

公司代码：600638 公司简称：新黄浦

上海新黄浦置业股份有限公司 2018 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人仇瑜峰、主管会计工作负责人车海麟及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2018 年实现归属于母公司所有者的净利润 571,982,617.38 元，母公司 2018 年实现净利润 539,290,406.48 元，提取法定盈余公积金 53,929,040.65 元，扣除当年实际支付普通股股利 196,407,395.80 元，加上年初未分配利润 1,946,938,337.60 元，母公司实际可供股东分配利润为 2,235,892,307.63 元。

鉴于公司目前的经营境况良好，业绩稳定，同时综合考虑公司未来成长性，以便更好的保障全体股东的持续合理回报，共同分享公司经营成果。经董事会审议通过 2018 年度利润分配预案，以 2018 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 2.55 元（含税），共分配现金红利计 171,716,180.43 元。公司 2018 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司 2018 年度股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中

“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节	公司治理.....	54
第十节	公司债券相关情况.....	56
第十一节	财务报告.....	60
第十二节	备查文件目录.....	180

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、新黄浦置业	指	上海新黄浦置业股份有限公司
新华闻	指	上海新华闻投资有限公司
华闻控股	指	中国华闻投资控股有限公司
北京信托	指	北京国际信托有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海新黄浦置业股份有限公司
公司的中文简称	新黄浦
公司的外文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU REAL ESTATE CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	NHPRECL
公司的法定代表人	仇瑜峰

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐俊	蒋舟铭
联系地址	上海市北京东路668号东楼32层	上海市北京东路668号东楼32层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市北京东路668号西楼32层
公司注册地址的邮政编码	200001
公司办公地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司办公地址的邮政编码	200001
公司网址	http://www.600638.com
电子信箱	600638@600638.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	刘桢、黄海

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	1,066,328,391.50	1,777,590,446.22	-40.01%	1,134,139,263.79
归属于上市公司股东的净利润	571,982,617.38	644,976,824.69	-11.32%	102,229,875.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-34,017,365.64	29,689,569.14	-214.58%	45,325,966.62
经营活动产生的现金流量净额	-621,713,262.89	-438,158,406.92	-41.89%	576,560,207.69
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	4,575,509,764.82	4,209,437,856.50	8.70%	3,649,982,779.59
总资产	12,579,602,007.29	10,749,009,169.70	17.03%	10,551,050,821.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年

基本每股收益（元/股）	0.8494	0.9578	-11.32%	0.1518
稀释每股收益（元/股）	0.8494	0.9578	-11.32%	0.1518
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.051	0.044	-215.91%	0.0673
加权平均净资产收益率（%）	13.01	16.41	减少3.4个百分点	2.81
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.77	1.51	减少2.28个百分点	1.25

备注：根据会计准则中关于每股收益的列报要求，已将以前年度每股收益统一按 2018 年实施资本公积金转增股本后的总股本 673,396,786 股进行了同口径计算。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	415,601,217.57	342,821,112.01	116,976,160.63	190,929,901.29
归属于上市公司股东的净利润	28,377,209.93	82,115,340.01	12,455,581.24	449,034,486.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	26,422,854.16	61,868,230.82	10,188,246.59	-132,496,697.21
经营活动产生的现金流量净额	-634,584,961.30	-41,811,033.94	36,819,465.86	17,863,266.49

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	801,679,678.39		828,331,595.10	9,112,954.72
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,118,019.58		6,737,275.53	26,424,079.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			1,346,722.68	6,142,138.68
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				28,837,016.29
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要				

求对当期损益进行一次调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,175,600.71		-10,124,693.53	6,608,935.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-408,688.72		-2,759,021.16	-1,084,586.94
所得税影响额	-201,564,626.94		-208,244,623.07	-19,136,627.80
合计	605,999,983.02		615,287,255.55	56,903,909.21

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	63,935,969.65	8,622,555.03	-55,313,414.62	45,537.12
可供出售金融资产	51,462,266.49	11,740,382.66	-39,721,883.83	-1,195,798.65
合计	115,398,236.14	20,362,937.69	-95,035,298.45	-1,150,261.53

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发、销售、出租为主。公司的业务板块分为商业办公地产开发、住宅地产开发和园区建设开发等。目前公司房地产开发的业务范围主要集中在上海及浙江。

公司房地产开发业务的主要产品为高端办公楼、普通商品房、酒店式公寓、科技园区、保障性住宅、长租房、多层洋房和别墅等。

详细情况参见“经营情况的讨论与分析”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

报告期内，公司处置持有待售资产鸿泰房产剩余 25% 股权，取得银行承兑汇票 9.65 亿，具体内容详见第四节/二/（六）重大资产和股权出售。

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、报告期内，公司具有的区域优势得以进一步强化，其中硬件方面，公司核心资产主要集中在上海及上海周边区域，资产的估值水平较坚挺，变现能力较强，可以为公司下一步发展提供更充分的资金保障；软件方面，公司长期立足一线城市中心城区，因历史沿革与经营实践而积累起的信息、人脉、知识、经验等多方面本土优势，有利于公司把握住新一轮市场趋向，并行不悖地一体展开本地化战略与大城市战略。公司长期保持稳健的财务结构，现金流充足，有息负债率在行业中处于较低水平，在坚持房地产调控政策大环境下有利于占据发展主动。

2、伴随“大众创业，万众创新”加速推进，核心城区科技园区发展前景持续向好，公司在此业务领域具有品牌、经验、管理等多方面先发优势。公司旗下科技京城作为上海市政府命名成立的上海市中心城区唯一一家高科技创业园区，经过多年建设发展，目前已形成“一园多基地”产业格局，汇集了上海市移动互联网产业基地等六大基地，是长三角地区移动互联终端产品研发、设计、展示中心，同时也是黄浦区内唯一的高科技创业园区型税收“亿元楼”。

3、目前金融创新和强化监管同步推进，房地产市场竞争则进入 2.0 版本综合实力比拼阶段，以往模仿型、排浪式供给方式已无法适应市场需求，金融与房地产互动互补一体发展已经成为必然趋向。报告期内，公司在已取得期货、信托、基金等多张金融牌照基础上，进一步拓展金融业务领域，为下一步先行先试房地产业与金融平台对接提前布局。

4、报告期内，我国保障性安居工程建设创新机制不断推出，各级政府积极鼓励社会资本参与保障性住房建设与运营管理。公司在此业务领域具有丰富运作经验与实践成果。报告期内，公司进军租赁住宅市场，在此基础上，可充分利用自己房地产开发、经营及金融联动发展综合优势，率先进据保障房特许经营、房地产投资信托基金等新型业务领域。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年是新黄浦发展历程中关键性的一年，在这一年中，公司面对复杂多变的内外部环境，妥善应对风险挑战，积极适应发展需求，全面推动各项工作稳步迈上更高台阶。

1、房地产项目市场化操盘能力平稳应对市场考验

当前房地产市场整体环境瞬息万变，同业间的竞争日趋白热化，2018 年，公司房地产项目团队在此极限倒逼压力下，全面、快速、持续提升市场化的操盘能力，平稳经受住了市场的考验，在市场中赢得了自己的发展空间。

公司南浔项目团队在去年工作基础上，围绕各产品预售节点目标要求，全力抢赶施工进度，确保工程建设如期达到预售条件。与此同时，项目公司进一步挖掘销售潜力，加强房产项目市场推广和蓄客拜访工作，深入打造高档品牌房产项目，树立“南浔第一江南合院，服务南浔新四象”品牌形象。截至年底，累计共推售房屋 1123 套，累计销售房屋 1038 套，累计回款 10.6 亿元（其中 2018 年回款 8.38 亿元），超额完成年初预定的回款目标。

常州项目团队对内，按轻重缓急先后建立起了各类规范的规章制度和适合项目实际运作特点的工作流程、管理规定；对外，深入研究产品定位，力求精准把握客户需求，了解、分析区域市场和相关楼盘特征，紧紧抓住市场变化和出现的机会，围绕公司总体经营目标制定了相应的营销策略。公司派出的团队，克服种种困难，赢得了合作方与设计单位的认可，为 2019 年各项工作打下了坚实基础。

在不断强化的房地产调控态势下，公司存量房去化工作逆势求进，按照年初制定的计划有序推进。其中嘉兴科技京城整体转让工作基本完成，全部转让款按期到账；嘉兴海派秀城累计签约 419 套，累计签约面积约 2.07 万平方，累计回笼资金约 2 亿元；佘山一品项目在周边同类项目基本无成交困难局面下，2018 年全年网签成交 41 套，网签面积 11317.21 平米，回笼房款 5 亿元左右。

公司保障房建设团队立足多年成功经验，不断完善多地块滚动开发管理模式，全面确保已完成项目顺利收尾、待开工项目筹备到位、建设中项目推进有序、新投资项目陆续落地。

截至 2018 年年末，松江南站大型居住社区动迁安置房项目两地块工程各项进度满足工程总体要求。销售方面，项目团队为确保及时回款多方设法，全力争取，通过分批分类、多次申报、重点申报等多种方式，有效前推了预售时间。目前 12-04 地块已实际收到房款约 5 亿元，14-01 地块已实际收到房款约 2 亿元。

奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目克服进博会影响，工程施工有序推进，目前基础结构全部完成，进入主体结构施工。销售方面，项目公司已按要求将全部所需资料送达市住房保障中心，全部房源被列入第六批次共有产权保障房房源供应计划。

顾村大型居住社区拓展区共有产权保障房项目仅用 50 天即完成配套费免缴证明、新开工登记等一系列工作（按正常情况需 5 个月左右），6 月 29 日已正式开工建设。销售方面，目前所有资料已送达市住房保障中心，536 套房源被列入第六批次共有产权保障房房源供应计划。

科技京城管理公司在多年实施和获得“三体系”（质量、环境、职业健康安全管理体系）和能源管理体系认证的基础上，进一步提高管理体系兼容性、指导性、有效性，积极开展“四体系”整合工作，不断强化各体系要素之间的协调与衔接，不断优化管理资源，简化管理流程，提升管理效率，有效杜绝在管理体系实施过程中可能出现的盲区和死角。公司在对客户细致排摸基础上，

加强对目标客户定位与规划，大力推进租户结构调整。通过开展市场调研，建立重点企业档案，对招商策略及租赁标准不断进行完善和优化，有效提升出租单价，提高大楼入驻率，各项主要经营指标在常年保持突出绩效高起点基础上再上台阶，超额完成预定目标。

2、房地产业务转型持续迈出实质性步伐

当前市场形势快速变迁，传统房地产开发销售模式日益逼近发展极限，因此，公司亟需在原有业务基础上，探索出新的可持续发展业务路径。

2018 年，公司进一步明确战略目标与导向，更为坚决地推进管理与品牌的复制与移植。年内经过慎重比选，果断决策，成功竞得上海市闵行区吴泾镇国际教育园区租赁住宅项目。这个项目建成后，公司可依托这一新增优质资产，持续取得稳定增长的投资回报与现金流。公司以此为基础资产，亦可视后续扶持政策落地情况，展开相关金融创新。

3、金融板块制度体系更为完善

2018 年，公司对现有《管理制度》进行了全面修订。在金融业务领域，各业务单元及时针对监管措施全面收紧、市场风险急剧放大等新的情况，积极锻炼内功、狠抓建章立制。

新黄浦投资管理有限公司年内重新梳理并拟定了一系列较为完善的规章制度，形成了《上海新黄浦投资管理有限公司管理制度汇编》。公司通过定期举行各部门例会，互相交流项目信息和进展情况，及时反映业务推进过程中出现的风险和问题，讨论解决方案。四季度起，公司围绕投后管理这一重点课题，及时制定《项目投后管理制度》，并且以“工作联系单”等方式，将具体工作内容落实到团队，保证了新制度的全面落地实施。

华闻期货针对大商所和郑商所相继上市场内豆粕期货期权和白糖期货期权，安排相关交易人员前往同业领先企业学习场内场外期权业务并组建团队，安排合规部抓紧制定了场外衍生品相关制度，并向中期协报备了《投资者适当性管理办法》和《场外衍生品业务管理办法》。公司全年共接受监管部门 3 次现场检查并全部通过，监管分类评价结果较 2017 年上升 2 个等级，行业排名提升 54 位。

浦浩投资围绕重点项目推进、加强内部管理、调整业务构架及完善内部制度三条主线开展工作。经过积极争取，公司获得了中国证券基金业协会的观察会员资格，在规范化发展的道路上再次迈出坚实一步。下一步，公司还将努力争取获得投资顾问资格，为公司进一步发展创造更大空间。

二、报告期内主要经营情况

2018 年度，公司实现营业总收入 109,784.47 万元，其中营业收入 106,632.84 万元，实现净利润 58,479.88 万元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,066,328,391.50	1,777,590,446.22	-40.01%
营业成本	697,486,606.90	1,540,375,774.96	-54.72%
销售费用	87,259,966.62	46,346,703.09	88.28%
管理费用	169,330,420.72	161,021,013.34	5.16%
研发费用			
财务费用	127,808,686.99	158,544,332.01	-19.39%
经营活动产生的现金流量净额	-621,713,262.89	-438,158,406.92	-41.89%
投资活动产生的现金流量净额	287,755,445.17	729,091,868.53	-60.53%
筹资活动产生的现金流量净额	-621,888,620.95	1,152,017,065.04	-153.98%

营业收入变动原因说明:主要为报告期商品房及配套房销售收入较上年同期减少,使得营业收入较上年同期减少。

营业成本变动原因说明:主要为营业收入较上年同期减少,相应营业成本较上年同期减少。

销售费用变动原因说明:下属房地产项目新开盘为加大房产销售力度,相应房产销售广告费、中介费用较去年同期增加。

管理费用变动原因说明:公司本期管理费用比上年略有增加,基本持平。

财务费用变动原因说明:随着在建项目的增多,公司下属项目公司利息资本化较上期有所增加,财务费用相应减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:随着储备项目的增加,公司年末支付项目土地款 7.34 亿。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司本年处置持有待售资产鸿泰房产剩余 25%的股权,取得银行承兑汇票 9.65 亿,而上年同期转让鸿泰 30%股权取得净现金 11.72 亿,使得本年投资活动产生的现金净额较上年同期减少幅度较大。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司上年度子公司鸿泰房产(股权转让前)增加银行贷款 17.21 亿,本年鸿泰房产不再并表,使得筹资活动产生的现金净额较上年度减少幅度较大。

2. 收入和成本分析

√适用□ 不适用

详见后附内容

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

房地产业	918,378,554.42	630,322,488.85	31.37%	-43.74%	-56.29%	增加 19.71 个百分点
服务业	40,449,822.34	46,120,985.91	-14.02%	-7.24%	-16.02%	增加 11.93 个百分点
酒店业	42,149,149.74	10,599,564.23	74.85%	2.97%	-56.74%	增加 34.72 个百分点
金融业	24,224,341.76		100.00%	925.16%		增加 0.00 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	804,608,205.58	603,220,622.05	25.03%	-48.35%	-57.33%	增加 15.77 个百分点
房地产出租	113,770,348.84	27,101,866.80	76.18%	53.02%	-4.87%	增加 14.50 个百分点
提供劳务	40,449,822.34	46,120,985.91	-14.02%	-7.24%	-16.02%	增加 11.93 个百分点
酒店业	42,149,149.74	10,599,564.23	74.85%	2.97%	-56.74%	增加 34.72 个百分点
金融业	24,224,341.76		100.00%	925.16%		增加 0.00 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	931,549,275.56	641,215,508.14	31.17%	-41.48%	-55.25%	增加 21.19 个百分点
浙江	93,652,592.70	45,827,530.85	51.07%	-26.47%	-48.29%	增加 20.65 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地出售出租	630,322,488.85	91.75%	1,442,048,942.33	94.78%	-56.29%	公司本年度房地产业务收入较上年同期减少,相应房地产业成本结转减少
服务业	物业服务业	46,120,985.91	6.71%	54,922,078.31	3.61%	-16.02%	

酒店业	酒店服务业	10,599,564.23	1.54%	24,503,797.81	1.61%	-56.74%	酒店业加强成本控制,当期成本下降及成本费用项目同口径调整所致。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	603,220,622.05	87.80%	1,413,558,398.83	92.91%	-57.33%	公司本年度结转商品房及配套房销售成本较上年同期减少
投资性房地产出租	投资性房地产出租	27,101,866.80	3.94%	28,490,543.50	1.87%	-4.87%	
提供劳务	提供劳务	46,120,985.91	6.71%	54,922,078.31	3.61%	-16.02%	
酒店业	酒店业	10,599,564.23	1.54%	24,503,797.81	1.61%	-56.74%	酒店业加强成本控制,当期成本下降及成本费用项目同口径调整所致。

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额	比上期数增减	变化原因
销售费用	87,259,966.62	46,346,703.09	88.28%	下属房地产项目新开盘为加大房产销售力度,相应房产销售广告费、中介费用较去年同期增加。
财务费用	127,808,686.99	158,544,332.01	-19.39%	公司下属项目公司利息资本化较上期有所增加,财务费用相应减少。
管理费用	169,330,420.72	161,021,013.34	5.16%	公司本期管理费用比上年略有增加,基本持平。

4. 研发投入

研发投入情况表

□ 适用√不适用

情况说明

□ 适用√不适用

5. 现金流

√适用□ 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-621,713,262.89	-438,158,406.92	-41.89%	公司为储备项目年末支付土地款 7.34 亿元所致。
投资活动产生的现金流量净额	287,755,445.17	729,091,868.53	-60.53%	公司本年处置持有待售资产鸿泰房产剩余 25%的股权，取得银行承兑汇票 9.65 亿，而上年同期转让鸿泰 30%股权取得净现金 11.72 亿，使得本年投资活动产生的现金净额较上年同期减少幅度较大。
筹资活动产生的现金流量净额	-621,888,620.95	1,152,017,065.04	-153.98%	公司上年度子公司鸿泰房产（股权转让前）增加银行贷款 17.21 亿，本年鸿泰房产不再并表，使得筹资活动产生的现金净额较上年度减少幅度较大。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用□ 不适用

报告期内，公司处置持有待售资产，鸿泰房产剩余 25%股权，取得交易价款为 9.65 亿元，在合并报表层面确认投资收益金额 77,971.49 万元，增加税后净收益利润 58,478.62。

(三) 资产、负债情况分析

√适用□ 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	1,565,079,012.26	12.44%	2,511,905,450.93	23.37%	-37.69%	公司为储备项目年末支付土地款 7.34 亿元所致。
结算备付金	17,110,936.74	0.14%	8,427,388.64	0.08%	103.04%	报告期下属金融公司结构化主体持仓量增加所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,622,555.03	0.07%	63,935,969.65	0.59%	-86.51%	报告期下属金融公司出售金融资产
应收票据及应收账款	978,686,729.12	7.78%	2,536,972.65	0.02%	38,476.95%	主要为处置持有待售资产鸿泰公司剩余 25%股权，

款						取得 9.65 亿银行承兑汇票所致。
预付款项	859,746,785.90	6.83%	4,107,341.95	0.04%	20,831.95%	主要为公司年末预付储备项目土地款 7.34 亿元所致。
买入返售金融资产	1,142,002.01	0.01%	10,023,558.24	0.09%	-88.61%	报告期下属金融公司出售国债
存货	4,898,286,848.23	38.94%	3,660,658,097.03	34.06%	33.81%	报告期收购子公司常州中金项目公司 51% 股权，合并范围扩大所致
持有待售资产	0.00	0.00%	134,227,004.13	1.25%	-100.00%	主要为处置持有待售资产鸿泰公司剩余 25% 股权所致。
一年内到期的非流动资产	190,000,000.00	1.51%	90,000,000.00	0.84%	111.11%	不满一年到期其他非流动资产信托产品转一年内到期的非流动资产
其他非流动资产	3,690,195.70	0.03%	203,447,079.45	1.89%	-98.19%	不满一年到期其他非流动资产信托产品转一年内到期的非流动资产
预收款项	2,511,020,300.59	19.96%	1,387,346,470.40	12.91%	80.99%	报告期下属项目公司预售房产，使得预收款项较去年增长幅度较大
卖出回购金融资产款	1,899,792.41	0.02%	19,743,678.12	0.18%	-90.38%	本期下属投资子公司当期融资融券业务减少所致
其他应付款	1,092,428,648.59	8.68%	761,403,900.04	7.08%	43.48%	主要为本期并购项目，合并范围增加，相应增加子公司关联方借款
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	0.64%	40,000,000.00	0.37%	100.00%	系一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	231,354,113.71	1.84%	333,532,253.15	3.10%	-30.64%	其他货币保证金变动所致
长期借款	1,047,560,000.00	8.33%	635,000,000.00	5.91%	64.97%	下属保障房项目新增开发贷款 4.92 亿，使得长期借款较上年期末增加较多。
其他非流动负债	247,626,400.00	1.97%	364,376,400.00	3.39%	-32.04%	本期金融产品收益权转让回购所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见后附内容

