

中华企业股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇一九年度

中华企业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-144



审计报告

信会师报字[2020]第 ZA11041 号

中华企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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，公允反映了中华企业 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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，我们独立于中华企业，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
<p>(一) 房地产开发项目的收入确认</p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(二十三)所述,房地产项目销售同时满足下列条件时,公司确认相关收入:</p> <p>①工程已经竣工,具备入住交房条件,取得了房地产权证(大产证);</p> <p>②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书;</p> <p>③履行了合同规定的义务,开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得;</p> <p>④成本能够可靠地计量。</p> <p>如财务报表附注五、(四十)所述,于2019年度,公司营业收入为人民币1,328,172.98万元,其中房地产开发产品收入为人民币1,197,098.74万元,房地产开发项目的收入约占公司收入的90.13%。</p> <p>由于公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性,且收入确认时点涉及判断;此外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公司的利润产生重大影响。因此,我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>②就本年确认房产销售收入的项目,检查和该项目相关的权证文件,包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件;</p> <p>③针对公司本年结转的房产销售收入,选取样本,检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认;</p> <p>④在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试,选取样本,检查相关支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p>(二) 存货可变现净值的评估</p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(十一)、附注五、(七)所述,截至2019年12月31日,存货的账面价值为人民币2,268,845.65万元,占公司总资产比例约42.13%。</p> <p>由于存货可变现净值对公司财务报表的重要性,且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计,包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响,项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计,因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>①评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性;当存货可变现净值出现重大变动,对公司财务报表产生重大影响时,是否经过公司管理层、董事会、或股东大会审批,履行了相应的决策程序;</p> <p>②复核公司的存货可变现净值估计,并将公司采用的关键估计,包括预计销售价格,与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据和政府备案价格比较,并结合项目所在城市的房地产调控政策,在售项目的实际产品情况进行分析;</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	③评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； ④对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化； ⑤复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异，关注转回金额是否已超过原已计提的存货跌价准备。
(三) 土地增值税的计提	
<p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注四、(一)、附注五、(四十一)所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2019年度土地增值税金额为人民币220,786.63万元。</p> <p>公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并缴纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要对于预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与土地增值税的计提相关的审计程序包括以下程序：</p> <p>①评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；</p> <p>②参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性；</p> <p>③复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异；</p> <p>④检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。</p>

四、其他信息

中华企业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中华企业2019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，管理层负责评估中华企业的持续经营能力，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。

治理层负责监督中华企业的财务报告过程。

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，就可能对中华企业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中华企业不能持续经营。

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

(6) 就中华企业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。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二〇年四月二十七日

中华企业股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	17,604,635,504.00	17,604,635,468.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	167,876,118.74	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(三)		40,040,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(四)	141,700,613.92	127,133,468.47
应收款项融资			
预付款项	(五)	23,888,031.45	16,158,086.94
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	1,639,492,651.39	3,469,605,667.00
买入返售金融资产			
存货	(七)	22,688,456,491.82	21,986,845,100.53
持有待售资产	(八)	24,228,757.70	
一年内到期的非流动资产	(九)		84,000,000.00
其他流动资产	(十)	663,369,956.44	373,689,503.73
流动资产合计		39,005,851,125.46	43,702,107,294.84
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	(十一)		86,431,323.64
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十二)	1,857,489,480.69	1,623,794,673.50
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十三)	4,671,863.76	
投资性房地产	(十四)	6,614,814,799.88	6,461,622,048.63
固定资产	(十五)	176,423,511.67	175,196,785.20
在建工程	(十六)	45,138,928.94	14,292,846.91
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十七)	73,630,467.50	74,917,459.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十八)	16,099,250.90	14,943,286.51
递延所得税资产	(十九)	2,100,538,539.98	2,210,424,103.30
其他非流动资产	(二十)	3,960,400,434.44	2,267,000,000.00
非流动资产合计		14,849,207,277.76	12,928,622,527.64
资产总计		53,855,058,403.22	56,630,729,822.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中华企业股份有限公司
合并资产负债表(续)
2019年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

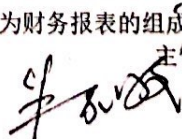
负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	(二十一)		40,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(二十二)	2,691,749,033.59	3,761,838,347.25
预收款项	(二十三)	8,903,397,803.54	11,171,119,559.92
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十四)	161,004,545.17	171,838,635.58
应交税费	(二十五)	5,616,645,971.55	5,162,539,873.41
其他应付款	(二十六)	2,439,400,231.23	3,490,423,122.51
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十七)	1,890,832,683.04	6,852,058,717.23
其他流动负债	(二十八)		350,000,000.00
流动负债合计		21,703,030,268.12	30,999,818,255.90
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	(二十九)	5,941,184,797.21	4,893,495,279.44
应付债券	(三十)	9,138,681,967.75	3,697,695,863.01
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	(三十一)	99,147,089.49	99,777,400.46
长期应付职工薪酬			
预计负债	(三十二)	6,000,000.00	13,742,800.00
递延收益	(三十三)	75,663,486.76	20,253,160.00
递延所得税负债	(十九)	16,499,620.18	14,723,287.24
其他非流动负债	(三十四)		1,255,990,284.20
非流动负债合计		15,277,176,961.39	9,995,678,074.35
负债合计		36,980,207,229.51	40,995,496,330.25
所有者权益:			
股本	(三十五)	6,096,135,252.00	5,080,112,710.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(三十六)	2,244,977,586.39	3,261,000,128.39
减: 库存股			
其他综合收益	(三十七)		-43,264,332.46
专项储备			
盈余公积	(三十八)	741,938,589.23	666,604,436.17
一般风险准备			
未分配利润	(三十九)	6,094,795,888.12	4,776,033,104.09
归属于母公司所有者权益合计		15,177,847,315.74	13,740,486,046.19
少数股东权益		1,697,003,857.97	1,894,747,446.04
所有者权益合计		16,874,851,173.71	15,635,233,492.23
负债和所有者权益总计		53,855,058,403.22	56,630,729,822.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





中华企业股份有限公司
 母公司资产负债表
 2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)





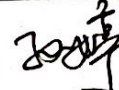
资产	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		3,310,819,534.35	4,259,707,960.69
交易性金融资产		70,343,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			40,040,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	4,000,000.00	331,644.00
应收款项融资			
预付款项		3,136,415.57	
其他应收款	(二)	7,636,079,653.22	6,425,773,640.17
存货		83,608,156.01	83,623,195.56
持有待售资产		10,805,484.06	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,554,706.19	
流动资产合计		11,123,346,949.40	10,809,476,440.42
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			2,919,989.76
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	12,221,150,848.85	12,358,910,032.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	
投资性房地产		383,568,994.17	408,453,722.05
固定资产		22,900,641.24	20,224,086.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		56,308,067.39	59,320,112.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		795,937.50	829,687.50
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,687,644,478.91	12,850,657,631.59
资产总计		23,810,991,428.31	23,660,134,072.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中华企业股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2019年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）



负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
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			
应付账款		35,905,190.05	36,523,592.35
预收款项		14,061,932.89	2,714,890.42
应付职工薪酬		28,976,757.86	29,216,261.38
应交税费		18,966,235.26	11,731,591.47
其他应付款		5,731,803,694.52	5,851,098,741.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		892,599,718.56	5,328,154,134.06
其他流动负债			
流动负债合计		6,722,313,529.14	11,259,439,210.79
非流动负债：			
长期借款			45,000,000.00
应付债券		5,650,041,967.75	
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			
其他非流动负债			755,990,284.20
非流动负债合计		5,650,041,967.75	800,990,284.20
负债合计		12,372,355,496.89	12,060,429,494.99
所有者权益：			
股本		6,096,135,252.00	5,080,112,710.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,293,481,393.06	4,309,503,935.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		711,284,819.13	635,950,666.07
未分配利润		1,337,734,467.23	1,574,137,265.89
所有者权益合计		11,438,635,931.42	11,599,704,577.02
负债和所有者权益总计		23,810,991,428.31	23,660,134,072.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

朱加波

魏伯士

王静

中华企业股份有限公司
合并利润表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		18,281,729,839.07	19,285,847,784.27
其中: 营业收入	(四十)	18,281,729,839.07	19,285,847,784.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,296,233,972.90	14,978,269,333.69
其中: 营业成本	(四十)	6,027,870,892.77	10,984,009,575.19
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十一)	2,369,727,004.20	2,628,249,319.72
销售费用	(四十二)	187,947,219.26	270,495,673.10
管理费用	(四十三)	466,964,925.18	557,860,895.01
研发费用			
财务费用	(四十四)	243,723,931.49	537,653,870.67
其中: 利息费用		662,582,478.78	730,611,170.32
利息收入		420,159,627.40	195,022,509.90
加: 其他收益	(四十五)	7,431,196.67	6,034,411.25
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十六)	-41,859,276.09	470,414,377.70
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-49,881,206.64	466,191,031.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十七)	68,625,331.22	-18,518,500.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十八)	8,241,278.24	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十九)	-122,700,000.00	-137,715,976.12
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(五十)	311,183.51	13,547,841.29
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		3,905,545,579.72	4,641,340,604.70
加: 营业外收入	(五十一)	53,901,444.35	85,566,785.08
减: 营业外支出	(五十二)	8,290,958.00	20,047,016.90
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		3,951,156,066.07	4,706,860,372.88
减: 所得税费用	(五十三)	1,071,302,424.13	1,455,207,738.08
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		2,879,853,641.94	3,251,652,634.80
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		2,879,853,641.94	3,251,652,634.80
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 (净亏损以“-”号填列)		2,340,167,264.35	2,592,407,958.08
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		539,686,377.59	659,244,676.72
六、其他综合收益的税后净额			-36,423,727.43
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-36,423,727.43
(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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			-36,423,727.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-36,423,727.43
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 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		2,879,853,641.94	3,215,228,907.37
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,340,167,264.35	2,555,984,230.65
归属于少数股东的综合收益总额		539,686,377.59	659,244,676.72
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.38	0.46
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.38	0.46

企业法定代表人:

朱和双

主管会计工作负责人:

何晓伯

会计机构负责人:

孙婷

中华企业股份有限公司
母公司利润表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	36,084,147.47	40,141,585.87
减: 营业成本	(四)	18,055,426.11	26,404,730.00
税金及附加		4,845,712.65	10,226,243.92
销售费用		1,360,901.38	559,267.55
管理费用		131,470,975.41	111,724,368.43
研发费用			
财务费用		185,214,046.34	303,911,400.28
其中: 利息费用		246,403,074.28	450,924,824.80
利息收入		61,587,590.09	152,883,657.30
加: 其他收益		157,256.43	85,537.05
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	1,028,774,816.20	2,424,797,340.63
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		62,140,816.20	107,023,201.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		30,303,000.00	-18,518,500.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-208,625.70	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			-197,047,384.96
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			1,850,270.53
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		754,165,532.51	1,798,482,838.94
加: 营业外收入		2,600.00	1,460,617.03
减: 营业外支出		826,601.90	24,385.72
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		753,341,530.61	1,799,919,070.25
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		753,341,530.61	1,799,919,070.25
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		753,341,530.61	1,799,919,070.25
(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			
(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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		753,341,530.61	1,799,919,070.25
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.12	0.32
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.12	0.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中华企业股份有限公司
合并现金流量表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注五	本期金额	上期金额
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		11,320,150,067.80	14,806,148,601.23
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		3,723,575.56	7,152,498.00
收到其他与经营活动有关的现金	(五十四)	817,459,672.76	983,406,766.30
经营活动现金流入小计		12,141,333,316.12	15,796,707,865.53
购买商品、接受劳务支付的现金		7,741,604,272.29	3,970,630,306.35
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			
拆出资金净增加额			
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		751,547,850.08	811,722,007.06
支付的各项税费		3,907,400,675.93	1,524,834,902.97
支付其他与经营活动有关的现金	(五十四)	556,597,395.03	935,127,790.87
经营活动现金流出小计		12,957,150,193.33	7,242,315,007.25
经营活动产生的现金流量净额		-815,816,877.21	8,554,392,858.28
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		428,956,383.52	3,166,140.83
取得投资收益收到的现金		64,034,192.34	17,261,772.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		506,042.98	18,340,723.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		493,496,618.84	38,768,637.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,236,072.47	66,976,810.58
投资支付的现金		948,400,000.00	2,832,349,978.00
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	(五十四)		2,292,975,304.01
投资活动现金流出小计		1,003,636,072.47	19,800,037.55
投资活动产生的现金流量净额		-510,139,453.63	-5,173,333,492.95
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			1,967,819,428.52
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		7,644,440,132.30	3,521,386,137.64
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十四)	1,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,645,440,132.30	5,489,205,566.16
偿还债务支付的现金		7,532,782,558.38	5,542,905,755.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,225,152,350.06	1,079,381,952.09
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		274,440,557.83	62,274,076.10
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十四)	438,280,000.00	323,373,411.88
筹资活动现金流出小计		10,196,214,908.44	6,945,661,119.42
筹资活动产生的现金流量净额		-2,550,774,776.14	-1,456,455,553.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9,485.75	22,891.18
五、现金及现金等价物净增加额		-3,876,721,621.23	1,924,626,703.25
加: 期初现金及现金等价物余额		17,340,952,229.54	15,416,325,526.29
六、期末现金及现金等价物余额	(五十五)	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

朱心斌

主管会计工作负责人:

倪海士

会计机构负责人:

孙琦

中华企业股份有限公司
母公司现金流量表
2019年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注	本期金额	上期金额
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		43,977,537.29	35,355,447.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		62,475,405.38	122,575,446.90
经营活动现金流入小计		106,452,942.67	157,930,894.32
购买商品、接受劳务支付的现金		11,465,688.94	1,539,712.07
支付给职工以及为职工支付的现金		60,842,369.35	56,003,168.76
支付的各项税费		4,979,751.92	19,443,769.96
支付其他与经营活动有关的现金		57,636,922.57	28,793,753.93
经营活动现金流出小计		134,924,732.78	105,780,404.72
经营活动产生的现金流量净额		-28,471,790.11	52,150,489.60
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,983,410,000.00	3,340,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,240,043,500.00	663,546,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,578.92	1,574,649.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,223,475,078.92	4,005,121,149.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,887,404.00	817,387.13
投资支付的现金		5,015,258,800.00	1,140,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,292,975,304.01
支付其他与投资活动有关的现金			19,800,037.55
投资活动现金流出小计		5,019,146,204.00	3,453,892,728.69
投资活动产生的现金流量净额		-795,671,125.08	551,228,420.31
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			1,967,819,428.52
取得借款收到的现金		7,916,590,000.00	183,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,917,590,000.00	2,150,819,428.52
偿还债务支付的现金		6,724,391,625.10	2,880,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,316,943,886.05	500,568,195.39
支付其他与筹资活动有关的现金			373,411.88
筹资活动现金流出小计		8,041,335,511.15	3,380,941,607.27
筹资活动产生的现金流量净额		-123,745,511.15	-1,230,122,178.75
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			
加: 期初现金及现金等价物余额		4,258,707,960.69	4,885,451,229.53
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,310,819,534.35	4,258,707,960.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

朱如双

何海士

孙婷

中华企业股份有限公司
 合并所有者权益变动表
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	本期金额													
	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			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	5,080,112,710.00				3,261,000,128.39		-43,264,332.46		666,604,436.17		4,776,033,104.09	13,740,486,046.19	1,894,747,446.04	15,635,233,492.23
加: 会计政策变更							43,264,332.46				-31,650,039.46	11,614,293.00	732,775.32	12,347,068.32
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	5,080,112,710.00				3,261,000,128.39				666,604,436.17		4,744,383,064.63	13,752,100,339.19	1,895,480,221.36	15,647,580,560.55
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00				75,334,153.06		1,350,412,823.49	1,425,746,976.55	-198,476,363.39	1,227,270,613.16
(一) 综合收益总额											2,340,167,264.35	2,340,167,264.35	539,686,377.59	2,879,853,641.94
(二) 所有者投入和减少资本													-438,280,000.00	-438,280,000.00
1. 所有者投入的普通股													-438,280,000.00	-438,280,000.00
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									75,334,153.06		-989,754,440.86	-914,420,287.80	-299,882,740.98	-1,214,303,028.78
1. 提取盈余公积									75,334,153.06		-75,334,153.06			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他											-914,420,287.80	-914,420,287.80	-299,882,740.98	-1,214,303,028.78
(四) 所有者权益内部结转	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00									
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00									
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. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39				741,938,589.23		6,094,795,888.12	15,177,847,315.74	1,697,003,857.97	16,874,851,173.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 企业法定代表人:

朱如波

主管会计工作负责人:

魏伯士

会计机构负责人:

孙静

中华企业股份有限公司
合并所有者权益变动表(续)
2019年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



项目	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	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,867,059,398.00				60,357,626.99		-9,373,176.21		491,700,295.51		1,200,035,337.77	3,609,779,482.06	1,493,394,224.31	5,103,173,706.37
加:会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					6,756,923,022.71		2,532,571.18				1,158,493,948.90	7,917,949,542.79	693,294,521.09	8,611,244,063.88
其他														
二、本年初余额	1,867,059,398.00				6,817,280,649.70		-6,840,605.03		491,700,295.51		2,358,529,286.67	11,527,729,024.85	2,186,688,745.40	13,714,417,770.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,213,053,312.00				-3,556,280,521.31		-36,423,727.43		174,904,140.66		2,417,503,817.42	2,212,757,021.34	-291,941,299.36	1,920,815,721.98
(一)综合收益总额							-36,423,727.43				2,592,407,958.08	2,555,984,230.65	659,244,676.72	3,215,228,907.37
(二)所有者投入和减少资本	3,213,053,312.00				-3,556,280,521.31									
1.所有者投入的普通股	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73									
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					-7,817,698,493.04									
1.提取盈余公积									174,904,140.66		-174,904,140.66			
2.提取一般风险准备									174,904,140.66		-174,904,140.66			
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他													-583,185,976.08	-583,185,976.08
(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、本期末余额	5,080,112,710.00				3,261,000,128.39		-43,264,332.46		666,604,436.17		4,776,033,104.09	13,740,486,046.19	1,894,747,446.04	15,635,233,492.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:


朱永成

主管会计工作负责人:

倪伯士

会计机构负责人:

孙婷

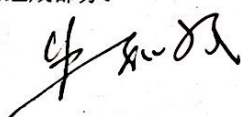


 中华企业股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	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、上年年末余额	5,080,112,710.00				4,309,503,935.06				635,950,666.07	1,574,137,265.89	11,599,704,577.02
加: 会计政策变更											
前期差错更正										10,111.59	10,111.59
其他											
二、本年初余额	5,080,112,710.00				4,309,503,935.06				635,950,666.07	1,574,147,377.48	11,599,714,688.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00				75,334,153.06	-236,412,910.25	-161,078,757.19
(一) 综合收益总额											
(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											
1. 提取盈余公积									75,334,153.06	-989,754,440.86	-914,420,287.80
2. 对所有者(或股东)的分配									75,334,153.06	-75,334,153.06	
3. 其他										-914,420,287.80	-914,420,287.80
(四) 所有者权益内部结转	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00						
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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06				711,284,819.13	1,337,734,467.23	11,438,635,931.42

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

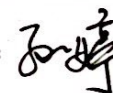
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中华企业股份有限公司
 母公司所有者权益变动表(续)
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	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、上年年末余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				461,046,525.41	-50,877,663.70	2,325,314,223.04
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				461,046,525.41	-50,877,663.70	2,325,314,223.04
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73				174,904,140.66	1,625,014,929.59	9,274,390,353.98
(一) 综合收益总额										1,799,919,070.25	1,799,919,070.25
(二) 所有者投入和减少资本	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73						7,474,471,283.73
1. 所有者投入的普通股	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73						7,474,471,283.73
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									174,904,140.66	-174,904,140.66	
1. 提取盈余公积									174,904,140.66	-174,904,140.66	
2. 对所有者(或股东)的分配									174,904,140.66	-174,904,140.66	
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	5,080,112,710.00				4,309,503,935.06				635,950,666.07	1,574,137,265.89	11,599,704,577.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 企业法定代表人:

