

上海中环投资开发(集团)有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

上海中环投资开发（集团）有限公司

审计报告及财务报表

（2018年01月01日至2018年12月31日止）

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并及母公司资产负债表	1-4
	合并及母公司利润表	5-6
	合并及母公司现金流量表	7-8
	合并及母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-97



审计报告

信会师报字[2019]第 ZA20130 号

上海市普陀区国有资产监督管理委员会；
上海中环投资开发（集团）有限公司；

一、 审计意见

我们审计了上海中环投资开发（集团）有限公司（以下简称中环集团）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中环集团，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、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注：

1、如财务报表附注八（二）所述，中环集团期末余额中应收普陀区政府（长寿路拓宽）款项 18,653,917.00 元，账龄 5 年以上；应收普陀区政府（区财政局长海前期费）款项 85,080,974.40 元，账龄 5 年以上。上述应收款项合计 103,734,891.40 元，属于改制遗留款项，截止审计报告日尚未解决。

2、如财务报表附注八(二十一)所述,中环集团期末余额中应付普陀区住宅办金额 118,615,071.67 元,应付普陀区综开办 20,000,000.00 元。上述应付款项合计 138,615,071.67 元,属于改制遗留款项,截止审计报告日尚未解决。

本段内容不影响已发表的审计意见。

四、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) 应收账款与其他应付款余额</p> <p>截止至 2018 年 12 月 31 日,如财务报表附注八(二)、(二十一)所述,中环集团期末余额中应收普陀区区政府(长寿路拓宽)款项金额 18,653,917.00 元,应收普陀区区政府(区财政局长海前期费)款项金额 85,080,974.40 元,应付普陀区住宅办款项金额 118,615,071.67 元,应付普陀区综开办款项金额 20,000,000.00 元。若应收账款不能按期收回或无法收回而发生坏账,其他应付款无法支付而形成收入对财务报表影响较为重大,为此我们确定其为关键审计事项。</p>	<p>1、我们取得了 2018 年 12 月 31 日应收账款、应付账款、其他应付款的账龄明细表,核对了应收账款、应付账款、其他应付款中与历史遗留问题相关款项形成的原因及余额。</p> <p>2、我们与中环集团管理层讨论以上余额对报表的影响数。</p> <p>3、我们与中环管理层沟通对该事项的解决方法,建议管理层加紧推进解决改制所遗留的账务问题。</p>

五、 其他信息

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

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

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

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

六、 管理层和治理层对财务报表的责任

中环集团管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估中环集团的持续经营能力，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。

中环集团治理层负责监督中环集团的财务报告过程。

七、 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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中环集团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环集团不能持续经营。

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

(6) 就中环集团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）。

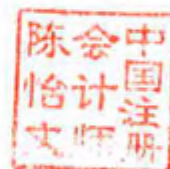
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：陈 竑
(项目合伙人)



中国注册会计师：陈怡文



中国 · 上海

上海中环投资开发(集团)有限公司

合并资产负债表

2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产:			
货币资金	(一)	3,198,688,368.27	3,423,281,158.09
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(二)	108,771,063.51	113,146,091.70
预付款项	(三)	85,844,992.58	414,899,314.37
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保准备金			
其他应收款	(四)	1,631,421,831.07	3,234,217,608.71
△买入返售金融资产			
存货	(五)	11,606,362,004.48	8,866,352,135.77
其中: 原材料		3,017,304.07	3,066,599.93
库存商品(产成品)		347,752.13	381,533.74
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	762,260,373.38	443,948,431.98
流动资产合计		17,393,348,633.29	16,495,844,740.62
非流动资产:			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七)	16,718,872.97	16,669,759.58
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	18,479,010.57	5,891,629.48
投资性房地产	(九)	3,245,787,456.01	3,251,058,806.77
固定资产	(十)	287,102,769.84	301,957,485.74
在建工程	(十一)	5,518,695.52	208,086.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十二)	44,945,540.56	48,137,161.45
开发支出			
商誉	(十三)		44,834,878.31
长期待摊费用	(十四)	15,878,773.68	14,482,514.08
递延所得税资产	(十五)	186,230,260.94	201,311,110.37
其他非流动资产	(十六)	3,646,491,606.34	
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		7,467,152,986.43	3,884,551,431.78
资产总计		24,860,501,619.72	20,380,396,172.40

注: 加△项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用。

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:

[Handwritten signature] 会计机构负责人

上海中环投资开发(集团)有限公司

合并资产负债表(续)

2018年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:			
短期借款			
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(十七)	727,772,568.02	322,421,084.84
预收款项	(十八)	4,770,123,973.23	6,664,966,645.23
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十九)	3,390,856.36	3,929,617.85
其中:应付工资		3,089,783.80	3,604,502.10
应付福利费			
#其中:职工奖励及福利基金			
应交税费	(二十)	54,931,859.67	160,161,469.43
其中:应交税金		54,295,114.90	159,166,097.27
其他应付款	(二十一)	8,568,474,353.41	1,522,588,897.21
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十二)	356,811,551.48	94,000,000.00
其他流动负债	(二十三)		859.71
流动负债合计		14,481,505,162.19	8,768,068,570.27
非流动负债:			
长期借款	(二十四)	4,873,820,000.00	6,562,076,191.35
应付债券	(二十五)	803,912,111.09	891,737,885.14
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	(二十六)	265,522,808.44	272,958,740.84
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十七)		5,000,000.00
递延所得税负债	(十五)	34,081,549.26	34,671,771.55
其他非流动负债	(二十八)	75,505,299.11	71,734,418.55
其中:特准储备基金			
非流动负债合计		6,052,841,767.90	7,638,179,007.43
负债合计		20,534,346,930.09	16,406,247,577.70
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	(二十九)	670,000,000.00	650,000,000.00
国有资本		670,000,000.00	650,000,000.00
其中:国有法人资本		670,000,000.00	650,000,000.00
集体资本			
民营资本			
其中:个人资本			
外商资本			
#减:已归还投资			
实收资本(或股本)净额		670,000,000.00	650,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	(三十)	562,733,908.35	581,453,908.35
减:库存股			
其他综合收益	(四十二)	8,487,579.72	7,653,883.57
其中:外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	(三十一)	432,332,071.95	312,462,289.01
其中:法定公积金		143,914,967.65	103,958,373.34
任意公积金		288,417,104.30	208,503,915.67
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	(三十二)	1,568,965,139.62	1,486,698,400.30
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		3,262,518,699.64	3,038,268,481.23
少数股东权益		1,063,635,909.99	935,880,113.47
所有者权益(或股东权益)合计		4,326,154,609.63	3,974,148,594.70
负债和所有者权益(或股东权益)总计		24,860,501,619.72	20,380,396,172.40