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	南浔南草荡漾北侧 A、C 地块	54,229.80	-	81,344.70	是	43,383.84	80%
2	吴泾镇紫竹科学园区 10A-05A 地块	50,344.10		135,929.07	否		-

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工项目	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	171,619.21	1,645.15
2	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块(欣哲苑)	住宅	在建项目	51,721.20	103,442.40	144,545.30	144,545.30	-	118,900.95	16,232.62
3	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块(欣畅苑)	住宅	在建项目	25,221.00	50,442.00	71,228.96	71,228.96	-	57,879.21	13,008.99
4	上海	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块(欣平苑)	住宅	在建项目	31,448.60	62,662.59	91,757.46	91,757.46	-	59,964.34	11,209.16
5	上海	新顾城 0419-01 地块(欣康苑)	住宅	在建项目	56,021.00	112,031.82	156,169.32	156,169.32	-	93,783.74	2,154.37
6	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工项目	82,795.00	82,795.00	140,990.00	-	140,990.00	196,493.80	1,780.37
7	浙江湖州	新黄浦花园名都四象府	住宅	在建项目	84,454.00	135,126.00	207,877.98	207,877.98	-	105,000.00	20,443.00
8	常州	景浦华苑	住宅	在建项目	138,382.00	288,175.00	405,656.00	405,656.00	-	320,000.00	162,148.23

3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	鹤沙航城南馨佳苑	住宅	139,301.56	139,301.56
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	193,239.53
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02
4	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	64,853.13
5	浙江嘉兴	海派秀城	商办	32,975.47	20,845.73
6	浙江湖州	新黄浦花园名都四象府	住宅	164,373.72	137,460.73

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产 的建筑面积 (平方米)	出租房地产 的租金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入 /房地产 公允价值 (%)
1	上海	科技京城	办公	78,385.96	11,437.87	否	
2	浙江嘉兴	海派秀城	商办	2,226.89	95.70	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
327,756.00	5.7	8,636.04

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,839,993,062.52	7,235,946.76	1,832,757,115.76	1,829,584,899.52	7,235,946.76	1,822,348,952.76
对联营企业投资	1,380,797,238.70	12,579,190.46	1,368,218,048.24	1,353,380,580.14	12,579,190.46	1,340,801,389.68
合计	3,220,790,301.22	19,815,137.22	3,200,975,164.00	3,182,965,479.66	19,815,137.22	3,163,150,342.44

(1) 重大的股权投资

√适用□ 不适用

1) 公司第七届董事会 2018 年第四次临时会议于 2018 年 6 月 19 日，审议通过《关于公司拟增资控股常州中金置业有限公司 51%股权的议案》，公司拟与常州中景房地产开发有限公司、常州中金置业有限公司签署《增资控股协议》，拟以成本价对中金置业增资 1,040.8163 万元，获得中金置业 51%股权，中景房产持有中金置业 49%股权。（详见公司临 2018-016 公告）

公司于 2018 年 6 月 21 日向中金置业支付 7.609056 亿元用于中金置业支付相应土地出让金。

2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公 司股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益 变动 (元)	会计核算 科目	股份 来源
中泰信托投资有限责任公司	211,938,297.00		29.97	1,281,276,915.94	43,198,567.77	-6,268,803.65	长期股权投资	货币投资
华闻期货有限公司	132,996,692.18		100.00	332,996,692.18			长期股权投资	货币投资
江西瑞奇期货经纪有限公司	32,340,000.00		20.00	80,905,122.52	16,984.50	-80,551.24	长期股权投资	货币投资
合计	377,274,989.18		/	1,695,178,730.64	43,215,552.27	-6,349,354.89	/	/

(2) 重大的非股权投资

□ 适用√不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用□ 不适用

项目名称	期末账面余额	报告期内公允价值变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,622,555.03	(55,313,414.62)	45,537.12
可供出售金融资产	11,740,382.66	(39,721,883.83)	-1,195,798.65
合计	20,362,937.69	(95,035,298.45)	(1,150,261.53)

(六) 重大资产和股权出售

√适用□ 不适用

1) 公司第七届十九次董事会于 2018 年 1 月 24 日,审议通过了《关于转让嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司 100%股权的议案》。

公司及公司下属全资子公司拟转让所拥有的嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司 100% 股权,转让价格以评估报告为参考基准、以审计后的公司对嘉兴科技京城的债权转为股权后,经双方协商确定股权转让金额为 5.68 亿元。(详见公司临 2018-003 公告)

2018 年 1 月 30 日,公司收到秀湖实业投资有限公司支付的股权转让定金 3000 万元,2018 年 3 月 28 日收到首期转让款 2.9 亿元,并于 2018 年 4 月 16 日完成首期 51%股权转让工商变更手续及管理权移交手续。2018 年 6 月 28 日收到股权转让尾款 2.48 亿元,并于 7 月 10 日办理完成工商变更手续。

2) 2017 年 11 月 30 日,公司与上海鑫明置业有限公司(现已更名为上海鑫旻实业有限公司,以下简称“上海鑫旻”)签订上海市产权交易合同,转让持有上海鸿泰房地产有限公司剩余 25%股权,交易价款为 95,750 万元,其中:25%股权对应交易价款为 909,341,710.54 元,公司鸿泰房地产债权金额为 48,158,289.46 元。

2018 年 12 月 20 日,公司与上海晨鸣实业有限公司(以下简称:“上海晨鸣”)、上海鑫旻协商一致,签署《股权转让协议》,公司同意上海鑫旻将编号 Q317SH1014755 号《产权交易合同》中规定的上海鑫旻全部权利义务转让给上海晨鸣,该合同项下的上海鑫旻的义务(包括延期付清款项的违约责任)由上海晨鸣承接并承担相应责任。

2018 年 12 月 21 日,公司收到上海晨鸣以电子银行承兑汇票方式支付的全部交易价款 96,527 万元,完成相关股权交接手续,确认转让收益 77,971.49 万元。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用□ 不适用

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海欣沁置业有限公司	房地产开发、经营;物业管理;室内装潢;机械设备安装及维修;销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品(除危险品、监控、易制毒化学品,民用爆炸物品)、汽车配件、日用百货。	58,800.00	100,718.48	64,273.56	3,459.81
上海欣南房地产开发有限公司	房地产开发经营;室内装潢;物业管理;机械设备安装(含维修);金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料(除危险品)、电工器材、汽车配件销售。	1,000.00	4,109.69	2,131.78	489.00
上海新余山置业有限公司	房地产开发、经营、咨询;投资管理;建材销售;园林绿化;物业管理。	5,000.00	72,331.77	11,938.2	5,712.18

上海恒立房地产有限公司	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）	USD2,353.00	72,437.11	12,311.5	4,341.28
上海科技京城管理发展有限公司	物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。	1,350.00	7,306.92	1,497.09	1,115.18
上海怡隆置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。	3,333.33	28,968.75	18,645.69	-305.30
上海欣龙企业发展有限公司	物业管理；室内装潢；国内贸易（除专营）；展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。	18,000.00	91,666.12	34,558.92	-4,057.08
上海欣济置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	29,687.09	965.79	-17.88
上海欣台置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	116,761.03	903.22	-64.12
上海欣福置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	35,331.31	960.28	-31.24
常州新黄浦中金置业有限公司	房地产开发与销售；物业管理	2,040.8163	169,008.37	1,691.03	-349.78
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	实体投资、酒店经营管理、房地产开发、物业管理、园林绿化、装饰装修工程施工、房屋租赁	10,000.00	159,524.74	-5,348.24	-1,422.52
华闻期货有限公司	商品期货经纪；金融期货经纪。	30,000.00	62,421.04	34,159.44	250.39
上海新黄浦投资管理有限公司	投资管理、资产管理	10,000.00	79,906.53	-3,130.43	-5,153.13
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	住宿服务；餐饮服务；会务服务；职工疗休养服务；游泳馆服务；健身服务；水上乐园项目的投资、建设、管理；食品、初级食品用农产品、日用品、工艺品（除文物）销售；企业管理服务；物业管理服务；电动汽车充电桩运行维护。	20,000.00	2,732.39	2,013.38	593.48
中泰信托投资有限责任公司	资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。	51,660.00	455,862.91	435,122.05	14,413.94

江西瑞奇期货经纪有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪。	34,569.69	89,741.55	39,474.89	8.49
--------------	----------------	-----------	-----------	-----------	------

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

期初纳入公司合并范围的 2 个结构化主体，华闻浦浩 3 号单一客户资产管理计划、矾法 CTA 三元永续私募基金因产品投资到期不再纳入合并范围

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 6 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金、浦浩量化多策略 1 号私募投资基金、浦浩量化对冲 2 号私募投资基金、华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划、华闻启祥量化 2 号特定多客户资产管理计划、华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划。

三、公司关于未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、行业政策趋势

(1) 预计 2019 年房地产调控政策基调将以稳为主，即继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保市场稳定。同时，鉴于目前各线城市市场状况分化明显，“因城施策、分类指导”的原则预计将在 2019 年内将进一步体现，地方政府在“稳地价稳房价稳预期”总体目标引领下，可望获得更多政策边际调整的空间。

(2) 在金融领域，由于经济下行压力进一步加剧，预计 2019 年货币政策稳中趋松，政策着力点将进一步集中至保持流动性合理充裕及市场利率水平合理稳定，以期有效增加资金投放和融资供给，加大金融机构服务实体经济的力度。监管方面，将在进一步补齐监管短板基础上，加快建立多层次、广覆盖、差异化金融体系。

2、行业发展趋势

(1) 在房地产领域，虽然全行业开始面临诸多基本面因素不利影响，但是这并不表示房地产市场已没有机会，短期来看，庞大的市场容量使之具有极大惯性，中长期来看，房地产行业与其他行业一样，仍具有消费升级与城镇化的潜在需求。未来时期，随着市场从成长期转入成熟期，房地产企业的竞争重点将不再只是上游资源（土地、资金）的竞争，而是将逐渐回归到产品与服务的竞争。

(2) 在金融领域，市场对于金融产品和服务支持的需求不断提高，大型综合类金融控股集团的優勢正在快速放大。多元化金融企业要在研究加强相互衔接的基础上，加速推进资源整合、业务整合，同时找准金融产品、服务细分市场，展开蓝海竞争。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司在未来几年内仍将进一步强化、优化“双轮驱动”发展格局，立足做实做强房地产主业，做精做优金融业务，着力提高品牌经营水平，使公司经营领域由房地产行业为主，逐步转型为房地产与金融投资并重的发展格局。

1、顺应未来行业发展趋势,落实房地产领域供给侧改革,精准把握国家房地产政策调控效应,密切关注经济形势、行业态势和市场走势变化,科学厘定土地储备,不断提升盈利能力与运营效率,在充分辨别区域性市场风险的前提下,审慎但又果断地选准仍处于价值洼地的区域性细分市场,发挥自身优势,进行各种形式投资或项目收储。

2、充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台优势,在不断提高投资收益率的同时,着力谋求各自领域与房地产开发经营业务联动发展,将房地产金融服务做精做优,为股东创造稳中有升的利润回报。

(三) 经营计划

适用 不适用

2019 年是公司新一届董事会工作开局之年,也是公司新一轮三年规划起始之年。做好这一年的工作,对于推动公司全面迈入跨越式发展新阶段,具有极其重要的意义。

2019 年,公司计划实现营业总收入 15.1 亿元,主要来自于房地产开发销售、房产租赁、酒店经营、物业管理以及金融期货业务五大经营板块;其中公司核心业务房地产销售、租赁营业收入计划达到 12.7 亿元。同时,公司将进一步加强房地产项目储备工作,确保公司房地产业务持续、稳定发展。

(1) 房产开发

2019 年,公司下属房产开发类项目公司要及时制定切实可行的总进度目标与分阶段目标,科学调配人力、物力、财力与机械设备等各项资源,确保关键施工节点如期完成。同时还要进一步加强各专业协调配合、工程质量控制、安全生产控制、工程进度控制,以及成本投资控制等各项管理工作。

具体到各个项目,奉贤南桥共有产权保障房项目,6 月底前完成主体结构过半,10 月底前主体结构封顶;松江南站大型居住社区动迁安置房项目,6 月底前完成单体内外装饰工程,11 月底前完成竣工验收;顾村大型居住社区拓展区项目,6 月底前完成基础工程,10 月底前完成主体结构过半,年底前部分主体结构封顶;吴泾租赁房项目计划 8 月开工,2020 年底竣工,项目可以提供租赁住房 2800 套。

南浔项目要进一步加强与当地政府部门的沟通协调,抓紧 A、D 地块项目建设各项审批手续,加快完成区块内工程建设计划,3 月底前完成 A 地块出正扶零,实现预售条件,7 月份月底前 D 地块全面动工,9 月份做好预售准备工作。

常州金坛项目 2019 年完成桩基工程,进入全部施工,12 月 31 日之前部分主体结构全部封顶。

(2) 房产销售

由于房地产调控不断深入,房地产市场行情全面转冷,公司各处房产销售团队必须树立高度紧迫感,主动贴近工作需要,创新思维,开拓进取,依托科学实用的销售体系,以及内外部联动的资源保障,合力完成全年销售目标任务。

常州金坛项目要确保工程上半年开工并准备开盘预售，10月初展开第二批次预售。要通过户外大牌、乡镇广告、灯箱广告、小蜜蜂单页、重点事件活动营销，以及线上新媒体、互联网垂直门户网站推广等各种手段，狠抓市场营销工作，全年销售任务要完成合同总销售额过5亿元。

南浔项目要依托多渠道、全方位销售宣传，最大限度完成楼盘去化。2019年内要完成C、D地块剩余房源销售，年底前完成交房准备工作，同时要加快推进A、B、D地块开发销售

佘山一品项目要在年内以包销方式，完成剩余房源销售工作，全年总销售金额要达到3.6亿元，回拢资金3亿元。

嘉兴海派秀城项目公司要与合作方完成裙房三层销售，收结股权转让工作，年底前尽快收悉剩余股权转让价款。

(3) 房产经营

经济增速探底徘徊期间，房产经营势必面临更严峻挑战，因此2019年，科技京城管理公司要按照市、区两级政府对北京东路产业结构调整的要求，进一步明确市场定位和规划，通过“优化”和“引进”两步走，将现有企业诚信度低、经营不善、行业发展与产业规划方向不符的企业逐步优化调整；同时，加大对外宣传力度，吸纳高科技、高技术、高知名度类企业入驻，以信息服务业企业为发展重点，打造高科技产业集聚地，逐步优化科技京城入驻企业结构，不断提升大楼品质，适时调整租金价格，努力增加经济创收。

南浔花园名都大酒店要进一步提升酒店管理服务水平，做好各渠道宣传推广，稳步提升市场占有率，实现营业收入不断增长。

(4) 金融业务

金融业务团队要坚持一手抓发展，一手抓风控。其中华闻期货要以期货业务为抓手，以风险管理、资产管理为重点，加强主要交易品种的产业链深化服务，拓展风险管理业务的产业链项目整合，发挥好期货产品作为风险管理工具的作用，加大期权投研体系的建设，引入保险加期货模式的产品服务方式，提升和丰富公司的服务产品。分类评价确保B级，力争B类或以上。

浦浩投资要进一步优化产品结构，提高产品收益率。要通过更大力度宣传推广，吸引更多投资者。年内争取新增3-5个基金产品，力争基金管理规模3亿元。

新黄浦投资要在总结前期投资工作经验基础上，重点做好投后管理，要加强对投后项目的运营状况进行跟踪和监控，防范风险，同时对进入司法程序的项目采取各种保全措施，确保公司资金安全。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、外部环境将更为严峻

刚刚过去的一年中，中国经济内外部风险均超预期，中央政治局会议指出，当前经济运行稳

中有变，制约经济持续向好的结构性、深层次问题仍然突出，世界经济政治形势更加错综复杂。

2019 年，“稳中有变”中的“变”将进一步呈现，中国经济整体增速受制于中美贸易摩擦、国内居民消费疲软、基建投资增速下滑、民营经济信心不稳、资本市场萎靡不振等不利因素，下行压力将进一步加大，GDP 增速可能下滑至 6%左右。

再就行业整体态势来看，2018 年全国房地产投资已经出现下行趋势，如果考虑到同期土地购置增速较快，实际房地产投资下滑幅度可能更大。由此再考虑到当前房地产销售回落、房地产企业贷款与按揭贷款增速持续下降，预计 2019 年房地产市场将全面转入下行调整通道。

2、公司自身转型压力更为迫近

报告期内，公司各项工作虽然就自身纵向比较来看，基本保持稳中有升向好态势，但对比公司所面临的严峻挑战，仍存在较大提升空间。新的一年中，公司必须刻不容缓地加快转型步伐，其中尤其要着重解决好长期存在的体制性机制性问题：

(1) 激励机制仍不够完善。公司现有激励机制虽经多年实践检验并持续改进，但对比公司发展所需仍有许多不适用的地方，因此新的一年中，公司要紧紧扣住激励机制这个企业管理核心环节，立足创新、锐意改革，要通过更为细化、更具刚性的目标管理等举措，如薪酬激励改革、股权激励制度等。最大限度地激发员工积极性，把个人利益与公司利益真正紧密地捆绑到一起。

(2) 管理体制仍不够顺畅。当前市场形势切换极其迅速，倒逼公司管理体制相应调整。新的一年中，公司要在扁平化整体趋向下，通过更大力度管理创新、管理改进，持续优化管理体制。公司计划通过组织架构调整，进一步压缩管理层级、合并管理条线，使公司管控模式由原来相对集权的“操作管控型”转变为相对自主的“战略管控型”，赋予一线业务单元更多能动性。

(3) 金融板块仍需大的突破。上市公司的基本要求之一，就是要有稳定的业绩，而为了达到这一要求，公司确立了“房地产+金融”双轮驱动发展战略，因此，公司金融板块必须将业务发展潜能转为实际生产力，使之能够对公司营收与利润产生真正实质性的影响。

但是迄今为止，公司金融板块的表现距离其在公司整体战略中应该担当的角色地位，仍然不太匹配，有些业务，甚至暴露出风险的苗头，因此新的一年中，公司要进一步立足实际、放眼未来，要在房地产与金融平台对接等方面拓展思维、重点突破。

(五) 其他

适用 不适用

2、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □ 不适用

一) 现金分红政策的制定

公司章程中第一百五十九条已规定：

(1) 公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素。

(2) 公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提条件下，公司将积极采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于近三年实现的年均可分配利润的 30%；具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

(3) 公司每年利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出、拟定，经董事会审议通过后提交股东大会批准。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。

(4) 公司不进行现金分红的具体原因作专项说明，经独立董事、监事会发表意见后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(5) 公司独立董事应对公司每年的利润分配方案发表独立意见。

二)、利润分配和资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2018 年实现归属于母公司所有者的净利润 571,982,617.38 元，母公司 2018 年实现净利润 539,290,406.48 元，提取法定盈余公积金 53,929,040.65 元，扣除当年实际支付普通股股利 196,407,395.80 元，加上年初未分配利润 1,946,938,337.60 元，母公司实际可供股东分配利润为 2,235,892,307.63 元。

鉴于公司目前的经营境况良好，业绩稳定，同时综合考虑公司未来成长性，以便更好的保障全体股东的持续合理回报，共同分享公司经营成果。经董事会审议通过 2018 年度利润分配预案，以 2018 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 2.55 元（含税），共分配现金红利计 171,716,180.43 元。公司 2018 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司 2018 年度股东大会审议通过。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股	占合并报表中归属于上市公司普通股

					股股东的净利润	股股东的净利润的比率 (%)
2018 年	0	2.55	0	171,716,180.43	571,982,617.38	30.02
2017 年	0	3.5	2	196,407,395.80	644,976,824.69	30.45
2016 年	0	1	0	56,116,398.80	102,229,875.83	54.89

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》

(财会〔2018〕15号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1)资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并	第八届董事会	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	第 2 次会议	据及应收账款”，本期金额 978,686,729.12 元，上期金额 2,536,972.65 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 158,432,468.93 元，上期金额 177,412,271.40 元； 调增“其他应收款”本期金额 109,947.83 元，上期金额 2,195,085.35 元； 调增“其他应付款”本期金额 72,876,235.89 元，上期金额 72,880,095.95 元； 调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。		无影响。
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。		无影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用√不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用√不适用

(四) 其他说明

□适用√不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	110
境内会计师事务所审计年限	19

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一） 导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二） 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一） 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

□ 适用√不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有	-30,000,000.00	60,000,000.00	

其他情况

□ 适用√不适用

(2) 单项委托贷款情况

√适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
南京银行	银行委托贷款	90,000,000	2016/12/28	2018/7/30	自有	湖南锦天置业有限公司	固定收益	11%	15,418,333.33	15,418,333.33	90000000	是	否	
南京银行	银行委托贷款	70,000,000	2018/1/3	2019/7/4	自有	湖南锦天置业有限公司	固定收益	11%	11,091,666.68	9,148,333.34	10000000	是	否	