李和双

主管会计工作负责人:

倪维士

会计机构负责人:

孙静

中华企业股份有限公司
二〇一九年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)



一、 公司基本情况

(一) 公司概况

中华企业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在上海证券交易所上市。公司的统一社会信用代码:913100001323409633。所属行业为房地产类。

2005年12月,公司完成了股权分置改革,公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价,支付给公司全体流通股股东,以换取全体流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础,方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

根据2014年4月23日公司股东大会决议,公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算,按每10股送2股红股,共计派发311,176,566股,完成后公司的总股本为1,867,059,398股。

根据公司2016年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》,并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产(集团)有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2018]215号)核准,公司办理本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关事宜。2018年4月23日,公司已收到上海地产(集团)有限公司以其拥有的上海中星(集团)有限公司100%经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币2,839,641,434元,公司向上海地产(集团)有限公司发行人民币普通股(A股)2,839,641,434股,变更后的注册资本为人民币4,706,700,832元。2018年5月22日,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》,公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

2018年11月16日,公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司共2家符合相关规定条件的特定投资者定向发行人民币普通股(A股)373,411,878.00股,变更后的注册资本为人民币5,080,112,710.00元。2018年11月29日,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》,公司本次发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。2019年2月1日,公司办妥工商变更登记手续,并换发新的营业执照。

根据 2019 年 5 月 21 日公司股东大会决议,公司以 2018 年末总股本 5,080,112,710.00 股计算,以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股,共计转增 1,016,022,542.00 股,完成后公司的总股本为 6,096,135,252.00 股。

截至 2019 年 12 月 31 日,本公司注册资本为 6,096,135,252.00 元,累计发行股本总数 6,096,135,252.00 股。公司注册地:上海市华山路 2 号,总部地址及办公地址:上海市浦东新区浦明路 1388 号。本公司主要经营活动为:商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产(集团)有限公司,本公司的实际控制人为上海地产(集团)有限公司。

本财务报表业经公司全体董事于 2020 年 4 月 27 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2019 年 12 月 31 日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

1	上海房产之窗房地产信息有限公司
2	杭州中华企业房地产发展有限公司
3	江阴中企誉德房地产有限公司
4	上海鼎达房地产有限公司
5	上海中鸿置业有限公司
6	上海南郊中华园房地产开发有限公司
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
8	苏州中华园房地产开发有限公司
9	浙江锦华大酒店管理有限公司
10	上海金樱览胜商业资产管理有限公司
11	上海江森房屋设备有限公司
12	上海瀛浦置业有限公司
13	上海瀛茸置业有限公司
14	上海瀛翔投资咨询有限公司
15	上海古北房产租赁有限公司
16	上海古北物业管理有限公司
17	上海古北新虹劳务服务有限公司
18	上海古北劳动服务有限公司
19	苏州洞庭房地产发展有限公司
20	上海古北顾村置业有限公司
21	上海浦东古北置业有限公司

22	江阴金安置业有限公司
23	上海新古北物业管理有限公司
24	上海古北朱家角置业有限公司
25	无锡中城置业有限公司
26	无锡中城誉品置业有限公司
27	上海新弘生态农业有限公司
28	中企汇锦投资有限公司
29	上海房地集团物业服务服务有限公司
30	上海地产古北安亭置业有限公司
31	上海原经房地产（集团）有限公司
32	上海顺驰置业有限公司
33	上海凯峰房地产开发有限公司
34	上海古北（集团）有限公司
35	上海杉野置业有限公司
36	古北集团香港有限公司
37	上海中星（集团）有限公司
38	无锡申锡房地产实业有限公司
39	上海旗捷置业有限公司
40	上海中星集团昆山置业有限公司
41	上海中星集团中星房地产营销有限公司
42	上海湘大房地产开发有限公司
43	上海中星集团实业有限公司
44	上海中星广告装潢有限公司
45	上海中星集团新城房产有限公司
46	上海中星集团振城不动产经营有限公司
47	上海闵润置业有限公司
48	上海全策房地产有限公司
49	上海龙宁房地产开发有限公司
50	上海中星集团申城物业有限公司
51	上海新城物业有限公司
52	上海良城物业管理有限公司
53	上海中星集团怡城实业有限公司
54	上海中星城镇置业有限公司

55	上海中大股份有限公司
56	中星（扬州）置业有限公司
57	中星（昆山）城际置业有限公司
58	上海星舜置业有限公司
59	中星（安徽）置业有限公司
60	吉林市海上置业有限公司
61	中星（镇江）置业有限公司
62	上海馨亭置业有限公司
63	上海富源滨江开发有限公司
64	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司
65	上海申江怡德投资经营管理有限公司
66	上海德响实业有限公司
67	上海怡德明华物业管理有限公司
68	上海环江投资发展有限公司
69	上海申阳滨江投资开发有限公司
70	上海金丰易居房地产顾问有限公司
71	上海地产馨逸置业有限公司
72	上海润钻置业有限公司
73	上海润钻房地产开发有限公司
74	润钻（南通）置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）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。

（二）持续经营

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。

三、重要会计政策及会计估计

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“三、（二十三）收入”、“五、（四十）营业收入和营业成本”。

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方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：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，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所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、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。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

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“三、(十三) 长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率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。

(十) 金融工具

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

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,金融资产于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的,分类为以摊余成本计量的金融资产;业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具);除此之外的其他金融资产,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。

对于非交易性权益工具投资,本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。在初始确认时,为了能够消除或显著减少会计错配,可以将金融资产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。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外,均计入其他综合收益。终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)包括其他权益工具投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

终止确认时,其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时,将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、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、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为: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。

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:下跌幅度超过投资成本的 30%且非暂时性下跌;公允价值下跌“非暂时性”的标准为:持续下跌超过两个完整会计年度;投资成本的计算方法为:取得可供出售权益工具对价及相关税费;持续下跌期间的确定依据为:自下跌幅度超过投资成本的 30%时计算。

(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。

(3) 应收账款坏账准备

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准:

单项金额重大的具体标准为:金额在 500 万元及以上的应收款项。

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,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,将其归入关联方组合或账龄组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外,其余应收款项按账龄划分组合

按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）

组合名称	计提方法
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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
1—2年	5	5
2—3年	10	10
3—4年	20	20
4—5年	50	50
5年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
关联方组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计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。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。	

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：存在客观证据表明其发生了减值。

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。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，以账龄分析法计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

- (1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；
- (2) 开发产品按单项实际成本计算确定；
- (3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本确定预估的单位面积成本结转销售成本。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

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。

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、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 持有待售

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。

(十三) 长期股权投资

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。

2、 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有商业实质,且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时,以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的,对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质,或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的,对于换入的长期股权投资,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,以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值,并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额,计入当期损益。

3、 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。

(十四) 投资性房地产

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）。

本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。

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	5-50	3—10	19.40—1.80
专用设备	直线法	3-10	3—10	32.33—9.00
运输设备	直线法	3-10	3—10	32.33—9.00
通用设备	直线法	1-15	0—10	100.00—6.00
固定资产装修费	直线法	2-10		50.00—10.00

(十六) 在建工程

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。

(十七) 借款费用

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的各部分分别完工，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。

(十八) 无形资产

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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，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初始投资成本。

(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
土地使用权	37年-70年	土地使用权年限
软件	2-10年	软件预计使用年限
房产之窗网络平台	10年	软件预计使用年限
社区服务平台	5、10年	软件预计使用年限

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。

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

经复核,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段:为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段:在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件时确认为无形资产:

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出,若不满足上列条件的,于发生时计入当期损益。研究阶段的支出,在发生时计入当期损益。

(十九) 长期资产减值

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、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。

(二十) 长期待摊费用

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。本公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出和预付长期租赁费用。

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

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

(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)/企业年金计划。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/年金计划缴费,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。

3、 辞退福利的会计处理方法

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。

(二十二) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十三) 收入

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。

本公司主要从事房地产销售业务，当房地产销售同时满足下列条件时，本公司确认相关收入：

- (1) 工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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。
- ③出租物业收入：
 - a、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
 - b、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且相应收入已经取得或确信可以取得。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入

(1) 按完工百分比法确认提供劳务收入的总体原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作量的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(2) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入时，提供劳务收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度的依据和方法

根据第三方提供的完工进度证明对已完工作量进行测量。

(3) 关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入相应的业务特点分析和介绍

按完工百分比法确认提供劳务的收入中，主要系公司从事楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备、综合布线设备等弱电系统设备工程，并提供安装、施工、调试、维修及承包业务以及从事代建业务、零星工程业务等。

(二十四) 政府补助

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：补助企业相关资产的构建；
本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

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。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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,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。

(二十六) 租赁

经营租赁会计处理

(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。

(二十七) 终止经营

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。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 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	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 127,133,468.47 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 331,644.00 元。
	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 3,761,838,347.25 元。	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 36,523,592.35 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定,对于首次执行日尚未终止确认的金融工具,之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的,应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的,无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会(2019)6 号和财会(2019)16 号的规定调整后的上年年末余额为基础,执行上述新金融工具准则的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 因报表项目名称变更,将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”重分类至“交易性金融资产”	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:减少 40,040,000.00 元;	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:减少 40,040,000.00 元;
	交易性金融资产:增加 40,040,000.00 元。	交易性金融资产:增加 40,040,000.00 元。
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	交易性金融资产:增加 81,759,459.88 元;	交易性金融资产:增加 0.00 元;
	可供出售金融资产:减少 86,431,323.64 元;	可供出售金融资产:减少 2,919,989.76 元;
	其他非流动金融资产:增加 4,671,863.76 元;	其他非流动金融资产:增加 2,919,989.76 元;
	其他综合收益:减少-43,264,332.46 元;	其他综合收益:减少 0.00 元;
	留存收益:增加-43,264,332.46 元。	留存收益:增加 0.00 元。
(3) 金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”	应收账款:增加 1,528,913.23 元;	应收账款:增加 0.00 元;
	其他应收款:增加 10,945,351.28 元;	其他应收款:增加 10,111.59 元;
	递延所得税资产:减少 127,196.19 元;	递延所得税资产:减少 0.00 元;
	留存收益:增加 11,614,292.99 元;	留存收益:增加 10,111.59 元。
	少数股东权益:增加 732,775.31 元。	

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础,各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下:

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	17,604,635,468.17	货币资金	摊余成本	17,604,635,468.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	127,133,468.47	应收账款	摊余成本	127,133,468.47
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	3,445,887,954.37	其他应收款	摊余成本	3,445,887,954.37
持有至到期投资	摊余成本		债权投资	摊余成本	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资	摊余成本	
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	81,759,459.88	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	81,759,459.88
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
	以成本计量(权益工具)	4,671,863.76	交易性金融资产	以公允价值计量且	4,671,863.76
			其他非流动金融资产	其变动计入当期损益	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
长期应收款	摊余成本		长期应收款	摊余成本	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益		交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
短期借款	摊余成本	40,000,000.00	短期借款	摊余成本	40,000,000.00
应付账款	摊余成本	3,761,838,347.25	应付账款	摊余成本	3,761,838,347.25
应付利息	摊余成本	260,316,791.40	应付利息	摊余成本	260,316,791.40
其他应付款	摊余成本	2,690,551,165.87	其他应付款	摊余成本	2,690,551,165.87
其他流动负债	摊余成本	350,000,000.00	其他流动负债	摊余成本	350,000,000.00
一年内到期的非流动负债	摊余成本	6,852,058,717.23	一年内到期的非流动负债	摊余成本	6,852,058,717.23
长期借款	摊余成本	4,893,495,279.44	长期借款	摊余成本	4,893,495,279.44
应付债券	摊余成本	3,697,695,863.01	应付债券	摊余成本	3,697,695,863.01
其他非流动负债	摊余成本	1,255,990,284.20	其他非流动负债	摊余成本	1,255,990,284.20

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	4,259,707,960.69	货币资金	摊余成本	4,259,707,960.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
益的金融资产	益			期损益	
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	331,644.00	应收账款	摊余成本	331,644.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	2,936,590,940.17	其他应收款	摊余成本	2,936,590,940.17
持有至到期投资	摊余成本		债权投资	摊余成本	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资	摊余成本	
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	2,919,989.76	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,919,989.76
			其他权益工具	以公允价值计量	

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
			投资	且其变动计入其 他综合收益	
长期应收款	摊余成本		长期应收款	摊余成本	
以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融负债	以公允价值计量且 其变动计入当期损 益		交易性金融负 债	以公允价值计量 且其变动计入当 期损益	
衍生金融负债	以公允价值计量且 其变动计入当期损 益		衍生金融负债	以公允价值计量 且其变动计入当 期损益	
短期借款	摊余成本		短期借款	摊余成本	
应付账款	摊余成本	36,523,592.35	应付账款	摊余成本	36,523,592.35
应付利息	摊余成本	148,600,428.01	应付利息	摊余成本	148,600,428.01
其他应付款	摊余成本	5,701,355,047.86	其他应付款	摊余成本	5,701,355,047.86
其他流动负债	摊余成本		其他流动负债	摊余成本	
一年内到期的非流 动负债	摊余成本	5,328,154,134.06	一年内到期的 非流动负债	摊余成本	5,328,154,134.06
长期借款	摊余成本	45,000,000.00	长期借款	摊余成本	45,000,000.00
应付债券	摊余成本		应付债券	摊余成本	
其他非流动负债	摊余成本	755,990,284.20	其他非流动负 债	摊余成本	755,990,284.20

(3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号),修订后的准则自2019年6月10日起施行。对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行。对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3、 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产:					
货币资金	17,604,635,468.17	17,604,635,468.17			
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产	不适用	121,799,459.88	121,799,459.88		121,799,459.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40,040,000.00	不适用	-40,040,000.00		-40,040,000.00
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	127,133,468.47	128,662,381.70		1,528,913.23	1,528,913.23
应收款项融资	不适用				
预付款项	16,158,086.94	16,158,086.94			
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他应收款	3,469,605,667.00	3,480,551,018.28		10,945,351.28	10,945,351.28
买入返售金融资产					
存货	21,986,845,100.53	21,986,845,100.53			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	84,000,000.00	84,000,000.00			
其他流动资产	373,689,503.73	373,689,503.73			
流动资产合计	43,702,107,294.84	43,796,341,019.23	81,759,459.88	12,474,264.51	94,233,724.39
非流动资产：					
发放贷款和垫款					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产	86,431,323.64	不适用	-81,759,459.88	-4,671,863.76	-86,431,323.64
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资	1,623,794,673.50	1,623,794,673.50			
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用	4,671,863.76		4,671,863.76	4,671,863.76
投资性房地产	6,461,622,048.63	6,461,622,048.63			
固定资产	175,196,785.20	175,196,785.20			
在建工程	14,292,846.91	14,292,846.91			
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	74,917,459.95	74,917,459.95			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	14,943,286.51	14,943,286.51			
递延所得税资产	2,210,424,103.30	2,210,296,907.11		-127,196.19	-127,196.19
其他非流动资产	2,267,000,000.00	2,267,000,000.00			
非流动资产合计	12,928,622,527.64	12,846,735,871.57	-81,759,459.88	-127,196.19	-81,886,656.07
资产总计	56,630,729,822.48	56,643,076,890.80		12,347,068.32	12,347,068.32
流动负债：					
短期借款	40,000,000.00	40,000,000.00			
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	3,761,838,347.25	3,761,838,347.25			
预收款项	11,171,119,559.92	11,171,119,559.92			
卖出回购金融资产款					
吸收存款及同业存放					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应付职工薪酬	171,838,635.58	171,838,635.58			
应交税费	5,162,539,873.41	5,162,539,873.41			
其他应付款	3,490,423,122.51	3,490,423,122.51			
应付手续费及佣金					
应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	6,852,058,717.23	6,852,058,717.23			
其他流动负债	350,000,000.00	350,000,000.00			
流动负债合计	30,999,818,255.90	30,999,818,255.90			
非流动负债：					
保险合同准备金					
长期借款	4,893,495,279.44	4,893,495,279.44			
应付债券	3,697,695,863.01	3,697,695,863.01			
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	99,777,400.46	99,777,400.46			
长期应付职工薪酬					
预计负债	13,742,800.00	13,742,800.00			
递延收益	20,253,160.00	20,253,160.00			
递延所得税负债	14,723,287.24	14,723,287.24			
其他非流动负债	1,255,990,284.20	1,255,990,284.20			
非流动负债合计	9,995,678,074.35	9,995,678,074.35			
负债合计	40,995,496,330.25	40,995,496,330.25			
所有者权益：					
股本	5,080,112,710.00	5,080,112,710.00			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	3,261,000,128.39	3,261,000,128.39			
减：库存股					
其他综合收益	-43,264,332.46			43,264,332.46	43,264,332.46
专项储备					
盈余公积	666,604,436.17	666,604,436.17			
一般风险准备					
未分配利润	4,776,033,104.09	4,744,383,064.63		-31,650,039.46	-31,650,039.46
归属于母公司所有者权益合计	13,740,486,046.19	13,752,100,339.19		11,614,293.00	11,614,293.00
少数股东权益	1,894,747,446.04	1,895,480,221.36		732,775.32	732,775.32
所有者权益合计	15,635,233,492.23	15,647,580,560.55		12,347,068.32	12,347,068.32
负债和所有者权益总计	56,630,729,822.48	56,643,076,890.80		12,347,068.32	12,347,068.32

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	4,259,707,960.69	4,259,707,960.69			
交易性金融资产	不适用	40,040,000.00	40,040,000.00		40,040,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40,040,000.00	不适用	-40,040,000.00		-40,040,000.00
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	331,644.00	331,644.00			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收款项融资	不适用				
预付款项					
其他应收款	6,425,773,640.17	6,425,783,751.76		10,111.59	10,111.59
存货	83,623,195.56	83,623,195.56			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计	10,809,476,440.42	10,809,486,552.01		10,111.59	10,111.59
非流动资产：					
债权投资	不适用	2,919,989.76			
可供出售金融资产	2,919,989.76	不适用		-2,919,989.76	-2,919,989.76
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资	12,358,910,032.65	12,358,910,032.65			
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用			2,919,989.76	2,919,989.76
投资性房地产	408,453,722.05	408,453,722.05			
固定资产	20,224,086.96	20,224,086.96			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	59,320,112.67	59,320,112.67			
开发支出					
商誉					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
长期待摊费用	829,687.50	829,687.50			
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	12,850,657,631.59	12,850,657,631.59			
资产总计	23,660,134,072.01	23,660,144,183.60		10,111.59	10,111.59
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	36,523,592.35	36,523,592.35			
预收款项	2,714,890.42	2,714,890.42			
应付职工薪酬	29,216,261.38	29,216,261.38			
应交税费	11,731,591.47	11,731,591.47			
其他应付款	5,851,098,741.11	5,851,098,741.11			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	5,328,154,134.06	5,328,154,134.06			
其他流动负债					
流动负债合计	11,259,439,210.79	11,259,439,210.79			
非流动负债：					
长期借款	45,000,000.00	45,000,000.00			
应付债券					
其中：优先股					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
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					
其他非流动负债	755,990,284.20	755,990,284.20			
非流动负债合计	800,990,284.20	800,990,284.20			
负债合计	12,060,429,494.99	12,060,429,494.99			
所有者权益：					
股本	5,080,112,710.00	5,080,112,710.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	4,309,503,935.06	4,309,503,935.06			
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	635,950,666.07	635,950,666.07			
未分配利润	1,574,137,265.89	1,574,147,377.48		10,111.59	10,111.59
所有者权益合计	11,599,704,577.02	11,599,714,688.61		10,111.59	10,111.59
负债和所有者权益总计	23,660,134,072.01	23,660,144,183.60		10,111.59	10,111.59

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，具体影响科目及金额见上述调整报表。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税(注)	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	5、6、9、10、 13、16
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
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	30、40、50、60

注:根据财税〔2018〕32号规定,2018年5月1日起纳税人发生增值税应税销售行为,原适用17%和11%税率的,税率分别调整为16%、10%。纳税人购进农产品,原适用11%扣除率的,扣除率调整为10%。