注:加△项目为金融类企业专用;带#为外商投资企业专用。

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:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)



上海中环投资开发(集团)有限公司

资产负债表

2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产:			
货币资金		747,036,049.74	926,834,946.55
Δ结算备付金			
Δ拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(一)	119,517,151.55	106,551,893.51
预付款项		215,748.40	2,323,984.34
Δ应收保费			
Δ应收分保账款			
Δ应收分保准备金			
其他应收款	(二)	3,026,247,279.37	2,856,192,774.59
Δ买入返售金融资产			
存货		743,405,058.11	846,214,445.82
其中: 原材料			
库存商品(产成品)			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		98,419,817.63	508,550,573.99
流动资产合计		4,734,841,104.80	5,246,668,618.80
非流动资产:			
Δ发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		16,718,872.97	16,669,759.58
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,253,834,155.10	831,246,774.01
投资性房地产		832,627,990.21	759,676,926.25
固定资产		267,969,400.23	284,128,233.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,213,016.96	4,663,289.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		8,117,404.00	10,900,514.08
递延所得税资产		44,506,404.91	46,234,696.41
其他非流动资产		3,430,915,106.34	
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		5,856,902,350.72	1,953,520,193.02
资产总计		10,591,743,455.52	7,200,188,811.82

注: 加Δ项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用, 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:

上海中环投资开发(集团)有限公司
资产负债表(续)
2018年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产:			
短期借款			
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收账款		157,172,167.85	189,339,751.65
△卖出回购金融资产款		15,830,276.66	179,673,021.83
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			
其中: 应付工资			
应付福利费			
其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费			
其中: 应交税金		40,201,409.31	59,574,501.14
其他应付款		39,010,694.62	58,004,894.77
△应付分保账款		5,703,330,548.94	2,983,077,768.71
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		65,000,000.00	75,000,000.00
流动负债合计			859.71
非流动负债:		5,984,334,401.86	3,467,165,902.25
长期借款			
应付债券		933,000,000.00	298,000,000.00
其中: 优先股		303,912,111.09	391,737,885.14
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		258,037,409.89	285,860,771.82
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		2,829,193.25	2,551,294.53
其中: 专项储备		75,303,299.11	71,734,418.55
非流动负债合计			
负债合计		2,073,934,013.24	1,529,884,309.84
所有者权益(或股东权益):		8,058,468,415.20	5,017,050,272.09
实收资本(或股本)			
国有资本		670,000,000.00	650,000,000.00
其中: 国有法人资本		670,000,000.00	650,000,000.00
集体资本		670,000,000.00	650,000,000.00
民营资本			
其中: 个人资本			
外商资本			
资本公积			
减: 库存股		592,658,861.51	581,408,861.51
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额		5,487,579.72	7,653,883.57
专项储备			
盈余公积			
其中: 法定公积金		435,887,659.05	316,017,876.11
任意公积金		147,350,600.73	107,424,014.47
储备基金		288,507,050.27	208,593,361.64
企业发展基金			
利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润			
所有者权益(或股东权益)合计		8,260,210,940.04	6,298,057,918.54
负债和所有者权益(或股东权益)总计		10,334,144,953.28	7,827,942,228.38

注: 加△项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用, 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:



上海中环投资开发(集团)有限公司

合并利润表

2018年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十三)	3,464,410,811.75	1,850,799,172.85
其中: 营业收入		3,464,410,811.75	1,850,799,172.85
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中: 营业成本		2,470,810,018.37	1,434,336,786.90
△利息支出	(三十三)	1,641,599,171.53	1,112,513,479.76
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加			
销售费用	(三十四)	246,397,980.78	75,095,683.51
管理费用	(三十四)	341,796,650.37	70,832,201.86
其中: 党建工作经费	(三十四)	121,252,064.93	103,719,631.58
研发费用			
财务费用			
其中: 利息费用	(三十四)	79,459,363.30	87,126,037.85
利息收入		122,928,840.52	106,734,657.95
汇兑净收益		47,624,162.78	23,767,187.15
汇兑净损失		583.05	
资产减值损失			
其他	(三十五)	38,304,807.30	-14,748,246.86
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十六)	5,669,182.72	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	(三十七)	14,585,562.55	15,760,786.76
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		12,004,721.53	1,695,944.64
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	(三十八)	1,837,715.14	
加: 营业外收入		1,015,693,153.89	431,723,172.71
其中: 政府补助	(三十九)	3,256,566.24	5,089,790.12
债务重组利得			550,000.00
减: 营业外支出			
其中: 债务重组损失	(四十)	2,059,631.39	2,036,714.94
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			
减: 所得税费用		1,016,870,208.74	434,756,247.89
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	(四十一)	407,672,638.41	104,144,987.59
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		609,212,570.33	330,611,260.30
少数股东损益		293,679,669.96	302,011,624.91
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		325,537,909.37	28,599,635.39
终止经营净利润		609,212,570.33	330,611,260.30
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		833,696.15	-16,507,666.84
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		833,696.15	-16,507,666.84
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			
(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		833,696.15	-16,507,666.84
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-23,332,319.16
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		833,696.15	6,824,552.32
4. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额		610,951,266.48	314,103,593.46
归属于少数股东的综合收益总额		284,513,357.11	285,103,958.07
八、每股收益:			
基本每股收益		325,537,909.37	28,599,635.39
稀释每股收益			