其他情况

□适用√不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司子公司上海新黄浦投资有限公司（以下简称“新黄浦投资”）于 2017 年 11 月与上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）签订《爱建-闽中项目单一资金信托信托合同》，爱建信托将信托资金用于向福建省闽中有机食品有限公司（以下简称“福建闽中”）发放信托贷款人民币 1 亿元。公司期初列报可供出售金融资产。

2018 年 12 月，新黄浦投资、爱建信托、福建闽中签订债权转让合同，爱建信托将享有的债务人福建闽中信托借款本金 89,047,500.00 元及利息的债权全部原状转让给新黄浦投资，公司期末列报其他应收款。经上海金融法院出具民事调解书，新黄浦投资与福建闽中达成延期还款协议，双方约定贷款本金分 5 期归还，最后一期为 2020 年 1 月 20 日。

针对福建闽中借款所面临的信用风险，公司对其应收款项单独进行减值测试，出于谨慎性考虑，本期计提坏账准备 53,428,500.00 元。

2、公司子公司上海浦浩投资有限公司（以下简称“浦浩投资”）于 2017 年 7 月认购上海宇艾股权投资基金有限公司（以下简称“宇艾”）私募基金额 9,000 万元，通过宇艾供应链专项私募基金（以下简称“宇艾基金”）受让中能源电力燃料有限公司（以下简称“中能源”）商票收益权，并质押对应价值的应收账款，投资期限为 6 个月，年化收益率为 8.5%，到期一次性兑付本金及收益（公司列报“其他流动资产”）。该项目应于 2018 年 1 月底到期，宇艾支付了部分收益 389.02 万元，项目本金及收益并未全部到账，形成了逾期，公司向上海第二中级人民法院提起诉讼，诉讼标的如下：

公司向上海能平实业有限公司、中能源、中核恒通（北京）物资有限公司（以下简称“中核恒通”）主张 9,000 万元本金及相应逾期利息。截止 2018 年 12 月 31 日，法院已出具了保全裁定，并冻结了中能源子公司北京安星联供应链管理有限公司 100% 股权，以及中核恒通子公司陕西中航前海进出口贸易有限公司 100% 股权。目前法院确定将于 2019 年 4 月 25 日上午在二中院一审开庭。

针对宇艾基金所面临的信用风险，公司对该投资项目进行减值测试，出于谨慎性考虑，本期计提坏账准备 45,000,000.00 元。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

为贯彻落实中央扶贫开发工作精神和《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，深入贯彻习总书记“扶贫先扶志，扶贫必扶智”的精神，公司积极投身扶贫工作，研究制定了精准扶贫专项规划：

(1) 细致规划：公司设有扶贫工作领导小组，制定、部署、监督实施年度扶贫工作计划。

(2) 保障到位：公司根据精准扶贫专项规划及扶贫工作年度计划，确定相应责任主体及资金需求。资金需求列入年度财务预算，实施过程中密切追踪资金实际使用情况并与计划相比较，及时根据反馈结果进行适度调整。

(3) 强化考核：公司根据扶贫工作年度计划，确定相应绩效指标，将其纳入对口部门、子公司年度绩效考核范围。公司通过定期汇报、专人回访、成果评审等形式，对扶贫工作计划实施情况跟踪检查、动态评估，确保计划有效执行。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

报告期内，根据《中国证监会 2018 年扶贫工作要点》的要求，公司确定下属全资子公司——华闻期货有限公司为年度扶贫工作主要责任单位，年内扶贫工作概要如下：

(1) 根据 2017 年华闻期货与河南省太康县大许寨乡人民政府签署的《扶贫合作备忘录》，继续实施精准扶贫工作。2018 年 12 月 25 日，经与大许寨乡中心校多次沟通，了解切实需求，华闻期货有限公司向大许寨乡中心校捐赠智能录播教室设备一套，价值近 10 万元，加强了当地教育信息化，促进了优质教育资源均衡发展，打破城乡教育二元结构，缩小城乡教育差距，大力促进教育公平，使城乡两地同上一节课，让贫困地区的孩子也能“走进”名校名师课堂，拓宽了他们的视野，共享优质教育。

(2) 2018 年 11 月，华闻期货下属风险管理子公司——上海华闻金融信息服务有限公司与江西省乐安县创富养殖专业合作社、人保财险赣江新区分公司签署《“保险+期货”扶贫项目三方协议书》，华闻金融公司出资 30 万元作为保险扶贫资金为创富养殖专业合作社投保《玉米、豆粕采购价格保险》。通过“保险+期货”形式为当地养殖户分散采购的价格风险，助力扶贫工作。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	401,405.50
其中：1.资金	401,405.50
二、分项投入	
1.教育脱贫	
1.1 改善贫困地区教育资源投入金额	101,405.50

2.其他项目	
其中：2.1 项目个数（个）	1
2.2 投入金额	300,000.00
2.3 其他项目说明	“保险+期货”项目

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

公司根据扶贫工作专项规划，将继续秉承结对帮扶、精准扶贫、真诚协作的原则，发挥力量，更好地为更多贫困地区的发展贡献力量，确定后续计划如下：

1、成立专项扶贫基金专款专用；通过工会动员全体员工进行募捐，开展多样化扶贫活动；通过公司行政拨款，用于对扶贫对象区的调研、培训、人才培养。

2、在华闻期货定点的贫困县太康县，结合郑州营业部的距离优势，继续进行教育、产业、就业等方面的精准扶贫。

3、充分发挥华闻期货行业优势，进一步探索“保险+期货”扶贫模式，深入农村解决农产品价格波动的难题，进一步提升农业保障水平，助力农业供给侧结构性改革和农村产业集群的现代化发展，实现精准扶贫战略目标。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及下属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。报告期内，公司及下属子公司严格执行国家有关环境保护的法律法规，未发生受到环境保护部门处罚的情形。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									

股									
二、无限售条件流通股份	561,163,988	100			112,232,798		112,232,798	673,396,786	100
1、人民币普通股	561,163,988	100			112,232,798		112,232,798	673,396,786	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	561,163,988	100			112,232,798		112,232,798	673,396,786	100

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

2018年7月，公司实施2017年度利润分配和资本公积金转增股本方案：以2017年末总股本561,163,988股为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.5元（含税），共分配现金红利计196,407,395.80元，并以资本公积向全体股东每10股转增2股，共计转增112,232,798股。

股权登记日为2018年7月11日，除权（息）日为7月12日，新增无限售条件流通股份上市日7月13日。公司普通股股份总数由561,163,988股增至673,396,786股。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

经公司2017年年度股东大会审议通过，以2017年末总股本561,163,988股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，共计转增112,232,798股。公司按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益，2017年度每股收益为0.9578元。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						

可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2016 年非公开发行公司债券（第一期）	2016-06-07	5.8%	550,000,000.00	2016-06-29	550,000,000.00	2021-06-06
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	2016-07-18	5.8%	1,100,000,000.00	2016-08-09	1,100,000,000.00	2021-07-17
2016 年度第一期中期票据（16 黄浦置业 MTN001）	2016-10-10	4.5%	500,000,000.00	2016-10-13	500,000,000.00	2021-10-09
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

一、公司于 2016 年 4 月 15 日收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2016]647 号的《关于对上海新黄浦置业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明公司由国信证券股份有限公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 30 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，上海证券交易所对其挂牌转让无异议。本次债券采取分期发行方式，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

1、公司 2016 年非公开发行公司债券第一期发行规模 5.5 亿元，期限 5 年，在第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。上述非公开发行公司债券工作已完成认购缴款，募集资金净额已于 2016 年 6 月 8 日划入公司本次债券发行募集资金账户。具体内容详见 2016 年 6 月 14 日《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站上发布的公司临 2016-014 公告。

2、公司 2016 年非公开发行公司债券第二期发行规模 11 亿元，期限 5 年，在第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。上述非公开发行公司债券工作已完成认购缴款，募集资金净额已于 2016 年 7 月 19 日划入公司本次债券发行募集资金账户。具体内容详见 2016 年 7 月 21 日《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站上发布的公司临 2016-019 公告。

二、2016 年 4 月 25 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN195 号），同意接受公司中期票据注册。公司中期票据的注册金额为人民币 10 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，在注册有效期内可分期发行中期票据，由招商银行股份有限公司主承销。

2016 年 10 月 10 日，公司发行了 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001，代码：101658058），实际本期发行金额为人民币 5 亿元，期限为 5 年，发行价格为 100 元/百元面值，发行利率为 4.5%。扣除承销费后的募集资金净额已经于 2016 年 10 月 12 日全额到账。招商银行股份有限公司为本次中期票据发行的簿记管理人，招商银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商。

具体内容详见 2016 年 10 月 14 日《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站上发布的公司临 2016-027 公告。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □ 不适用

2018 年 7 月，公司实施 2017 年度利润分配和资本公积金转增股本方案：以 2017 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.5 元（含税），共分配现金红利计 196,407,395.80 元，并以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 112,232,798 股。

股权登记日为 2018 年 7 月 11 日，除权（息）日为 7 月 12 日，新增无限售条件流通股份上市日 7 月 13 日。公司普通股股份总数由 561,163,988 股增至 673,396,786 股。

(三) 现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	30,885
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	34,281
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
上海新华闻投资有限公司	20,116,882	120,701,293	17.92		质押	120,420,000	国有法人
上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业(有限合伙)	19,945,462	119,672,770	17.77		无		境内非 国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会(上海市黄浦区集体资产监督管理委员会)	14,184,515	85,107,090	12.64		无		国家

中崇投资集团有限公司	28,220,641	30,363,341	4.51		质押	30,350,000	境内非 国有法 人
西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	2,896,402	17,378,410	2.58		无		其他
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	2,810,312	16,861,870	2.50		无		其他
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	2,316,100	13,896,600	2.06		无		其他
北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	11,802,618	11,802,618	1.75		无		其他
深圳市千榕资产管理有限公司—千榕稳健 1 号私募证券投资基金	11,286,861	11,286,861	1.68		无		其他
北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进三期私募证券投资基金	8,807,780	8,807,780	1.31		无		其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海新华闻投资有限公司	120,701,293	人民币普通股	120,701,293
上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）	119,672,770	人民币普通股	119,672,770
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	85,107,090	人民币普通股	85,107,090
中崇投资集团有限公司	30,363,341	人民币普通股	30,363,341
西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	17,378,410	人民币普通股	17,378,410
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	16,861,870	人民币普通股	16,861,870
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600
北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	11,802,618	人民币普通股	11,802,618

深圳市千榕资产管理有限公司—千榕稳健 1 号私募证券投资基金	11,286,861	人民币普通股	11,286,861
北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进三期私募证券投资基金	8,807,780	人民币普通股	8,807,780
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划、安坤 8 号集合资金信托计划、丹泽 1 号集合资金信托计划，持有新黄浦股票 17,378,410 股、16,861,870 股、13,896,600 股。</p> <p>2、中崇投资集团有限公司和上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）为一致行动人。</p> <p>3、公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海新华闻投资有限公司
单位负责人或法定代表人	幸宇晖
成立日期	2001 年 1 月 17 日
主要经营业务	实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□ 适用√不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用□不适用

名称	北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)
单位负责人或法定代表人	李民吉
成立日期	1984年10月5日
主要经营业务	许可经营项目：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有天音通信控股股份有限公司（股票代码：000829）8630万股，占该公司总股本的9.28%
其他情况说明	

2 自然人

□ 适用√不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

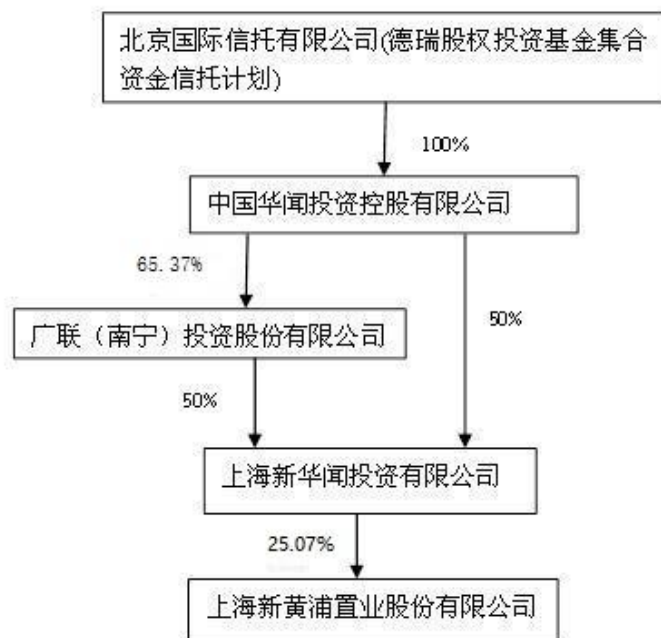
□适用√不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

德瑞股权投资基金集合资金信托计划投资决策过程如下：

- 1) 信托计划设立投资决策委员会，委员会由 9 名委员组成，其中，受益人合计委派 4 名委员，具体提名权由受益人大会确定；北京国际信托有限公司作为受托人委派 5 名委员。
- 2) 未召开受益人大会期间，受益人大会委托投资决策委员会对标的股权进行管理，决定于特定交易相关的所有事宜，受托人应按照投资决策委员会的决议管理信托财产。但投资决策委员会不得就协议约定的需经受益人大会决策的事项做出决定。
- 3) 投资决策委员会做出决议，必须经二分之一以上委员同意方可通过，但在信托计划完成对标的股权的收购后，在对各公司资产或股权进行处置时，如果单次拟处置资产或股权评估值超过 5 亿元，则该等处置需要由投资决策委员会一致同意。

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人 或法定代表 人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务 或管理活动等 情况
上海盛誉莲花股权投资 投资基金合伙企业 (有限合伙)	仇瑜峰	2016 年 11 月 11 日	91310000MA1FL36DXM	300,100	股权投资，资 产管理，投资 咨询。【依法 须经批准的项 目，经相关部 门批准后方可 开展经营活 动】
上海市黄浦区国有 资产监督管理委员会 (上海市黄浦区 集体资产监督管理 委员会)					
情况说明					

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用□ 不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
仇瑜峰	董事长(2018年5月17日起任董事,12月18日起任董事长)	男	38	2018-5-17	2021-12-14	0	0	0			是
陆却非	副董事长(执行董事)、总经理	男	63	2008-09-10	2021-12-14	507	608	101	公司实施资本公积金转增股本	242	否
柯卡生	董事	男	55	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			是
刘洪光	董事	男	52	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			是
周旭民	董事	男	55	2015-06-09	2021-12-14	0	0	0			是
甘湘南	董事	女	49	2016-06-16	2021-12-14	0	0	0			是
陆雄文	独立董事	男	53	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			否
刘啸东	独立董事	男	59	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			否
董安生	独立董事	男	68	2015-06-09	2021-12-14	0	0	0		7	否
吕军	监事长	男	52	2015-06-09	2021-12-14	0	0	0		152.4	否
谢开元	监事	男	37	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			是
姚建东	监事	男	49	2008-09-10	2021-12-14	0	0	0		75.56	否
胡少波	副总经理	男	55	2015-06-09	2021-12-14	0	0	0		152.4	否
苏刚	副总经理	男	49	2019-03-11	2021-12-14	0	0	0			是

唐梁	副总经理	男	47	2019-03-11	2021-12-14	0	0	0			是
车海麟	副总经理兼财务总监	女	45	2019-03-11	2021-12-14	0	0	0			是
徐俊	董事会秘书	男	40	2018-06-06	2021-12-14	0	0	0		128.7	否
朱坚勇 (离任)	副总经理	男	60	2008-09-10	2019-03-11	7,500	9,000	1,500	公司实施资本公积金转增股本	152.4	否
千山 (离任)	副总经理	男	51	2018-06-06	2019-03-11	0	0	0		76.2	否
余新水 (离任)	财务总监	男	49	2015-06-09	2019-03-11	0	0	0		152.4	否
施爱育 (离任)	董事	女	54	2016-06-16	2018-04-10	0	0	0			是
程齐鸣 (离任)	董事	男	63	2010-09-06	2018-12-14	0	0	0			是
叶桂峰 (离任)	董事	男	41	2016-06-16	2018-12-14	0	0	0			否
李良温 (离任)	独立董事	男	68	2015-06-09	2018-12-14	0	0	0		7	否
刘红霞 (离任)	独立董事	女	56	2015-06-09	2018-12-14	0	0	0		7	否
张少华 (离任)	监事	男	37	2018-05-17	2018-12-14	0	0	0			是
合计	/	/	/	/	/	8,007	9,608	1,601	/	1,153.06	/

姓名	主要工作经历
仇瑜峰	曾任上海盛玄集团有限公司董事长兼总裁，现任中崇集团有限公司董事长兼总裁，中崇投资集团有限公司董事长，上海新黄浦置业股份有限公司董事长。
陆却非	曾先后任中科院上海生理研究所科技开发办主任，中科院上海科达生物医学科技公司常务副总经理，现任上海新黄浦置业股份有限公司

	副董事长（执行董事）兼总经理。
柯卡生	曾先后任中国人民银行广东省分行综合计划处处长，中国人民银行汕头分行行长、党委书记，中国人民银行广州分行内审处处长、党委委员、副行长，中国银监会广东监管局筹备组成员、副局长、党委委员，中国银监会非银行金融机构监管部主任，中国华融资产管理股份有限公司党委副书记、执行董事、总裁；现任花样年集团（中国）有限公司执行董事，北京盛宝通达电气工程有限公司总裁，中粮信托有限责任公司独立董事，中央财经大学教育基金会理事长，上海新黄浦置业股份有限公司董事。
刘洪光	曾经在中国建设银行沈阳分行、华夏银行沈阳分行、广发银行大连分行等多家金融机构供职中高层管理人员，期间曾被聘任为中国科学院沈阳分院院长助理；先后任爱蓝天高新技术材料有限公司（外资）董事会代表、执行董事；远中租赁股份有限公司执行董事、总经理；中融盛誉资产管理有限公司董事长；东北电气发展股份有限公司（A+H）独立董事；浙江奥康鞋业股份有限公司独立董事；现任中融国际信托有限公司执行总裁，上海新黄浦置业股份有限公司董事。
周旭民	曾先后任黄浦区市政工程管理署署长，黄浦区人民政府办公室、外事办副主任，黄浦置地集团党委副书记、总经理，现任外滩投资开发（集团）有限公司党委书记、董事长，上海新黄浦置业股份有限公司董事。
甘湘南	曾先后任新黄浦（集团）有限责任公司资产管理部经理、外滩源发展有限公司副总经理、新黄浦资产经营管理有限公司总经理（总裁助理级），外滩投资开发（集团）有限公司投资发展部经理，现任上海黄浦投资控股（集团）有限公司副总经理，上海新黄浦置业股份有限公司董事。
陆雄文	现任复旦大学管理学院院长，兼任中国管理现代化研究会副理事长，上海金桥出口加工区开发股份有限公司独立董事，宝山钢铁股份有限公司独立董事，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司独立董事，浦发硅谷银行独立董事，上海新黄浦置业股份有限公司独立董事。
刘啸东	曾先后任 Millennium Partners(投资公司)董事总经理，上海证券交易所副总经理，现任赛领资本管理有限公司总裁兼首席执行官（兼任香港赛领资本控股有限公司董事局主席和上海赛领资本管理有限公司董事长），上海新黄浦置业股份有限公司独立董事。
董安生	曾先后任北京林业干部学院任教，北京市中银律师事务所律师，现任中国人民大学法学院教授、博士生导师，兼任中国人民大学民商法律研究中心副主任研究员、商法研究所所长、财政与金融政策研究中心研究员、金融与证券研究所研究员、金融与财政政策研究中心研究员，中国证券法研究会副会长、中国比较法学会理事、中国国际法学会理事等，另兼任深圳仲裁委员会仲裁员，北京市地石律师事务所兼职律师，上海新黄浦置业股份有限公司独立董事。
吕军	曾先后任黄浦区建设委员会综合业务科科长、副主任，黄浦区审计局副局长，黄浦区人民政府办公室副主任，黄浦区房地产开发实业总公司党委书记，现任上海新黄浦置业股份有限公司监事长，上海金外滩（集团）发展有限公司副董事长。