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署 2019年第39号)规定,2019年4月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%和10%税率的,税率分别调整为13%、9%。

(二) 税收优惠

1、本公司子公司上海新弘生态农业有限公司根据沪国税流(1995)78号规定,销售的自产农产品免征增值税,期限自2013年11月1日起至2020年12月31日止;根据财税字(1999)198号规定,销售的粮食免征增值税,期限自2017年4月1日起至2020年12月31日止;根据财税(2011)137号规定,批发、销售蔬菜免征增值税,期限自2017年4月1日起至2020年12月31日止;根据财税(2012)75号规定,批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税,期限自2017年4月1日起至2020年12月31日止;根据财税(2016)36号规定,将土地使用权转让给农业生产者用于农业生产免征增值税,期限自2017年4月1日起至2020年12月31日止。

2、本公司孙公司上海古北房产租赁有限公司苏州分公司、上海古北劳动服务有限公司、上海古北新虹劳务服务有限公司符合以下税收优惠政策:

(1)根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)的规定,对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税,执行期限自2019年1月1日起至2021年12月31日。

(2)根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12号)的规定,自2016年2月1日起,一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围,由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过3万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过9万元)的缴纳义务人,扩大到按月纳

税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。

3、本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司、上海古北新虹劳务服务有限公司、上海金樱览胜商业资产管理有限公司、上海新城物业有限公司、上海良城物业管理有限公司符合以下税收优惠政策：

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）文件规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，执行期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	168,959.45	331,966.99
银行存款	13,554,184,878.46	17,575,140,156.30
其他货币资金	102,484,666.09	29,163,344.88
合计	13,656,838,504.00	17,604,635,468.17
其中：存放在境外的款项总额	252,918.27	247,389.97

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
房地产开发专户资金（注 1）	42,868.13	1,042,251.49
非公开发行公司债券保证金		1,000,000.00
业委会托管款项（注 2）	1,069,415.52	13,031,777.39
购房者按揭借款保证金	9,990,451.50	19,545,434.14
净房款	81,155,855.26	80,075,976.85
售房监管资金	98,349,305.28	139,844,167.67
工程质量保证金		8,030,065.83
履约保证金		1,113,565.26
临时验资户	2,000,000.00	
合计	192,607,895.69	263,683,238.63

注 1: 系房地产开发项目专户资金, 仅用于房地产开发项目, 且在使用前必须由房地产开发主管部门审核并出具《项目货币资本金使用通知书》。

注 2: 系本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司代收的业主委员会专户补偿款, 该款项使用及处置由业主委员会安排。

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
其中: 权益工具投资	167,876,118.74
合计	167,876,118.74

(三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	上年年末余额
交易性金融资产	
其中: 权益工具投资	40,040,000.00
合计	40,040,000.00

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	86,197,366.09	73,830,719.80
1 至 2 年	9,655,540.07	52,889,170.59
2 至 3 年	45,108,755.31	3,451,219.07
3 至 4 年	2,921,989.07	201,290.60
4 至 5 年	201,290.60	14,809.20
5 年以上	4,196,877.50	3,850,424.30
小计	148,281,818.64	134,237,633.56
减: 坏账准备	6,581,204.72	7,104,165.09
合计	141,700,613.92	127,133,468.47

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提	3,654,835.90	2.46	3,654,835.90	100.00	
按信用风险特征组合计提	144,626,982.74	97.54	2,926,368.82	2.02	141,700,613.92
合计	148,281,818.64	100.00	6,581,204.72		141,700,613.92

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	130,582,797.66	97.28	3,449,329.19	2.64	127,133,468.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,654,835.90	2.72	3,654,835.90	100.00	
合计	134,237,633.56	100.00	7,104,165.09		127,133,468.47

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
张震	70,000.00	70,000.00	100.00
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00
马鞍山市明都置业有限责任公司	125,217.00	125,217.00	100.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
常州市鼎峰房地产开发有限公司	2,634,845.00	2,634,845.00	100.00
常州新区新业房地产开发有限公司	510,367.90	510,367.90	100.00
合计	3,654,835.90	3,654,835.90	

按信用风险特征组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提	144,626,982.74	2,926,368.82	2.02
合计	144,626,982.74	2,926,368.82	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	7,104,165.09	5,575,251.86	1,005,952.86			6,581,204.72
合计	7,104,165.09	5,575,251.86	1,005,952.86			6,581,204.72

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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
上海地产(集团)有限公司	45,596,613.75	30.75	
江阴市春申房屋拆迁有限公司	23,126,534.00	15.60	231,265.34
上海鼎保置业有限公司	19,012,732.55	12.82	
古北香堤艺墅某业主	5,400,000.00	3.64	216,000.00
上海地产资产经营有限公司	4,400,905.61	2.97	
合计	97,536,785.91	65.78	447,265.34

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	15,951,885.94	66.78	7,462,406.76	46.18
1至2年	1,385,956.99	5.80	6,574,511.77	40.69
2至3年	4,816,436.11	20.16	1,609,201.74	9.96
3年以上	1,733,752.41	7.26	511,966.67	3.17
合计	23,888,031.45	100.00	16,158,086.94	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
上海浦东威立雅自来水有限公司	5,356,428.16	22.42
上海地产(集团)有限公司	2,592,135.33	10.85
国网上海市电力公司	2,072,882.87	8.68
上海国际招标有限公司	1,950,000.00	8.16
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	1,691,412.01	7.08
合计	13,662,858.37	57.19

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	68,250,000.00	23,717,712.63
其他应收款项	1,571,242,651.39	3,445,887,954.37
合计	1,639,492,651.39	3,469,605,667.00

1、 应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
上海瀛利置业有限公司	250,000.00	250,000.00
上海浦东金鑫房地产发展有限公司		23,467,712.63
上海星信房地产开发有限公司	68,000,000.00	
合计	68,250,000.00	23,717,712.63

2、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	61,795,594.21	834,764,873.96
1至2年	575,986,098.80	570,962,255.17
2至3年	401,202,037.39	1,553,571,772.16
3至4年	324,927,199.86	383,405,700.30
4至5年	157,318,644.74	115,907,449.16
5年以上	128,885,267.45	86,340,677.06
小计	1,650,114,842.45	3,544,952,727.81
减：坏账准备	78,872,191.06	99,064,773.44
合计	1,571,242,651.39	3,445,887,954.37

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提	1,650,114,842.45	100.00	78,872,191.06	4.78	1,571,242,651.39
合计	1,650,114,842.45		78,872,191.06		1,571,242,651.39

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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项	37,450,000.00	1.06	37,450,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,487,191,793.39	98.37	41,303,839.02	1.18	3,445,887,954.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	20,310,934.42	0.57	20,310,934.42	100.00	
合计	3,544,952,727.81	100.00	99,064,773.44		3,445,887,954.37

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
按信用风险特征组 合计	1,650,114,842.45	78,872,191.06	4.78
合计	1,650,114,842.45	78,872,191.06	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,077,794.79		87,041,627.37	88,119,422.16
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-499,985.72		-8,747,245.38	-9,247,231.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	577,809.07		78,294,381.99	78,872,191.06

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	3,378,638,228.13		166,314,499.68	3,544,952,727.81
年初余额在本期				
--转入第二阶段				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-1,842,313,087.09		-52,524,798.27	-1,894,837,885.36
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	1,536,325,141.04		113,789,701.41	1,650,114,842.45

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	99,064,773.44	88,119,422.16	-9,247,231.10			78,872,191.06
合计	99,064,773.44	88,119,422.16	-9,247,231.10			78,872,191.06

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
备用金	167,170.69	703,017.31
押金、保证金	53,922,131.45	46,621,148.99
代垫、暂付款	58,685,735.51	69,825,135.91
往来款	1,514,414,869.12	3,383,581,114.68
维修保障金	17,870,813.39	41,368,258.22
其他	5,054,122.29	2,854,052.70
合计	1,650,114,842.45	3,544,952,727.81

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收款项期 末余额合 计数的比 例(%)	坏账准备期 末余额
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	1,034,000,000.00	1-4年	62.66	
大华(集团)有限公司	往来款	258,529,200.00	3-4年、5年以上	15.67	
上海瀛利置业有限公司	往来款	150,000,000.00	4-5年	9.09	
上海百通房地产开发有限责任 公司	往来款	37,450,000.00	5年以上	2.27	37,450,000.00
杭州市物业维修资金管理中心	维修保障 金	13,055,372.04	3-4年	0.79	130,553.72
合计		1,493,034,572.04		90.48	37,580,553.72

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	481,467.13		481,467.13	477,131.05		477,131.05
库存商品	1,676,581.07		1,676,581.07	1,247,363.27		1,247,363.27
周转材料	249,784.63		249,784.63	267,412.18		267,412.18
开发成本	16,701,211,165.03	43,489,463.88	16,657,721,701.15	12,966,217,657.32	296,118,033.43	12,670,099,623.89
开发产品	6,465,945,461.50	444,267,369.51	6,021,678,091.99	9,720,949,519.15	411,096,242.90	9,309,853,276.25
工程施工				839,688.77		839,688.77
其他	14,789,296.15	8,140,430.30	6,648,865.85	12,201,035.42	8,140,430.30	4,060,605.12
合计	23,184,353,755.51	495,897,263.69	22,688,456,491.82	22,702,199,807.16	715,354,706.63	21,986,845,100.53

(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(亿元)	期末余额	上年年末余额
燕回平门里	2013年	2019年	13.54		1,287,654,220.41
古北香堤艺墅 B7 项目	2010年	2020年	19.87	162,153,056.50	555,416,304.17

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (亿元)	期末余额	上年年末余额
誉品谷水湾豪庭-会所	2011 年	2020 年	0.10	7,265,820.00	7,265,820.00
无锡誉品华府商业建筑	2014 年	2019 年	3.41		334,250,857.39
尚汇豪庭三期	2019 年	2021 年	20.00	1,601,896,160.65	1,213,407,394.98
雪野北块	2009 年			40,587,444.39	40,003,717.59
中环滨江世纪二期商业及一期高层	未开工	2021 年	5.39	304,623,054.92	155,132,928.82
廖家沟	未开工			982,144,057.96	981,082,406.06
跑马山项目	2018 年	2020 年	8.50	435,236,432.50	312,504,085.99
罗家头项目	2018 年	2020 年	6.55	544,088,837.35	326,334,820.71
E04-4 地块新华房产项目	2016 年	2020 年	13.52	1,124,270,690.41	978,380,380.81
黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 项目	2017 年	2021 年	11.52	820,246,965.23	703,583,464.73
兰厂 0313-06 项目	2017 年	2020 年	2.45	197,140,316.34	158,640,483.40
新华 6-2 项目	2019 年	2021 年	32.81	1,976,813,121.68	1,631,875,430.45
新华 7-2 项目	2017 年	2020 年	15.35	1,309,793,553.07	1,176,581,571.58
新华 8-1 项目	2017 年	2019 年	6.64		464,905,972.64
洋泾 17-4 项目	2018 年	2020 年	8.32	533,524,935.63	397,156,000.04
洋泾 23-3 项目	2019 年	2021 年	19.25	855,819,047.29	830,472,782.20
杨浦区平凉社区 0215-03 项目商办楼	2017 年	2020 年	13.11	1,191,042,152.50	928,008,528.18
城际广场 D 块	2017 年	2020 年	9.49	674,177,245.11	477,255,485.47
潍坊路 16 弄 2 号	2018 年			10,855,803.62	6,305,001.70
杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	未开工			3,929,532,469.88	
合计				16,701,211,165.03	12,966,217,657.32

注：期末用于抵押或担保的开发成本信息，详见本附注五、（五十七）及附注十一、（一）重要承诺事项。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	1,298,316.10			1,298,316.10
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999 年	3,453,506.63			3,453,506.63
南郊中华园一期	2009 年	46,038,961.58			46,038,961.58
南郊中华园二期	2010 年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011 年	5,281,263.16			5,281,263.16
美兰湖湖畔雅苑	2007 年	7,245,508.80			7,245,508.80
美兰湖中华园	2011 年	63,163,264.22			63,163,264.22
铂珏公寓	2014 年	118,924,772.42		27,425,654.01	91,499,118.41
中企上城	2014 年	667,722,819.91		346,885,673.10	320,837,146.81
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼	----	3,455,452.54			3,455,452.54
古北国际广场	2007 年	23,067,173.06			23,067,173.06
古北香堤艺墅 B8 项目	2015 年	50,025,124.39		25,291,704.46	24,733,419.93
古北香堤艺墅 B7 项目(已完工部分)	2019 年		421,819,165.28	421,819,165.28	
古北太湖源	2006 年	458,915,496.93	8,127,637.81		467,043,134.74
古北香缇岭	2010 年	21,905,280.94		10,033,413.22	11,871,867.72
古北御庭住宅和车库	2013 年	6,101,967.88		310,000.00	5,791,967.88
申雅苑(印象春城-周浦 23#项目)	2008 年	8,777,759.10			8,777,759.10
印象春城二期五街区售楼中心	2009 年	17,243,397.70			17,243,397.70
印象春城二期三、四街区住宅和地下车库	2011 年	2,420,000.00		385,000.00	2,035,000.00
印象春城二期一、二街区	2013 年	9,745,952.29			9,745,952.29

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
印象春城二期六街区住宅	2015年	185,900,339.23		174,063,040.45	11,837,298.78
印象春城二期六街区车库	2016年	25,575,000.00		5,720,000.00	19,855,000.00
誉品谷水湾商铺	2014年	13,771,789.89		13,771,789.89	
江阴尚海荟	2015年	153,758,857.20		25,280,257.97	128,478,599.23
安亭新镇安智路63号商铺	---	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期公寓及会所	2015年	408,709,492.24		16,024,327.33	392,685,164.91
尚汇豪庭二期	2018年	310,599,422.11		171,508,973.31	139,090,448.80
无锡誉品华府	2016年	425,254,732.76		338,095,413.67	87,159,319.09
中企艮山府	2016年	140,351,142.85		58,234,538.56	82,116,604.29
嘉定萃庭	2017年	342,547,096.55		9,785,254.91	332,761,841.64
南泉车库	2003年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊(海上名庭)车库	2003年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊12(海上名庭二期)车库	2005年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车库	2006年	50,000.00			50,000.00
凉城办公楼车库	2006年	1,152,000.00			1,152,000.00
沪东北二街坊车库	2007年	3,150,000.00			3,150,000.00
临阳车库	2007年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007年	5,626,000.00			5,626,000.00
昌里一街坊(新昌里公寓)车库	2005年	6,400,000.00			6,400,000.00
海上名门车库	2006年	100,000.00			100,000.00
海上名邸车库	2008年	403,393.31			403,393.31
凉城地区办公楼车库	2010年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路1999弄车库	2008年	5,860,175.19			5,860,175.19
海上御景苑车库	2013年	20,516,576.61		12,771,151.85	7,745,424.76
清水湾	2009年	24,771,842.63		21,270,002.87	3,501,839.76
外滩印象花园	2012年	2,019,047.72		2,019,047.72	
红庐别墅134号项目	2012年	16,432,216.70		16,432,216.70	
红庐别墅135号项目	2017年	51,402,027.25		46,156,973.25	5,245,054.00
红庐别墅133号项目	2012年	18,364,966.38		18,364,966.38	

中华企业股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
水岸丽苑一期商铺	2012年	23,732,189.64			23,732,189.64
名豪苑二期车库	2013年	3,650,000.00			3,650,000.00
水岸丽苑一期车库	2012年	1,800,000.00		150,000.00	1,650,000.00
名豪苑一期车库	2011年	105,000.00		15,000.00	90,000.00
H4商场	2016年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄别墅	2011年	128,881,343.79			128,881,343.79
燕尾山庄会所	2011年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑(车位)	2010年	25,760,371.13			25,760,371.13
中星馨恒苑	2014年	21,712,464.13		1,016,327.07	20,696,137.06
海上紫郡B区9号大卖场	2017年	75,851,905.13		75,851,905.13	
中华园路1期商铺8#	2013年	90,721,900.84			90,721,900.84
中华园路1期商铺9#10#	2013年	77,829,493.34			77,829,493.34
中华园路1期车位	2013年	64,000.00		64,000.00	
中华园路2期商铺12#13#	2015年	28,100,201.75			28,100,201.75
中华园路2期商铺16#	2015年	78,682,104.13			78,682,104.13
中华园路2期车位	2015年	6,900,000.00		2,250,000.00	4,650,000.00
中华园路2期酒店	2016年	321,587,318.76	1,719,923.87	189,808,806.58	133,498,436.05
安徽中星城	2017年	143,493,118.40		36,945,799.13	106,547,319.27
中环滨江世纪一期别墅及洋房	2017年	985,958,745.69		44,927,098.81	941,031,646.88
公园道壹号-尊庭	2017年	148,061,439.81		65,376,000.00	82,685,439.81
公园道壹号-臻庭住宅及商业	2018年	1,886,293,672.33		1,456,411,618.79	429,882,053.54
公园道壹号-臻庭车库	2018年	260,496,051.32		199,698,397.76	60,797,653.56
富源滨江名邸-住宅	2018年	1,313,639,334.15		1,145,810,672.72	167,828,661.43
富源滨江名邸-车位	2018年	192,797,996.79		107,025,025.58	85,772,971.21
新天地公寓车位		3,360,000.00		180,000.00	3,180,000.00
万丰大厦	2019年		617,105,021.55	617,105,021.55	
万丰大厦车库	2019年		46,598,209.68		46,598,209.68
燕回平门里	2019年		1,353,910,222.21		1,353,910,222.21
合计		9,720,949,519.15	2,449,280,180.40	5,704,284,238.05	6,465,945,461.50

注：期末用于抵押或担保的开发产品信息，详见本附注五、（五十七）及附注十一、（一）重要承诺事项。

2、 存货跌价准备

项目	上年年末余额	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	
开发成本	296,118,033.43				252,628,569.55	43,489,463.88
开发产品	411,096,242.90		252,628,569.55	212,887,015.84	6,570,427.10	444,267,369.51
其他	8,140,430.30					8,140,430.30
合计	715,354,706.63		252,628,569.55	212,887,015.84	259,198,996.65	495,897,263.69

注：本期增加和减少中的其他变动系部分项目期初在开发成本中核算，本期竣工转入开发产品，期初已计提的存货跌价准备引起相应变动；开发产品中的其他减少系本期转入投资性房地产，期初已计提的存货跌价准备引起相应变动。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
燕回平门里	155,989,476.10		155,989,476.10		
古北香堤艺墅 B7 项目	42,567,454.26		28,237,915.58		14,329,538.68
誉品华府	24,215,717.21			24,215,717.21	
尚汇豪庭	139,253,240.68				139,253,240.68
E04-4 地块新华房产项目	8,854,960.27				8,854,960.27
新华 6-2 项目		692,848.85			692,848.85
新华 7-2 项目	49,874,540.34	55,039,186.69			104,913,727.03
新华 8-1 项目	24,306,755.42	791,564.86	25,098,320.28		
洋泾 17-4 项目		2,146,649.25			2,146,649.25
洋泾 23-3 项目	1,888,444.45	1,826,629.60			3,715,074.05
兰厂 0313-06 项目	1,541,571.53	3,667,507.44			5,209,078.97
中环滨江世纪	9,128,830.41	10,446,566.39			19,575,396.80
城际广场 D 块	5,162,773.33	329,175.36			5,491,948.69
杨浦区平凉社区 0215-03 项目商办楼	36,328,984.91	34,687,467.84			71,016,452.75
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
跑马山项目	1,389,093.80	9,141,764.39			10,530,858.19
罗家头项目	5,551,742.14	14,654,475.92			20,206,218.06
黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 项目	31,890,225.81	7,410,170.11			39,300,395.92
合计	540,764,583.78	140,834,006.70	209,325,711.96	24,215,717.21	448,057,161.31