注: 加△项目为金融类企业专用, 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:

胡刚

主管会计工作负责人:

李

会计机构负责人:

李

上海中环投资开发(集团)有限公司
利润表
2018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、营业总收入			
其中: 营业收入	(四)	303,329,325.82	1,190,652,932.46
△利息收入		303,329,325.82	1,190,652,932.46
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中: 营业成本	(四)	359,676,614.06	1,033,106,248.53
△利息支出		228,809,043.31	925,442,281.07
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加			
销售费用		20,556,687.17	24,508,679.56
管理费用		9,886,123.60	5,651,462.12
其中: 查建工作经费		74,728,503.59	63,881,660.86
研发费用			
财务费用			
其中: 利息费用		31,527,422.38	25,445,009.40
利息收入		59,626,459.28	42,453,956.90
汇兑净收益		28,123,343.15	17,024,234.79
汇兑净损失			
资产减值损失			
其他		-6,913,165.99	-11,822,844.48
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)		316,314.36	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	(五)	471,545,562.55	70,909,325.98
△汇兑收益(损失以“-”号填列)		12,004,721.53	1,695,544.64
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,639,562.91	
加: 营业外收入		417,154,172.08	228,456,009.91
其中: 政府补助		1,000,000.00	548,260.04
债务重组利得			
减: 营业外支出			
其中: 债务重组损失		608,201.76	1,372,229.26
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			
减: 所得税费用		417,545,970.32	227,632,040.69
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		17,980,027.18	17,224,579.70
(一)持续经营净利润		399,565,943.14	210,407,460.99
(二)终止经营净利润		399,565,943.14	210,407,460.99
六、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		833,696.15	-16,507,666.84
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			
(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		833,696.15	-16,507,666.84
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			-23,332,219.16
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		833,696.15	6,824,552.32
4.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
七、综合收益总额			
八、每股收益:		400,399,639.29	193,899,794.15
基本每股收益			
稀释每股收益			

注: 加△项目为金融类企业专用, 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:

(Handwritten signature)

会计机构负责人:

(Handwritten signature)

上海中环投资开发(集团)有限公司
合并现金流量表
2018年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

	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			
△客户存款和同业存放款项净增加额		1,672,367,810.11	7,299,422,631.45
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,574,119.04	
经营活动现金流入小计		10,424,012,272.52	1,384,155,521.59
购买商品、接受劳务支付的现金		12,105,954,201.67	8,683,578,153.04
△客户贷款及垫款净增加额		3,505,251,648.52	2,375,891,999.46
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		117,069,425.99	104,166,663.04
支付其他与经营活动有关的现金		1,239,287,155.70	743,785,712.60
经营活动现金流出小计		2,271,968,646.24	4,064,109,445.87
经营活动产生的现金流量净额		7,133,576,876.45	7,287,953,820.97
二、投资活动产生的现金流量:		4,972,377,325.22	1,395,624,332.07
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			462,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		1,791,362.94	2,183,707.89
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		3,356,703.47	2,021,879.40
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		32,000,116.77	4,860,976.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		37,148,183.18	471,566,564.10
投资支付的现金		56,100,750.43	441,319,724.21
△质押贷款净增加额		3,432,915,106.34	74,140,578.77
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			
投资活动现金流出小计		8,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		3,497,015,856.77	515,460,302.98
三、筹资活动产生的现金流量:		-3,459,867,673.59	-43,893,738.88
吸收投资收到的现金			
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			
△发行债券收到的现金		1,502,692,670.90	1,388,075,852.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		1,502,692,670.90	1,388,075,852.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,818,137,310.77	1,631,811,383.00
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		421,658,382.63	675,999,868.81
支付其他与筹资活动有关的现金			252,349,109.90
筹资活动现金流出小计			7,207,906.05
筹资活动产生的现金流量净额		3,239,795,693.40	2,315,019,157.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,737,103,022.50	-926,943,305.86
五、现金及现金等价物净增加额		581.05	
加:期初现金及现金等价物余额		-224,592,789.82	424,787,287.33
六、期末现金及现金等价物余额		3,423,281,158.09	2,998,493,870.76
		3,198,688,368.27	3,423,281,158.09

注:加△项目为金融类企业专用。
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:

胡刚

主管会计工作负责人:

姜

会计机构负责人:

李

上海中环投资开发(集团)有限公司
现金流量表
2018年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