谢开元	曾任中钢集团上海有限公司总经理办公室主任，现任中崇集团有限公司办公室副主任，上海新黄浦置业股份有限公司监事。
姚建东	曾先后任上海市第一建筑工程有限公司成本主管，长发集团上海房地产公司财务主管，现任上海新黄浦置业股份有限公司监事、审计合规部经理。
胡少波	曾任职中美天津奥纳斯电梯上海公司、上海万科房地产开发公司、新黄浦（集团）有限责任公司、上海新黄浦置业股份有限公司财务总监，现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理。
苏刚	曾先后任民生证券股份有限公司董事、财务总监、总裁，民生期货有限公司董事长，中国泛海控股集团有限公司监事，泛海资产管理有限公司董事、总经理，泛海投资基金管理有限公司董事长，民生财富投资管理有限公司董事长，现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理。
唐梁	曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司房地产开发部经理，上海欣南房地产开发有限公司总经理，上海欣沁置业有限公司总经理，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理，现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理。
车海麟	曾先后任上海汽轮机有限公司财务部副部长、部长，上海电气环保集团首席财务官，上海自动化仪表股份有限公司首席财务官兼董事会秘书，甘肃刚泰控股（集团）股份有限公司常务副总裁兼财务总监，上海世浦泰环保科技（集团）有限公司副总裁兼财务总监、董事会秘书，中崇集团有限公司首席财务官（副总裁级），现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理兼财务总监。
徐俊	曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司下属上海科技京城管理发展有限公司信息中心主任，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理、办公室副主任，现任上海新黄浦置业股份有限公司董事会秘书、总经理助理兼办公室主任。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
仇瑜峰	中崇集团有限公司	董事长兼总裁	2011-06	
周旭民	外滩投资开发(集团)有限公司(黄浦区国资下属公司)	党委书记、董事长	2013-11	
甘湘南	上海黄浦投资控股(集团)有限公司(黄浦区国资下属公司)	副总经理	2017-08	
吕军	上海金外滩(集团)发展有限公司(黄浦区国资下属公司)	副董事长	2018-03	
谢开元	中崇集团有限公司	办公室副主任	2015-06	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用□ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陆雄文	复旦大学管理学院	院长	2006-09	
刘啸东	赛领资本管理有限公司	总裁兼首席执行官	2012-01	
董安生	中国人民大学法学院	教授、博士生导师	1992-07	
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用□ 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司董事会制定的年度计划和经营目标，经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据，实行先预支一定比例薪酬，经年终审计考核后，并经董事会薪酬与考核委员会审核，根据年终各项指标完成情况和经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司有完整的薪酬管理制度，而且每年会依据市场和行业的趋势结合本企业的实际情况而作调整和完善，对董事、监事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性和工作业绩来确定薪资报酬；本公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定，并报股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。

况	
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1153.06 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
仇瑜峰	董事	选举	2018 年 5 月 17 日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会董事
柯卡生	董事	选举	2018 年 12 月 14 日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会董事
刘洪光	董事	选举	2018 年 12 月 14 日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会董事
陆雄文	独立董事	选举	2018 年 12 月 14 日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会独立董事
刘啸东	独立董事	选举	2018 年 12 月 14 日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会独立董事
谢开元	监事	选举	2018 年 12 月 14 日经股东大会审议通过，新增为公司第八届监事会监事
苏刚	副总经理	聘任	2019 年 3 月 11 日经公司董事会审议通过，聘任为公司副总经理。
唐梁	副总经理	聘任	2019 年 3 月 11 日经公司董事会审议通过，聘任为公司副总经理。
车海麟	副总经理兼财务总监	聘任	2019 年 3 月 11 日经公司董事会审议通过，聘任为公司副总经理兼财务总监。
徐俊	董事会秘书	聘任	2018 年 6 月 6 日经公司董事会审议通过，聘任为公司董事会秘书
施爱育	董事	离任	2018 年 4 月 10 日，因工作调动原因辞去公司第七届董事会董事之职
程齐鸣	董事	离任	2018 年 12 月 14 日第七届董事会期满离任

叶桂峰	董事	离任	2018 年 12 月 14 日第七届董事会期满离任
李良温	独立董事	离任	2018 年 12 月 14 日第七届董事会期满离任
刘红霞	独立董事	离任	2018 年 12 月 14 日第七届董事会期满离任
张少华	监事	离任	2018 年 12 月 14 日第七届监事会期满离任
朱坚勇	副总经理	离任	2019 年 3 月 11 日期满离任
千山	副总经理	离任	2019 年 3 月 11 日期满离任
余新水	财务总监	离任	2019 年 3 月 11 日期满离任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	76
主要子公司在职员工的数量	440
在职员工的数量合计	516
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	127
销售人员	64
技术人员	170
财务人员	41
行政人员	114
合计	516
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	45
本科	188
大专	82
中专及以下	201
合计	516

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。公司主要实施月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	230015
劳务外包支付的报酬总额	8,795,273.53

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，不断规范公司运作，提高公司治理水平。股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权，切实维护和保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，报告期内，公司共召开了两次股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，充分行使自己的合法权益，不存在损害小股东利益的情形。股东大会均有律师出席并见证，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能依法行使权利，并承担相应义务，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，没有超越股东大会直接或间接干预公司发展经营和重大决策的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司内部董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略与发展、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。报告期内，公司共召开了十四次董事会。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，依法独立地对公司生产经营情况、公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。报告期内，公司共召开了五次监事会。

5、关于信息披露与透明度：公司指定《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸。公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。报告期内，公司共刊登了四十九个临时公告。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续地发展。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年度股东大会	2018-05-17	http://www.sse.com.cn/	2018-05-18
2018 年第一次临时股东大会	2018-12-14	http://www.sse.com.cn/	2018-12-15

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参	亲自出	以通讯	委托出	缺席	是否连续两	出席股东

		加董事会 次数	席次数	方式参 加次数	席次数	次数	次未亲自参 加会议	大会的次 数
仇瑜峰	否	10	2	7	1	0	否	0
陆却非	否	14	5	9	0	0	否	2
柯卡生	否	1	1	0	0	0	否	0
刘洪光	否	1	1	0	0	0	否	0
周旭民	否	14	5	9	0	0	否	2
甘湘南	否	14	4	9	1	0	否	1
陆雄文	是	1	0	0	1	0	否	0
刘啸东	是	1	1	0	0	0	否	0
董安生	是	14	3	9	2	0	否	0
施爱育 (离任)	否	3	1	2	0	0	否	0
程齐鸣 (离任)	否	13	4	9	0	0	否	1
叶桂峰 (离任)	否	13	4	9	0	0	否	0
李良温 (离任)	是	13	3	9	1	0	否	0
刘红霞 (离任)	是	13	3	9	1	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司建立了完善的考核指标体系和考核程序，公司董事会对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，并经董事会审议通过后实施。高层管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签定经营责任书，董事会根据业务收入、目标利润和经营性现金流量等财务指标以及经营、管理、廉政、安全生产等管理指标完成情况，对照目标责任书对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司内部控制审计报告由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:万元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
新黄浦置业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	16黄浦01	135547	2016-06-07	2021-06-06	55,000	5.8%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新黄浦置业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	16黄浦02	135635	2016-07-18	2021-07-17	110,000	5.8%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的	上海证券交易所

							兑付一起 支付。	
--	--	--	--	--	--	--	-------------	--

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

2018 年 6 月 7 日，公司已按时兑付 2016 年非公开发行公司债券（第一期）应付利息；
2018 年 7 月 18 日，公司已按时兑付 2016 年非公开发行公司债券（第二期）应付利息。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

公司于 2016 年 4 月 15 日收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2016]647 号的《关于对上海新黄浦置业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明公司由国信证券股份有限公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 30 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，上海证券交易所对其挂牌转让无异议。本次债券采取分期发行方式，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

本次债券第一期发行规模 5.5 亿元，期限 5 年，在第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。上述非公开发行公司债券工作已完成认购缴款，募集资金净额已于 2016 年 6 月 8 日划入公司本次债券发行募集资金账户。

本次债券第二期发行规模 11 亿元，期限 5 年，在第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。上述非公开发行公司债券工作已完成认购缴款，募集资金净额已于 2016 年 7 月 19 日划入公司本次债券发行募集资金账户。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国信证券股份有限公司
	办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层
	联系人	贾喜君
	联系电话	010-88005352
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、2016 年非公开发行公司债券第一期发行规模 5.5 亿元，期限 5 年，扣除 456.5 万元发行费用后募集资金净额 5.45435 亿元已于 2016 年 6 月 8 日划入公司本次债券发行募集资金账户。

2、2016 年非公开发行公司债券第二期发行规模 11 亿元，期限 5 年，扣除 913 万元发行费用后募集资金净额 10.9087 亿元已于 2016 年 7 月 19 日划入公司本次债券发行募集资金账户。

上述募集资金已于 2016 年使用完毕，募集资金使用情况和募集资金专项账户运作情况与对应募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

2018年7月26日上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司2016年度第一期中期票据进行跟踪评级,对本公司主体信用等级维持AA,评级展望负面,债项信用等级维持AA。

上述报告已于上海证券交易所公开披露。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更,与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

上述债券的受托管理人国信证券股份有限公司,在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责,包括但不限于编制持续督导工作计划、持续关注本公司的资信状况、对本公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。

八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期 增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,018,279,333.56	1,042,641,744.38	-2.34	
流动比率	2.11	2.22	-4.95	
速动比率	0.98	1.07	-8.41	
资产负债率(%)	62.49	59.72	4.64	
EBITDA全部债务比	0.13	0.16	-18.75	
利息保障倍数	5.65	4.84	16.74	
现金利息保障倍数	-0.38	-0.12	-216.67	本期增加项目储备支付土地款资金,导致经营性现金流量为负所致。
EBITDA利息保障倍数	7.01	6.17	13.61	
贷款偿还率(%)	100	100	0	
利息偿付率(%)	100	100	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

2016 年 10 月 10 日发行 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001），发行规模 5 亿元，期限 5 年。

2018 年 10 月 10 日，公司已按时兑付 2016 年度第一期中期票据应付利息。

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止于 2018 年 12 月 31 日银行总授信额度为 27.25 亿元，已使用额度 11.2756 亿元。

报告期内，公司银行贷款均按时偿还，未发生展期或减免的情况。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司严格履行上述公司债券募集说明书相关约定和承诺，不存在与上述约定和承诺不一致的事项。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □ 不适用

审计报告

信会师报字[2019]第 ZA11487 号

上海新黄浦置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称新黄浦）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新黄浦 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新黄浦，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）存货的可变现净值	
<p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释（十二）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（八）截至 2018 年 12 月 31 日，新黄浦及其子公司开发成本、开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额为 489,745.76 万元，占新黄浦 2018 年 12 月 31 日资产总额的 38.93%，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和新黄浦的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与新黄浦的

<p>用以及相关销售税金等,该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对公司资产的重要性,且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险,因此我们将新黄浦存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<p>最新预算进行比较,并将截止 2018 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2017 年 12 月 31 日的预算进行比较,以评价管理层预测的准确性和预算过程;</p> <p>5、进行敏感性分析,以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度,并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性。</p>
--	---

(二) 金融资产减值准备	
<p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释(十)、(十一)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释(六)、(十)、(十一)、(十二)、(四十四)。</p> <p>2018 年度,新黄浦计入损益的金融资产减值准备金额 12,067.75 万元,截至 2018 年 12 月 31 日,金融资产减值准备累计金额为 14,781.90 万元。由于金融资产可收回性的确定需要管理层获取客观证据,在评估金融资产可回收金额方面涉及管理层运用重大会计估计和判断,基于金融资产减值准备的计提对于财务报表具有重要性,因此,我们将金融资产减值准备的计提认定为关键审计事项。</p>	<p>在对金融资产减值准备计提的审计过程中,我们实施的主要审计程序如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、对金融资产减值准备计提相关的内部控制主要环节及其控制点进行充分的了解,并在了解的基础上对内控主要环节及其控制点进行控制测试 2、了解管理层评估金融资产减值准备时的判断和考虑的因素,分析管理层对金融资产减值准备会计估计的合理性,包括资产风险类别的划分、金额重大的判断、单独计提坏账准备的判断等; 3、对于管理层采用单项金额重大并已单独计提坏账准备的金融资产进行逐项减值测试,复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据,以核实金融资产减值准备的计提时点和金额的合理性; 4、对于按账龄分析法计提坏账准备的应收款项,对账龄准确性进行测试,并按照坏账政策重新计算坏账计提金额是否准确; 5、对于存在减值迹象的金融资产,我们通过查阅相关文件评估资产的可收回性,并与管理层聘请的律师讨论可收回金额的估计,对债务人进行访谈并收集相关审计证据,分析债务人的偿债能力和偿债意愿。

(三) 房地产开发项目收入	
<p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释(二十三)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释(四十三)。</p> <p>2018 年度,新黄浦及其子公司实现房地产</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认事项,我们实施的主要审计程序如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的

<p>开发项目收为 80,460.82 万元，占 2018 年度营业收入总额 73.29%。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对新黄浦的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对新黄浦的利润产生重大影响，因此，我们将新黄浦房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、检查新黄浦的房产标准买卖合同条款，以评价新黄浦有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；</p> <p>4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
---	---

四、 其他信息

新黄浦管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新黄浦 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估新黄浦的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新黄浦的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我

们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新黄浦持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新黄浦不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就新黄浦中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所 中国注册会计师：刘楨
(特殊普通合伙) (项目合伙人)

中国注册会计师：黄海

中国·上海

二〇一九年四月十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位: 上海新黄浦置业股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		1,565,079,012.26	2,511,905,450.93
结算备付金		17,110,936.74	8,427,388.64
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		8,622,555.03	63,935,969.65
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		978,686,729.12	2,536,972.65
其中: 应收票据		965,274,900.00	
应收账款		13,411,829.12	2,536,972.65
预付款项		859,746,785.90	4,107,341.95
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		96,972,050.26	122,618,410.49
其中: 应收利息		109,947.83	2,195,085.35
应收股利			
买入返售金融资产		1,142,002.01	10,023,558.24
存货		4,898,286,848.23	3,660,658,097.03
持有待售资产			134,227,004.13
一年内到期的非流动资产		190,000,000.00	90,000,000.00
其他流动资产		502,045,916.64	439,478,018.33
流动资产合计		9,117,692,836.19	7,047,918,212.04
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		865,139,172.16	758,981,055.99
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,368,218,048.24	1,340,801,389.68
投资性房地产		642,493,162.06	770,095,090.49
固定资产		527,300,907.00	547,989,803.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		261,570.90	370,975.70
开发支出			
商誉		32,009,686.08	32,009,686.08
长期待摊费用		16,412,108.16	19,213,194.06
递延所得税资产		6,384,320.80	28,182,682.94
其他非流动资产		3,690,195.70	203,447,079.45
非流动资产合计		3,461,909,171.10	3,701,090,957.66
资产总计		12,579,602,007.29	10,749,009,169.70
流动负债:			

短期借款			200,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债		561,341.80	
应付票据及应付账款		158,432,468.93	177,412,271.40
预收款项		2,511,020,300.59	1,387,346,470.40
卖出回购金融资产款		1,899,792.41	19,743,678.12
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		21,988,132.31	19,446,290.42
应交税费		205,875,151.90	220,167,867.84
其他应付款		1,092,428,648.59	761,403,900.04
其中：应付利息		52,922,739.73	52,926,599.79
应付股利		19,953,496.16	19,953,496.16
应付分保账款			
保险合同准备金		9,519,921.24	9,092,085.85
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		80,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债		231,354,113.71	333,532,253.15
流动负债合计		4,313,079,871.48	3,168,144,817.22
非流动负债：			
长期借款		1,047,560,000.00	635,000,000.00
应付债券		2,138,966,546.84	2,135,102,342.96
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		113,919,353.51	116,678,750.06
其他非流动负债		247,626,400.00	364,376,400.00
非流动负债合计		3,548,072,300.35	3,251,157,493.02
负债合计		7,861,152,171.83	6,419,302,310.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	561,163,988.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		902,640,279.28	1,014,873,077.28
减：库存股			
其他综合收益		38,202,818.17	47,706,131.43
专项储备			
盈余公积		362,788,990.81	308,859,950.16
一般风险准备		2,292,344.36	2,269,722.95
未分配利润		2,596,188,546.20	2,274,564,986.68

归属于母公司所有者权益合计		4,575,509,764.82	4,209,437,856.50
少数股东权益		142,940,070.64	120,269,002.96
所有者权益（或股东权益）合计		4,718,449,835.46	4,329,706,859.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,579,602,007.29	10,749,009,169.70

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		515,390,587.51	1,323,867,869.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		965,274,900.00	
其中：应收票据		965,274,900.00	
应收账款			
预付款项		734,020,000.00	
其他应收款		2,838,338,782.88	3,349,245,866.67
其中：应收利息			
应收股利			
存货		12,176,125.57	12,187,036.57
持有待售资产			150,979,443.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,065,200,395.96	4,836,280,215.82
非流动资产：			
可供出售金融资产		39,172,402.00	39,172,402.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,200,975,164.00	3,163,150,342.44
投资性房地产		487,254,119.07	506,923,539.91
固定资产		748,432.46	1,259,861.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,989,009.00	2,259,279.00
递延所得税资产		2,659,236.24	2,382,535.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,732,798,362.77	3,715,147,959.60
资产总计		8,797,998,758.73	8,551,428,175.42

流动负债：			
短期借款			200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		712,161.51	712,161.51
预收款项		2,393,065.96	193,569,663.65
应付职工薪酬		7,106,077.28	7,257,220.20
应交税费		179,466,086.98	197,994,710.21
其他应付款		1,512,343,356.34	1,156,314,268.86
其中：应付利息		52,922,739.73	52,922,739.73
应付股利		19,953,496.16	19,953,496.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		80,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,782,020,748.07	1,795,848,024.43
非流动负债：			
长期借款		555,000,000.00	635,000,000.00
应付债券		2,138,966,546.84	2,135,102,342.96
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,698,215,756.74	2,774,351,552.86
负债合计		4,480,236,504.81	4,570,199,577.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	561,163,988.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,005,958,264.76	1,118,191,062.76
减：库存股			
其他综合收益		39,981,909.39	46,331,264.28
专项储备			
盈余公积		362,532,986.14	308,603,945.49
未分配利润		2,235,892,307.63	1,946,938,337.60
所有者权益（或股东权益）合计		4,317,762,253.92	3,981,228,598.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,797,998,758.73	8,551,428,175.42

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,097,844,671.98	1,810,489,275.01
其中:营业收入		1,066,328,391.50	1,777,590,446.22
利息收入		18,925,995.53	21,220,266.56
已赚保费			
手续费及佣金收入		12,590,284.95	11,678,562.23
二、营业总成本		1,255,750,065.54	1,992,369,108.31
其中:营业成本		697,486,606.90	1,540,375,774.96
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额		458,984.17	583,928.12
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		52,727,931.57	75,889,210.52
销售费用		87,259,966.62	46,346,703.09
管理费用		169,330,420.72	161,021,013.34
研发费用			
财务费用		127,808,686.99	158,544,332.01
其中:利息费用		145,344,147.30	168,900,630.54
利息收入		18,016,175.08	11,058,506.21
资产减值损失		120,677,468.57	9,608,146.27
加:其他收益		3,590,853.58	23,163,800.00
投资收益(损失以“—”号填列)		972,770,575.74	982,983,433.06
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		33,766,013.45	79,729,543.31
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-44,756.50	-377,948.78
资产处置收益(损失以“—”号填列)		-177,536.98	-34,067.62
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		818,233,742.28	823,855,383.36
加:营业外收入		5,825,439.05	8,678,726.96
减:营业外支出		3,132,803.81	15,229,944.96
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		820,926,377.52	817,304,165.36
减:所得税费用		236,127,576.63	206,892,870.39
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		584,798,800.89	610,411,294.97
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		584,798,800.89	610,411,294.97
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		571,982,617.38	644,976,824.69
2.少数股东损益		12,816,183.51	-34,565,529.72
六、其他综合收益的税后净额		-9,503,313.26	-3,615,049.00

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-9,503,313.26	-3,615,049.00
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-9,503,313.26	-3,615,049.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-6,349,354.89	-833,130.03
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-3,153,958.37	-2,781,918.97
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		575,295,487.63	606,796,245.97
归属于母公司所有者的综合收益总额		562,479,304.12	641,361,775.69
归属于少数股东的综合收益总额		12,816,183.51	-34,565,529.72
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.8494	0.9578
(二)稀释每股收益(元/股)		0.8494	0.9578

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		104,981,798.22	78,953,269.88
减：营业成本		30,763,842.29	21,001,536.67
税金及附加		11,015,973.39	10,348,790.71
销售费用		478,949.84	370,510.24
管理费用		69,630,329.84	60,306,623.18
研发费用			
财务费用		87,226,898.67	61,327,334.47
其中：利息费用		96,168,142.32	66,922,534.62
利息收入		8,965,348.12	6,518,779.36
资产减值损失		1,106,804.06	3,128,336.34
加：其他收益			20,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		810,191,052.58	892,120,037.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		33,766,013.45	79,729,543.31
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			

资产处置收益（损失以“-”号填列）		-61,963.26	-43,157.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		714,888,089.45	834,547,018.18
加：营业外收入		774,045.70	944,394.00
减：营业外支出		62,500.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		715,599,635.15	835,491,412.18
减：所得税费用		176,309,228.67	191,359,102.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		539,290,406.48	644,132,309.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		539,290,406.48	644,132,309.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-6,349,354.89	-833,130.03
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-6,349,354.89	-833,130.03
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-6,349,354.89	-833,130.03
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		532,941,051.59	643,299,179.17
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,273,413,365.65	1,408,361,980.55
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		31,732,020.90	34,182,683.70
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