注：本期减少中的其他变动系部分项目期初在开发成本核算，本期转入投资性房地产，相应的资本化利息引起的变动。

(八) 持有待售资产

类别	期末余额	上年年末余额
划分为持有待售的资产	24,228,757.70	
合计	24,228,757.70	

划分为持有待售的资产

类别	期末余额			公允价值	预计处 置费用	预计处置时间	出售方式	出售原因	所属分 部
	账面余额	持有待售资产 减值准备	账面价值						
港泰广场 5 层 D (注 1)	9,884,915.75		9,884,915.75	12,860,000.00		2020 年	挂牌协议转让	资产处置	
上海星信房地产开发有限公司 (注 2)	14,343,841.95		14,343,841.95	82,500,000.00		2020 年	挂牌协议转让	股权处置	
合计	24,228,757.70		24,228,757.70	95,360,000.00					

注 1: 本公司将持有的港泰广场 5 层 D 室在上海联合产权交易所公开挂牌转让, 2019 年 12 月 24 日, 已签订商品房买卖合同, 截至 2019 年 12 月 31 日, 尚未办理过户手续。

注 2: 本公司子公司上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)将持有的上海星信房地产开发有限公司(以下简称“星信房地产”)40%股权及中星集团对星信房地产的债权在上海联合产权交易所公开挂牌转让, 2019 年 12 月 25 日, 已签订产权交易协议, 截至 2019 年 12 月 31 日, 尚未办理交接及工商变更登记手续。

(九) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款		84,000,000.00
合计		84,000,000.00

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项税	277,825,261.89	240,489,129.40
预缴企业所得税	72,958,047.35	223,060.84
预缴增值税等流转税	312,586,647.20	132,977,313.49
合计	663,369,956.44	373,689,503.73

(十一) 可供出售金融资产

项目	上年年末余额		
	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	87,865,323.64	1,434,000.00	86,431,323.64
其中：按公允价值计量	81,759,459.88		81,759,459.88
按成本计量	6,105,863.76	1,434,000.00	4,671,863.76
合计	87,865,323.64	1,434,000.00	86,431,323.64

(十二) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	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		
1. 合营企业											
安亭新古北（上海）建设开发有 限公司	46,266,216.51			-601,626.08						45,664,590.43	
上海鼎保置业有限公司	328,080,374.44			-8,304,997.78						319,775,376.66	
上海利昊物业管理有限公司	382,454.32			318,624.15						701,078.47	
上海营口加油站有限责任公司	2,418,114.81			1,276,941.13			-1,348,007.79			2,347,048.15	
上海康健加油有限公司	3,467,219.70			901,888.80			-1,176,593.12			3,192,515.38	
上海浦东新区上钢集贸市场经营 管理有限公司	2,509,069.59			1,676,365.35			-1,679,705.57			2,505,729.37	
小计	383,123,449.37			-4,732,804.43			-4,204,306.48			374,186,338.46	
2. 联营企业											
上海国际汽车城置业有限公司	501,005,688.89			71,923,247.90			-320,000,000.00			252,928,936.79	
上海地产集团建筑产品研发有限 公司	834,207.54			6,565.06						840,772.60	
上海苏钻投资有限公司		497,800,000.00		-372,636.48						497,427,363.52	
上海潼信投资有限公司		446,600,000.00		-511,612.73						446,088,387.27	

中华企业股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	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		
上海浦东金鑫房地产发展有限公 司（注1）	15,705,738.42		23,339,495.59	7,633,757.17							
上海赢利置业有限公司	2,131,239.07			-577,151.53						1,554,087.54	
上海春日置业有限公司（注2）	89,523,747.54			-119,346,894.30					29,823,146.76		
上海侨建重联企业发展有限公司	26,055,302.99			2,247,521.00			-4,165,000.00			24,137,823.99	
上海星信房地产开发有限公司	348,294,196.53			-5,355,865.67			-328,594,488.91		-14,343,841.95		
上海星筑房地产开发有限公司		4,000,000.00		1,942.41						4,001,942.41	
上海虹城房地产有限公司	255,630,603.70			-843,703.75						254,786,899.95	
上海恒城房地产有限公司	1,490,499.45			46,428.71						1,536,928.16	
小计	1,240,671,224.13	948,400,000.00	23,339,495.59	-45,148,402.21			-652,759,488.91		15,479,304.81	1,483,303,142.23	
合计	1,623,794,673.50	948,400,000.00	23,339,495.59	-49,881,206.64			-656,963,795.39		15,479,304.81	1,857,489,480.69	

注 1：上海浦东金鑫房地产发展有限公司已于 2019 年 6 月注销。

注 2：详见附注五、（三十三）。

(十三) 其他非流动金融资产

项目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,671,863.76
其中 权益工具投资	4,671,863.76
合计	4,671,863.76

(十四) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	8,176,730,511.09	206,883,038.07		8,383,613,549.16
(2) 本期增加金额	548,900,071.81			548,900,071.81
—外购	1,420,980.93			1,420,980.93
—存货\固定资产\在建工程转入	547,479,090.88			547,479,090.88
(3) 本期减少金额	16,625,069.13			16,625,069.13
—处置	15,426,215.13			15,426,215.13
—转为存货\在建工程	1,198,854.00			1,198,854.00
(4) 期末余额	8,709,005,513.77	206,883,038.07		8,915,888,551.84
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 上年年末余额	1,724,489,352.84	169,617,468.66		1,894,106,821.50
(2) 本期增加金额	244,681,499.91	6,551,572.08		251,233,071.99
—计提或摊销	244,681,499.91	6,551,572.08		251,233,071.99
(3) 本期减少金额	1,421,247.66			1,421,247.66
—处置	1,388,707.38			1,388,707.38
—转为存货\在建工程	32,540.28			32,540.28
(4) 期末余额	1,967,749,605.09	176,169,040.74		2,143,918,645.83
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额	27,884,679.03			27,884,679.03
(2) 本期增加金额	129,270,427.10			129,270,427.10
—计提	122,700,000.00			122,700,000.00
—存货转入	6,570,427.10			6,570,427.10
(3) 本期减少金额				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(4) 期末余额	157,155,106.13			157,155,106.13
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	6,584,100,802.55	30,713,997.33		6,614,814,799.88
(2) 上年年末账面价值	6,424,356,479.22	37,265,569.41		6,461,622,048.63

注：期末用于抵押或担保的投资性房地产信息，详见本附注五、（五十七）及附注十一、（一）重要承诺事项。

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
世纪广场裙楼	4,311,279.66	早期开发项目，因初始办理产证时因房产管理部门系统中的面积与申报面积存在差异导致。
合计	4,311,279.66	

(十五) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	176,423,511.67	175,196,785.20
固定资产清理		
合计	176,423,511.67	175,196,785.20

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	215,856,324.88	771,564.34	25,959,231.55	41,209,608.85	12,072,607.14	295,869,336.76
(2) 本期增加金额	1,686,693.00	1,447,660.00	351,128.70	10,835,702.41		14,321,184.11
—购置		1,447,660.00	351,128.70	10,835,702.41		12,634,491.11
—存货\投资性房地产转入	1,686,693.00					1,686,693.00
(3) 本期减少金额			375,637.61	9,091,225.61		9,466,863.22
—处置或报废			375,637.61	9,086,525.61		9,462,163.22
—转入存货				4,700.00		4,700.00
(4) 期末余额	217,543,017.88	2,219,224.34	25,934,722.64	42,954,085.65	12,072,607.14	300,723,657.65
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	52,402,649.99	283,593.68	21,879,255.31	33,161,967.16	11,084,562.29	118,812,028.43
(2) 本期增加金额	6,359,880.68	101,970.36	1,386,796.66	4,082,081.49	599,052.54	12,529,781.73
—计提	6,327,340.40	101,970.36	1,386,796.66	4,082,081.49	599,052.54	12,497,241.45
—投资性房地产转入	32,540.28					32,540.28
(3) 本期减少金额			347,656.11	8,554,531.20		8,902,187.31
—处置或报废			347,656.11	8,554,531.20		8,902,187.31
—转入存货						
(4) 期末余额	58,762,530.67	385,564.04	22,918,395.86	28,689,517.45	11,683,614.83	122,439,622.85

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额	1,860,523.13					1,860,523.13
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额	1,860,523.13					1,860,523.13
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	156,919,964.08	1,833,660.30	3,016,326.78	14,264,568.20	388,992.31	176,423,511.67
(2) 上年年末账面价值	161,593,151.76	487,970.66	4,079,976.24	8,047,641.69	988,044.85	175,196,785.20

注：期末用于抵押或担保的固定资产信息，详见本附注五、（五十七）及附注十一、（一）重要承诺事项。

(十六) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	45,138,928.94	14,292,846.91
合计	45,138,928.94	14,292,846.91

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中星城-万科地铁通道改建	211,320.76		211,320.76	79,245.28		79,245.28
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目	39,134,266.73		39,134,266.73	14,213,601.63		14,213,601.63
崇明北八滙基地河道整治工程项目	5,364,096.17		5,364,096.17			
崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目	429,245.28		429,245.28			
合计	45,138,928.94		45,138,928.94	14,292,846.91		14,292,846.91

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(含税)	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目	78,065,800.00	14,213,601.63	24,513,388.36			38,726,989.99	53.97					政府补助及自筹
崇明北八滙基地河道整治工程项目	73,958,800.00		4,867,926.36			4,867,926.36	7.17					政府补助及自筹
崇明北八滙果蔬生产基地(一期)建设项目	33,702,300.00		429,245.28			429,245.28	1.35					政府补助及自筹
合计		14,213,601.63	29,810,560.00			44,024,161.63						

(十七) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	房产之窗网络平台	社区服务平台	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	88,659,957.00	3,508,320.26	492,320.51	8,192,471.17	100,853,068.94
(2) 本期增加金额		2,682,119.49			2,682,119.49
—购置		2,682,119.49			2,682,119.49
(3) 本期减少金额		1,080,000.00			1,080,000.00
—处置或报废		1,080,000.00			1,080,000.00
(4) 期末余额	88,659,957.00	5,110,439.75	492,320.51	8,192,471.17	102,455,188.43
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	21,147,312.75	2,572,591.38	492,320.51	1,723,384.35	25,935,608.99
(2) 本期增加金额	1,977,565.80	726,449.97		1,265,096.17	3,969,111.94
—计提	1,977,565.80	726,449.97		1,265,096.17	3,969,111.94
(3) 本期减少金额		1,080,000.00			1,080,000.00
—处置		1,080,000.00			1,080,000.00
(4) 期末余额	23,124,878.55	2,219,041.35	492,320.51	2,988,480.52	28,824,720.93
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					

项目	土地使用权	软件	房产之窗网络平台	社区服务平台	合计
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	65,535,078.45	2,891,398.40		5,203,990.65	73,630,467.50
(2) 上年年末账面价值	67,512,644.25	935,728.88		6,469,086.82	74,917,459.95

(十八) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	13,213,691.61	7,495,039.04	5,967,389.80		14,741,340.85
其他	1,729,594.90		371,684.85		1,357,910.05
合计	14,943,286.51	7,495,039.04	6,339,074.65		16,099,250.90

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
减值准备	21,175,568.07	5,293,892.05	28,708,746.88	7,177,186.74
工资及福利	350,000.00	87,500.00	1,810,000.00	452,500.00
收入确认	2,328,664,741.27	582,166,185.32	4,473,505,351.60	1,118,376,337.91

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
预提费用	5,934,255,189.67	1,483,563,797.42	4,193,895,134.25	1,048,473,783.54
合并内部利润抵销	114,937,783.12	28,734,445.78	118,753,689.44	29,688,422.36
可抵扣的经营亏损	2,770,877.64	692,719.41	25,023,490.99	6,255,872.75
合计	8,402,154,159.77	2,100,538,539.98	8,841,696,413.16	2,210,424,103.30

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
公允价值变动	10,119,526.18	2,529,881.55	3,014,194.42	753,548.61
长期股权投资支付对价与公允价差额	3,606,764.33	901,691.08	3,606,764.32	901,691.08
收购其他股东权益	52,272,190.18	13,068,047.55	52,272,190.20	13,068,047.55
合计	65,998,480.69	16,499,620.18	58,893,148.94	14,723,287.24

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	2,122,976,109.52	1,552,169,725.97
可抵扣亏损	6,334,796,495.99	6,444,096,489.30
合计	8,457,772,605.51	7,996,266,215.27

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2019 年到期		829,493,988.78	
2020 年到期	1,582,728,389.27	1,600,530,454.86	
2021 年到期	1,043,373,864.95	884,045,553.47	
2022 年到期	1,577,012,340.90	1,627,700,685.19	
2023 年到期	1,075,168,731.73	1,502,325,807.00	
2024 年到期	1,056,513,169.14		
合计	6,334,796,495.99	6,444,096,489.30	

(二十) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
联营企业借款	3,960,400,434.44	2,267,000,000.00
合计	3,960,400,434.44	2,267,000,000.00

注：系本公司子公司上海中星（集团）有限公司对其联营企业上海春日置业有限公司的借款。

(二十一) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款		40,000,000.00
合计		40,000,000.00

(二十二) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,166,980,375.33	1,568,922,719.86
1-2 年	537,890,476.12	598,179,415.16
2-3 年	259,681,421.92	1,204,734,078.96
3 年以上	727,196,760.22	390,002,133.27
合计	2,691,749,033.59	3,761,838,347.25

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海地产（集团）有限公司	349,524,892.07	土地款，尚未支付
上海建工二建集团有限公司	146,049,948.01	工程款，尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	81,247,340.79	工程款，尚未结算
上海建工五建集团有限公司	68,274,579.00	工程款，尚未结算
吉林住豪建筑工程有限公司	37,438,352.44	工程款，尚未结算
合计	682,535,112.31	

(二十三) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	5,731,236,210.21	9,577,294,163.68
1-2 年	2,449,216,374.83	862,679,495.16
2-3 年	302,637,615.11	515,986,845.42
3 年以上	420,307,603.39	215,159,055.66
合计	8,903,397,803.54	11,171,119,559.92

其中：主要销售项目列示

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
新华 7-2 项目	1,015,109,966.00		2020 年	86.59%
尚汇豪庭三期	1,358,099,484.00		2021 年	83.49%
中星城际广场 D 块公寓	1,330,549,207.00	757,411,488.00	2020 年	99.71%
罗家头-南山墅项目	355,073,006.00	83,949,230.00	2020 年	43.00%
跑马山-中山府项目	169,509,357.00		2020 年	39.44%
合计	4,228,341,020.00	841,360,718.00		

(二十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	168,246,367.25	677,583,895.99	689,340,107.06	156,490,156.18
离职后福利-设定提存计划	3,592,268.33	72,916,887.71	74,074,613.33	2,434,542.71
辞退福利		6,258,846.44	4,179,000.16	2,079,846.28
合计	171,838,635.58	756,759,630.14	767,593,720.55	161,004,545.17

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	148,184,825.22	568,464,273.88	578,232,368.86	138,416,730.24
(2) 职工福利费	837,163.69	35,451,032.29	35,575,222.54	712,973.44
(3) 社会保险费	2,116,640.63	37,545,850.15	37,841,964.56	1,820,526.22
其中：医疗保险费	1,659,081.80	30,219,603.48	30,484,958.78	1,393,726.50
工伤保险费	61,964.65	757,341.50	785,063.80	34,242.35
生育保险费	167,183.82	3,125,961.69	3,149,464.24	143,681.27
(4) 住房公积金	1,019,301.86	26,904,405.23	27,631,853.94	291,853.15
(5) 工会经费和职工教育经费	15,836,304.15	9,207,073.44	9,795,304.46	15,248,073.13
(6) 其他短期薪酬	252,131.70	11,261.00	263,392.70	
合计	168,246,367.25	677,583,895.99	689,340,107.06	156,490,156.18

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	3,468,314.11	55,081,369.85	56,200,599.21	2,349,084.75
失业保险费	123,954.22	1,480,904.97	1,519,401.23	85,457.96
企业年金缴费		16,354,612.89	16,354,612.89	
合计	3,592,268.33	72,916,887.71	74,074,613.33	2,434,542.71

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	37,988,800.12	51,152,990.96
营业税	-13,552,706.09	-33,152,293.82
城建税	-14,909,363.48	-4,811,677.09
企业所得税	1,067,582,565.92	2,294,928,748.94
个人所得税	3,255,856.61	6,564,815.55
房产税	1,568,442.84	21,431,709.29
土地增值税	4,422,006,325.59	2,827,897,059.94
土地使用税	355,349.05	342,741.30
印花税	1,348,797.05	685,989.92
教育费附加	-4,341,681.71	-1,798,225.25
水利建设基金	10,486.56	17,193.45

税费项目	期末余额	上年年末余额
河道管理费	-1,120,699.37	-719,179.78
契税	116,453,798.46	
合计	5,616,645,971.55	5,162,539,873.41

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		260,316,791.40
应付股利	299,377,543.55	539,555,165.24
其他应付款项	2,140,022,687.68	2,690,551,165.87
合计	2,439,400,231.23	3,490,423,122.51

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
1997年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003年的法人股红利	63,616.50	63,616.50

项目	期末余额	上年年末余额
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013 年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014 年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
新长宁（集团）有限公司		103,952,500.00
上海地产（集团）有限公司	78,000,000.00	122,784,000.00
上海融绿睿江置业有限公司	78,020,000.00	156,237,400.00
上海北方城市发展投资有限公司	1,400,000.00	2,365,000.00
上海市城镇建设发展有限公司		3,368,000.00
上海明华物业管理有限公司	1,019,200.00	1,019,200.00
台湾旭宝投资股份有限公司	458,500.00	458,500.00
日本国万胜株式会社	196,500.00	196,500.00
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司		7,120,000.00
上海迪城建筑工程有限公司	440,078.31	440,000.00
大华（集团）有限公司	138,700,000.00	140,470,800.00
合计	299,377,543.55	539,555,165.24

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	323,223,419.97	323,847,928.80
往来款及借款	692,775,678.25	880,229,791.93
暂收款	920,120,230.56	1,258,664,767.65
征地费用	182,189,346.31	196,783,141.58
其他	21,714,012.59	31,025,535.91
合计	2,140,022,687.68	2,690,551,165.87

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海国际汽车城置业有限公司	168,400,000.00	关联方往来款
征地费用	165,525,744.05	尚未支付
童锦泉	132,505,921.74	尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	113,406,222.37	尚未归还
上海地产（集团）有限公司	81,893,723.91	净房款及往来款

(二十七) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	419,643,134.59	2,388,060,132.30
一年内到期的应付债券		4,463,998,584.93
一年内到期的其他非流动负债	1,257,091,666.65	
一年内到期的应付利息	214,097,881.80	
合计	1,890,832,683.04	6,852,058,717.23

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款明细

项目	期末余额	年初余额
信用借款	45,075,000.00	132,500,000.00
抵押借款	374,568,134.59	1,321,404,583.17
保证借款		934,155,549.13
合计	419,643,134.59	2,388,060,132.30

注：抵押物清单详见附注十一、（一）重要承诺事项。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
交通银行股份有限公司上海杨浦支行	2017/11/22	2020/12/20	人民币	同期基准利率、同期基准利率上浮 5%	100,749,639.52
浙商银行股份有限公司	2018/8/14	2020/8/13	人民币	6.00%	45,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2018/9/29	2020/12/21	人民币	同期同档次基准利率上浮 10%	40,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2013/4/2	2020/12/31	人民币	同期同档次基准利率上浮 5%	40,000,000.00
中国建设银行股份有限公司上海分行	2015/1/5	2020/12/15	人民币	同期基准利率	35,000,000.00
合计					260,749,639.52

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
向联营企业的借款		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

(二十九) 长期借款

长期借款分类:

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	5,941,184,797.21	4,848,495,279.44
信用借款		45,000,000.00
合计	5,941,184,797.21	4,893,495,279.44

注：抵押借款的信息详见附注十一、（一）重要承诺事项。

长期借款前五名：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
上海浦东发展银行第一营业部	2017/12/19	2041/12/17	人民币	5 年期以上基准利率	1,770,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2018/9/29、2019/7/30	2033/9/28、2032/9/21	人民币	同期同档次基准利率上浮 10%、 同期同档次基准利率下浮 10%	1,250,000,000.00
交通银行股份有限公司上海闵行支行	2014/12/24	2023/12/20	人民币	5 年期以上基准利率	700,000,000.00
中国建设银行上海第五支行	2017/11/16	2022/11/15	人民币	同期基准利率下浮 10%	572,842,892.38
交通银行股份有限公司上海杨浦支行	2017/11/22 等	2023/4/20	人民币	同期基准利率、同期基准利率上浮 5%	402,998,557.75
合 计					4,695,841,450.13