	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			
△客户存款和同业存放款项净增加额		42,734,929.34	1,262,874,358.49
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		7,449,338,253.23	2,545,448,421.06
购买商品、接受劳务支付的现金		7,492,073,182.57	3,808,322,779.55
△客户贷款及垫款净增加额		105,026,509.03	136,321,211.83
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		52,731,345.64	36,027,652.79
支付其他与经营活动有关的现金		84,858,877.17	114,348,315.11
经营活动现金流出小计		4,871,941,091.82	3,372,652,029.71
经营活动产生的现金流量净额		5,114,557,823.66	3,659,349,209.44
二、投资活动产生的现金流量:		2,377,515,358.91	148,973,570.11
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			142,125,657.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		458,751,362.94	14,151,503.29
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		2,326,343.60	1,307,114.80
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		426,100,116.77	4,860,976.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		887,177,823.31	162,445,252.18
投资支付的现金		8,790,675.66	328,866,425.51
△质押贷款净增加额		3,832,915,106.34	78,240,578.77
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			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		3,841,705,782.00	407,107,004.28
三、筹资活动产生的现金流量:		-2,954,527,958.69	-244,661,752.10
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
△发行债券收到的现金		700,000,000.00	414,461,383.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		700,000,000.00	414,461,383.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		165,000,000.00	737,811,383.00
支付其他与筹资活动有关的现金		137,786,297.03	128,963,615.52
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		302,786,297.03	866,774,998.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		397,213,702.97	-452,313,615.52
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		-179,798,896.81	-548,001,797.51
六、期末现金及现金等价物余额		926,834,946.55	1,474,836,744.06
		747,036,049.74	926,834,946.55

注: 加△项目为金融类企业专用。
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:

胡刚

主管会计工作负责人

姜

会计机构负责人:

李

上海中环投资开发(集团)有限公司
合并所有者权益变动表
2018年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



项目	母公司所有者权益							少数股东权益				所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	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	其他	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	650,000,000.00			7,653,893.57		312,462,239.01		1,436,699,400.30		3,038,268,481.23	935,880,113.47	3,974,148,594.70
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	650,000,000.00		281,453,908.35	7,653,893.57		312,462,239.01		1,436,699,400.30		3,038,268,481.23	935,880,113.47	3,974,148,594.70
三、本期增减变动金额(减少 以“-”号填列)	20,000,000.00		1,200,000.00	633,696.15		119,869,782.94		82,266,739.22		324,250,218.41	127,755,876.52	352,006,094.93
(一)综合收益总额				833,696.15				293,679,660.96		284,513,357.11	325,537,909.37	610,051,266.48
(二)所有者投入和减少资本	20,000,000.00		1,200,000.00							21,280,000.00		21,280,000.00
1.所有者投入的普通股	20,000,000.00		1,200,000.00							21,280,000.00		21,280,000.00
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)专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四)利润分配												
1.提取盈余公积												
其中:法定公积金												
任意公积金												
储备基金												
企业发展基金												
利润归还投资												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的 分配												
4.其他												
(五)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												
四、本年年末余额	670,000,000.00		582,733,908.35	8,487,579.72		432,332,021.95		1,569,965,139.62		3,262,518,699.64	1,063,635,939.99	4,326,154,639.63

注:加△项目为金融类企业专用;加#为外商投资企业专用,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: 杨

报 表 第 9 页

上海中环投资开发(集团)有限公司
合并所有者权益变动表(续)

2018年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上年金额												
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具	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	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
二、上年年末余额	650,000,000.00				32,294,673.89		249,340,050.71		1,203,962,514.19		2,800,952,590.14	1,207,072,647.11	4,008,025,237.25
加:会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
三、本年年初余额	650,000,000.00				32,294,673.89		249,340,050.71		1,203,962,514.19		2,800,952,590.14	1,207,072,647.11	4,008,025,237.25
(一)综合收益总额					-24,640,740.32		63,122,238.30		183,635,896.11		237,315,891.09	-271,197,533.64	-33,876,642.55
(二)所有者投入和减少资本					-16,507,666.84				302,011,624.91		285,503,958.07	28,589,635.39	314,103,593.46
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													
其中:法定盈余公积													
任意盈余公积													
专项储备													
2.使用专项储备													
(四)所有者权益内部结转													
1.盈余公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积弥补亏损													
3.设定受益计划变动额结转留存收益													
4.其他													
(五)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													
(六)其他													
四、本年年末余额	650,000,000.00				-8,133,073.48		312,462,289.01		1,486,696,400.30		-8,133,073.48	935,890,113.47	3,974,146,594.78

注:加△项目为金融类企业专用;加#为外商投资企业专用,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:

上海中环投资开发(集团)有限公司
所有者权益变动表

2018年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



项目	实收资本(或股本)				本年金额							所有者权益合计
	优先股	普通股	其他	其他权益工具	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	其他	
一、上年年末余额		650,000,000.00						316,017,876.11				2,183,138,539.73
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额		650,000,000.00						316,017,876.11				2,183,138,539.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		20,000,000.00										
(一)综合收益总额												
(二)所有者投入和减少资本		20,000,000.00										
1.所有者投入的普通股		20,000,000.00										
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)专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四)利润分配												
1.提取盈余公积												
其中:法定公积金												
任意公积金												
储备基金												
企业发展基金												
利润归还投资者												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(五)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												
四、本年年末余额		670,000,000.00						435,887,659.05		826,310,940.04		2,533,275,040.32

注:加△项目为金融类企业专用;加#为外商投资企业专用,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:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)

上海中环投资开发(集团)有限公司
所有者权益变动表(续)

2018年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)		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	其他	所有者权益合计
	年初余额	本年增减变动	年初余额	本年增减变动	年初余额	本年增减变动	年初余额	本年增减变动						
一、上年年末余额	650,000,000.00		1,072,544.51				24,161,550.41			252,095,637.81		536,026,196.35		2,029,293,739.08
加:会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	650,000,000.00		1,072,544.51				24,161,550.41			252,095,637.81		536,026,196.35		2,029,293,739.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(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)专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
(四)利润分配														
1.提取盈余公积														
其中:法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#专项储备														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(五)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														
四、本年年末余额	650,000,000.00		1,072,544.51				24,161,550.41			316,017,676.11		629,057,918.54		2,183,338,539.73