收到的税费返还		1,437,862.82	
收到其他与经营活动有关的现金		394,907,200.53	485,197,845.12
经营活动现金流入小计		3,701,490,449.90	1,927,742,509.37
购买商品、接受劳务支付的现金		3,297,013,296.76	1,596,678,610.63
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		152,622,949.18	138,185,318.63
支付的各项税费		389,195,911.35	161,662,537.21
支付其他与经营活动有关的现金		484,371,555.50	469,374,449.82
经营活动现金流出小计		4,323,203,712.79	2,365,900,916.29
经营活动产生的现金流量净额		-621,713,262.89	-438,158,406.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,977,816,121.06	2,165,492,594.53
取得投资收益收到的现金		130,971,493.88	21,290,928.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		71,130.34	62,173.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		567,513,872.30	1,171,961,854.14
收到其他与投资活动有关的现金		115,991,647.26	356,043,412.64
投资活动现金流入小计		2,792,364,264.84	3,714,850,963.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,088,330.44	13,222,275.17
投资支付的现金		2,125,287,739.23	2,802,536,819.98
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		371,232,750.00	170,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,504,608,819.67	2,985,759,095.15
投资活动产生的现金流量净额		287,755,445.17	729,091,868.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,989,119.68	15,532,166.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		492,560,000.00	1,920,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		183,585,600.00	454,376,400.00
筹资活动现金流入小计		679,134,719.68	2,389,908,566.10
偿还债务支付的现金		240,000,000.00	270,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		364,623,340.63	303,566,943.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		696,400,000.00	664,324,557.15
筹资活动现金流出小计		1,301,023,340.63	1,237,891,501.06
筹资活动产生的现金流量净额		-621,888,620.95	1,152,017,065.04

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-955,846,438.67	1,442,950,526.65
加：期初现金及现金等价物余额		2,511,605,450.93	1,068,654,924.28
六、期末现金及现金等价物余额		1,555,759,012.26	2,511,605,450.93

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		107,923,931.56	86,325,920.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		698,571,949.39	109,165,299.22
经营活动现金流入小计		806,495,880.95	195,491,219.65
购买商品、接受劳务支付的现金		735,811,103.09	2,982,739.76
支付给职工以及为职工支付的现金		57,523,118.79	50,758,337.74
支付的各项税费		211,998,941.81	29,556,113.64
支付其他与经营活动有关的现金		308,622,339.75	468,300,111.61
经营活动现金流出小计		1,313,955,503.44	551,597,302.75
经营活动产生的现金流量净额		-507,459,622.49	-356,106,083.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,374,484,371.89	1,124,713,512.72
取得投资收益收到的现金		1,145,351.52	3,292,621.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,194,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,422,821,016.30	1,852,411,470.62
投资活动现金流入小计		2,798,456,239.71	4,174,417,605.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,468.87	323,345.40
投资支付的现金		1,010,408,163.00	1,235,030,179.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,560,322,933.00	1,416,734,041.94
投资活动现金流出小计		2,570,762,564.87	2,652,087,566.48
投资活动产生的现金流量净额		227,693,674.84	1,522,330,038.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			200,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			200,000,000.00

偿还债务支付的现金		240,000,000.00	240,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		288,711,334.24	119,390,419.92
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		528,711,334.24	359,390,419.92
筹资活动产生的现金流量净额		-528,711,334.24	-159,390,419.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-808,477,281.89	1,006,833,535.67
加：期初现金及现金等价物余额		1,323,567,869.40	316,734,333.73
六、期末现金及现金等价物余额		515,090,587.51	1,323,567,869.40

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	561,163,988.00				1,014,873,077.28		47,706,131.43		308,859,950.16	2,269,722.95	2,274,564,986.68	120,269,002.96	4,329,706,859.46
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,014,873,077.28		47,706,131.43		308,859,950.16	2,269,722.95	2,274,564,986.68	120,269,002.96	4,329,706,859.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	112,232,798.00				-112,232,798.00		-9,503,313.26		53,929,040.65	22,621.41	321,623,559.52	22,671,067.68	388,742,976.00
（一）综合收益总额							-9,503,313.26				571,982,617.38	12,816,183.51	575,295,487.63
（二）所有者投入和减少资本												10,000,000.00	10,000,000.00
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他												10,000,000.00	10,000,000.00
（三）利润分配									53,929,040.65	22,621.41	-250,359,057.86		-196,407,395.80
1.提取盈余公积									53,929,040.65		-53,929,040.65		
2.提取一般风险准备										22,621.41	-22,621.41		
3.对所有者（或股东）的分配											-196,407,395.80		-196,407,395.80
4.其他													
（四）所有者权益内部结转	112,232,798.00				-112,232,798.00								
1.资本公积转增资本（或股本）	112,232,798.00				-112,232,798.00								
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													

2018 年年度报告

(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他											-145,115.83	-145,115.83	
四、本期期末余额	673,396,786.00				902,640,279.28		38,202,818.17		362,788,990.81	2,292,344.36	2,596,188,546.20	142,940,070.64	4,718,449,835.46

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	561,163,988.00				1,040,663,377.96		51,321,180.43		308,859,950.16	1,987,652.20	1,685,986,630.84	505,966,129.41	4,155,948,909.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,040,663,377.96		51,321,180.43		308,859,950.16	1,987,652.20	1,685,986,630.84	505,966,129.41	4,155,948,909.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-25,790,300.68		-3,615,049.00			282,070.75	588,578,355.84	-385,697,126.45	173,757,950.46
（一）综合收益总额							-3,615,049.00				644,976,824.69	-34,565,529.72	606,796,245.97
（二）所有者投入和减少资本												-340,194,473.31	-340,194,473.31
1. 所有者投入的普通股												-6,638,621.79	-6,638,621.79
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-333,555,851.52	-333,555,851.52
（三）利润分配										282,070.75	-56,398,468.85	-11,712,885.85	-67,829,283.95
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备										282,070.75	-282,070.75		
3. 对所有者（或股东）的分配											-56,116,398.10	-11,712,885.85	-67,829,283.95
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留													

2018 年年度报告

存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					-25,790,300.68						775,762.43	-25,014,538.25
四、本期期末余额	561,163,988.00				1,014,873,077.28	47,706,131.43	308,859,950.16	2,269,722.95	2,274,564,986.68	120,269,002.96	4,329,706,859.46	

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	561,163,988.00				1,118,191,062.76		46,331,264.28		308,603,945.49	1,946,938,337.60	3,981,228,598.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,118,191,062.76		46,331,264.28		308,603,945.49	1,946,938,337.60	3,981,228,598.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	112,232,798.00				-112,232,798.00		-6,349,354.89		53,929,040.65	288,953,970.03	336,533,655.79
（一）综合收益总额							-6,349,354.89			539,290,406.48	532,941,051.59
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								53,929,040.65	-250,336,436.45		-196,407,395.80
1. 提取盈余公积								53,929,040.65	-53,929,040.65		
2. 对所有者（或股东）的分配									-196,407,395.80		-196,407,395.80
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	112,232,798.00				-112,232,798.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	112,232,798.00				-112,232,798.00						

2018 年年度报告

2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		39,981,909.39		362,532,986.14	2,235,892,307.63	4,317,762,253.92

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	561,163,988.00				1,118,191,062.76		47,164,394.31		308,603,945.49	1,358,922,426.50	3,394,045,817.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,118,191,062.76		47,164,394.31		308,603,945.49	1,358,922,426.50	3,394,045,817.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-833,130.03			588,015,911.10	587,182,781.07
(一) 综合收益总额							-833,130.03			644,132,309.20	643,299,179.17
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-56,116,398.10	-56,116,398.10
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-56,116,398.10	-56,116,398.10
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股											

2018 年年度报告

本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	561,163,988.00				1,118,191,062.76		46,331,264.28		308,603,945.49	1,946,938,337.60	3,981,228,598.13

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用□不适用

上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）（原名上海黄浦房地产股份有限公司）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月批准改制为股份有限公司，公司统一社会信用代码：91310000132345908G。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006年4月24日，公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009年5月11日公司完成股权分置改革，股本总数为561,163,988股，已全部上市流通。

2018年5月17日，经公司2017年年度股东大会决议通过，以2017年末总股本561,163,988股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，转增后的股本总额为673,396,786股。

截至2018年12月31日止，本公司累计发行股本总数673,396,786股，注册资本为673,396,786元，注册地：上海市北京东路668号西楼32层，总部地址：上海市北京东路668号东楼32层。本公司主要经营活动为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

本财务报表业经公司全体董事于2019年4月16日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

截至2018年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司及结构化主体如下：

子公司、结构化主体名称
上海欣龙企业发展有限公司
上海科技京城管理发展有限公司
上海欣南房地产开发有限公司
上海怡隆置业有限公司
上海欣沁置业有限公司
上海新余山置业有限公司
上海恒立房地产有限公司
华闻期货经纪有限公司
嘉兴市昊基房地产有限公司
上海浦浩投资有限公司

子公司、结构化主体名称
上海华闻金融信息服务有限公司
新黄浦（浙江）投资发展有限公司
湖州南浔花园名都大酒店有限公司
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司
上海欣济置业有限公司
上海欣台置业有限公司
上海欣福置业有限公司
上海新黄浦投资管理有限公司
常州新黄浦中金置业有限公司
上海新蒲置业发展有限公司
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金
浦浩量化对冲 2 号私募投资基金
浦浩量化多策略 1 号私募投资基金
华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划
华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划
华闻启祥量化 2 号特定多客户资产管理计划

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

√适用□不适用

公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用□ 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“五、（十）金融工具”、“（十一）应收款项坏账准备”、“（十二）存货”、“（十六）固定资产”、“（二十一）无形资产”、“（二十三）长期待摊费用”、“（二十八）收入”。

1. 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

√适用□不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）、结构化主体均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司、结构化主体的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司、结构化主体所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司、结构化主体采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的

商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司、结构化主体所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,

在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□ 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规

定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、（十四）长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10. 金融工具

√适用□不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续

计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分

的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：

- ①发行方发生严重财务困难；
- ②因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ③权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ④权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

可供出售权益工具投资的公允价值下跌超过初始成本的 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：可供出售权益工具投资的公允价值连续下跌时间超过 1 年；投资成本的计算方法为：交易价时支付对价的公允价值和交易费用；持续下跌期间的确定依据为：1 年。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □ 不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □ 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
合并范围内子公司组合	合并范围内的应收账款和其他应收款

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收账款和其他应收款
组合 2	单独测试未发生减值的，以及合并范围外的应收账款和其他应收款
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	15	15
3 年以上		
3—4 年	20	20
4—5 年	20	20
5 年以上	50	50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的
 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的
 适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

12. 存货

适用 不适用

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、开发成本、开发产品、周转材料等

2. 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3. 不同类别存货可变现净值的确定依据

(1) 除开发产品、开发成本的存货：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

(2) 开发产品、开发成本：

按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：在报告期资产负债表日的价格没有足够成交量支持，或者从资产负债表日后事项期间的价格趋势判断资产负债表日的价格为非正常波动形成等。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

6. 维修基金的核算方法

按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本

7. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用五五摊销法；

(2) 包装物采用一次转销法

13. 持有待售资产

适用 不适用

1、本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

2、本公司持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。

(2) 初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(3) 对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，本公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流

动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(4) 本公司对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

(5) 本公司对后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

(6) 本公司对后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

(7) 本公司对持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(8) 本公司对持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(9) 本公司对非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

②可收回金额。

(10) 本公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14. 长期股权投资

√适用□不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

1、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（提示：应明确该等长期权益的具体内容和认定标准）账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

16. 固定资产**(1). 确认条件**

√适用□ 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用□ 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	5	2.375-3.167
酒店专用设备	年限平均法	10-20	5	4.75-9.50
电子设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用√ 不适用

17. 在建工程

√适用□ 不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

18. 借款费用

√适用□ 不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现

金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

- (2) 借款费用已经发生；
 (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数按每月月末平均乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	受益期

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本报告期公司无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回

金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、摊销年限

项目名称	摊销期限	依据
科技京城改造项目	10 年	预计可使用年限
科技京城财产保险	10 年	受益期
科技京城装修费	10 年	预计可使用年限
其他	10 年	受益期

24. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计

入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。
详见本附注“五、(二十四) 应付职工薪酬”。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负

债，并计入当期损益。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

25. 预计负债

适用 不适用

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

1、 销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

2、 具体原则

(1) 在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

(2) 关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍

本公司房产销售方面主要销售商品房、经济适用房及配套商品房。

商品房主要指本公司开发的或购入的产权归属于本公司及下属子公司或控股公司的住宅及商业地产，例如普通住宅、办公楼、商场商铺等。经济适用房是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，

以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。配套商品房是因市政工程动迁而为居民建造的商品房。按照规定配套商品房在销售过程中，对于购买对象及其条件需由相关政府部门和单位作专门审核，符合条件方能购买。

3、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

以订立合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

(3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍：

主要包括投资性房地产等资产租赁收入、使用费收入、利息收入等。

4、手续费及受托客户资产管理业务收入的确认和计量原则

(1) 手续费收入

手续费收入，客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

(2) 受托客户资产管理业务收入

于受托投资管理合同到期，与委托人结算时，按合同规定的比例计算应由公司享有的管理费收益，确认为当期收益；或合同中规定公司按约定比例收取管理费和业绩报酬，则在合同期内分期确认管理费和业绩报酬收益。

29. 政府补助

适用 不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

本公司政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用□不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

□适用√不适用

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用□ 不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用□ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。		“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 978,686,729.12 元，上期金额 2,536,972.65 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 158,432,468.93 元，上期金额 177,412,271.40 元；调增“其他应收款”本期金额 109,947.83 元，上期金额 2,195,085.35 元；调增“其他应付款”本期金额 72,876,235.89 元，上期金额 72,880,095.95 元；调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元；调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元；调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项		无影响。

目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。		
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。		无影响。

其他说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、10%、11%、13%、16%、17%
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
增值税	按照销售额和征收率计算应纳税额（简易计税方法及小规模纳税人）	3%、5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率、按收入的 2%、3%、3.5% 预缴

根据【财税 2018 年 32 号文件】规定，2018 年 5 月 1 日起纳税人发生增值税应税销售行为，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	237,999.71	197,869.95
银行存款	1,239,232,349.74	2,136,178,176.05
其他货币资金	325,608,662.81	375,529,404.93
合计	1,565,079,012.26	2,511,905,450.93
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
履约保证金	9,320,000.00	300,000.00

注：履约保证金在编制现金流量表时已在期末现金及现金等价物中剔除。

结算备付金**1、按类别列示**

类别	期末余额	年初余额
公司备付金	17,110,936.74	8,427,388.64

2、按币种列示

项目	期末余额			年初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
人民币			17,110,936.74			8,427,388.64

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	8,622,555.03	63,935,969.65
其中：债务工具投资	3,685,909.70	48,854,323.53
权益工具投资	3,599,643.39	11,034,220.02
衍生金融资产	194,001.94	2,056,725.00
其他	1,143,000.00	1,990,701.10
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	8,622,555.03	63,935,969.65

3、衍生金融资产

□ 适用√不适用

4、应收票据及应收账款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	965,274,900.00	
应收账款	13,411,829.12	2,536,972.65
合计	978,686,729.12	2,536,972.65

其他说明：

□ 适用√不适用

应收票据**(1). 应收票据分类列示**

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	965,274,900.00	
商业承兑票据		
合计	965,274,900.00	

(2). 期末公司已质押的应收票据

□ 适用√不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□ 适用√不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□ 适用√不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,212,536.36	99.32	800,707.24	5.63	13,411,829.12	2,806,096.40	84.32	269,123.75	9.59	2,536,972.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	97,760.00	0.68	97,760.00	100.00		521,975.00	15.68	521,975.00	100.00	
合计	14,310,296.36	100.00	898,467.24		13,411,829.12	3,328,071.40	100.00	791,098.75		2,536,972.65

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	13,796,508.76	689,825.44	5.00
1 至 2 年	71,820.00	7,182.00	10.00
2 至 3 年	72,320.00	10,848.00	15.00
3 年以上			
3 至 4 年	71,820.00	14,364.00	20.00
4 至 5 年	71,820.00	14,364.00	20.00
5 年以上	128,247.60	64,123.80	50.00
合计	14,212,536.36	800,707.24	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海市机电房产有限公司	97,760.00	97,760.00	100.00%	预计无法收回

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 555,051.05 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	424,159.63

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
上海米速实业集团有限公司	5,800,089.39	40.53	290,004.47
上海佳冷冷湾科技股份有限公司	4,976,055.31	34.77	248,802.77
上海森林特种钢门有限公司	1,522,354.14	10.64	76,117.71
湖州市南浔区机关事务管理局	177,514.10	1.24	8,875.71
上海市机电房产有限公司	97,760.00	0.68	97,760.00
合计	12,573,772.94	87.86	721,560.66

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	859,746,785.90	100.00	2,293,074.93	55.83
1至2年			51,625.00	1.26
2至3年				
3年以上			1,762,642.02	42.91
合计	859,746,785.90	100.00	4,107,341.95	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □ 不适用

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例
上海市闵行区规划和土地管理局（注）	734,020,000.00	85.38%
西本新干线电子商务有限公司	118,000,000.00	13.72%
上海珠岸实业有限公司	3,960,317.00	0.46%
恒生电子股份有限公司	1,421,950.81	0.17%
常州中景房地产开发有限公司	556,818.15	0.06%
合计	857,959,085.96	99.79%

注：系支付上海市闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块国有建设用地使用权款项。

其他说明

□ 适用√不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	109,947.83	2,195,085.35
应收股利		
其他应收款	96,862,102.43	120,423,325.14
合计	96,972,050.26	122,618,410.49

其他说明：

□ 适用√不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资	101,559.19	2,095,256.20
其他投资	8,388.64	99,829.15
合计	109,947.83	2,195,085.35

(2). 重要逾期利息

□ 适用√不适用

其他说明：

□ 适用√不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□ 适用√不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□ 适用√不适用

其他说明：

□ 适用√不适用

其他应收款**(1). 其他应收款分类披露**

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	89,047,500.00	56.69	53,428,500.00	60.00	35,619,000.00	48,158,289.46	34.99			48,158,289.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	67,717,206.67	43.11	6,474,104.24	9.56	61,243,102.43	89,462,695.12	65.01	17,197,659.44	19.22	72,265,035.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	324,200.00	0.20	324,200.00	100.00						
合计	157,088,906.67	100.00	60,226,804.24		96,862,102.43	137,620,984.58	100.00	17,197,659.44		120,423,325.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
福建省闽中有机 食品有限公司 (注)	89,047,500.00	53,428,500.00	60.00	预计可收回 40%
合计	89,047,500.00	53,428,500.00	/	/

注：详见附注十六、(八) 2 其他重要事项

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	46,485,880.08	2,322,241.63	5.00
1 至 2 年	11,429,874.04	1,142,987.41	10.00
2 至 3 年	2,050,086.00	307,512.90	15.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	3,914,403.25	782,880.65	20.00
5 年以上	3,836,963.30	1,918,481.65	50.00
合计	67,717,206.67	6,474,104.24	

确定该组合依据的说明：

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
潮州市南浔联洁供水管道安装队	324,200.00	324,200.00	100.00	预计无法收回

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民

币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目借款	115,683,112.14	48,158,289.46
押金、保证金	30,686,560.55	36,168,728.10
物业保证金	4,839,833.55	52,745,467.14
代垫款	2,948,497.68	
代收代付款	386,989.98	
往来款	1,762,101.92	
其他	781,810.85	548,499.88
合计	157,088,906.67	137,620,984.58

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 45,122,417.52 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

□ 适用√不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
福建省闽中有机食品有限公司	项目借款	89,047,500.00	1-2 年	56.69	53,428,500.00
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	项目借款	13,131,612.14	1 年以内	8.36	1,313,161.21
上海鑫旻实业有限公司	项目借款	13,504,000.00	1 年以内	8.60	675,200.00
上海住信建设发展有限公司	保证金	10,400,000.00	1 年以内	6.62	520,000.00
浙江南浔经济开发区管委会	保证金	10,000,000.00	1 年以内	6.37	500,000.00
合计		136,083,112.14		86.64	56,436,861.21

(6). 涉及政府补助的应收款项

□ 适用√不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□ 适用√不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□ 适用√不适用

其他说明：

□ 适用√不适用

买入返售金融资产

项目	期末余额	年初余额
债券	1,142,002.01	10,023,558.24
其中：国债	1,142,002.01	10,023,558.24
减：减值准备		
账面价值	1,142,002.01	10,023,558.24

7、 存货

(1). 存货分类

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	829,239.33		829,239.33	847,386.51		847,386.51
在产品						
库存商品						
周转材料				10,911.00		10,911.00
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	3,873,066,359.62		3,873,066,359.62	1,640,475,934.44		1,640,475,934.44
开发产品	1,030,148,977.08	5,757,727.80	1,024,391,249.28	2,025,081,592.88	5,757,727.80	2,019,323,865.08
合计	4,904,044,576.03	5,757,727.80	4,898,286,848.23	3,666,415,824.83	5,757,727.80	3,660,658,097.03