(三十) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
16 中星 01	3,488,640,000.00	3,697,695,863.01
19 中华企业 MTN001	992,758,905.99	
19 中企 01	3,142,612,731.99	
19 中企 02	1,514,670,329.77	
合 计	9,138,681,967.75	3,697,695,863.01

2、 应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还本金及 利息	期末余额
13 中企债（注 1）	1,550,000,000.00	2014/10/14	3 年+2 年	15.5 亿元	1,539,216,042.98		65,619,854.01	4,179,617.91	1,609,015,514.90	
16 中企 01（注 2）	1,443,000,000.00	2016/3/2	3 年	14.43 亿元	1,514,721,668.59		14,469,534.25	388,797.16	1,529,580,000.00	
16 中企 02（注 3）	1,500,000,000.00	2016/3/18	3 年	15 亿元	1,558,586,301.37		15,663,698.63		1,574,250,000.00	
16 中星 01（注 4）	3,700,000,000.00	2016/3/15	3 年+2 年	37 亿	3,791,767,095.88		137,972,409.85	2,304,136.99	329,760,000.00	3,602,283,642.72
19 中企 01（注 5）	3,150,000,000.00	2019/6/5	3 年+2 年	31.5 亿		3,150,000,000.00	78,836,301.37	-7,387,268.01		3,221,449,033.36
19 中企 02（注 5）	1,520,000,000.00	2019/11/14	3 年+2 年	15.2 亿		1,520,000,000.00	8,335,430.14	-5,329,670.23		1,523,005,759.91
19 中华企业 MTN001（注 6）	1,000,000,000.00	2019/11/22	3 年	10 亿		1,000,000,000.00	4,284,931.51	-7,241,094.01		997,043,837.50
减：应付利息/一年内到期的非流动负债					4,706,595,245.81					205,100,305.74
合计					3,697,695,863.01	5,670,000,000.00	325,182,159.76	-13,085,480.19	5,042,605,514.90	9,138,681,967.75

注 1：2014 年 10 月 14 日，本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]911 号文”核准，发行“13 中企债”。该债券面值总额为人民币 15.5 亿元，期限 5 年，本期已偿还完毕。

注 2：2016 年 3 月 2 日，本公司非公开发行公司债券人民币 14.43 亿元，期限为 3 年，本期已偿还完毕。

注 3：2016 年 3 月 18 日，本公司非公开发行公司债券的人民币 15 亿元，期限为 3 年，本期已偿还完毕。

注 4：2016 年 3 月，本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]3066 号”核准，发行“16 中星 01”债。募集资金人民币 37 亿元，期限为 5 年，并附有第 3 年末上调票面利率的选择权和投资者提前赎回债券的选择权，票面利率为 3.2%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“16 中星 01”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。本期部分投资者提前赎回债券 211,360,000.00 元。

注 5：2019 年 3 月，经上海证券交易所“上证函【2019】465 号《关于对中华企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》”同意，公司非公开发行不超过人民币 90 亿元（含 90 亿元）的公司债券符合挂牌条件。2019 年 6 月 5 日，本公司完成首期非公开发行公司债券，募集资金人民币 31.5 亿元，期限为 5 年，附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.35%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“19 中企 01”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。2019 年 11 月 14 日，本公司完成第二期非公开发行公司债券，募集资金人民币 15.2 亿元，期限为 5 年，并附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.17%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“19 中企 02”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

注 6：2019 年 11 月 22 日，本公司发行了 2019 年度第一期中期票据，简称“19 中华企业 MTN001”，代码“101901592”，期限为 3 年，到期日为 2022 年 11 月 22 日。该中期票据发行规模 10 亿元，发行利率为 3.91%，无担保。

(三十一) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
开发商补贴款	24,475,906.68	24,475,906.68
商品房维修成本	51,143,835.30	52,019,844.45
公房租金用于维修部分	8,943,816.37	8,853,283.71
小区专项支出留存款	6,127,820.98	6,103,096.37
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	3,690,918.86	3,560,477.95
合计	99,147,089.49	99,777,400.46

注：长期应付款期末余额系孙公司上海中星集团申城物业有限公司、孙公司上海良城物业管理有限公司物业专项应付款。

(三十二) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	13,742,800.00		7,742,800.00	6,000,000.00	诉讼事项等 审理过程中
合计	13,742,800.00		7,742,800.00	6,000,000.00	

(三十三) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	20,253,160.00	27,965,180.00	2,378,000.00	45,840,340.00	
其他（注）		29,823,146.76		29,823,146.76	
合计	20,253,160.00	57,788,326.76	2,378,000.00	75,663,486.76	

注：因本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）向其联营企业上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）提供借款，而向春日置业收取资金利息，并按对其持股比例抵消未实现的内部利润。利息收入按照持股比例计算归属于中星集团的部分调减长期股权投资损益调整，因中星集团对春日置业的股权投资余额已减记至零，故将未实现的内部利润超出部分重分类至递延收益。

涉及政府补助的项目:

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
建筑节能专项引导资金 (注 1)	970,000.00				970,000.00	与资产相关
浦江旅游综合服务平台 政府补助(注 2)	2,350,000.00			-2,350,000.00		与收益相关
优质稻米全产业链绿色 生产模式开发补助(注 3)	1,320,000.00				1,320,000.00	与收益相关
崇明北八滙小型农田水利 设施建设项目补助 (注 4)	15,613,160.00	13,020,000.00			28,633,160.00	与资产相关
崇明北八滙基地河道整 治工程项目(注 4)		5,060,000.00			5,060,000.00	与资产相关
崇明北八滙果蔬生产基 地(一期)建设项目(注 4)		9,765,180.00			9,765,180.00	与资产相关
农机补贴款		120,000.00	28,000.00		92,000.00	与资产相关
合计	20,253,160.00	27,965,180.00	28,000.00	-2,350,000.00	45,840,340.00	

注 1: 本公司子公司江阴中企誉德房地产有限公司 2013 年收到江苏省住房和城乡建设厅下拨的“建筑节能—可再生能源和低能耗示范项目”专项资金 97 万元。

注 2: 本公司孙公司上海申江怡德投资经营管理有限公司 2015 年 2 月申请上海市 2015 年度服务业发展引导金, 申请项目名称为浦江旅游综合服务平台, 该项目计划投资 1,545 万元, 其中市级引导资金 300 万元, 区县配套资金 300 万元, 自筹 945 万元, 2015 年度市级拨款 235 万元, 2019 年退回收到的拨款 235 万元。

注 3: 系本公司子公司上海新弘生态农业有限公司与上海市农业科学院合作研究优质稻米全产业链绿色生产模式开发, 2018 年收到的水稻产业链经费。

注 4: 系政府对本公司子公司上海新弘生态农业有限公司实施崇明北八滙相关项目建设给予的补贴。

(三十四) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
平安资产管理有限责任公司		755,990,284.20
太平洋资产管理有限责任公司		500,000,000.00
合计		1,255,990,284.20

注：上述借款将于 2020 年到期偿还，期末已划分至一年内到期的非流动负债，相关担保信息详见附注十、（五）、3 关联担保情况。

(三十五) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	5,080,112,710.00			1,016,022,542.00		1,016,022,542.00	6,096,135,252.00

注：根据 2019 年 5 月 21 日本公司股东大会决议，以截至 2018 年 12 月 31 日的总股本 5,080,112,710.00 股为基数，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 1,016,022,542.00 股。

(三十六) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,221,405,147.89		1,016,022,542.00	2,205,382,605.89
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	3,261,000,128.39		1,016,022,542.00	2,244,977,586.39

注：本期减少详见附注五、（三十五）所述。

(三十七) 其他综合收益

项目	上年年末余额	年初余额	本期金额					税后归属于少数股东	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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益									
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-43,264,332.46								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益									
可供出售金融资产公允价值变动损益	-43,264,332.46								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益									
其他债权投资信用减值准备									
现金流量套期储备（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	-43,264,332.46								

注：由于执行新金融工具准则，对财务报表进行相应调整。

(三十八) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	666,604,436.17	75,334,153.06		741,938,589.23
合计	666,604,436.17	75,334,153.06		741,938,589.23

(三十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	4,776,033,104.09	1,200,035,337.77
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-31,650,039.46	1,158,493,948.90
调整后年初未分配利润	4,744,383,064.63	2,358,529,286.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,340,167,264.35	2,592,407,958.08
减：提取法定盈余公积	75,334,153.06	174,904,140.66
应付普通股股利	914,420,287.80	
期末未分配利润	6,094,795,888.12	4,776,033,104.09

注：由于执行新金融工具准则，对财务报表进行相应调整，影响年初未分配利润-31,650,039.46元。

(四十) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本分类

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80
其他业务	62,629,727.91	30,315,506.58	44,402,988.30	20,009,111.39
合计	13,281,729,839.07	6,027,870,892.77	19,285,847,784.27	10,984,009,575.19

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) 商业	43,744,452.03	37,634,270.32	31,009,848.08	26,935,366.81
(2) 房地产业	12,590,785,037.52	5,414,651,150.13	18,621,832,931.71	10,356,324,315.53
(3) 旅游饮食 服务业			1,317,144.56	1,376,164.02
(4) 施工业	181,069.05	288,297.10	7,642,549.12	7,137,031.05

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
(5) 劳务收入	16,153,038.95	8,201,902.09	55,666,783.93	47,766,682.41
(6) 物业管理	568,236,513.61	536,779,766.55	523,975,538.57	524,460,903.98
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80

2、 主营业务（分产品）

产品名称	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) 开发产品	11,970,987,387.40	5,102,542,012.85	17,972,001,456.25	10,046,671,143.91
(2) 出租开发产品	619,797,650.12	312,109,137.28	649,831,475.46	309,653,171.62
(3) 施工业	181,069.05	288,297.10	7,642,549.12	7,137,031.05
(4) 劳务收入	584,389,552.56	544,981,668.64	580,959,467.06	573,603,750.41
(5) 商品收入	43,744,452.03	37,634,270.32	31,009,848.08	26,935,366.81
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80

3、 主营业务（分地区）

地区名称	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
上海地区	12,157,088,113.34	5,216,369,818.10	15,066,967,499.23	7,509,580,290.40
江苏地区	905,622,179.91	680,145,854.91	1,604,378,913.72	1,300,413,961.85
浙江地区	78,039,538.91	47,082,335.94	2,394,704,260.91	2,037,317,042.24
安徽地区	78,083,612.32	53,777,377.21	175,108,407.81	116,509,169.31
吉林地区	266,666.68	180,000.03	285,714.30	180,000.00
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海瀚星物业管理有限公司	970,821,241.28	7.31
上海丰驰物业管理有限公司	416,971,533.94	3.14
上海航润国际贸易有限公司	258,095,240.40	1.94
富源滨江名邸某业主	85,440,000.00	0.64
富源滨江名邸某业主	85,440,000.00	0.64
合计	1,816,768,015.62	13.67

(四十一) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税（注）	1,859,264.28	9,063,439.90
城建税	46,182,065.34	63,924,779.02
土地增值税	2,207,866,338.93	2,408,575,886.20
房产税	68,060,003.14	75,785,595.19
教育费附加	32,177,942.94	46,106,059.50
其他	13,581,389.57	24,793,559.91
合计	2,369,727,004.20	2,628,249,319.72

注：系 2016 年 5 月前预收房款对应的预缴营业税，于结转收入同时确认税金及附加。

(四十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	78,136,098.13	68,036,100.05
销售代理服务费用	29,786,235.53	105,889,848.59
广告展览宣传费	29,328,192.78	42,357,084.49
物业管理费	27,352,953.88	30,352,820.83
咨询及中介机构费用	8,841,186.20	4,957,565.12
售楼处费用	5,805,907.35	4,468,505.73
办公费	2,864,551.03	3,422,533.94
修理费	969,965.48	1,868,542.17
租赁费	297,227.25	327,414.49
折旧费	225,137.64	347,798.87
业务招待费	122,550.77	137,498.84
车辆费用	88,598.14	1,295,636.20
其他	4,128,615.08	7,034,323.78
合计	187,947,219.26	270,495,673.10

(四十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	320,625,423.24	385,332,456.25
咨询及中介机构费用	39,019,084.72	38,587,011.54
租赁费	25,242,820.35	40,508,845.49

项目	本期金额	上期金额
办公费	14,738,123.83	11,751,120.27
物业管理费	13,827,862.82	9,060,292.40
折旧费	11,970,328.83	13,578,303.60
水电费	3,441,886.16	4,670,456.02
修理费	2,811,665.59	1,666,128.81
差旅费	2,384,352.58	8,516,139.95
车辆费用	2,265,269.24	3,512,765.95
业务招待费	2,014,686.53	1,501,617.39
劳动保护费	1,298,574.33	1,671,438.40
会务费	169,510.01	525,702.00
其他	27,155,336.95	36,978,616.94
合计	466,964,925.18	557,860,895.01

(四十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	662,582,478.78	730,611,170.32
减：利息收入	420,159,627.40	195,022,509.90
汇兑损益	-9,485.75	-22,891.18
其他	1,310,565.86	2,088,101.43
合计	243,723,931.49	537,653,870.67

(四十五) 其他收益

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
售后公房物业服务补贴	307,361.20	225,915.20	与收益相关
个税手续费返还	607,876.05	1,128,009.73	
农业补助、物业奖励款等	3,831,042.44	4,680,486.32	与收益相关
进项税加计抵减	2,684,916.98		
合计	7,431,196.67	6,034,411.25	

(四十六) 投资收益

1、投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-49,881,206.64	466,191,031.89
处置长期股权投资产生的投资收益		166,140.83
交易性金融资产在持有期间的投资收益	939,957.97	
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		1,046,500.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,068,222.58	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		3,010,704.98
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	13,750.00	
合计	-41,859,276.09	470,414,377.70

2、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
上海国际汽车城置业有限公司	71,923,247.90	197,140,264.59
上海地产建筑产品研发有限公司	6,565.06	13,137.04
上海苏钻投资有限公司	-372,636.48	
上海潼信投资有限公司	-511,612.73	
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	-601,626.08	-3,308,316.46
上海鼎保置业有限公司	-8,304,997.78	-1,770,746.74
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	7,633,757.17	127,400.64
上海瀛利置业有限公司	-577,151.53	-709,610.58
上海利昊物业管理有限公司	318,624.15	7,427.90
上海营口路加油站有限责任公司	1,276,941.13	1,348,007.78
上海康健加油有限公司	901,888.80	1,176,593.12
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	1,676,365.35	1,679,705.57
上海春日置业有限公司	-119,346,894.30	-72,176,030.09
上海侨建重联企业发展有限公司	2,247,521.00	2,443,713.64
上海星信房地产开发有限公司	-5,355,865.67	340,447,700.61
上海星筑房地产开发有限公司	1,942.41	
上海虹城房地产有限公司	-843,703.75	-210,017.36

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海恒城房地产有限公司	46,428.71	-18,197.77
合计	-49,881,206.64	466,191,031.89

3、处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海硕和房地产开发有限公司		166,140.83
合计		166,140.83

(四十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	68,625,331.22	
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		-18,518,500.00
合计	68,625,331.22	-18,518,500.00

(四十八) 信用减值损失

项目	本期金额
应收账款坏账损失	1,005,952.86
其他应收款坏账损失	-9,247,231.10
合计	-8,241,278.24

(四十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失		-59,284,023.88
存货跌价损失		197,000,000.00
投资性房地产减值损失	122,700,000.00	
合计	122,700,000.00	137,715,976.12

(五十) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得或损失	311,183.51	13,547,841.29	311,183.51
合计	311,183.51	13,547,841.29	311,183.51

(五十一) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	1,176.70	4,709.70	1,176.70
其中：固定资产处置利得	1,176.70	4,709.70	1,176.70
政府补助	44,180,000.00	78,882,836.10	44,180,000.00
盘盈利得		10.01	
违约金、罚款收入	7,333,664.05	2,140,120.51	7,333,664.05
其他	2,386,603.60	4,539,108.76	2,386,603.60
合计	53,901,444.35	85,566,785.08	53,901,444.35

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持金、奖励补贴等	44,180,000.00	78,882,836.10	与收益相关
合计	44,180,000.00	78,882,836.10	

(五十二) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	273,964.26	700,543.87	273,964.26
其中：固定资产处置损失	273,964.26	700,543.87	273,964.26
公益性捐赠支出	434,599.00	1,594,981.00	434,599.00
罚款滞纳金支出	1,024,758.32	901,888.19	1,024,758.32
赔偿支出	1,968,855.93	16,789,650.29	1,968,855.93
其他	4,588,780.49	59,953.55	4,588,780.49
合计	8,290,958.00	20,047,016.90	8,290,958.00

(五十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	959,767,724.06	2,433,582,851.87
递延所得税费用	111,534,700.07	-978,375,113.79
合计	1,071,302,424.13	1,455,207,738.08

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	3,951,156,066.07
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	987,789,016.54
子公司适用不同税率的影响	-469.91
调整以前期间所得税的影响	822,633.63
非应税收入的影响	-12,531,374.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	44,119,138.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-35,977,877.29
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	87,081,356.93
所得税费用	1,071,302,424.13

(五十四) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回往来款、代垫款、押金等	566,602,019.51	698,794,716.52
专项补贴、补助款	76,235,206.28	79,807,233.06
利息收入	168,859,078.07	198,817,616.37
营业外收入	5,763,368.90	5,987,200.35
合计	817,459,672.76	983,406,766.30

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间往来	308,702,524.77	587,970,260.29
销售费用支出	100,507,451.38	196,887,344.84
管理费用支出	138,046,673.45	136,893,012.33
财务费用支出	1,310,565.86	2,088,101.43
营业外支出	8,030,179.57	11,289,071.98
合计	556,597,395.03	935,127,790.87

3、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
因投资活动产生的相关支出		19,800,037.55
合计		19,800,037.55

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回建行购买债券保证金	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
发生筹资费用所支付的现金		373,411.88
上海古北京宸置业发展有限公司减资款		9,000,000.00
上海凯峰房地产开发有限公司减资款		290,000,000.00
上海硕和房地产开发有限公司减资款		24,000,000.00
北京中融鼎新投资管理有限公司减资款	4,000,000.00	
上海融绿睿江置业有限公司减资款	434,280,000.00	
合计	438,280,000.00	323,373,411.88

(五十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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	2,879,853,641.94	3,251,652,634.80
加：信用减值损失	-8,241,278.24	
资产减值准备	122,700,000.00	137,715,976.12
固定资产折旧等	263,730,313.44	254,646,734.89
无形资产摊销	3,969,111.94	3,860,969.46
长期待摊费用摊销	6,339,074.65	5,729,774.72
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）	-311,183.51	-13,547,841.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	272,787.56	695,834.17
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-68,625,331.22	18,518,500.00
财务费用（收益以“-”号填列）	411,692,946.85	730,588,279.14
投资损失（收益以“-”号填列）	41,859,276.09	-470,414,377.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	109,758,367.13	-978,375,113.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,776,332.94	

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,137,516,501.95	7,523,711,354.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-210,127,892.94	622,775,886.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,232,946,541.89	-2,533,165,752.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-815,816,877.21	8,554,392,858.28
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	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54
减：现金的期初余额	17,340,952,229.54	15,416,325,526.29
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	-3,876,721,621.23	1,924,626,703.25

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54
其中：库存现金	168,959.45	331,966.99
可随时用于支付的银行存款	13,463,976,766.98	17,340,145,982.90
可随时用于支付的其他货币资金	84,881.88	474,279.65
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	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54

(五十六) 所有者权益变动表项目注释

详见本附注五、（三十五）、附注五、（三十九）所述。

(五十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	19,260.79	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等
存货	307,036.98	借款抵押
固定资产	4,275.28	借款抵押
投资性房地产	410,903.53	借款抵押
合计	741,476.58	