注:加△项目为金融类企业专用;加#为外商投资企业专用,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:

Li Jun

会计机构负责人:

Li Jun

上海中环投资开发（集团）有限公司 二〇一八年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

（一） 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海中环投资开发(集团)有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为普陀区城市建设综合开发公司，组建于 1978 年。1992 年 12 月 26 日由普陀区人民政府普府(1992)197 号文批复同意，普陀区住宅办和普陀区城市建设综合开发公司改制为全民所有制企业，定名为普陀区城市建设综合开发总公司，原住宅建设办公室更名为普陀区城市建设综合开发办公室，配备事业编制 15 名。1995 年 11 月 20 日，由普陀区人民政府(1995)89 号文批复同意普陀区城市建设综合开发总公司改制为上海中环投资开发(集团)有限公司，由上海市普陀区国有资产监督管理委员会(原普陀区国有资产管理办公室)、职工持股会共同出资 11,118.00 万元，其中普陀区国有资产监督管理委员会(以下简称：普陀区国资委)出资 10,000.00 万元；职工持股会出资 1,118.00 万元。

2010 年 3 月，本公司按照国务院国资委《关于规范国有企业职工持股、投资的意见》（国资发改革[2008]139 号）以及其他有关的法律法规的规定，经与上海市普陀区发展和改革委员会、上海市普陀区城乡建设和交通委员会、普陀区国资委等有关部门协商研究，并经上海市普陀区人民政府同意，职工持股会所持本公司股份全部退出，公司注册资本减少至 10,000.00 万元。2010 年 8 月 30 日，上海市工商行政管理局颁发了注册号 310000000040550 号的《企业法人营业执照》，公司组织形式变更为国有独资公司。公司法定代表人：周玉升，注册资本：人民币 10,000.00 万元，经营期限自 1995 年 11 月 28 日至不约定期限。公司注册地为上海市普陀区新会路 468 号，公司总部地址为上海市普陀区新会路 468 号。

2012 年 12 月 26 日，本公司根据《普陀区国资委关于同意上海中环投资开发（集团）有限公司增资的批复》（普国资委【2012】215 号）增加注册资本 20,000.00 万元，增资后注册资本 30,000.00 万元，上海市工商行政管理局颁发了注册号 310000000040550 号的《企业法人营业执照》，公司法定代表人：郑荣洲，经营期限自 1995 年 11 月 28 日至不约定期限。公司注册地为上海市普陀区新会路 468 号，公司总部地址为上海市普陀区新会路 468 号。

2013 年 8 月 28 日，上海市工商行政管理局颁发了注册号 310000000040550 号的《企业法人营业执照》，公司法定代表人变更为：胡礼刚。注册资本：人民币 30,000.00 万元，经营期限自 1995 年 11 月 28 日至不约定期限，工商执照有效期 2013 年 8 月 28 日至不约定期限。公司注册地为上海市普陀区新会路 468 号，公司总部地址为上海市普陀区新会路 468 号。

2016 年 1 月 27 日上海市普陀区国有资产监督管理委员会同意追加注册资本金 3.5 亿，2 月 22 日实际增资 3.5 亿元，此次增资后上海中环投资开发（集团）有限公司实收资本 6.5 亿元，并于 2016 年 3 月 3 日取得上海市工商行政管理局颁发的《营业执照》统一社会信用代码 9131000013291658XJ。

2018 年 1 月 25 日，本公司根据《普陀区国资委关于用昌化路 745 号房地产对中环集团增加注册资本金的通知》（普国资委【2018】8 号）增加注册资本 2,000.00 万元，增资后注册资本 67,000.00 万元。本公司已于 2018 年 6 月 29 日完成注册资本变更登记。

截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 6.7 亿元，法定代表人为胡礼刚，经营期限：1995 年 11 月 28 日至无限期，注册地址为上海市普陀区新会路 468 号。

(二) 企业所处行业、经营范围

本公司所属行业为房地产业，企业法人营业执照规定经营范围：房地产开发经营及物业管理，咨询服务，土地前期开发和动拆迁，实业投资，会展服务，礼仪服务，国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司是上海市普陀区国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司，最终控制方为上海市普陀区国有资产监督管理委员会。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出日

本公司财务报告经公司董事会于 2019 年 1 月 31 日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为：1995 年 11 月 28 日至不定期。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司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》和陆续颁布的各项具体会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四） 企业合并

本公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表，其中合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的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。

本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

3、 购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- 3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- 5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

4、 合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(五) 合并财务报表编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，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。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。

（七）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。将本公司持有的同时具备期限短（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。

（八）外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

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

一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。

(九) 金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）
取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。
持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

（2）持有至到期投资
取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。
持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认条件和计量方法

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

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

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

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。

7、 金融资产和金融负债的抵消

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

(十) 应收款项坏账准备

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：

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生减值，应当确认减值损失，计入当期损益。如单独测试未发生减值，则包括在有类似信用风险特征的下述资产组合中进行减值测试。

本公司单项金额重大的应收款项标准：应收款项前五名且金额在 1,000 万元（不含 1,000 万元）以上。

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	
组合 1	各公司与市、区政府部门、机构或行使政府职能的部门、机构之间发生的应收款项；合并范围内的应收款项；备用金、职工暂扣款等性质的应收款项。
组合 2	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

按组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	不计提减值准备
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	5.00	5.00
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	20.00	20.00
3—4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4—5 年（含 5 年）	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