注：抵押情况详见本附注十四、（一）重要承诺事项

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
嘉兴科技京城（注）					24,825,110.95
新黄浦花园名都四象府	2017年6月	2019年12月	1,000,000,000.00	444,003,143.63	240,017,287.52
松江南站欣哲苑（191204）	2017年8月	2019年12月	1,189,009,500.00	698,639,351.83	536,313,143.93
松江南站欣畅苑（191401）	2017年8月	2019年12月	578,792,100.00	399,218,469.18	269,128,547.80
南浔浔南草荡漾北侧A、C地块	2019年4月	2021年12月	600,000,000.00	143,506,913.55	137,611,000.70
景浦华苑	2018年7月	2021年12月	3,000,000,000.00	1,621,482,337.84	
奉贤南桥基地欣平苑	2018年1月	2020年1月	599,643,400.00	272,021,387.85	159,929,805.07
新顾城保障住房项目	2018年6月	2020年6月	937,837,400.00	294,194,755.74	272,651,038.47

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
0419-01 地块					
合计				3,873,066,359.62	1,640,475,934.44

注：公司本期转让子公司嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司 100% 股权，由其开发的嘉兴科技京城期末不再纳入合并范围。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南川基地	2017 年	4,217,606.86			4,217,606.86
外购商品房	2012 年	26,059,907.08			26,059,907.08
科技京城	2013 年	13,015,992.93			13,015,992.93
嘉兴科技京城 (1 期 A)	2015 年	16,530,144.48		16,530,144.48	0.00
嘉兴科技京城 (1 期 B)	2014 年	415,443,672.55	1,411,716.39	416,855,388.94	0.00
青浦区徐泾北欣乐苑	2017 年	81,463,076.47		80,049,026.15	1,414,050.32
青浦区徐泾北欣沁苑	2012 年	318,130,042.70	17,949,282.90	9,697,037.90	326,382,287.70
才智汇广场（海派秀城）	2013 年	52,954,348.54	8,108,516.80	31,628,590.07	29,434,275.27
佘山逸品	2015 年	1,097,266,801.27	11,490,557.84	479,132,502.19	629,624,856.92
合计		2,025,081,592.88	38,960,073.93	1,033,892,689.73	1,030,148,977.08

(2). 存货跌价准备

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	5,757,727.80					5,757,727.80
合计	5,757,727.80					5,757,727.80

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
南川基地	3,618,291.59					3,618,291.59
外购商品房	2,139,436.21					2,139,436.21
合计	5,757,727.80					5,757,727.80

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用□ 不适用

存货项目 名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确 认资本 化金 额的资 本化率
			本期转入成本额	其他减少		
嘉兴科技京城	64,658,642.07			64,658,642.07	0.00	
才智汇广场（海派秀城）	10,025,763.58		5,256,211.32		4,769,552.26	
奉贤区南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块	3,259,950.24	6,775,227.15			10,035,177.39	5.70%
松江南站欣哲苑（191204）	27,071,328.91	11,175,383.04			38,246,711.95	5.70%
松江南站欣畅苑（191401）	6,275,241.85	2,474,674.34			8,749,916.19	5.70%
新城城保障住房项目 0419-01 地块	2,261,434.15	3,738,751.48			6,000,185.63	5.70%
青浦区徐泾北欣沁苑	28,510,903.56				28,510,903.56	
新黄浦花园名都四象府	399,881.40	10,828,600.00			11,228,481.40	5.60%
佘山逸品	85,005,912.47		36,571,252.46		48,434,660.01	
景浦华苑		51,367,800.00			51,367,800.00	5.97%
合计	227,469,058.23	86,360,436.01	41,827,463.78	64,658,642.07	207,343,388.39	

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□ 适用√不适用

其他说明

□ 适用√不适用

8、持有待售资产

□适用√不适用

9、一年内到期的非流动资产

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	60,000,000.00	90,000,000.00
理业大唐应收账款 3 号（注）	40,000,000.00	
信托产品投资	100,000,000.00	

减：减值准备（注 1）	-10,000,000.00	
合计	190,000,000.00	90,000,000.00

其他说明

注：公司子公司上海浦浩投资有限公司已于 2019 年 1 月 31 日收回理业大唐应收账款 3 号投资本金及利息。

注 1：公司子公司上海浦浩投资有限公司于 2017 年 1 月通过中信信托投入资金 10,000 万元，用于沅沅弘集团参与三六零海外回归项目，投资期限 2+1 年。针对该项投资所面临的信用风险，公司对其进行减值测试，经综合评估测试，本期计提减值准备 1,000 万元。

10、其他流动资产

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额、待抵扣进项税、待认证进项税	79,879,915.37	35,509,751.07
预缴企业所得税	14,308,928.54	1,439,989.92
房产预售预缴税金	104,602,221.13	33,577,934.69
应收货币保证金	113,608,568.41	151,729,587.91
应收结算担保金	10,056,940.46	10,056,943.70
存出保证金	3,553,942.73	
上海智富茂城置业有限公司收购意向金	100,000,000.00	
固定收益类投资产品	121,035,400.00	207,163,811.04
减：减值准备（注）	-45,000,000.00	
合计	502,045,916.64	439,478,018.33

注：详见附注十四、（二）或有事项。

其他说明

1、应收货币保证金

项目	期末余额	年初余额
一、中国金融期货交易所	21,561,153.73	32,069,006.88
1. 结算准备金	16,236,456.13	11,865,457.88
2. 交易保证金	5,324,697.60	20,203,549.00
二、上海期货交易所	38,587,890.81	65,889,269.33
1. 结算准备金	23,030,569.61	35,906,074.58
2. 交易保证金	15,557,321.20	29,983,194.75
三、大连商品交易所	22,439,551.50	34,259,580.69
1. 结算准备金	15,949,335.60	25,709,034.39

项目	期末余额	年初余额
2. 交易准备金	6,490,215.90	8,550,546.30
四、郑州商品交易所	19,882,693.58	19,511,731.01
1. 结算准备金	15,332,913.33	16,069,377.91
2. 交易保证金	4,549,780.25	3,442,353.10
五、上海能源交易中心	11,137,278.79	
1. 结算准备金	10,887,864.79	
2. 交易保证金	249,414.00	
合计	113,608,568.41	151,729,587.91

2、 应收结算担保金

项目	期末余额	年初余额
中国金融期货交易所	10,056,940.46	10,056,943.70

11、 可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	369,202,915.64	11,693,743.48	357,509,172.16	465,674,799.47	11,693,743.48	453,981,055.99
按公允价值计量的	11,740,382.66		11,740,382.66	51,462,266.49		51,462,266.49
按成本计量的	357,462,532.98	11,693,743.48	345,768,789.50	414,212,532.98	11,693,743.48	402,518,789.50
子公司理财产品				7,000,000.00		7,000,000.00
信托产品投资	527,630,000.00	20,000,000.00	507,630,000.00	298,000,000.00		298,000,000.00
合计	896,832,915.64	31,693,743.48	865,139,172.16	770,674,799.47	11,693,743.48	758,981,055.99

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	13,519,473.88		13,519,473.88
公允价值	11,740,382.66		11,740,382.66
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-1,779,091.22		-1,779,091.22
已计提减值金额			

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海国际信托有限公司	33,336,600.00			33,336,600.00					0.067	
上海永华房地产开发有限公司	4,422,436.00			4,422,436.00					5	528,680.14
上海美华建筑装饰有限公司	1,693,743.48			1,693,743.48	1,693,743.48			1,693,743.48	30	
上海上国投资管理有限公司	333,366.00			333,366.00					0.067	616,671.38
中达投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	20	
杭州曜澜投资管理合伙企业(有限合伙)	364,426,387.50		116,750,000.00	247,676,387.50					62.4375	
宁波梅山保税港区乐城股权投资合伙企业(有限合伙)		60,000,000.00		60,000,000.00						
合计	414,212,532.98	60,000,000.00	116,750,000.00	357,462,532.98	11,693,743.48			11,693,743.48		1,145,351.52

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	11,693,743.48		11,693,743.48
本期计提	20,000,000.00		20,000,000.00
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		/
期末已计提减值金余额	31,693,743.48		31,693,743.48

注：公司子公司上海新黄浦投资有限公司于 2017 年 12 月通过爱建信托，向北京耀莱投资有限公司发放信托贷款，用于补充公司日常运营资金需求，投资金额为 1 亿元(列报可供出售金融资产)，期限为 2 年。针对该项投资所面临的信用风险，公司对其进行减值测试，经综合评估测试，本期

计提减值准备 2,000 万元。

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

13、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海微电子设计有限公司	15,485,548.60			-9,449,538.82						6,036,009.78	
中泰信托投资有限责任公司	1,244,347,151.82			43,198,567.77	-6,268,803.65					1,281,276,915.94	
江西瑞奇	80,968,689.26			16,984.50	-80,551.24					80,905,122.52	

期货经纪有限公司											
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46									12,579,190.46	12,579,190.46
小计	1,353,380,580.14			33,766,013.45	-6,349,354.89					1,380,797,238.70	12,579,190.46
合计	1,353,380,580.14			33,766,013.45	-6,349,354.89					1,380,797,238.70	12,579,190.46

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,142,036,860.04			1,142,036,860.04
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	110,097,014.51			110,097,014.51
(1) 处置	929,577.19			929,577.19
(2) 其他转出	109,167,437.32			109,167,437.32
4.期末余额	1,031,939,845.53			1,031,939,845.53
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	367,576,299.41			367,576,299.41
2.本期增加金额	25,975,156.26			25,975,156.26
(1) 计提或摊销	25,975,156.26			25,975,156.26
3.本期减少金额	8,470,242.34			8,470,242.34
(1) 处置	365,032.47			365,032.47
(2) 其他转出	8,105,209.87			8,105,209.87
4.期末余额	385,081,213.33			385,081,213.33
三、减值准备				
1.期初余额	4,365,470.14			4,365,470.14
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	4,365,470.14			4,365,470.14
四、账面价值				
1.期末账面价值	642,493,162.06			642,493,162.06
2.期初账面价值	770,095,090.49			770,095,090.49

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□ 适用√不适用

其他说明

□ 适用√不适用

16、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	527,300,907.00	547,989,803.27
固定资产清理		
合计	527,300,907.00	547,989,803.27

其他说明：

□ 适用√不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	酒店专用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	559,754,728.65	11,118,983.67	15,133,402.36	70,938,614.60	5,447,261.22	662,392,990.50
2.本期增加金额		2,021,202.71	2,824,319.59		783,540.64	5,629,062.94
(1) 购置		2,021,202.71	2,824,319.59		783,540.64	5,629,062.94
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		1,915,755.50	3,681,214.49	34,050.00	18,030.65	5,649,050.64
(1) 处置或报废		1,915,755.50	3,375,175.28	34,050.00	18,030.65	5,343,011.43
(2) 合并范围变化而减少			306,039.21			306,039.21
4.期末余额	559,754,728.65	11,224,430.88	14,276,507.46	70,904,564.60	6,212,771.21	662,373,002.80
二、累计折旧						
1.期初余额	62,723,266.50	7,064,057.59	11,723,914.35	28,210,205.29	1,799,331.90	111,520,775.63
2.本期增加金额	16,256,099.64	1,398,925.04	1,645,055.15	6,011,692.22	649,371.16	25,961,143.21
(1) 计提	16,256,099.64	1,398,925.04	1,645,055.15	6,011,692.22	649,371.16	25,961,143.21
3.本期减少金额		1,816,811.80	3,431,051.95	32,347.50	12,023.39	5,292,234.64
(1) 处置或报废		1,816,811.80	3,217,244.50	32,347.50	12,023.39	5,078,427.19
(2) 合并范围变化而减少			213,807.45			213,807.45
4.期末余额	78,979,366.14	6,646,170.83	9,937,917.55	34,189,550.01	2,436,679.67	132,189,684.20

三、减值准备						
1.期初余额	2,882,411.60					2,882,411.60
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	2,882,411.60					2,882,411.60
四、账面价值						
1.期末账面价值	477,892,950.91	4,578,260.05	4,338,589.91	36,715,014.59	3,776,091.54	527,300,907.00
2.期初账面价值	494,149,050.55	4,054,926.08	3,409,488.01	42,728,409.31	3,647,929.32	547,989,803.27

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

17、 在建工程**总表情况****(1). 分类列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

18、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

19、油气资产

适用 不适用

20、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用 权	专利权	非专利技 术	用友软件	FOXHIS X 版 酒店计算机 管理系统等 软件	合计
一、账面原值						
1.期初余额				24,000.00	485,480.98	509,480.98
2.本期增加金额						
(1)购置						
(2)内部研发						
(3)企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额				24,000.00	485,480.98	509,480.98
二、累计摊销						
1.期初余额				23,183.71	115,321.57	138,505.28
2.本期增加金额				816.29	108,588.51	109,404.80
(1)计提				816.29	108,588.51	109,404.80
3.本期减少金额						

(1)处置						
4.期末余额				24,000.00	223,910.08	247,910.08
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值					261,570.90	261,570.90
2.期初账面价值				816.29	370,159.41	370,975.70

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 开发支出

适用 不适用

22、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08					32,009,686.08
合计	32,009,686.08					32,009,686.08

(1) 商誉的计算过程

2016年10月，公司支付353,212,634.36元为合并成本，收购新黄浦（浙江）投资发展有限公司（原名为“湖州南浔博大国际旅游度假区中心投资有限公司”）60%权益。新黄浦（浙江）投资发展有限公司可辨认净资产在购买日的公允价值535,338,247.13元，两者的差额32,009,686.08元确认为商

誉。

(2) 商誉减值测试的方法

于资产负债表日，商誉减值测试是按照资产组合的预计未来现金流量的现值确定，经减值测试，未发现商誉存在减值。

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
科技京城改造项目	3,581,367.70		987,270.67		2,594,097.03
科技京城财产保险	2,259,279.00		270,270.00		1,989,009.00
科技京城装修费	10,767,595.51		1,085,808.00		9,681,787.51
其他	2,604,951.85	6,220.98	463,958.21		2,147,214.62
合计	19,213,194.06	6,220.98	2,807,306.88		16,412,108.16

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	13,412,952.88	3,353,238.24	25,479,965.76	6,369,991.46
内部交易未实现利润				
房地产企业预收款项			65,329,396.18	16,332,349.05
可抵扣亏损			1,530,882.81	382,720.70
内部交易抵销产生的暂时性差异	12,124,330.19	3,031,082.56	20,390,486.96	5,097,621.73
合计	25,537,283.07	6,384,320.80	112,730,731.71	28,182,682.94

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下的企业合并存货公允价值高于计税基础	115,472,046.40	28,868,011.60	115,472,046.40	28,868,011.60
非同一控制企业合并资产评估增值	127,318,439.68	31,829,609.92	131,958,914.12	32,990,568.34
可供出售金融资产公允价值变动				
非同一控制下的企业合并无形资产公允价值高于计税基础	238,505.48	59,626.37	319,127.10	79,781.77
旅游发展专项资金计提的所得税	163,991,464.60	40,997,866.15	163,991,464.60	40,997,866.15
收购股权收益	16,996,839.58	4,249,209.90	16,996,839.60	4,249,209.90
合并财务报表层面反映借款利息的资本化金额高于计税基础	31,660,118.31	7,915,029.57	37,973,249.20	9,493,312.30
合计	455,677,414.05	113,919,353.51	466,711,641.02	116,678,750.06

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□ 适用√不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损		
资产减值准备	32,820,639.53	7,446,833.97
可用以后年度税前利润弥补的亏损	11,141,510.51	17,733,178.67
广告费超支	509,274.35	
业务宣传费超支	451,751.98	
合计	44,923,176.37	25,180,012.64

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		1,242,797.29	
2019 年		3,080,581.74	
2020 年	792,488.30	8,008,528.02	
2021 年	11,580,153.81	21,694,032.78	
2022 年	16,818,149.19	36,906,774.84	

2023 年	15,375,250.73		
合计	44,566,042.03	70,932,714.67	/

其他说明：

适用 不适用

25、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	2,290,195.70	
理业大唐应收账款 3 号		90,000,000.00
信托产品投资		112,047,079.45
期货会员资格	1,400,000.00	1,400,000.00
合计	3,690,195.70	203,447,079.45

26、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		200,000,000.00
合计		200,000,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

28、衍生金融负债

适用 不适用

29、应付票据及应付账款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	158,432,468.93	177,412,271.40
合计	158,432,468.93	177,412,271.40

其他说明：

□ 适用√不适用

应付票据**(1). 应付票据列示**

□ 适用√不适用

应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	158,432,468.93	177,412,271.40
合计	158,432,468.93	177,412,271.40

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市住宅建设发展中心	19,540,370.56	经济适用房差价未结算
上海市住安建设发展股份有限公司	1,000,000.00	工程款尚未结算
合计	20,540,370.56	

其他说明

□ 适用√不适用

30、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,933,354,186.55	899,655,298.65
1—2年	222,349,078.50	13,105.47
2—3年		477,539,382.33
3年以上	355,317,035.54	10,138,683.95
合计	2,511,020,300.59	1,387,346,470.40

其中：房地产项目预收款项

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
青浦区徐泾北欣乐苑	1,497,442.66	117,148,825.03	已竣工	100%
青浦区徐泾北欣沁苑	343,662,278.17	360,371,926.54	已竣工	100%
佘山逸品	250,463,708.00	380,273,398.82	已竣工	78.74%
才智汇广场(海派秀城)	9,096,287.00	6,781,619.00	已竣工	63.22%
新黄浦花园名都四象府	1,081,306,102.72	223,825,755.80	2019年12月	83.63%
松江南站欣哲苑(191204)	530,720,000.00	59,000,000.00	2019年12月	
松江南站欣畅苑(191401)	258,933,538.07	29,260,505.44	2019年12月	
合计	2,475,679,356.62	1,176,662,030.63		

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
青浦区徐泾北欣沁苑	343,662,278.17	未办妥交房手续
新黄浦花园名都四象府房款	222,349,078.50	未办妥交房手续
青浦区徐泾北欣乐苑	1,497,442.66	未办妥交房手续
合计	567,508,799.33	

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□ 适用√不适用

其他说明

□ 适用√不适用

卖出回购金融资产款

项目	期末余额	年初余额
国债回购	1,899,792.41	19,743,678.12

31、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,343,939.16	138,361,961.69	135,802,712.14	21,903,188.71
二、离职后福利-设定提存计划	102,351.26	15,773,818.58	15,791,226.24	84,943.60
三、辞退福利		1,016,642.67	1,016,642.67	
四、一年内到期的其他福利				
合计	19,446,290.42	155,152,422.94	152,610,581.05	21,988,132.31

(2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,206,707.21	117,830,658.11	115,311,046.79	21,726,318.53
二、职工福利费		4,267,501.53	4,267,501.53	
三、社会保险费	45,950.02	6,061,975.15	6,068,628.77	39,296.40
其中：医疗保险费	35,408.31	5,466,689.47	5,466,639.28	35,458.50
工伤保险费	7,951.01	124,908.09	132,329.70	529.40
生育保险费	2,590.70	470,377.59	469,659.79	3,308.50
四、住房公积金	19,912.00	4,928,235.50	4,941,215.50	6,932.00
五、工会经费和职工教育经费	71,369.93	4,876,878.27	4,817,606.42	130,641.78
六、短期带薪缺勤		396,713.13	396,713.13	
七、短期利润分享计划				
合计	19,343,939.16	138,361,961.69	135,802,712.14	21,903,188.71

(3). 设定提存计划列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	86,806.99	9,574,226.25	9,578,751.24	82,282.00
2、失业保险费	15,544.27	227,114.80	239,997.47	2,661.60
3、企业年金缴费		5,972,477.53	5,972,477.53	
合计	102,351.26	15,773,818.58	15,791,226.24	84,943.60

其他说明：

适用 不适用

32、 应交税费

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,774,100.58	16,328,010.18
消费税		
营业税		
企业所得税	192,057,938.53	194,250,654.73
个人所得税	434,460.28	552,543.93
城市维护建设税	260,943.89	891,276.57
教育费附加	114,982.09	498,049.89
地方教育费附加	42,877.07	331,459.67
土地使用税	1,015,942.75	733,766.12
印花税	594,679.27	218,083.34
水利基金		19,695.67
房产税	7,478,811.58	6,212,613.79
土地增值税	60,041.26	91,412.04
其他	40,374.60	40,301.91
合计	205,875,151.90	220,167,867.84

33、 其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	52,922,739.73	52,926,599.79
应付股利	19,953,496.16	19,953,496.16
其他应付款	1,019,552,412.7	688,523,804.09
合计	1,092,428,648.59	761,403,900.04