六、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

企业名称	注册地	持股比例(%)	表决权比例(%)	合并范围变动原因
上海润钻置业有限公司	上海	100	100	2019年新设
上海润钻房地产开发有限公司	上海	100	100	2019年新设
润钻(南通)置业有限公司	南通	100	100	2019年新设
上海融欧股权投资基金管理有限公司	上海	60	60	2019年歇业注销
上海申江怡德会展经营管理有限公司	上海	100	100	2019年歇业注销

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

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	
上海古北(集团)有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1438号1幢29-30楼	房地产开发	87.50		购买
上海原经房地产(集团)有限公司	上海	上海南苏州路255号	房地产开发	90.00		购买
上海房产之窗房地产信息有限公司	上海	上海张江高科技园区芳春路400号1幢3层301-144室	服务业	97.33		设立
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产开发	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼1699弄94幢67号	房地产开发	100.00		设立
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路25号1144室	房地产开发	90.00	10.00	设立

中华企业股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

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	
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州市工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	房地产开发	90.00	10.00	设立
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	杭州市秋涛北路326号	服务业	95.00		设立
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产开发	100.00		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产开发	100.00		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产开发	100.00		设立
中企汇锦投资有限公司	上海	上海市杨浦区宁武路269号1号楼218室	投资管理	100.00		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市临港新城港城大道(申港区)	投资管理	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明县城桥镇寒山寺路358号106-4室	农业、零售业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1452号1402室	房地产开发		100.00	设立
上海古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区荣华东道96号	物业服务		100.00	设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化路1519号	服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产开发		90.00	设立
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路3288号二楼2038室	房地产开发		100.00	设立
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街226号201室	房地产开发		100.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	上海市青浦区青赵公路4989号3幢2层G区234室	物业服务		60.00	设立
上海古北颐村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路3463弄116号	房地产开发		100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路2502号408室16号	房地产开发		100.00	购买
古北集团香港有限公司	香港	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100.00	设立
上海金樱悦胜商业资产管理有限公司	上海	上海市南苏州路255号	房地产开发		100.00	设立
上海江森房屋设备有限公司 (注1)	上海	上海市浦东新区张扬路550弄8号2002室	工程施工		50.00	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路2502号409-95座	房地产开发	30.00	70.00	设立

中华企业股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

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	
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	房地产开发	45.00	55.00	设立
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	投资管理		100.00	设立
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路 188 号	房地产开发		51.00	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产开发		60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产开发		100.00	设立
上海融欧股权投资基金管理有限公司（注 2）	上海	上海市自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室	投资管理		60.00	设立
上海房地集团物业服务服务有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路 119 号	物业服务	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产开发	71.00		购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产开发		70.00	设立
上海中星（集团）有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	房地产开发	100.00		购买
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	无锡市滨湖区马山镇檀溪村钮琦 1 号	房地产开发		90.00	设立
上海旗捷置业有限公司	上海	上海市闵行区光华路 2118 号 C-3	房地产开发		100.00	购买
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	上海市张浦镇大市昆南路 1 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海	上海市黄浦区福州路 515 号底层	房地产开发		100.00	设立
上海湘大房地产开发有限公司	上海	上海市松江新城路 2 号 109 室	房地产开发		70.00	设立
上海中星集团实业有限公司	上海	上海市普陀区武宁路 419 号 E 楼（16 幢）2 楼	房地产开发		100.00	设立
上海中星广告装潢有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	服务业		100.00	设立
上海中星集团新城房地产有限公司	上海	上海市黄浦区湖北路 145 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路 200 号 10 楼 1016 室	房地产开发		100.00	设立
上海闵润置业有限公司	上海	上海市闵行区光华路 2118 号 C-134	房地产开发		100.00	购买
上海全策房地产有限公司	上海	上海市嘉定区海波路 755、761、767 号	房地产开发		100.00	设立
上海龙宁房地产开发有限公司	上海	上海市松江区玉佳路 72 号 C129 座	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团中城物业服务公司	上海	上海市杨浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 502 室	物业服务		100.00	设立

中华企业股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

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	
上海新城物业有限公司	上海	上海市宁海东路 200 号 2616 室	物业服务		100.00	设立
上海良城物业管理有限公司	上海	上海市黄浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 501 室	物业服务		100.00	设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星城镇置业有限公司	上海	上海市宝山区沪太路 8756 号-8	房地产开发		80.00	设立
上海中大股份有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路 200 号 2316 室	城市综合开发建设、市政交通道路		100.00	设立
中星(扬州)置业有限公司	扬州	扬州市平山堂西路西湖花园(一期)A 公建	房地产开发		100.00	设立
中星(昆山)城际置业有限公司	昆山	昆山市昆山开发区中华园路 850 号 30 室、31 室	房地产开发		100.00	设立
上海星舜置业有限公司	上海	上海市江场西路 1577 弄 7 号 1 层 124 室	房地产开发		90.00	设立
中星(安徽)置业有限公司	合肥	合肥市瑶海区五洲商城 D 区 2 幢 220 室	房地产开发		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路 488 号) 232 室	房地产开发		50.00	设立
中星(镇江)置业有限公司	镇江	镇江市檀山路 9 号(镇江市润州区跑马山庄 3 幢 101 室)	房地产开发		100.00	设立
上海馨亭置业有限公司	上海	上海市闵行区元江路 5255 号	房地产开发		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E26 室	房地产开发		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	上海市浦东新区浦东大道 2123 号 3E-2551 室	房地产开发		100.00	购买
上海申江怡德投资管理有限公司	上海	上海市大连西路 281 号 101 室	物业服务		100.00	购买
上海申江怡德会展投资管理有限公司(注 3)	上海	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 725D 室	会展会务服务等		100.00	购买
上海德响实业有限公司	上海	上海市崇明县绿花镇嘉华路 4 号 104-4 室	票务代理等		100.00	购买
上海怡德明华物业管理有限公司	上海	上海市黄浦区南苏州路 381 号 506 室	物业服务		51.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	上海市浦东新区东方路 1988 号 605C-1 室	房地产业		100.00	购买
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海	上海市杨浦区许昌路 1296 号 502 室	房地产业		75.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	上海市松江区石湖荡镇塔汇路 609 号 405 室	房地产业		100.00	购买

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	
上海地产馨逸置业有限公司	上海	上海市徐汇区漕东路 209 号 152 室	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 30 层 01B 单元	房地产业	100.00		设立
上海润钻房地产开发有限公司	上海	上海市杨浦区殷行路 833 号 3 夹层	房地产业		100.00	设立
淘钻(南通)置业有限公司	南通	南通市崇川区外滩小区 1 幢店 2	房地产业	100.00		设立

注 1: 上海江森房屋设备有限公司因公司董事会成员中本公司派驻的董事会成员人数过半, 并控制其日常经营活动, 具有实质控制权, 故将其纳入合并范围。

注 2: 上海融欧股权投资基金管理有限公司已于本年注销。

注 3: 上海申江怡德会展经营管理有限公司已于本年注销。

2、重要的非全资子公司

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
上海古北(集团)有限公司	12.50%	18,792,642.58	-	195,533,436.81
上海原经房地产(集团)有限公司	10.00%	2,709,912.50	5,000,000.00	125,148,370.25
上海凯峰房地产开发有限公司	29.00%	24,328,321.93	211,700,000.00	348,039,038.74
上海富源滨江开发有限公司	47.00%	495,613,827.73	78,020,000.00	794,751,540.92

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	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
上海古北（集团）有限公司	2,238,138,959.05	2,307,397,872.77	4,545,536,831.82	1,097,152,008.48	1,781,000,000.00	2,878,152,008.48	3,913,616,654.64	2,371,855,538.12	6,285,472,192.76	2,924,185,511.77	1,848,000,000.00	4,772,185,511.77
上海原经房地产（集团）有限公司	1,315,582,018.10	1,151,171,914.88	2,466,753,932.98	483,555,270.24		483,555,270.24	2,851,225,252.22	983,151,414.03	3,834,376,666.25	1,799,987,023.90		1,799,987,023.90
上海凯峰房地产开发有限公司	5,215,859,282.10	451,682,802.86	5,667,542,084.96	4,467,407,468.60		4,467,407,468.60	4,718,795,299.10	510,546,937.07	5,229,342,236.17	3,383,098,296.60		3,383,098,296.60
上海富源滨江开发有限公司	6,616,775,135.86	783,727,616.91	7,400,502,752.77	5,705,014,784.22		5,705,014,784.22	8,593,874,161.19	756,867,533.13	9,350,741,694.32	7,624,446,594.78		7,624,446,594.78

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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
上海古北（集团）有限公司	1,131,384,470.18	154,304,172.84	154,304,172.84	-154,088,731.31	1,826,630,585.27	169,074,701.38	169,074,701.38	-208,129,179.18
上海原经房地产（集团）有限公司	813,458,736.89	44,384,900.30	44,384,900.30	-9,135,710.50	1,463,843,666.62	140,658,423.91	140,658,423.91	541,932,610.98
上海凯峰房地产开发有限公司	410,436,004.57	83,890,765.30	83,890,765.30	1,036,527,383.58	3,742,589,703.74	767,478,610.94	767,478,610.94	-399,318,151.19
上海富源滨江开发有限公司	3,390,386,926.66	1,059,024,749.01	1,059,024,749.01	176,175,413.45	2,744,126,929.69	826,264,768.06	826,264,768.06	3,607,538,000.57

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的联营企业

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	对本公司活动是否具有战略性
				(%)			
				直接	间接		
上海春日置业有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路200号512室	房地产开发		50.00	权益法	否
上海星信房地产开发有限公司	上海	上海市嘉定区真南路4268号2幢705室	房地产开发		40.00	权益法	否

2、 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	上海春日置业有限公司(注1)	上海星信房地产开发有限公司(注2)	上海春日置业有限公司	上海星信房地产开发有限公司
流动资产	4,680,293,797.58	604,203,448.74	4,390,677,530.45	1,841,068,507.54
非流动资产	46,128.37	156,767,210.02	84,952.49	5,602,747.81
资产合计	4,680,339,925.95	760,970,658.76	4,390,762,482.94	1,846,671,255.35
流动负债	4,135,318,419.24	789,535,708.66	3,850,304,001.73	947,950,420.82
非流动负债		103,136,518.82		25,064.21
负债合计	4,135,318,419.24	892,672,227.48	3,850,304,001.73	947,975,485.03
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	545,021,506.71	-131,701,568.72	540,458,481.21	898,695,770.32
按持股比例计算的净资产份额	272,510,753.36	-52,680,627.49	270,229,240.61	349,067,605.86
调整事项	-272,510,753.36	52,680,627.49	-180,705,493.07	-773,409.33
—商誉				
—内部交易未实现利润	-302,333,900.12	-123,705.56	-180,705,493.07	-773,409.33
—其他	29,823,146.76	52,804,333.05		
对联营企业权益投资的账面价值			89,523,747.54	348,294,196.53

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	上海春日置业有限公司（注1）	上海星信房地产开发有限公司（注2）	上海春日置业有限公司	上海星信房地产开发有限公司
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	14,228,999.41	59,231,316.33		3,313,448,513.80
净利润	4,563,025.50	-20,467,339.04	-2,289,376.44	337,170,239.37
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	4,563,025.50	-20,467,339.04	-2,289,376.44	337,170,239.37
本期收到的来自联营企业的股利		328,594,488.91		

注 1：上海春日置业有限公司的调整事项系抵消与其发生的内部借款利息收入按照持股比例计算归属本公司子公司上海中星（集团）有限公司的部分。

注 2：公司子公司上海中星（集团）有限公司持有上海星信房地产开发有限公司 40% 股权，其中 10% 股权于 2017 年购买，其净利润已按照取得投资时被投资方认可资产和负债的公允价值为基础进行了调整。

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	374,186,338.46	383,123,449.37
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-4,732,804.43	-867,328.83
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	1,483,303,142.23	802,853,280.06
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	79,554,357.76	198,786,690.20
—其他综合收益		

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
—综合收益总额		

4、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司对合营企业、联营企业的担保信息详见本附注十、(五)、3 关联担保情况。

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临主要金融风险为信用风险、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。本公司的内部审计部门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。本公司最大的信用风险来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对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）。对于销售客户，本公司制定了严格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。

公司通过对已有相关客户或单位信用评级监控以及应收款项账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控范围内。

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

对于销售客户，由于本公司的销售政策比较严格，一般情况下，所售开发产品需要收到房屋全款后才能办理房屋交接手续，因此应收购房款的规模一般较小；

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

对于保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；

对于处置股权投资产生的应收款，一般会要求有其他增信措施，如担保、质押等，确保公司的信用风险在可控范围内。

(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 60%-70%。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。

于 2019 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 6,105.18 万元。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(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。除境外子公司发生极少量外币业务外，本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险。

(3) 其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，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。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	167,876,118.74	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		40,040,000.00
可供出售金融资产		81,759,459.88
合计	167,876,118.74	121,799,459.88

于 2019 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 15%，则本公司将增加或减少净利润 2,518.14 万元（2018 年 12 月 31 日：净利润 600.60 万元、其他综合收益 1,226.39 万元）。管理层认为 15% 合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

(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					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款						
一年内到期的非流动负债	756,068,055.54	171,308,324.96	963,456,302.54			1,890,832,683.04
其他流动负债						
长期借款				2,900,184,797.21	3,041,000,000.00	5,941,184,797.21
应付债券				9,138,681,967.75		9,138,681,967.75
合计	756,068,055.54	171,308,324.96	963,456,302.54	12,038,866,764.96	3,041,000,000.00	16,970,699,448.00

项目	上年年末余额					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款		40,000,000.00				40,000,000.00
一年内到期的非流动负债		3,015,111,202.84	3,836,947,514.39			6,852,058,717.23
其他流动负债	350,000,000.00					350,000,000.00
长期借款				2,057,495,279.44	2,836,000,000.00	4,893,495,279.44
应付债券				3,697,695,863.01		3,697,695,863.01
其他非流动负债				1,255,990,284.20		1,255,990,284.20
合计	350,000,000.00	3,055,111,202.84	3,836,947,514.39	7,011,181,426.65	2,836,000,000.00	17,089,240,143.88

九、 公允价值的披露

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。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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				
◆交易性金融资产	167,876,118.74			167,876,118.74
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	167,876,118.74			167,876,118.74
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	167,876,118.74			167,876,118.74
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
◆其他非流动金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			4,671,863.76	4,671,863.76
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额	167,876,118.74		4,671,863.76	172,547,982.50
◆交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
◆指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 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

本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量

(三) 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

项目	期末			上年年末		
	账面价值	公允价值	所属层次	账面价值	公允价值	所属层次
以成本计量的权益性投资				4,671,863.76		

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海地产(集团)有限公司	上海市浦东南路500号18楼	土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 区域开发, 旧区改造, 保障性住房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。	300 亿元	68.44	68.44

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、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:

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	子公司的合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海鼎保置业有限公司	子公司的合营企业
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业
上海康健加油有限公司	子公司的合营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	子公司的联营企业
上海星信房地产开发有限公司	子公司的联营企业
上海春日置业有限公司	子公司的联营企业
上海苏钻投资有限公司	子公司的联营企业
上海潼信投资有限公司	子公司的联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
华润置地（上海）有限公司	和持有本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制
昆山太平洋酒店有限公司	同受母公司控制
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制
日本国万胜株式会社	孙公司的少数股东
上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东
上海玻机智能幕墙新材料有限公司	同受母公司控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	母公司的联营企业
上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
上海迪城建筑工程有限公司	孙公司的少数股东
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳建设开发有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产星侨置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制
上海丰利居置业有限公司	同受母公司控制
上海富泓滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司合营企业
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海金岸企业发展有限公司	同受母公司控制
上海明华物业管理有限公司	孙公司的少数股东
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东
上海尚泓实业有限公司	同受母公司控制
上海申江体育文化投资有限公司	同受母公司控制
上海申江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制
上海世博会有限公司	同受母公司控制
上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市城镇建设发展有限公司	孙公司的少数股东
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（注）	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海浦江游览营运服务有限公司	母公司的联营企业
上海杨浦滨江投资开发有限公司	孙公司的少数股东
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	孙公司的少数股东
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海中星集团宜兴置业有限公司	同受母公司控制
上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	母公司的联营企业
上海周馨置业有限公司	同受母公司控制
上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制
上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制
台湾旭宝投资股份有限公司	孙公司的少数股东
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东
新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东

注：根据上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称申江两岸集团）股东决议，上海地产（集团）有限公司以 2019 年 6 月 30 日为基准日，对申江两岸集团进行吸收合并，债权债务以及人员一并由上海地产（集团）有限公司承接，申江两岸集团歇业注销，截至 2019 年 12 月 31 日，工商注销尚未完成。

（五）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

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海建实财务监理有限公司	财务监理	1,507,580.22	458,999.22
上海市城镇建设发展有限公司	借工费		384,974.00
上海金岸企业发展有限公司	码头停泊		2,109,815.87
上海申江体育文化投资有限公司	土地看管费	3,892,641.47	2,291,209.77
上海世博土地控股有限公司	物业管理费	237,510.13	111,879.02
上海世博会有限公司	物业管理费		347,688.67
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	接受劳务	36,000.00	972,000.00

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
华润置地（上海）有限公司	接受劳务	18,667,729.27	5,932,535.65
上海玻机智能幕墙新材料有限公司	建筑安装工程	420,244.16	
上海城方租赁住房运营管理有限公司	服务费	37,474.00	
上海地产园林发展有限公司	园林环境工程	3,024,796.40	11,288,700.00
上海房地产经营（集团）有限公司	广告位费用	5,243.40	
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司/上海地产（集团）有限公司	水电费	44,767.55	
上海杨浦滨江投资开发有限公司	接受劳务	1,031,670.17	949,798.15
上海地产酒店管理有限公司	管理服务	4,457,547.05	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	27,983,789.76	24,060,274.38
上海地产馨虹置业有限公司	提供劳务		2,878,349.71
上海地产（集团）有限公司	提供劳务	7,718,806.61	9,099,097.07
上海地产养老产业投资有限公司	提供劳务	165,713.20	753,859.94
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程		964,669.81
上海富泓滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	741,966.83	1,050,124.94
马鞍山市金申置业发展有限公司	销售代理费	197,147.05	134,005.64
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务	56,459.25	29,170.07
上海丰利居置业有限公司	销售代理费		983,934.99
上海地产（集团）有限公司	销售代理费	7,246,935.65	89,567.79
上海星信房地产开发有限公司	提供劳务	1,273,556.98	7,253,946.20
上海地产（集团）有限公司	地块管理费	1,268,517.09	9,639,237.58
上海地产中星曹路基地开发有限公司	代建费		20,349,865.09

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	代建费	5,660,377.20	
上海地产星侨置业有限公司	提供劳务		167,498.12
上海中星虹达置业有限公司	提供劳务	1,878,367.51	1,511,776.45
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司/上海地产(集团)有限公司	防汛防台、地块管理、物业管理等	15,798,939.92	32,815,854.16
上海中星集团宜兴置业有限公司	销售代理、委托管理		1,665,226.18
上海地产资产经营有限公司	提供劳务	2,938,207.23	2,570,299.72
上海鼎保置业有限公司	代建费	30,660,377.41	14,150,943.39
上海虹城房地产有限公司	提供劳务	600,319.05	1,015,605.95
上海七彩汇商贸发展有限公司	提供劳务		86,037.74
上海周馨置业有限公司	提供劳务	1,399,587.73	874,933.49
上海城方租赁住房运营管理有限公司	商铺管理费	70,886.68	
上海鼎保置业有限公司	物业管理费	3,025,465.10	
上海侨建重联企业发展有限公司	提供劳务	86,253.77	
上海世博滨江置业有限公司	代建管理费	566,037.74	
上海世博土地控股有限公司	销售代理费	943.40	
上海住保北程置业有限公司	馨清佳苑开办费	250,000.00	
上海住保悦程置业有限公司	保安服务费	219,549.62	
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	2,941,282.94	