如有客观证据表明年末单项金额不重大的应收款项因涉诉款项、客户信用状况恶化等情况，不适合按照账龄分析计提坏账准备的。

坏账准备的计提方法：

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。

其他说明：

期末对于本公司（上海中环投资开发（集团）有限公司）合并报表范围内公司的应收款项单独进行减值测试。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。如经测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(十一) 存货

1、 存货的分类

本公司存货分为在途物资、原材料、委托加工物资、在产品、低值易耗品、包装物、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品、消耗性生物资产等。

2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用先进先出法或个别计价法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。存货盘存制度采用永续盘存制。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

本公司期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

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。

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

4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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。

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。

5、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

6、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7、 开发成本的核算方法

开发成本按工程项目核算在土地、房屋、配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。

8、 开发产品的核算方法

开发产品核算已完成全部开发过程，并已验收合格合乎设计标准，可以按照合同规定的条件移交、或可以作为商品对外销售的产品。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

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。

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“四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“四、（五）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。

被投资单位在以后期间实现净利润或其他综合收益增加净额时，公司应当按照以前确认或登记有关投资净损失时的相反顺序进行会计处理，即依次减记未确认投资净损失净额、恢复其他长期权益和恢复长期股权投资的账面价值，并对预计负债的账面价值进行复核，根据复核后的最佳估计数予以调整。

（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。

(十三) 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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。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。

(十四) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

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、 固定资产分类及折旧政策

一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	年限平均法	20-40	5.00	4.75-2.375
机器设备	年限平均法	4-8	5.00	23.75-11.88
运输设备	年限平均法	4-8	5.00	23.75-11.88
办公设备	年限平均法	3-8	5.00	31.66-11.88
其他设备	年限平均法	3—10	5.00	31.66—9.50

(十五) 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。

(十六) 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。

本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的，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

一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。

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

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）无形资产的后续计量

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	50-70 年	土地使用权证规定年限
房产使用权	10 年	预计受益年限
软件	5-10 年	预计受益年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

经复核，截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

（十八）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产

组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（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装修费。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

项 目	摊销年限
装修费	5 年

（二十一）职工薪酬

1、 短期薪酬

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医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，按照公允价值计量。

2、 离职后福利

（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应当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）应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

（二十三）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行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、 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。

(二十四) 收入

1、 销售商品收入的确认

公司销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

- 第一， 公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方；
- 第二， 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；
- 第三， 收入的金额能够可靠地计量；
- 第四， 相关经济利益很可能流入公司；
- 第五， 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

其中：房地产销售在同时满足以下条件时予以确认：

- （1） 工程已经竣工，具备入住交房条件；
- （2） 具有经购买方认可的销售合同和其他结算通知书；
- （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、 提供劳务收入的确认

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

3、 让渡资产使用权收入的确认

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。

4、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

(二十五) 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。

2、 政府补助的确认时点

与资产相关的政府补助，本公司在取得时确认为递延收益，并自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益（营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，本公司在取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，本公司在取得时直接计入当期损益。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、 政府补助的会计处理

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。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十六) 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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十七) 租赁

1、 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。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租出的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租出的资产，采用系统合理的方法进行摊销。

2、 融资租赁的判断标准和会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 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。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产) 或处置组，以账面价值与公允价值减去出售费用孰低的金额计量。公允价值减去出售费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

类似地，被划分为持有待售的处置组中的负债应当归类为流动负债，在资产负债表中的“持有待售负债”项目中单独列示。

(二十九) 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。

(三十) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。
- 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值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，才可以使用不可观察输入值。

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。

本公司以公允价值计量的资产和负债主要包括：可供出售权益工具。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

企业应当按照《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，披露会计政策和会计估计变更以及差错更正的情况，内容包括：

（一） 会计政策变更

1、 会计政策变更的性质、内容和原因

（1）财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据和应收账款”中；将“应收利息”、“应收股利”重分类至“其他应收款”中；将“固定资产清理”重分类至“固定资产”中；将“工程物资”重分类至“在建工程”中；将“应付票据”和“应付账款”重分类至新增的“应付票据和应付账款”中；将“应付利息”、“应付股利”重分类至“其他应付款”中；将“专项应付款”重分类至“长期应付款”中；在利润表中，将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来。在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

(2) 财政部于 2017 年 6 月 12 日发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号-关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号-关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》以及《企业会计准则解释第 12 号-关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》，根据该四项会计准则解释规定，自 2018 年 1 月 1 日起实施，除解释 9 号应进行追溯调整外，无需对比较数据进行追溯调整。

2、 执行财会（2018）15 号文对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量 调整金额	2017 年 12 月 31 日
1	应收账款	113,146,091.70	-113,146,091.70		
2	应收票据及应收账款		113,146,091.70		113,146,091.70
3	固定资产	261,074,625.74	40,882,860.00		301,957,485.74
4	固定资产清理	40,882,860.00	-40,882,860.00		
5	应付账款	322,421,084.84	-322,421,084.84		
6	应付票据及应付账款		322,421,084.84		322,421,084.84
7	应付利息	6,183,980.83	-6,183,980.83		
8	其他应付款	1,501,404,912.38	6,183,980.83		1,522,588,893.21

序号	报表项目	母公司资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量 调整金额	2017 年 12 月 31 日
1	应收账款	106,551,893.51	-106,551,893.51		
2	应收票据及应收账款		106,551,893.51		106,551,893.51
3	固定资产	243,245,373.58	40,882,860.00		284,128,233.58
4	固定资产清理	40,882,860.00	-40,882,860.00		
5	应付账款	189,839,751.66	-189,839,751.66		
6	应付票据及应付账款		189,839,751.66		189,839,751.66
7	应付利息	4,263,793.33	-4,263,793.33		
8	其他应付款	2,978,813,975.38	4,263,793.33		2,983,077,768.71