其他说明：

□ 适用√不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
应付债券利息	47,806,301.37	47,806,301.37
中期票据利息	5,116,438.36	5,116,438.36
其他		3,860.06

合计	52,922,739.73	52,926,599.79
----	---------------	---------------

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
1995 年现金股利	3,481,648.81	3,481,648.81
1999 年现金股利	3,260,146.21	3,260,146.21
2001 年现金股利	1,975,429.04	1,975,429.04
2003 年现金股利	2,820,175.00	2,820,175.00
2004 年现金股利	8,416,097.10	8,416,097.10
合计	19,953,496.16	19,953,496.16

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	829,566,921.60	494,324,618.50
押金、保证金	89,622,156.79	128,736,385.61
代收款项	6,697,663.92	25,654.62
动迁补偿款	5,809,677.28	5,809,677.28
维修基金	16,978,516.89	25,715,475.91
购房意向金	38,287,500.46	16,905,744.46
其他	29,675,006.71	17,006,247.71
应付费用	114,969.05	
应付补偿款	2,800,000.00	
合计	1,019,552,412.7	688,523,804.09

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司	60,000,000.00	佘山逸品项目款
科技京城维修基金	16,978,516.89	代收维修基金
上海良盛实业有限公司	10,000,000.00	佘山逸品项目款

上海住信建设发展有限公司	10,000,000.00	工程质量保证金
合计	96,978,516.89	

其他说明：

适用 不适用

34、持有待售负债

适用 不适用

期货风险准备金

项目	年初余额	本期计提数	本期使用数	期末余额
期货风险准备金	9,092,085.85	427,835.39		9,519,921.24

注：本期期货风险准备金系按手续费收入的 5% 计提。

35、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	80,000,000.00	40,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	80,000,000.00	40,000,000.00

其他说明：

注 1：公司长期借款利率为 5.635%；

注 2：质押、抵押及情况详见本附注十四（一）重要承诺事项。

36、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
递延收益（政府补助）	8,686,903.00	6,715,279.00
待转销项税		10,037.88
合并结构化主体少数股东权益部分	1,086,381.79	14,900,957.58
应付货币保证金	161,580,828.92	221,905,978.69
上海住信应收账款收益权转让	60,000,000.00	
理业大唐应收账款 3 号私募基金收益权转让		90,000,000.00
合计	231,354,113.71	333,532,253.15

涉及政府补助的项目:

负债项目	年初余额	本期新增 补助金额	本期计入其 他收益金额	本期计入营业 外收入金额	期末余额	与资产相关/与收 益相关
上海市公共建筑节能改造重 点城市示范项目补贴	800,000.00	308,290.00		800,000.00	308,290.00	与收益相关
重点企业产业扶持资金	5,915,279.00	4,600,000.00		2,136,666.00	8,378,613.00	与收益相关
合计	6,715,279.00	4,908,290.00		2,936,666.00	8,686,903.00	

短期应付债券的增减变动:

 适用 不适用

其他说明:

 适用 不适用

37、长期借款

(1). 长期借款分类

 适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	492,560,000.00	
保证借款		
信用借款		
质押加抵押借款	555,000,000.00	635,000,000.00
合计	1,047,560,000.00	635,000,000.00

其他说明, 包括利率区间:

 适用 不适用

注 1: 本公司长期贷款利率为 4.75%-5.635%;

注 2: 质押、抵押及情况详见本附注十四 (一) 重要承诺事项:

38、应付债券

(1). 应付债券

 适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
16 黄浦置业 MTN001	495,877,524.92	494,515,783.16
16 黄浦 01	547,753,176.47	546,915,812.48
16 黄浦 02	1,095,335,845.45	1,093,670,747.32
合计	2,138,966,546.84	2,135,102,342.96

(2). 应付债券的增减变动: (不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

 适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 黄浦置业 MTN001	100	2016-10-10	5 年	500,000,000.00	494,515,783.16		22,500,000.00	1,361,741.76	22,500,000.00	495,877,524.92
16 黄浦 01	100	2016-6-7	5 年	550,000,000.00	546,915,812.48		31,900,000.00	837,363.99	31,900,000.00	547,753,176.47
16 黄浦 02	100	2016-7-14	5 年	1,100,000,000.00	1,093,670,747.32		63,800,000.00	1,665,098.13	63,800,000.00	1,095,335,845.45
合计				2,150,000,000.00	2,135,102,342.96		118,200,000.00	3,864,203.88	118,200,000.00	2,138,966,546.84

应付债券说明:

1、本公司于 2016 年 4 月 15 日收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2016]647 号的《关于对上海新黄浦置业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，面向合格投资者非公开发行总额不超过 30 亿元的公司债券。

债券第一期发行规模 5.5 亿元，简称为“16 黄浦 01”，发行价格每张 100 元，本期债券采用单利固定利率计息，不计复利，债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，期限 5 年，在第 2 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。

债券第二期发行规模 11 亿元，简称为“16 黄浦 02”，发行价格每张 100 元，本期债券采用单利固定利率计息，不计复利，债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，期限 5 年，在第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。

2、本公司于 2016 年 4 月 15 日收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN195 号），同意接受公司中期票据注册。2016 年 10 月 10 日，公司发行了 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001，代码：101658058），实际本期发行金额为人民币 5 亿元，期限为 5 年，发行价格为 100 元面值，发行利率为 4.5%。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

39、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

40、长期应付职工薪酬

适用 不适用

41、预计负债

适用 不适用

42、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

43、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
杭州曜澜投资管理合伙企业（有限合伙）本金份额的收益权转让	247,626,400.00	364,376,400.00
合计	247,626,400.00	364,376,400.00

44、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	561,163,988.00			112,232,798.00		112,232,798.00	673,396,786.00

其他说明:

说明: 2018 年 5 月 17 日, 经公司 2017 年年度股东大会审议通过, 以 2017 年末总股本 561,163,988 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 3.5 元 (含税), 共分配现金红利计 196,407,395.80 元, 并以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股, 共计转增 112,232,798 股, 本次分配后公司总股本为 673,396,786 股。

45、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明, 以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

46、资本公积

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	998,703,919.49		112,232,798.00	886,471,121.49
其他资本公积	16,169,157.79			16,169,157.79
合计	1,014,873,077.28		112,232,798.00	902,640,279.28

47、库存股

适用 不适用

48、其他综合收益

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其							

他综合收益						
其中：重新计量设定受益计划变动额						
权益法下不能转损益的其他综合收益						
二、将重分类进损益的其他综合收益	47,706,131.43	-10,699,111.91	-1,195,798.65		-9,503,313.26	38,202,818.17
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	46,331,264.28	-6,349,354.89			-6,349,354.89	39,981,909.39
可供出售金融资产公允价值变动损益	1,374,867.15	-4,349,757.02	-1,195,798.65		-3,153,958.37	-1,779,091.22
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额						
其他综合收益合计	47,706,131.43	-10,699,111.91	-1,195,798.65		-9,503,313.26	38,202,818.17

49、专项储备

适用 不适用

一般风险准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	2,269,722.95	22,621.41		2,292,344.36

注：公司全资子公司华闻期货有限公司本期计提一般风险准备 22,621.41 元，合并财务报表中按归属于公司享有的份额予以恢复。

50、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	280,837,998.67	53,929,040.65		334,767,039.32
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	308,859,950.16	53,929,040.65		362,788,990.81

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2018年度，母公司实现净利润539,290,406.48元，按10%计提法定盈余公积金53,929,040.65元。

51、未分配利润

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,274,564,986.68	1,685,986,630.84
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	2,274,564,986.68	1,685,986,630.84
加:本期归属于母公司所有者的净利润	571,982,617.38	644,976,824.69
减:提取法定盈余公积	53,929,040.65	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	22,621.41	282,070.75
应付普通股股利	196,407,395.80	56,116,398.10
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,596,188,546.20	2,274,564,986.68

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,025,201,868.26	687,043,038.99	1,719,137,912.00	1,521,474,818.45
其他业务	41,126,523.24	10,443,567.91	58,452,534.22	18,900,956.51
合计	1,066,328,391.50	697,486,606.90	1,777,590,446.22	1,540,375,774.96

1、主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	918,378,554.42	630,322,488.85	1,632,238,233.92	1,442,048,942.33
(2) 旅游饮食服务业	40,449,822.34	46,120,985.91	43,605,091.02	54,922,078.31
(3) 住宿和餐饮业	42,149,149.74	10,599,564.23	40,931,616.09	24,503,797.81
(4) 金融业	24,224,341.76		2,362,970.97	
合计	1,025,201,868.26	687,043,038.99	1,719,137,912.00	1,521,474,818.45

2、 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	804,608,205.58	603,220,622.05	1,557,888,095.39	1,413,558,398.83
(2) 物业管理服务	40,449,822.34	46,120,985.91	43,605,091.02	54,922,078.31
(3) 房地产出租	113,770,348.84	27,101,866.80	74,350,138.53	28,490,543.50
(4) 酒店业	42,149,149.74	10,599,564.23	40,931,616.09	24,503,797.81
(5) 金融服务	24,224,341.76		2,362,970.97	
合计	1,025,201,868.26	687,043,038.99	1,719,137,912.00	1,521,474,818.45

3、 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	931,549,275.56	641,215,508.14	1,591,770,410.95	1,432,851,856.03
浙江	93,652,592.70	45,827,530.85	127,367,501.05	88,622,962.42
合计	1,025,201,868.26	687,043,038.99	1,719,137,912.00	1,521,474,818.45

53、 税金及附加

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	6,618,051.53	16,120,364.11
城市维护建设税	2,882,507.15	4,159,245.68
教育费附加	2,299,134.58	2,629,422.97
地方教育费附加	420,948.63	1,753,607.41
土地增值税	22,896,857.92	35,873,071.27
资源税		
房产税	12,513,912.06	10,156,365.57
土地使用税	2,484,469.65	2,923,619.64
车船使用税	6,000.00	5,130.00
印花税	2,524,030.98	1,650,869.80
其他	82,019.07	617,514.07
合计	52,727,931.57	75,889,210.52

54、 销售费用

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	87,259,966.62	46,346,703.09
合计	87,259,966.62	46,346,703.09

其中主要项目如下:	本期发生额	上期发生额
佣金	42,601,677.09	26,990,229.76
职工薪酬	14,781,296.42	2,499,460.32
宣传推广费	7,794,256.48	1,606,080.20
广告费	5,849,525.12	11,098,198.62
咨询费	5,288,679.24	70,880.00

55、管理费用

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
	169,330,420.72	161,021,013.34
合计	169,330,420.72	161,021,013.34

其中主要项目如下:	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	95,558,218.24	93,750,504.83
折旧费	24,898,754.42	25,150,462.83
咨询费	16,795,217.68	9,822,416.48
修理费	3,169,009.94	1,464,865.98
办公费	2,571,047.29	2,737,747.13
长期待摊费用摊销	2,537,036.88	2,836,952.66

56、研发费用

□ 适用√不适用

57、财务费用

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	145,344,147.30	168,900,630.54
减：利息收入	-18,016,175.08	-11,058,506.21
汇兑损益	117,518.86	-755,819.61
其他	363,195.91	1,458,027.29
合计	127,808,686.99	158,544,332.01

58、资产减值损失

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	45,677,468.57	6,614,141.45
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	20,000,000.00	1,693,743.48
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		1,300,261.34
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	55,000,000.00	
合计	120,677,468.57	9,608,146.27

59、其他收益

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政扶持资金	929,000.00	
科技京城专项基金补贴		20,000,000.00
重点企业产业扶持资金（与公司日常经营活动相关）	2,000,000.00	1,420,000.00
上海市公共建筑节能改造重点城市示范项目补贴		1,005,000.00
税收补贴	600,167.68	738,800.00
稳岗补贴款	61,685.90	
合计	3,590,853.58	23,163,800.00

60、投资收益

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	33,766,013.45	79,729,543.31
处置长期股权投资产生的投资收益	801,867,346.84	828,365,662.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-44,569.58
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	90,293.62	-1,795,037.52
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	93,560,090.24	10,143,910.22

处置可供出售金融资产取得的投资收益	9,524,719.39	8,021,553.13
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
信托等金融产品取得的投资收益	11,857,124.56	29,570,359.45
结构性存款等取得的投资收益	22,104,987.64	28,992,011.33
合计	972,770,575.74	982,983,433.06

其他说明：

1、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海微电子设计有限公司	-9,449,538.82	967,190.20
中泰信托投资有限责任公司	43,198,567.77	76,403,082.59
江西瑞奇期货经纪有限公司	16,984.50	2,359,270.52
合计	33,766,013.45	79,729,543.31

2、处置长期股权投资、持有待售资产产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	22,152,432.56	
上海鸿泰房地产有限公司	779,714,914.28	828,365,662.72
合计	801,867,346.84	828,365,662.72

3、可供出售金融资产在持有期间的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海永华房地产有限公司	528,680.14	1,260,133.54
上海上国投资管理有限公司	616,671.38	1,447,709.71
杭州曜澜投资管理合伙企业	28,233,228.82	4,891,628.22
信托计划	64,181,509.90	2,530,038.75
权益工具投资		14,400.00
合计	93,560,090.24	10,143,910.22

61、公允价值变动收益

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-99,737.65	-377,948.78
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-2,369.54	2,369.54
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	61,830.50	

衍生工具	-6,849.35	
合计	-44,756.50	-377,948.78

62、资产处置收益

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益合计	-177,536.98	-34,067.62
合计	-177,536.98	-34,067.62

63、营业外收入

营业外收入情况

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	527,166.00	3,573,475.53	527,166.00
罚款收入	873,636.00	4,216,851.01	873,636.00
其他	4,424,637.05	888,400.42	4,424,637.05
合计	5,825,439.05	8,678,726.96	5,825,439.05

计入当期损益的政府补助

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	66,666.00	3,173,475.53	与收益相关
旅游发展专项资金补助	460,500.00	400,000.00	与收益相关
合计	527,166.00	3,573,475.53	

其他说明：

□ 适用√ 不适用

64、营业外支出

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额

非流动资产处置损失合计	10,131.47	53,594.66	10,131.47
其中：固定资产处置损失	10,131.47	53,594.66	10,131.47
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	215,195.00	945,040.00	215,195.00
罚款支出	66,247.72	170,458.47	66,247.72
违约金	2,800,000.00	14,053,851.83	2,800,000.00
其他	41,229.62	7,000.00	41,229.62
合计	3,132,803.81	15,229,944.96	3,132,803.81

65、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	229,071,785.14	193,034,752.10
递延所得税费用	7,055,791.49	13,858,118.29
合计	236,127,576.63	206,892,870.39

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	820,926,377.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	205,231,594.38
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	5,211,164.29
非应税收入的影响	-11,633,347.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-50,496.53
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	7,246,716.92
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-5,907,364.18
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	36,029,309.30
所得税费用	236,127,576.63

其他说明：

适用 不适用

66、其他综合收益

√适用□ 不适用

详见附注

67、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
经营租赁收入		50,221.86
存款利息收入	16,905,233.67	11,058,506.21
政府补助	5,504,403.96	28,144,309.53
罚款收入	107,000.00	1,101,121.40
保证金、押金、备用金	192,871,577.27	23,374,202.84
资金往来收到的现金	138,354,599.84	359,093,615.55
其他	3,043,363.05	4,004,130.03
收到交易所的保证金净额	38,121,022.74	58,371,737.70
合计	394,907,200.53	485,197,845.12

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
经营租赁支出	77,122.25	4,004,548.61
费用支出	95,737,585.12	73,827,674.02
银行手续费	363,195.91	1,458,027.29
现金捐赠支出	215,195.00	945,040.00
罚款支出	66,247.72	170,003.82
保证金、押金、备用金	138,145,184.60	47,773,099.34
资金往来支付的现金	180,380,645.51	128,062,425.03
期末受限货币资金	9,020,000.00	
其他	41,229.62	111,748.10
支付客户的保证金净额	60,325,149.77	213,021,883.61
合计	484,371,555.50	469,374,449.82

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款收回的利息	12,640,199.16	
企业间借款利息收入	3,350,426.70	1,651,949.10
委托贷款收回的资金	100,000,000.00	70,000,000.00
上海鸿泰房地产有限公司25%股权转让款首期价款（含保证金）		284,391,463.54
合并日子公司现金	1,021.40	-
合计	115,991,647.26	356,043,412.64

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海鸿泰房地产有限公司25%股权转让款首期价款退回	287,250,000.00	
企业间借款借出的资金	13,504,000.00	
支付股权转让印花税	478,750.00	
信托金融投资项目		100,000,000.00
委托贷款支付的资金	70,000,000.00	70,000,000.00
合计	371,232,750.00	170,000,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到子公司少数股东项目借款	123,585,600.00	
上海住信应收账款本金份额的收益权转让	60,000,000.00	
理业大唐应收账款3号私募基金收益权转让		90,000,000.00
杭州曜澜投资管理合伙企业（有限合伙）本金份额的收益权转让		364,376,400.00
合计	183,585,600.00	454,376,400.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还子公司少数股东项目借款	489,250,000.00	
理业大唐应收账款3号私募基金收益权回购	90,000,000.00	
杭州曜澜投资管理合伙企业（有限合伙）本金份额的收益权回购	116,750,000.00	
偿还其他权益工具支付的现金	400,000.00	
浦浩量化对冲1号外部赎回款		2,946,256.22
子公司少数股东减资		6,638,621.79
归还江西洪客隆投资集团有限公司借款（原子公司上海鸿泰房地产有限公司少数股东）		557,709,500.00
购买少数股东股权		97,030,179.14
合计	696,400,000.00	664,324,557.15

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	584,798,800.89	610,411,294.97
加：资产减值准备	120,677,468.57	9,608,146.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,936,299.47	54,755,203.03
无形资产摊销	109,404.80	110,640.16
长期待摊费用摊销	2,807,306.88	3,172,464.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	177,536.98	87,662.28
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,131.47	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	44,756.50	377,948.78
财务费用（收益以“-”号填列）	145,461,666.16	168,144,810.93
投资损失（收益以“-”号填列）	-972,770,575.74	-982,983,433.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	21,272,916.20	12,297,801.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,759,396.55	1,560,316.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,605,143,600.92	-599,201,041.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-356,448,225.20	22,751,803.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,413,018,515.44	262,094,697.24
其他	-24,906,267.84	-1,346,722.68
经营活动产生的现金流量净额	-621,713,262.89	-438,158,406.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,555,759,012.26	2,511,605,450.93
减：现金的期初余额	2,511,605,450.93	1,068,654,924.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-955,846,438.67	1,442,950,526.65

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□ 适用√不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	568,000,000.00
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	568,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	486,127.70
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	486,127.70
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	567,513,872.30

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,555,759,012.26	2,511,605,450.93
其中：库存现金	237,999.71	197,869.95
可随时用于支付的银行存款	1,229,912,349.74	2,135,878,176.05
可随时用于支付的其他货币资金	325,608,662.81	375,529,404.93
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,555,759,012.26	2,511,605,450.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	9,320,000.00	300,000.00

其他说明：

□ 适用√不适用

69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□ 适用√不适用

70、所有权或使用权受到限制的资产

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	9,320,000.00	保证金

应收票据		
存货	1,264,855,495.42	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	410,165,620.69	借款抵押
合计	1,684,341,116.11	

71、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

72、 套期

适用 不适用

73、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
重点企业产业扶持资金（与公司日常经营活动相关）	2,000,000.00	其他收益	2,000,000.00
扶持资金	929,000.00	其他收益	929,000.00
税收补贴	600,167.68	其他收益	600,167.68
稳岗补贴	61,685.90	其他收益	24,571.00
旅游发展专项资金补助	460,500.00	营业外收入	460,500.00
财政扶持资金	66,666.00	营业外收入	66,666.00
合计	4,118,019.58		4,118,019.58

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

74、 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
常州新黄浦中金置业有限公司(原名为“常州中金置业有限公司”)	2018年6月20日	10,408,163.00	51	现金	2018年6月20日	已控制被购买方		-3,497,847.91

其他说明：

常州新黄浦中金置业有限公司原注册资本为 1,000 万元，公司以成本对价对其增资 10,408,163.00 元，取得 51% 股权，未形成商誉。

(2). 合并成本及商誉

□ 适用√不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用□ 不适用

单位：元币种：人民币

	常州新黄浦中金置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	762,806,463.00	762,806,463.00
货币资金	10,409,184.40	10,409,184.40
应收款项	2,533.83	2,533.83
存货	752,394,744.77	752,394,744.77
固定资产		
无形资产		
负债：	742,398,300.00	742,398,300.00
借款		
应付款项	742,398,300.00	742,398,300.00
递延所得税负债		
净资产	20,408,163.00	20,408,163.00
减：少数股东权益	10,000,000.00	10,000,000.00
取得的净资产	10,408,163.00	10,408,163.00

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	568,000,000.00	100	转让	2018年3月31日	控制权转移的手续已办妥,已收到转让款	22,152,432.56						