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

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
昆山太平洋酒店有限公司	房屋租赁	571,428.60	571,428.60
上海春日置业有限公司	房屋租赁	1,482,375.06	1,499,209.34

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
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	69,009,523.89	66,857,142.85
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	32,391,693.80	32,353,551.56
上海地产酒店管理有限公司	房屋租赁	1,926,605.50	
上海康健加油有限公司	房屋租赁	619,047.62	590,476.19
上海浦江游览营运服务有限公司	临时活动租赁	1,826.52	
上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	房屋租赁	707,496.32	

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海地产馨越置业有限公司	房屋租赁	134,568.00	89,712.00
上海瀛程置业有限公司	房屋租赁	70,822.84	53,117.13
上海世博土地控股有限公司	房屋租赁	14,131,859.13	37,032,061.52
上海金岸企业发展有限公司	房屋租赁		125,429.20
上海申江游艇发展有限公司	房屋租赁		2,473,969.40
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司/上海地产(集团)有限公司	房屋租赁	253,650.00	
上海地产资产经营有限公司	房屋租赁		401,798.11
上海地产(集团)有限公司	房屋租赁	5,184,270.67	
上海房地产经营(集团)有限公司	房屋租赁	76,190.48	228,571.42

3、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额 (万元)	期末担保 余额(万 元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	平安资产管理有限责任公司	80,000.00		2014/7/31	2019/7/30	是

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额 (万元)	期末担保 余额(万 元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海地产(集团)有限公司(注1)	中华企业股份有限公司	平安资产管理有限责任公司	70,000.00	75,606.81	2015/1/8	2020/1/7	是
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	发行“13 中企债”	155,000.00		2014/10/14	2019/10/14	是
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	非公开发行2016年公司债券(第二期)	150,000.00		2016/3/18	2019/3/17	是
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	非公开发行2019年公司债券(第一期)	315,000.00	314,261.27	2019/6/5	2024/6/5	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	非公开发行2019年公司债券(第一期)	152,000.00	151,467.03	2019/11/14	2024/11/14	否
上海古北(集团)有限公司(注2)	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	上海农村商业银行安亭支行	20,000.00		2016/7/26	2019/6/11	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	太平洋资产管理有限责任公司-安徽中星城债权投资计划	50,000.00	50,000.00	2015/8/10	2020/8/10	否
上海世博土地控股有限公司	上海中星(集团)有限公司	中国农业发展银行浦东分行	7,000.00		2016/2/29	2019/2/28	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	发行“16 中星 01 债券”	370,000.00	348,864.00	2016/3/16	2021/3/16	否

注 1: 担保余额含尚未支付的利息, 2020 年 1 月公司已偿还完毕。

注 2: 因安亭新古北(上海)建设开发有限公司向上海农村商业银行嘉定支行贷款, 股东上海安亭实业发展有限公司、上海古北(集团)有限公司按照股权比例为该贷款作担保, 担保金额覆盖授信下贷款额为 4 亿元。子公司上海古北(集团)有限公司持有安亭新古北(上海)建设开发有限公司 50% 股权, 故提供 50% 的担保, 截至 2019 年 12 月 31 日, 该贷款已偿还, 担保已解除。

4、 关联方资金拆借

(1) 以委贷形式向关联方拆入资金

资金拆入单位	资金拆出单位	拆入金额 (万元)	期末余额 (万元)	借款利率 (年)	起始日	到期日	本期利息支出 (万元)
上海中星(集团)有限公司	上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00		4.35%	2018/3/23	2019/3/22	38.67
吉林海上置业有限公司	上海中环投资开发(集团)有限公司	6,750.00		4.35%	2017/5/4	2019/5/5	101.14
吉林海上置业有限公司	上海中环投资开发(集团)有限公司	500.00		4.35%	2017/8/11	2019/8/12	13.47
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海杨浦滨江投资开发有限公司	6,000.00		6.71%	2017/8/2	2019/12/9	382.47

(2) 以其他形式向关联方拆入资金

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
上海中星(集团)有限公司	上海星信房地产开发有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00		无息
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	174,606,222.37		61,200,000.00	113,406,222.37	无息
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	244,200,000.00	20,000,000.00	160,000,000.00	104,200,000.00	无息
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海杨浦滨江投资开发有限公司		70,294,738.89		70,294,738.89	5.83%
上海中星(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	244,200,000.00	20,000,000.00	160,000,000.00	104,200,000.00	无息

(3) 以委贷形式向关联方拆出资金

资金拆入单位	资金拆出单位	拆入金额 (万元)	期末余额 (万元)	借款利 率(年)	起始日	到期日	本期利息 支出(万元)
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	3,453.50	3,453.50	4.9%	2018/3/7	2023/12/20	171.57
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	7,000.00		6.1%	2017/11/14	2019/12/17	415.14
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,400.00		6.1%	2017/12/11	2019/12/17	83.03
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	7,000.00	7,000.00	8.0%	2019/12/17	2021/12/16	23.33
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,400.00	1,400.00	8.0%	2019/12/17	2021/12/16	4.67
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,300.00	1,300.00	4.9%	2018/3/9	2023/12/20	64.58
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,200.00	1,200.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	91.82
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,400.00	1,400.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	107.13
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	5,000.00	5,000.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	382.60
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	16,546.50	16,546.50	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	1,266.14
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	22,071.00	22,071.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	1,688.87
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	30,882.50	30,882.50	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	2,363.13
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,500.00	1,500.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	114.78
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,500.00	1,500.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	114.78
上海春日置业有限 公司	上海中星(集团) 有限公司	1,600.00	1,600.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	122.43

资金拆入单位	资金拆出单位	拆入金额 (万元)	期末余额 (万元)	借款利率 (年)	起始日	到期日	本期利息 支出(万元)
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,600.00	1,600.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	122.43
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,400.00	1,400.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	107.13
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,400.00	1,400.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	107.13
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	5,000.00	5,000.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	382.60
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,400.00	1,400.00	8.0%	2018/4/1	2021/3/31	107.13
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	114,000.00	114,000.00	8.0%	2018/5/18	2021/5/17	8,723.27
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,400.00	1,400.00	8.0%	2018/6/19	2021/6/18	107.13
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	110,000.00	110,000.00	8.0%	2018/8/8	2021/8/7	8,417.19

(4) 以其他形式向关联方拆出资金

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
大华(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	399,000,000.00		140,470,800.00	258,529,200.00	股东按持股比例拆借, 无息
上海瀛利置业有限公司	上海瀛翔投资咨询有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	股东按持股比例拆借, 无息
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	上海古北(集团)有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	股东按持股比例拆借, 无息
上海融绿春江置业有限公司	上海富源滨江开发有限公司	1,410,000,000.00		376,000,000.00	1,034,000,000.00	股东按持股比例拆借, 无息
上海北方城市发展投资有限公司	上海星舜置业有限公司	6,222,222.00		2,365,000.00	3,857,222.00	股东按持股比例拆借, 无息

5、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额（万元）	上期金额（万元）
关键管理人员薪酬	951.55	805.03

6、 其他关联交易

1、2019年，中星（昆山）城际置业有限公司（甲方）与上海地产酒店管理有限公司（乙方）签订房屋租赁合同，合同约定乙方每年的租金金额为经审计或甲乙双方共同书面确认的乙方经营年度净营业利润的70%且不能为负数。乙方应在每年年底之后按乙方年度审计报告，计算当年租金，并在5个工作日内出具相关审计报告给甲方，供甲乙双方核算确认；在双方正常履行租赁合同的十年租赁期内，乙方应实际支付甲方十年基本租金额最低不少于人民币3,600万元。

2、2019年，上海中星（集团）有限公司、乙方（上海中星集团振城不动产经营有限公司、上海中星集团怡城实业有限公司、上海中星集团申城物业有限公司、上海中大股份有限公司）与上海地产资产经营有限公司签订相关剥离资产（共73处房产，面积42,033.84 m²，11块土地，面积34,515.11 m²）委托管理补充协议，上海地产资产经营有限公司委托乙方对剥离资产进行经营管理。委托管理期限为2019年1月1日至2020年12月31日。在委托期间，就该协议涉及的剥离资产，委托乙方进行管理经营，上海地产资产经营有限公司按照收到租金的10%向乙方支付委托管理费。

3、2019年，上海中星集团振城不动产经营有限公司与上海中星虹达置业有限公司签订相关项目委托租赁管理协议。管理期限为2019年1月1日至2019年12月31日，就本协议约定的委托租赁管理服务，上海中星虹达置业有限公司按照实际经营收入的10%向上海中星集团振城不动产经营有限公司支付租赁管理服务费用。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海地产馨虹置业有限公司	1,209,735.90		1,209,735.90	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海房地产经营(集团)有限公司	15,045.45		20,413.25	
	上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司			11,807,163.01	
	上海环通建设开发有限公司	173,683.90		171,563.90	
	马鞍山市金申置业发展有限公司	208,975.88		142,046.00	
	上海地产馨越置业有限公司			1,304,682.20	
	上海丰利居置业有限公司			15,750.00	
	上海地产(集团)有限公司	45,596,613.75		29,364,854.00	
	上海地产中星曹路基地开发有限公司	737,567.00		14,414,956.00	
	上海中星集团宜兴置业有限公司	895,844.37		1,186,879.27	
	上海瀛程置业有限公司			618,550.82	
	上海地产资产经营有限公司	4,400,905.61		2,728,550.61	
	上海中星虹达置业有限公司	1,518,069.56		934,788.81	
	上海地产养老产业投资有限公司			304,605.90	
	上海富泓滨江开发建设投资有限公司	187,436.68		192,167.88	
	上海世博土地控股有限公司			69,999.28	
	上海申养投资管理股份有限公司	1,967,607.81		486,466.01	
	上海地产租赁住房建设发展有限公司			249,634.20	
	上海周馨置业有限公司	167,885.00		465,429.50	
	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	33,167.81		43,774.25	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	52,007.60			
	上海春日置业有限公司	393,543.00			
	上海地产酒店管理有限公司	2,100,000.00			
	上海鼎保置业有限公司	19,012,732.55			
	上海住保悦程置业有限公司	232,722.60			
	上海城市更新建设发展有限公司	10,246.34			
	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	260.50			
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	1,229,456.30			
	上海世博文化公园建设管理有限公司	183,987.79			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	151,349.92			
	上海申养康复医院有限公司	62,166.00			
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	1,139,990.00			
预付账款					
	上海地产馨越置业有限公司	33,642.00			
	上海瀛程置业有限公司	18,591.00		14,815.70	
	上海地产（集团）有限公司	2,592,135.33			
其他应收款					
	上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00	
	大华（集团）有限公司	258,529,200.00		399,000,000.00	
	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	
	上海瀛程置业有限公司	11,707,084.55		554,652.88	
	上海地产馨越置业有限公司	5,810,931.51		1,579,856.00	
	上海北方城市发展投资有限公司	3,857,222.00		6,222,222.00	
	上海春日置业有限公司			1,343,924,980.33	
	上海地产（集团）有限公司	5,045,820.00		5,000,000.00	
	上海地产住房保障有限公司	1,771,874.84		863,005.39	
	上海地产资产经营有限公司	1,886.41		791,745.44	
	上海融绿睿江置业有限公司	1,034,000,000.00		1,410,000,000.00	
	上海星信房地产开发有限公司	844,000.00		6,704,477.85	
	上海地产养老产业投资有限公司			11,735.42	
	上海申养投资管理股份有限公司			252,168.62	
	上海中星集团宜兴置业有限公司	1,001,046.62		960,856.45	
	上海地产龙阳建设开发有限公司			7,804.23	
	上海浦东滨江开发建设投资有限公司			375.30	
	上海虹城房地产有限公司	630,335.00			
	上海尚洩实业有限公司	200,000.00			
	上海市住房置业担保有限公司	6,518.40			
	上海鼎保置业有限公司	165,908.44			
应收股利					

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海瀛利置业有限公司	250,000.00		250,000.00	
	上海浦东金鑫房地产发展有限公司			23,467,712.63	
	上海星信房地产开发有限公司	68,000,000.00			
一年内到期的非流动资产					
	上海春日置业有限公司			84,000,000.00	
其他非流动资产					
	上海春日置业有限公司	3,960,400,434.44		2,267,000,000.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	上海建实财务监理有限公司	1,483,799.00	2,135,538.00
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司		243,200.00
	上海地产农业投资发展有限公司	197,013.15	14,768.00
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司		349,524,892.07
	上海地产（集团）有限公司	349,569,659.62	
	上海地产园林发展有限公司	5,825,556.76	14,787,794.00
	上海申江体育文化投资有限公司	3,892,641.47	
其他应付款			
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	113,406,222.37	174,606,222.37
	上海鼎保置业有限公司	2,472,701.07	1,614,870.19
	上海国际汽车城置业有限公司	208,400,000.00	488,400,000.00
	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38
	上海申江资产经营管理有限公司	90,521.36	90,521.36
	上海金岸企业发展有限公司	10,471.66	10,471.66
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司		1,815,228.38
	上海地产（集团）有限公司	86,219,484.22	80,083,488.75
	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	上海地产资产经营有限公司		401,798.11
	上海房地（集团）有限公司	43,366.00	
	上海杨浦滨江投资开发有限公司	70,294,738.89	
	上海地产农业投资发展有限公司	13,511.84	4,542.00
	上海春日置业有限公司	240,760.80	240,760.80
	华润置地（上海）有限公司	24,600,264.92	5,932,535.65
	上海星信房地产开发有限公司	75,377,511.09	
预收账款			
	上海地产（集团）有限公司	98,400.00	106,950.00
短期借款			
	上海好饰家建材园艺超市有限公司		40,000,000.00
应付利息			
	上海中环投资开发（集团）有限公司		96,364.58
	上海杨浦滨江投资开发有限公司		5,781,783.34
	上海好饰家建材园艺超市有限公司		53,166.67
	上海星信房地产开发有限公司		1,180,763.89
应付股利			
	新长宁（集团）有限公司		103,952,500.00
	上海地产（集团）有限公司	78,000,000.00	122,784,000.00
	上海融绿睿江置业有限公司	78,020,000.00	156,237,400.00
	上海北方城市发展投资有限公司	1,400,000.00	2,365,000.00
	上海市城镇建设发展有限公司		3,368,000.00
	上海明华物业管理有限公司	1,019,200.00	1,019,200.00
	台湾旭宝投资股份有限公司	458,500.00	458,500.00
	日本国万胜株式会社	196,500.00	196,500.00
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司		7,120,000.00
	上海迪城建筑工程有限公司	440,078.31	440,000.00
	大华（集团）有限公司	138,700,000.00	140,470,800.00
其他流动负债			
	上海星信房地产开发有限公司		350,000,000.00
一年内到期非 流动负债			

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	上海杨浦滨江投资开发有限公司		60,000,000.00
	上海中环投资开发(集团)有限公司		72,500,000.00

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、抵押事项

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值
					(万元)
20,000.00	2015/1/5	2024/12/29	投资性房地产	古北国际财富中心 2 期 602、603、702、703、2001-2004、2101-2104、2201-2204、2301-2304、2401-2404	26,452.13
13,000.00	2013/4/2	2023/4/1	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 302、303、402、403、2501-2504、2601-2604、2701-2704、2801-2804 室	22,196.16
119,000.00	2018/9/29	2033/9/28	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7	74,669.90
10,000.00	2019/7/30	2033/9/28		层 01	
4,900.00	2013/4/3	2023/4/3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 2901-2904 室	4,274.37
			固定资产	上海市虹桥路 1438 号 3001-3004 室	4,275.28
2,100.00	2013/7/5	2023/4/17	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 801、802、804、	11,814.93
4,200.00	2013/6/28	2023/4/17		805、901-904、1001-1004 室	
21,600.00	2015/6/19	2025/6/19	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 502、503、1101-1104、1201-1204、1301-1304、1401-1404 室	19,090.94
625.00	2012/5/29	2020/5/28	投资性房地产	上海翔殷路 256 号、白城南路 21 号	19,920.02
21,000.00	2016/5/30	2024/6/21	投资性房地产	上海市江宁路 167 号新城大厦	9,148.64
19,000.00	2013/5/31	2025/5/30	投资性房地产	上海市车站南路 330 弄 2、6 号；车站南路 332-398 号(除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库)	15,997.80
178,000.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性房地产	“中星城”项目商业及办公楼部分房产	92,955.26
70,000.00	2014/12/24	2023/12/20	投资性房地产	中星铂尔曼大酒店(注 1)	109,298.32
17,099.00	2017/12/21	2022/12/21			
3,000.00	2012/8/24	2020/6/30	投资性房地产	上海市人民路 833 号 101、102、2-17	5,085.05

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值
					(万元)
				层(中星大厦)	
57,684.29	2017/11/28	2022/11/15	存货	洋泾街道 245 街坊 2/35 丘土地使用权 及地上在建工程	131,573.26
9,790.33	2018/4/3	2023/3/24	存货	杨浦区平凉街道 40 街坊 8/2 丘土地使 用权及地上在建工程	19,714.03
10,145.00	2019/1/14	2023/1/23	存货	浦东新区 E8 单元 E17-4 地块商办项目 土地使用权	36,645.48
480.00	2018/7/27	2023/4/20	存货	大桥街道 84 街坊 14/1 丘及地上在建工 程	119,104.22
840.93	2018/8/31	2023/4/20			
846.28	2018/9/30	2023/4/20			
13,965.81	2018/10/25	2023/4/20			
200.00	2018/10/25	2023/4/20			
495.22	2018/11/28	2023/4/20			
764.16	2018/12/7	2023/4/20			
376.00	2018/12/7	2023/4/20			
10,074.96	2017/11/22	2020/12/20			
4,000.00	2017/11/22	2023/4/20			
160.00	2019/1/11	2023/4/20			
1,605.25	2019/1/11	2023/4/20			
287.68	2019/3/19	2023/4/20			
336.00	2019/3/19	2023/4/20			
1,003.08	2019/4/19	2023/4/20			
965.21	2019/5/27	2023/4/20			
96.00	2019/5/27	2023/4/20			
1,228.29	2019/6/18	2023/4/20			
200.00	2019/6/18	2023/4/20			
3,736.50	2019/7/26	2023/4/20			
141.02	2019/8/21	2023/4/20			
662.98	2019/8/21	2023/4/20			
1,666.40	2019/9/16	2023/4/20			
160.00	2019/9/17	2023/4/20			

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值
					(万元)
1,060.37	2019/10/31	2023/4/20			
200.00	2019/6/18	2023/4/20			
1,918.67	2019/11/26	2023/4/20			
240.00	2019/12/19	2023/4/20			
2,664.01	2019/12/19	2023/4/20			

注 1: 2014 年末, 本公司子公司上海中星(集团)有限公司将其持有的中星铂尔曼酒店(产证号: 沪房地徐字(2014)第 013882 号)作为抵押物, 向交通银行上海闵行支行借款人民币 10 亿元(借款期限自 2014 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 20 日), 截至 2019 年 12 月 31 日, 该笔借款余额为人民币 7 亿元。2017 年末, 上海中星(集团)有限公司又将该物业用作本公司孙公司上海富鸣滨江开发建设投资有限公司向交通银行上海闵行支行借款人民币 7 亿元的抵押物, 该笔借款期限为 2017 年 12 月 21 日至 2022 年 12 月 21 日, 截至 2019 年 12 月 31 日, 交通银行上海闵行支行已向上海富鸣滨江开发建设投资有限公司发放借款人民币 1.71 亿元。

2、 质押事项

质押物名称	当期租金收入(万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
古北国际财富中心二期 602/3、702/703、2001/2/3/4、2101/2/3/4、2201/2/3/4、2301/2/3/4、2401/2/3/4 的全年租金收入	3,982.61	中国建设银行股份有限公司上海分行	20,000.00

3、 担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“十、(五) 关联交易情况”部分相应内容。

4、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2015 年 12 月 9 日, 本公司发布对外投资公告, 本公司控股子公司中企汇锦投资有限公司拟与上海城投控股股份有限公司、上海韵筑投资有限公司、亚厦控股有限公司、上海福华创业投资管理有限公司、上海凤凰科技创业投资有限公司、上海金开融资担保有限公司合作设立上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司。该基金规模 20.05 亿元, 其中中企汇锦投资有限公司拟投资 4 亿元。截