(二) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

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。

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	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%-60%
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	实际使用土地的面积	每平方米 12 元

注：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，公司由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据上述通知的附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，公司《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目以及未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目采用简易计税方法，征收率为5%。

(二) 税收优惠

公司本报告期无税收优惠。

七、 企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

（一） 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业 类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	上海经科置业有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	2,000.00	100.00%	100.00%	2,000.00	投资设立
2	上海经鑫置业有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00%	100.00%	1,000.00	投资设立
3	上海中环陆家嘴物业管理有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	服务业	500.00	100.00%	100.00%	500.00	投资设立
4	上海康德利房地产经营有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	11,500.00	51.00%	51.00%	5,865.00	非同一控制下合并
5	上海中睿房地产经营有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	服务业	100.00	100.00%	100.00%	100.00	投资设立
6	中环国际酒店（上海）有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	服务业	1,000.00	100.00%	100.00%	1,000.00	投资设立
7	昆山联合置业发展有限公司	2	境内非金融子企业	昆山	昆山	房地产业	1,000.00	75.00%	75.00%	750.00	非同一控制下合并
8	上海中环南城置业有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	10,000.00	85.00%	85.00%	8,500.00	投资设立
9	上海中环天地投资有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	5,000.00	90.00%	90.00%	4,500.00	投资设立
10	上海中环南承置业有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00%	100.00%	1,000.00	投资设立
11	上海长风跨采投资有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	99,058.00	51.00%	51.00%	53,160.61	非同一控制下合并
12	上海中祝置业有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	40,000.00	100.00%	100.00%	40,000.00	投资设立
13	台州黄岩中环房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	台州	台州	房地产业	1,000.00	100.00%	100.00%	1,000.00	投资设立

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制：无。

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次
1	上海力升房地产开发有限公司	90.00	90.00	5,000.00	4,500.00	2
2	上海市民办进华中学	100.00	100.00		300.00	2

(四) 重要非全资子公司情况

1、 少数股东

单位（元）

序号	企业名称	少数股东 持股比例 (%)	当期归属于少数 股东的损益	当期向少数股东 支付的股利	期末累计少数 股东权益
1	上海康德利房地产经营有限公司	49.00	345,290,810.71	197,782,032.85	591,745,630.72
2	上海长风跨采投资有限公司	49.00	-26,821,475.19		389,671,571.97

2、 主要财务信息

单位（元）

项目	本期数		上年数	
	上海康德利房地产 经营有限公司	上海长风跨采投资 有限公司	上海康德利房地产 经营有限公司	上海长风跨采投资 有限公司
流动资产	5,892,313,967.53	61,678,228.83	8,009,493,668.65	68,418,213.40
非流动资产	108,370,573.27	2,449,255,103.38	133,053,417.15	2,495,716,847.77
资产合计	6,000,684,540.80	2,510,933,332.21	8,142,547,085.80	2,564,135,061.17
流动负债	4,793,040,622.23	364,432,870.13	6,750,936,258.27	347,028,773.62
非流动负债		1,351,252,356.01	233,900,000.00	1,367,120,477.02
负债合计	4,793,040,622.23	1,715,685,226.14	6,984,836,258.27	1,714,149,250.64
营业收入	2,921,978,843.81	127,846,861.65	347,061,108.99	91,329,633.31
净利润	704,675,123.89	-54,737,704.46	99,444,483.96	-85,747,814.27
综合收益总额	704,675,123.89	-54,737,704.46	99,444,483.96	-85,747,814.27
经营活动现金流量	475,829,029.53	107,620,535.89	1,700,766,043.26	224,950,499.02

(五) 本期纳入合并范围的即将关闭出清的“僵尸企业”子企业情况：无。

(六) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	台州黄岩中环房地产开发有限公司	投资设立	9,997,847.50	

2、 本期不再纳入合并范围的原子公司：无。

(七) 本期发生的同一控制下企业合并情况：无。

(八) 本期发生的非同一控制下企业合并情况：无。

(九) 本期发生的吸收合并：无。

(十) 本期发生的国有独资或全资企业之间无偿划入子公司：无。

(十一) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无。

(十二) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息：无。

(十三) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况：无。

(十四) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况：无。

八、 合并财务报表重要项目的说明

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位。）

（一） 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	146,583.10	206,422.42
银行存款	3,197,875,417.52	3,422,786,595.25
其他货币资金	666,367.65	288,140.42
合计	3,198,688,368.27	3,423,281,158.09
其中：存放在境外的款项总额		

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

（二） 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	108,771,063.51	113,146,091.70
合计	108,771,063.51	113,146,091.70

1、 应收票据情况：无。

2、 应收账款情况

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项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	118,050,923.05	100.00	9,279,859.54	7.86	127,425,515.08	100.00	14,279,423.38	11.21
组合 1	104,516,091.45	88.53			104,516,091.45	82.02		
组合 2	13,534,831.60	11.47	9,279,859.54	68.56	22,909,423.63	17.98	14,279,423.38	62.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	118,050,923.05	100.00	9,279,859.54	—	127,425,515.08	100.00	14,279,423.38	—