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

适用 不适用

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

- （1） 本期新设全资子公司上海新蒲置业发展有限公司（注册资本 1,000 万人民币，公司尚未实缴出资），自成立之日起纳入合并范围。
- （2） 期初纳入公司合并范围的 2 个结构化主体，华闻浦浩 3 号单一客户资产管理计划、矾法 CTA 三元永续私募基金因产品投资到期不再纳入合并范围。

6、其他

适用 不适用

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 6 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金、浦浩量化多策略 1 号私募投资基金、浦浩量化对冲 2 号私募投资基金、华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划、华闻启祥量化 2 号特定多客户资产管理计划、华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □ 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海欣龙企业发展有限公司	上海	上海	服务业	100		设立
上海恒立房地产有限公司	上海	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	上海	服务产业	100		设立
上海欣南房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	95	5	设立
华闻期货有限公司	上海	上海	期货经纪	100		同一控制下企业合并
上海怡隆置业有限公司	上海	上海	房地产业	55	45	设立
上海欣沁置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新余山置业有限公司	上海	上海	房地产业	65		设立
嘉兴市昊基房地产有限公司	浙江	浙江	房地产业		100	非同一控制下企业合并
上海浦浩投资有限公司	上海	上海	投资管理		100	设立
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	上海	投资管理		100	设立
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	浙江湖州	浙江湖州	酒店管理	80		非同一控制下企业合并
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	浙江湖州	浙江湖州	酒店经营		80	非同一控制下企业合并
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业		80	非同一控制下企业合并
上海欣济置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海欣台置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海欣福置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新黄浦投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	90	10	设立
常州新黄浦中金置业有限公司	江苏常州	江苏常州	房地产业	51		非同一控制下企业合并
上海新蒲置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立

纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额 (%)	业务性质
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	81.90	投资金融产品
浦浩量化对冲 2 号私募投资基金	60.08	投资金融产品
浦浩量化多策略 1 号私募投资基金	80.00	投资金融产品
华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划	100.00	投资金融产品
华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划	100.00	投资金融产品
华闻启祥量化 2 号特定多客户资产管理计划	100.00	投资金融产品

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海新余山置业有限公司	35	19,992,626.11		41,783,864.43
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	20	-5,607,612.95		92,870,151.69
常州新黄浦中金置业有限公司	49	-1,713,945.48		8,286,054.52

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □ 不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海新余山置业有限公司	723,085,170.82	232,558.31	723,317,729.13	603,935,259.33		603,935,259.33	1,201,101,373.75	16,174,729.80	1,217,276,103.55	1,155,015,422.63		1,155,015,422.63
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	1,318,318,065.17	519,958,282.69	1,838,276,347.86	1,271,292,238.71	101,755,114.04	1,373,047,352.75	565,852,599.86	541,642,849.92	1,107,495,449.78	511,226,065.02	102,936,227.86	614,162,292.88
常州新黄浦中金置业有限公司	1,687,661,281.76	2,422,399.73	1,690,083,681.49	1,673,173,366.40		1,673,173,366.40						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海新余山置业有限公司	624,929,010.05	57,121,788.88	57,121,788.88	470,810,492.57	974,688,864.79	38,446,222.83	38,446,222.83	136,487,640.39
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	43,658,583.70	-28,038,064.76	-28,038,064.76	150,131,377.98	40,931,616.09	-41,103,811.77	-41,103,811.77	207,848,419.87
常州新黄浦中金置业有限公司		-3,497,847.91	-3,497,847.91	-825,356,058.57				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海微电子设计有限公司	上海	上海	服务业	28.57		权益法
中泰信托有限责任公司	上海	上海	金融业	29.97		权益法
江西瑞奇期货经纪有限公司	江西	江西	金融业	20.00		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司
流动资产	20,575,300.81	1,241,198,235.32	834,728,014.42	57,282,178.26	949,947,296.60	927,696,788.57
非流动资产	2,054,893.52	3,241,408,564.29	62,687,509.10	2,097,675.20	3,385,219,523.48	105,129,732.80
资产合计	22,630,194.33	4,482,606,799.61	897,415,523.52	59,379,853.46	4,335,166,820.08	1,032,826,521.37
流动负债	1,535,842.83	155,547,954.10	502,602,287.43	5,177,723.25	127,454,129.72	636,966,897.04
非流动负债		51,860,594.16	64,333.67	-	55,736,875.17	1,184.87
负债合计	1,535,842.83	207,408,548.26	502,666,621.10	5,177,723.25	183,191,004.89	636,968,081.91
少数股东权益				-		248,336.16

归属于母公司股东权益	21,127,090.60	4,275,198,251.35	394,748,902.42	54,202,130.21	4,151,975,815.19	395,610,103.30
按持股比例计算的净资产份额	6,036,009.78	1,281,276,915.94	78,949,780.50	15,485,548.60	1,244,347,151.81	79,122,020.66
调整事项			1,955,342.02	-		1,846,668.60
--商誉			1,955,342.02	-		1,846,668.60
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	6,036,009.78	1,281,276,915.94	80,905,122.52	15,485,548.60	1,244,347,151.81	80,968,689.26
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	10,726,230.50	112,864,682.86	424,420,412.27	12,317,483.68	435,699,297.47	214,402,357.81
净利润	-33,075,039.60	144,139,365.27	84,922.50	3,385,335.00	254,931,873.84	11,796,352.62
终止经营的净利润				-		-
其他综合收益		-20,916,929.11	-402,756.20	-	-2,879,980.09	150,000.00
综合收益总额	-33,075,039.60	123,222,436.16	-317,833.70	3,385,335.00	252,051,893.75	11,946,352.62
本年度收到的来自联营企业的股利						584,778.58

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

适用 不适用

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

公司通过直接投资持有及通过信托计划投资而在结构化主体中享有权益，但未达到合并财务报表准则中关于控制的标准，因此这些结构化主体未纳入公司的合并财务报表范围，包括基金投资、固定收益类投资产品、信托计划。

截止 2018 年 12 月 31 日

公司通过直接投资持有及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益的账面价值列示如下：

结构化主体	账面价值	最大损失敞口
基金投资	11,740,382.66	11,740,382.66
固定收益类投资产品	266,035,400.00	266,035,400.00
信托计划	507,630,000.00	507,630,000.00
可供出售权益工具	307,676,387.50	307,676,387.50
合计	1,093,082,170.16	1,093,082,170.16

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收票据及应收账款中，前五大客户占公司应收账款总额 99.80%（2017 年：43.53%）公司其他应收款中，前五大公司欠款金额占公司其他应收款总额的 79.94%（2017

年;72.82%)。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 100%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

项目	期末		年初	
	利率 (%)	金额	利率 (%)	金额
短期借款			4.35	200,000,000.00
长期借款 (含 1 年内到期的长期借款)	4.75-5.635	1,127,560,000.00	5.635	675,000,000.00
应付债券	4.5-5.8	2,138,966,546.84	4.5-5.8	2,135,102,342.96

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无外汇金融资产及金融负债，不存在汇率风险。

(3) 其他价格风险

本公司持有的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,622,555.03	63,935,969.65
可供出售金融资产	357,509,172.16	453,981,055.99
买入返售金融资产-国债	1,142,002.01	10,023,558.24
合计	367,273,729.20	527,940,583.88

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	31,887,095.33	126,545,373.6	158,432,468.93
其他应付款	659,334,382.08	433,094,266.51	1,092,428,648.59
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00		80,000,000.00
其他流动负债	231,354,113.71		231,354,113.71
长期借款		1,047,560,000.00	1,047,560,000.00
应付债券		2,138,966,546.84	2,138,966,546.84
其他非流动负债		247,626,400.00	247,626,400.00
合计	1,002,575,591.12	3,993,792,586.95	4,996,368,178.07

项目	年初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	200,000,000.00		200,000,000.00
应付账款	139,271,506.21	38,140,765.19	177,412,271.40
其他应付款	322,238,207.31	439,165,692.73	761,403,900.04
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00		40,000,000.00
其他流动负债	311,905,978.69		311,905,978.69
长期借款		635,000,000.00	635,000,000.00
应付债券		2,135,102,342.96	2,135,102,342.96
其他非流动负债		364,376,400.00	364,376,400.00
合计	1,013,415,692.21	3,611,785,200.88	4,625,200,893.09

十一、 公允价值的披露**1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

适用 不适用

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	8,622,555.03			8,622,555.03
1. 交易性金融资产	8,622,555.03			8,622,555.03
(1) 债务工具投资	3,685,909.70			3,685,909.70
(2) 权益工具投资	3,599,643.39			3,599,643.39
(3) 衍生金融资产	1,337,001.94			1,337,001.94
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产		11,740,382.66		11,740,382.66
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他		11,740,382.66		11,740,382.66
(三) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	8,622,555.03	11,740,382.66		20,362,937.69
(五) 交易性金融负债	1,086,381.79			1,086,381.79
其中：发行的交易性债券	1,086,381.79			1,086,381.79
衍生金融负债	1,086,381.79			1,086,381.79
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负	1,086,381.79			1,086,381.79

债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

对于非上市基金投资，公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日的估值作为确定公允价值的依据。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海新华闻投资有限公司	上海市闸北区天目中路 383 号 501 室	实业投资	50,000.00	25.07	25.07

本企业最终控制方是北京国际信托有限公司德瑞股权投资基金集合资金信托计划

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本公司重要联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
上海微电子设计有限公司	联营企业

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
大成基金管理有限公司	联营企业子公司

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大成基金管理有限公司	提供劳务	6,871,698.14	5,377,358.49

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海微电子设计有限公司	科技京城	38,095,238.36	

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

公司向上海银行福民支行借款人民币 63,500.00 万元，以公司拥有的上海科技京城 B、C 区商场 6-7 层、H 区（东楼）1A、2-15 层、17-29 层以及 31 层房产为抵押物，抵押物总面积为 56,596.10 平方米，截至 2018 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 410,165,620.69 元；同时，公司以上述抵押物对应的收入，包括但不限于租金、物业费进行质押，直至借款合同项下债务结清。

子公司上海欣济置业有限公司向国家开发银行借款人民币 11,600.00 万元，以拥有的奉贤区光明镇 16 街坊（奉贤区南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块）项目的土地使用权及在建工程作为抵押物，抵押物总占地面积 31,448.60 平方米，截至 2018 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 272,021,387.85 元。

子公司上海欣台置业有限公司向中国农业银行广延路支行借款人民币 31,656.00 万元，以拥有的松江区车墩镇 14 街坊（松江区 C19-12-04 地块保障房建设）项目的土地使用权作为抵押物，抵押物总占地面积 51,721.20 平方米，截至 2018 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 698,639,351.83 元。

子公司上海欣福置业有限公司向国家开发银行借款人民币 6,000.00 万元，以拥有的宝山区刘行镇 6 街坊——新顾城 0419-01 地块共有产权保障住房项目的土地使用权及在建工程作为抵押物，抵押物总占地面积 56,021.30 平方米，截至 2018 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 294,194,755.74 元。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

公司子公司上海浦浩投资有限公司（以下简称“浦浩投资”）于 2017 年 7 月认购上海宇艾股权投资基金有限公司（以下简称“宇艾”）私募基金额 9,000 万元，通过宇艾供应链专项私募基金（以下简称“宇艾基金”）受让中能源电力燃料有限公司（以下简称“中能源”）商票收益权，并质押对应价值的应收账款，投资期限为 6 个月，年化收益率为 8.5%，到期一次性兑付本金及收益（公司列报“其他流动资产”）。该项目应于 2018 年 1 月底到期，宇艾支付了部分收益 389.02 万元，项目本金及收益并未全部到账，形成了逾期，公司向上海第二中级人民法院提起诉讼，诉讼标的如下：公司向上海能平实业有限公司、中能源、中核恒通（北京）物资有限公司（以下简称“中核恒通”）主张 9,000 万元本金及相应逾期利息。截止 2018 年 12 月 31 日，法院已出具了保全裁定，并冻结了中能源子公司北京安星联供应链管理有限公司 100% 股权，以及中核恒通子公司陕西中航前海进出口贸易有限公司 100% 股权。目前法院确定将于 2019 年 4 月 25 日上午在二中院一审开庭。针对宇艾基金所面临的信用风险，公司对该投资项目进行减值测试，本期计提坏账准备 45,000,000.00 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
其他 1	2019 年 3 月 7 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会决议通过《关于发行上海科技京城商业物业抵押贷款资产支持票据的议案》。公司将采用商业物业抵押贷款资产支		

	持票据（CMBN）模式，即以持有的上海科技京城物业作为资产支持、以目标物业产生的现金流作为支撑，通过设立信托计划，并以相应信托收益权作为基础资产发起设立不超过 15.01 亿的资产支持票据计划。		
其他 2	2019 年 3 月 1 日，公司第八届董事会 2019 年第二次临时会议审议通过，同意公司子公司新黄浦（浙江）投资发展有限公司参与南浔经济开发区塘南单 CX-05-02-05B 地块竞拍。2019 年 3 月 8 日，湖州市国土资源局出具的《竞得入选人通知书》，确认新黄浦（浙江）投资发展有限公司竞得该地块的国有建设用地使用权，该地块土地成交总价为人民币 52,500 万元。		
其他 3	公司子公司上海新黄浦投资有限公司于 2019 年 3 月 7 日收回“浙金汇业 199 号上坤木渎项目集合资金信托计划”本金 21,963.00 万元及利息（公司列报可供出售金融资产）。		

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	171,716,180.43
经审议批准宣告发放的利润或股利	

根据公司2019年4月15日第八届第2次董事会通过的2018年度利润分配方案，以2018年末总股本673,396,786股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.55元（含税），共分配现金红利计171,716,180.43元。本次方案尚需股东大会通过。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

1、2017年11月30日，公司与上海鑫明置业有限公司（现已更名为上海鑫旻实业有限公司

，以下简称“上海鑫旻”)签订上海市产权交易合同，转让持有上海鸿泰房地产有限公司剩余25%股权，交易价款为95,750万元，其中：25%股权对应交易价款为909,341,710.54元，公司鸿泰房地产债权金额为48,158,289.46元。

2018年12月20日，公司与上海晨鸣实业有限公司（以下简称：“上海晨鸣”)、上海鑫旻协商一致，签署《股权转让协议》，公司同意上海鑫旻将编号Q317SH1014755号《产权交易合同》中规定的上海鑫旻全部权利义务转让给上海晨鸣，该合同项下的上海鑫旻的义务（包括延期付清款项的违约责任）由上海晨鸣承接并承担相应责任。

2018年12月21日，公司收到上海晨鸣以电子银行承兑汇票方式支付的全部交易价款96,527.49万元（含预期利息777.49万元）。公司已完成相关股权交接手续，确认转让收益77,971.49万元。

2、公司子公司上海新黄浦投资有限公司（以下简称“新黄浦投资”)于2017年11月与上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”)签订《爱建-闽中项目单一资金信托信托合同》，爱建信托将信托资金用于向福建省闽中有机食品有限公司（以下简称“福建闽中”)发放信托贷款人民币1亿元。公司期初列报可供出售金融资产。

2018年12月，新黄浦投资、爱建信托、福建闽中签订债权转让合同，爱建信托将享有的债务人福建闽中信托借款本金89,047,500.00元及利息的债权全部原状转让给新黄浦投资，公司期末列报其他应收款。经上海金融法院出具民事调解书，新黄浦投资与福建闽中达成延期还款协议，双方约定贷款本金分5期归还，最后一期为2020年1月20日。

针对福建闽中借款所面临的信用风险，公司对其应收款项单独进行减值测试，本期计提坏账准备53,428,500.00元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	965,274,900.00	
应收账款		
合计	965,274,900.00	

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	965,274,900.00	
商业承兑票据		
合计	965,274,900.00	

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,838,338,782.88	3,349,245,866.67
合计	2,838,338,782.88	3,349,245,866.67

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□ 适用√不适用

其他说明:

□ 适用√不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用□ 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						48,158,289.46	1.44			48,158,289.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,840,335,588.46	100.00	1,996,805.58	0.07	2,838,338,782.88	3,301,977,578.73	98.56	890,001.52	0.03	3,301,087,577.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,840,335,588.46	100.00	1,996,805.58	0.07	2,838,338,782.88	3,350,135,868.19	/	890,001.52	/	3,349,245,866.67

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□ 适用√不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用□ 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计	6,127,112.50	306,355.62	5.00
1 至 2 年	7,004,499.64	700,449.96	10.00
2 至 3 年	2,000,000.00	300,000.00	15.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	700,000.00	140,000.00	20.00
5 年以上	1,100,000.00	550,000.00	50.00
合计	16,931,612.14	1,996,805.58	

组合中, 合并范围内不计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围内的其他应收款	2,823,403,976.32		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
投标保证金	3,600,000.00	3,600,000.00
往来款	2,836,535,588.46	3,346,335,837.73
押金	200,000.00	200,030.46
合计	2,840,335,588.46	3,350,135,868.19

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,106,804.06 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州新黄浦中金置业有限公司	往来款	1,106,312,063.00	1 年以内	38.95	
上海恒立房地产有限公司	往来款	577,909,656.41	1 年以内	20.35	
上海欣福置业有限公司	往来款	283,240,000.00	1 年以内	9.97	
上海新黄浦投资管理有限公司	往来款	183,150,000.00	1 年以内	6.45	

上海浦浩投资有限 公司	往来款	179,000,000.00	1 年以内	6.30	
合计		2,329,611,719.41		82.02	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□ 适用√不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□ 适用√不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用√不适用

其他说明:

□ 适用√不适用

3、长期股权投资

√适用□ 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,839,993,062.52	7,235,946.76	1,832,757,115.76	1,829,584,899.52	7,235,946.76	1,822,348,952.76
对联营、合营企 业投资	1,380,797,238.70	12,579,190.46	1,368,218,048.24	1,353,380,580.14	12,579,190.46	1,340,801,389.68
合计	3,220,790,301.22	19,815,137.22	3,200,975,164.00	3,182,965,479.66	19,815,137.22	3,163,150,342.44

(1). 对子公司投资

√适用□ 不适用

单位: 元币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值 准备	减值准备期末 余额
上海欣龙企业发展有限公司	187,235,946.76			187,235,946.76		7,235,946.76
上海恒立房地产开发有限公司	128,568,781.44			128,568,781.44		
上海科技京城管理发展有限公 司	13,500,000.00			13,500,000.00		
上海欣南房地产开发有限公司	9,500,000.00			9,500,000.00		
华闻期货经纪有限公司	332,996,692.18			332,996,692.18		
上海怡隆置业有限公司	18,333,300.00			18,333,300.00		
上海欣沁置业有限公司	588,000,000.00			588,000,000.00		
上海新佘山置业有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
新黄浦(浙江)投资发展有限 公司	470,950,179.14			470,950,179.14		
上海欣台置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海新黄浦投资管理有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
上海欣济置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海欣福置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
嘉兴科技京城高新技术产业区 开发有限公司		361,000,000.00	361,000,000.00	0.00		
常州新黄浦中金置业有限公司		10,408,163.00		10,408,163.00		
上海新蒲置业发展有限公司						
合计	1,829,584,899.52	371,408,163.00	361,000,000.00	1,839,993,062.52		7,235,946.76

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海微电子设计有限公司	15,485,548.60			-9,449,538.82						6,036,009.78
中泰信托投资有限责任公司	1,244,347,151.82			43,198,567.77	-6,268,803.65					1,281,276,915.94
江西瑞奇期货经纪有限公司	80,968,689.26			16,984.50	-80,551.24					80,905,122.52
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46									12,579,190.46
小计	1,353,380,580.14			33,766,013.45	-6,349,354.89					1,380,797,238.70
合计	1,353,380,580.14			33,766,013.45	-6,349,354.89					1,380,797,238.70

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	89,753,230.83	21,256,690.13	68,970,447.61	20,447,741.82
其他业务	15,228,567.39	9,507,152.16	9,982,822.27	553,794.85
合计	104,981,798.22	30,763,842.29	78,953,269.88	21,001,536.67

其他说明：

主营业务（分行业）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	89,753,230.83	21,256,690.13	68,970,447.61	20,447,741.82

主营业务（分项目）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产出租	89,753,230.83	21,256,690.13	68,970,447.61	20,447,741.82

主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	89,753,230.83	21,256,690.13	68,970,447.61	20,447,741.82

5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	33,766,013.45	79,729,543.31
处置长期股权投资产生的投资收益	756,151,247.22	784,969,137.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,145,351.52	2,707,843.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品投资收益	19,128,440.39	24,713,512.72
合计	810,191,052.58	892,120,037.13

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：1 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	801,679,678.39	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,118,019.58	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,175,600.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-201,564,626.94	
少数股东权益影响额	-408,688.72	
合计	605,999,983.02	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.01%	0.8494	0.8494
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.77%	-0.051	-0.051

3、 境内外会计准则下会计数据差异 适用 不适用**4、 其他** 适用 不适用**第十二节 备查文件目录**

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有立信会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：仇瑜峰

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 17 日

修订信息 适用 不适用