至 2019 年 12 月 31 日，中企汇锦投资有限公司尚未出资。

5、 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对外应承担的阶段性担保额为 11.38 亿元。

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的资产负债表日的重要或有事项。

2、 诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 2015 年 10 月 16 日，本公司孙公司上海中星集团怡城实业有限公司（以下简称“怡城实业”）于上海联合产权交易所（以下简称“上海产交所”）公示挂牌拍卖其持有的四套房产，凯磊酒店管理（上海）有限公司（以下简称“凯磊公司”）参与了竞拍并缴纳保证金人民币 1,388 万元；后因挂牌转让标的物涉及纠纷，该挂牌拍卖终止，怡城实业已退回凯磊公司缴纳的人民币 1,388 万元保证金。

2016 年 7 月 20 日，凯磊公司向上海市虹口区人民法院起诉，主张怡城实业及上海产交所赔偿其因挂牌拍卖项目终止而导致的损失共计约人民币 79.49 万元，后经凯磊公司两次追加索赔金额，涉诉金额为人民币 1,388 万元。凯磊公司分别于 2016 年 8 月 15 日、2016 年 10 月 21 日向法院申请财产保全，涉诉房屋及怡城实业银行账户因以上事实被冻结。怡城实业向上海市虹口区人民法院合计支付人民币 1,388 万元作为反担保，并向法院申请解除上述保全措施。上海市虹口区人民法院于 2016 年 10 月 23 日解除了上述账户及房屋的保全措施。2017 年 12 月 27 日，上海市虹口区人民法院作出终审判决，判处怡城公司赔偿凯磊公司人民币 600 万元。2018 年 2 月 11 日，上海市虹口区人民法院退还案件所涉及保证金 1,388 万元。2018 年 3 月 23 日，怡城实业向上海市高级人民法院申请再审，2019 年 12 月 20 日，上海市高级人民法院裁定再审。截至 2020 年 4 月 27 日，上海市高级人民法院尚未判决。

2018年1月，胡圣鑫、胡从兴（系与凯磊公司参与同一竞买活动的意向受让人），相继向上海市虹口区人民法院起诉，诉讼请求怡城实业赔偿保证金人民币1,388万元，上海联合产权交易所承担连带赔偿责任。

2018年5月15日，上海市虹口区人民法院开庭审理，截至2020年4月27日，上海市虹口区人民法院尚未判决。

（2）因相关政府工程需要，本公司孙公司上海申江怡德投资经营管理有限公司（以下简称“申江怡德”）与上海盛尚投资中心（有限合伙）（以下简称“盛尚中心”）的租赁合同需解除，双方对赔偿金额未达成一致。2018年8月2日，申江怡德向上海市浦东新区法院提起诉讼，要求终止租赁合同、盛尚中心支付未付费用并谈妥赔偿事宜等。盛尚中心向法院提起反诉，截至2020年4月27日，该案仍在一审中。

（3）本公司孙公司中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）已就总包合同提请仲裁，提请解除合同，截至2020年4月27日，尚未有仲裁结果。

（4）本公司孙公司中星（昆山）城际置业有限公司（以下简称“昆山城际”）与雅华酒店管理（上海）有限公司（以下简称“雅华酒店”）就昆山市创业路城际广场C-14号房签订了《酒店管理协议》和《酒店顾问服务协议》，后经协商，双方于2016年签订了终止契约。2019年11月，雅华酒店以昆山城际违反终止契约规定，昆山城际需履行终止契约的违约赔偿义务为由，向中国国际贸易仲裁委员会提起仲裁。截至2020年4月27日，尚未有仲裁结果。

除上述事项外，截至2020年4月27日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

十二、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1、2020年初，新冠疫情在全国范围内爆发，对企业的正常生产经营活动均造成了不同程度的影响。本公司主要从事房地产开发业务，在建项目较多，主要分布于上海、江苏等地。面对疫情，公司积极响应并严格执行政府对肺炎疫情防控的各项要求，对公司的项目开工、房产销售以及房产租赁的影响进行评估并积极应对。

租赁方面，为应对疫情对中小企业的的影响，本公司根据上海市政府和上海国资委的要求，对符合减免条件的中小企业（租赁物业位于上海市范围内），公司予以减免2020年2月、3月两个月租金；对符合减免条件的中小企业（租赁物业位于上海市范围外），参考当地政府政策执行租金减免。

2、2020年4月27日，经公司第九届董事会第九次会议审议通过拟面向专业投资者公开发行债券的议案。拟公开发行公司债券规模不超过100亿元，可一期或分期发行，债券期限不超过10年（含10年），具体发行规模、发行期次、具体期限及担保方式授权董事会及董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。该议案尚需提请公司2019年度股东大会审议批准。

除上述事项外，截至2020年4月27日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

（二）利润分配情况

2020年4月27日，本公司第九届董事会第九次会议审议通过公司2019年度利润分配预案：公司2019年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币1.38元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本为6,096,135,252.00股，以此计算合计拟派发现金红利841,266,664.78元（含税）。公司2019年度利润分配不进行送红股、不进行资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，维持每股分配比例不变。该预案尚需提请公司2019年度股东大会审议批准后实施。

十三、其他重要事项

（一）前期会计差错更正

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

（二）其他对投资者决策有影响的重要事项

1、本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）与上海世盈投资管理有限公司（以下简称“世盈公司”）于2015年6月24日签署《上海市产权交易合同》、于2015年6月29日签署《上海市产权交易合同之补充协议（一）》、于2015年7月8日签署《上海市产权交易合同之补充协议（二）》、于2017年5月15日签署《上海市产权交易合同之补充协议（三）》（以下简称“交易文件”），中星集团将其持有的上海春日置业有限公司45%股权及中星集团对春日置业20,835万元债权转让给世盈公司。根据上述交易文件约定，中星集团应确保春日置业在2017年6月30日前取得南、北地块的国有建设用地使用权证。如因拆迁引发居民干扰原因，致中星集团无法按期完成上述事宜，则中星集团承担如下违约责任：

（1）每延迟1日，中星集团按照世盈公司已付中星集团和春日置业款项的0.025%标准支付违约金，交易文件继续履行。如世盈公司未在中星集团迟延履行取得土地义务且世盈公司享有下文第2款所述合同解除权后90天内要求中星集团行使回购，则世盈公司不得再以此理由主张终止交易文件，交易文件继续履行，中星集团需按

照约定继续支付迟延履行期间的违约金，直至履行取得土地义务。

(2) 如中星集团迟延履行取得土地义务超过 90 日且未得到世盈公司同意延期的，则世盈公司有权单方面终止交易文件的履行，退出与中星集团全部合作，包括要求中星集团按世盈公司已付中星集团和春日置业全部款项并另行支付年利率 9% 的金额（自实际投入之日起计算至实际偿付日支付）之标准回购世盈公司已收购春日置业全部股权，但前述回购价款应扣除中星集团按交易文件约定所需给付世盈公司的迟延履行义务违约金及春日置业已付世盈公司股东贷款全部利息（如有），中星集团应无条件配合世盈公司办理相关手续（包括但不限于按照国资转让程序实施相关事宜）。世盈公司选择要求中星集团回购股权时，除按交易文件约定的标准要求中星集团给付外，不得同时再向中星集团主张逾期违约金。

(3) 2017 年 9 月 21 日，考虑到双方的合作已取得一定成效且项目未来的发展，世盈公司已经明确放弃要求中星集团行使回购，并将继续与中星集团在交易文件约定的框架下全力推动项目的合作开发建设。

(4) 鉴于上述交易文件的约定及履行情况，为保护上市公司及中小股东利益，上海地产（集团）有限公司承诺：如世盈公司按照上述交易文件约定就春日置业未按时取得南、北地块国有建设用地使用权证事项向中星集团主张违约责任，在本次重组交割完成后，上海地产（集团）有限公司将按照中星集团向世盈公司实际赔偿金额对本公司进行赔偿。截至 2020 年 4 月 27 日，春日置业尚未取得上述地块的国有建设用地使用权证。

(5) 《上海市产权交易合同之补充协议（一）》约定世盈公司成为春日置业股东后，双方商定共同通过对春日置业股东贷款及春日自身融资的方式完成项目前期动拆迁、建设及销售事宜（双方约定中星集团按 10/19、世盈公司按 9/19 之份额承担前述义务），项目拆迁资金由中星集团牵头以春日置业或项目名义通过融资方式解决，世盈公司、中星集团均以自有资金作为有限补充（融资比例为 70%、至少不低于 60%，如融资比例低于 60%，则由中星集团以自有资金补足，如中星集团自有资金投入超过拆迁资金的 40%，则世盈公司投入的资金仍以拆迁资金的 40% 为限作为基数）。项目拆迁资金不足部分先由中星集团垫付，到项目约定节点后世盈公司再投入相应部分资金。融资成本计入春日置业开发成本，其中世盈公司成为春日置业股东前的因动迁资金、融资成本未能税前列支而给项目利润造成影响的，由中星集团负责，世盈公司成为春日置业股东以后的动迁资金融资成本的税前列支由中星集团、世盈公司共同完成。

2、2016 年 8 月 30 日，本公司子公司上海中星（集团）有限公司将 60 处没有权属证书的房产，面积 16,364.08 m²，账面价值 609.68 万元；36 处不能办理完全产权证书的房产，面积 48,692.89 m²，账面价值 8,059.38 万元；31 块无证土地使用权，面积 173,318 m²，账面价值 2,158.72 万元；2 块有证土地使用权（划拨土地），面积 64,979 m²，账面价值 80 万元，通过无偿划转或有偿转让的方式转让给上海地产资产经营有

限公司。

其中公司持有的“36 处不能办理完全产权证书的房产及 2 块有证土地使用权（划拨土地）”中划拨土地上的 16 个划拨土地物业和 2 块划拨土地更名材料已由上海地产（集团）有限公司于 2016 年 11 月提交至上海市国有资产监督管理委员会（沪国资委函【2016】59 号），截至 2020 年 4 月 27 日，已获得沪国资委改革（2017）70 号文同意划拨土地使用权主体变更，相关手续仍在办理中；另有 20 处资产由于是非完全产证无法办理过户事宜。

3、2016 年 11 月，上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）对公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）开发成本中雪野北块做出承诺：

（1）将采取措施确保上海中星（集团）有限公司在本次重大资产重组资产交割日起三年内完成办理雪野路别墅的完全权属证书；

（2）如上海中星（集团）有限公司未能在上述期限内完成权属证书的办理工作使雪野路别墅处于可售状态，上海地产集团承诺在上述期限届满后以现金方式回购雪野路别墅，回购价格为重大资产重组交易对应之评估值及其对应的资金成本。

（3）如中华企业因雪野路别墅的违规建设等原因受到有关主管部门的行政处罚、第三方索赔或其他任何损失的，上海地产集团承诺赔偿中华企业因此而遭受的实际损失。

2017 年 9 月 14 日，中星集团已取得雪野路别墅的《新建住宅交付使用许可证》，文号：（沪建管（浦东）交付许（2017）第 049 号），2018 年已办理部分房屋的产证证书（沪（2018）浦字不动产权第 100439 号），面积为 6,751.33 平方米，截至 2020 年 4 月 27 日，剩余 1,970.37 平方米尚未办理。

4、经公司 2017 年度股东大会审议通过，公司全资子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）对其参股公司上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）提供余额不超过 25 亿元的借款，在上述额度内资金可循环使用，借款期限自春日置业首次实际拆借之日起不超过三年。2018 年 5 月 18 日起至 2019 年 12 月 31 日，中星集团已向春日置业以股东借款方式提供财务资助金额 23.38 亿元，期限为 3 年，年化借款利率为 8%。截至 2019 年 12 月 31 日，春日置业向中星集团拆借资金本金余额为 33.11 亿元。

5、2018 年 12 月 13 日，经公司第九届董事会第四次会议和 2018 年第一次临时股东大会审议通过发行公司债券和注册发行中期票据的议案。

拟发行公司债券规模不超过 90 亿元，可一期或分期发行，债券期限不超过 5 年（含 5 年），具体发行规模及发行期次安排授权董事会及董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

拟注册规模不超过人民币 40 亿元，最终发行规模将以公司在交易商协会取得的注册通知书载明的额度为准。

2019 年 3 月，经上海证券交易所“上证函【2019】465 号《关于对中华企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》”同意，公司非公开发行不超过人民币 90 亿元（含 90 亿元）的公司债券符合挂牌条件。

2019 年 6 月 5 日，本公司完成首期非公开发行公司债券，募集资金人民币 31.5 亿元，期限为 5 年，附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.35%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

2019 年 11 月 14 日，本公司完成第二期非公开发行公司债券，募集资金人民币 15.2 亿元，期限为 5 年，并附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.17%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

2019 年 11 月 22 日，本公司发行了 2019 年度第一期中期票据，发行规模 10 亿元，发行利率为 3.91%，无担保，期限为 3 年，到期日为 2022 年 11 月 22 日。该中期票据发行规模 10 亿元，发行利率为 3.91%，无担保。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	4,000,000.00	
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	716,050.00	716,050.00
小计	4,716,050.00	716,050.00
减：坏账准备	716,050.00	384,406.00
合计	4,000,000.00	331,644.00

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提	384,406.00	8.15	384,406.00	100.00	
信用风险特征组合	4,331,644.00	91.85	331,644.00	7.66	4,000,000.00
合计	4,716,050.00	100.00	716,050.00		4,000,000.00

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	331,644.00	46.32			331,644.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	384,406.00	53.68	384,406.00	100.00	
合计	716,050.00	100.00	384,406.00		331,644.00

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00
张震	70,000.00	70,000.00	100.00
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00
合计	384,406.00	384,406.00	

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
信用风险特征组合	4,331,644.00	331,644.00	7.66
合计	4,331,644.00	331,644.00	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	384,406.00	384,406.00	331,644.00			716,050.00
合计	384,406.00	384,406.00	331,644.00			716,050.00

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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
上海润钻置业有限公司	4,000,000.00	84.82	
上海古北赵巷置业有限公司	331,644.00	7.03	331,644.00
刘淑梅	190,000.00	4.03	190,000.00
盛林	110,000.00	2.33	110,000.00
张震	70,000.00	1.48	70,000.00
合计	4,701,644.00	99.69	701,644.00

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	1,011,850,000.00	3,489,182,700.00
其他应收款项	6,624,229,653.22	2,936,590,940.17
合计	7,636,079,653.22	6,425,773,640.17

1、 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海古北（集团）有限公司		727,667,500.00
上海原经房地产（集团）有限公司	45,000,000.00	439,668,000.00
中企汇锦投资有限公司		13,890,000.00
上海中星（集团）有限公司	374,000,000.00	1,633,410,000.00
上海凯峰房地产开发有限公司	518,300,000.00	524,917,200.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司	27,900,000.00	56,106,000.00
上海房地集团物业服务服务有限公司		3,500,000.00
上海瀛浦置业有限公司	45,900,000.00	90,024,000.00
上海润钻置业有限公司	750,000.00	
合计	1,011,850,000.00	3,489,182,700.00

2、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	5,040,797,402.15	1,198,717,481.98
1 至 2 年	95,539,863.95	362,574,609.45
2 至 3 年	312,574,609.45	195,522,418.40
3 至 4 年	195,520,918.40	364,523,841.02
4 至 5 年	364,523,841.02	437,443,554.73
5 年以上	625,339,078.76	388,008,224.99
小计	6,634,295,713.73	2,946,790,130.57
减：坏账准备	10,066,060.51	10,199,190.40
合计	6,624,229,653.22	2,936,590,940.17

（2）按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提	6,634,295,713.73	100.00	10,066,060.51	0.15	6,624,229,653.22
合计	6,634,295,713.73		10,066,060.51		6,624,229,653.22

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,946,663,717.86	100.00	10,072,777.69	0.34	2,936,590,940.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	126,412.71		126,412.71	100.00	
合计	2,946,790,130.57	100.00	10,199,190.40		2,936,590,940.17

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额			10,189,078.81	10,189,078.81
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	136.42		-123,154.72	-123,018.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	136.42		10,065,924.09	10,066,060.51

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	2,935,688,843.33		11,101,287.24	2,946,790,130.57
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	3,688,135,034.58		-629,451.42	3,687,505,583.16
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	6,623,823,877.91		10,471,835.82	6,634,295,713.73

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	10,199,190.40	10,189,078.81	-123,018.30			10,066,060.51
坏账准备						
合计	10,199,190.40	10,189,078.81	-123,018.30			10,066,060.51

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
备用金	7,000.00	2,000.00
押金、保证金	9,539,837.69	9,494,017.69
代垫、暂付款	559,664.97	1,060,963.53
往来款	6,624,183,226.57	2,936,114,172.39
其他	5,984.50	118,976.96
合计	6,634,295,713.73	2,946,790,130.57

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海润钻置业有限公司	往来款	3,933,080,000.00	1年以内	59.28	
上海中鸿置业有限公司	往来款	974,400,000.00	1年以内、1-3年	14.69	
苏州中华园房地产开发有限公司	往来款	780,061,487.84	1年以内、2-3年、5年以上	11.76	
江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	656,314,325.80	1年以内、1-5年、5年以上	9.89	
杭州中华企业房地产发展有限公司	往来款	198,674,859.21	2-3年、5年以上	2.99	
合计		6,542,530,672.85		98.61	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	13,191,850,587.07	1,273,500,000.00	11,918,350,587.07	13,185,850,587.07	1,273,500,000.00	11,912,350,587.07
对联营、合营企业投资	302,800,261.78		302,800,261.78	446,559,445.58		446,559,445.58
合计	13,494,650,848.85	1,273,500,000.00	12,221,150,848.85	13,632,410,032.65	1,273,500,000.00	12,358,910,032.65

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00			426,767,625.00		
上海原经房地产(集团)有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00			378,000,000.00		
上海房产之窗有限公司	15,954,300.00			15,954,300.00		
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00			54,070,404.00		
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00			352,800,000.00		

中华企业股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	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
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00			33,472,400.00		
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		747,200,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00		207,800,000.00
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00		121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	480,000,000.00			480,000,000.00		197,000,000.00
中企汇锦投资有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		
上海新弘生态农业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海凯峰房地产开发有限公司	537,729,318.21			537,729,318.21		
上海房地集团物业服务有限公司	6,660,877.17			6,660,877.17		
上海中星（集团）有限公司	7,817,698,493.04			7,817,698,493.04		
上海润钻置业有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
淘钻（南通）置业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	13,185,850,587.07	6,000,000.00		13,191,850,587.07		1,273,500,000.00

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	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		
1. 联营企业											
上海瀛浦置业有限公司	241,071,789.39			11,815,333.32			45,900,000.00			206,987,122.71	
上海地产建筑产品研发 有限公司	417,103.77			3,282.53						420,386.30	
上海国际汽车城置业有 限公司	205,070,552.42			50,322,200.35			160,000,000.00			95,392,752.77	
合计	446,559,445.58			62,140,816.20			205,900,000.00			302,800,261.78	

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,650,185.47	16,991,013.85	40,141,585.87	26,404,730.00
其他业务	9,433,962.00	1,064,412.26		
合计	36,084,147.47	18,055,426.11	40,141,585.87	26,404,730.00

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	965,950,000.00	3,399,158,700.00
权益法核算的长期股权投资收益	62,140,816.20	107,023,201.35
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,082,431,060.72
交易性金融资产在持有期间的投资收益	684,000.00	
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		1,046,500.00
合计	1,028,774,816.20	2,424,797,340.63

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	38,395.95	
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）	51,611,196.67	
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		

项目	金额	说明
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	75,693,553.80	
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	144,527,537.50	
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	1,703,273.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	273,573,957.83	
所得税影响额	-6,322,137.59	
少数股东权益影响额（税后）	-4,475,098.95	
合计	262,776,721.29	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		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	16.19	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.37	0.34	0.34