(1) 本报告期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：无。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合 2，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	4,248,718.26	31.39	212,435.92	8,430,019.54	36.80	421,500.97
1-2 年 (含 2 年)	787.10	0.01	78.71	34,633.00	0.15	3,463.30
2-3 年 (含 3 年)	34,633.00	0.26	6,926.60	488,379.94	2.13	97,675.99
3-4 年 (含 4 年)	297,081.13	2.19	148,540.57	323,881.30	1.41	161,940.65
4-5 年 (含 5 年)	208,671.86	1.54	166,937.49	188,336.90	0.82	150,669.52
5 年以上	8,744,940.25	64.61	8,744,940.25	13,444,172.95	58.69	13,444,172.95
合计	13,534,831.60	100.00	9,279,859.54	22,909,423.63	100.00	14,279,423.38

2) 组合 1，不计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
组合 1	104,516,091.45			104,516,091.45		
合计	104,516,091.45			104,516,091.45		

注：组合 1 系各公司与市、区政府部门、机构或行使政府职能的部门、机构之间发生的应收款项；备用金、职工暂扣款等性质的应收款项。不计提坏账准备。

(3) 本报告期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：无。

(4) 本报告期末收回或转回的坏账准备情况：无。

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况：无。

(6) 按欠款方归集的期末余额大额应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
普陀区人民政府（区财政局长海前期费）	85,080,974.40	72.07	
普陀区人民政府（长寿路拓宽）	18,653,917.00	15.80	
合计	103,734,891.40	87.87	

(7) 本报告期末由金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

(8) 本报告期末应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	3,757,413.68	4.38		297,682,096.94	71.74	
1 至 2 年	82,071,005.80	95.60		73,803,731.33	17.79	
2 至 3 年				41,396,913.00	9.98	
3 年以上	16,573.10	0.02		2,016,573.10	0.49	
合计	85,844,992.58	100.00		414,899,314.37	100.00	

2、 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海中祝置业有限公司	南通新华建筑集团有限公司	82,071,005.8	1-2 年	尚未达到结算条件

3、 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
南通新华建筑集团有限公司	82,071,005.80	95.60	
上海金字塔建筑工程有限公司	1,280,336.71	1.49	
国网上海市电力公司	645,226.65	0.75	
上海彦明交通设施工程有限公司	285,090.90	0.33	
上海弘韬建设发展有限公司	181,772.73	0.21	
合计	84,463,432.79	98.38	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,631,421,831.07	3,234,217,608.71
合计	1,631,421,831.07	3,234,217,608.71

1、 应收利息情况：无。

2、 应收股利情况：无。

3、 其他应收款情况

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,600,682,661.64	91.13	17,503,013.64	1.09	2,888,686,152.00	85.95		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	155,651,100.68	8.87	107,408,917.61	69.01	454,470,881.43	13.53	108,939,424.72	23.97
组合 1	37,148,137.62	2.12			338,993,252.84	10.09		
组合 2	118,502,963.06	6.75	107,408,917.61	90.64	115,477,628.59	3.44	108,939,424.72	94.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					17,503,013.64	0.52	17,503,013.64	100.00
合计	1,756,333,762.32	100.00	124,911,931.25	—	3,360,660,047.07	100.00	126,442,438.36	—

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
深圳市蛇口中建实业有限公司	1,583,179,648.00		1 年以内、2-3 年、3-4 年		预计以已预售房款产生的可分配利润份额抵消欠款
上海长海房地产发展有限公司	17,503,013.64	17,503,013.64	5 年以上	100.00	预计无法收回
合计	1,600,682,661.64	17,503,013.64			

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 组合 2，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	8,387,734.65	7.08	419,386.73	4,371,104.44	3.79	216,305.23
1-2 年 (含 2 年)	1,811,078.44	1.53	181,107.84	752,852.40	0.65	75,285.23
2-3 年 (含 3 年)	652,914.26	0.55	130,582.85	1,869,626.95	1.62	373,925.39
3-4 年 (含 4 年)	1,801,516.95	1.52	900,758.47	363,185.20	0.31	181,592.60
4-5 年 (含 5 年)	363,185.20	0.31	290,548.16	142,716.66	0.12	114,173.33
5 年以上	105,486,533.56	89.01	105,486,533.56	107,978,142.94	93.51	107,978,142.94
合计	118,502,963.06	100.00	107,408,917.61	115,477,628.59	100.00	108,939,424.72

2) 组合 1，不计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
组合 1	37,148,137.62			338,993,252.84		
合计	37,148,137.62			338,993,252.84		

注：组合 1 系各公司与市、区政府部门、机构或行使政府职能的部门、机构之间发生的应收款项；备用金、职工暂扣款等性质的应收款项。不计提坏账准备。

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：无。

(4) 本报告期末收回或转回的坏账准备情况：无。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款情况：无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市蛇口中建实业有限公司	往来款	1,583,179,648.00	1 年以内、2-3 年、3-4 年	90.14	
上海星海房地产发展有限公司	往来款	60,751,197.62	5 年以上	3.46	60,751,197.62
上海长海房地产发展有限公司	往来款	17,503,013.64	5 年以上	1.00	17,503,013.64
上海市规划和国土资源管理局	保证金	15,000,000.00	1-2 年	0.85	
普陀区人民政府（城投往来款）	往来款	12,072,991.85	5 年以上	0.69	
合计		1,688,506,851.11		96.14	78,254,211.26

(7) 本报告期由金融资产转移而终止确认的其他应收款：无。

(8) 本报告期其他应收款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

(9) 本报告期末涉及政府补助的应收款项：无。

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末数			年初数		
	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	3,017,304.07		3,017,304.07	3,066,599.93		3,066,599.93
库存商品	347,752.13		347,752.13	381,533.74		381,533.74
周转材料	266,062.80		266,062.80	268,033.87		268,033.87
开发成本	10,663,439,673.52		10,663,439,673.52	7,933,234,319.50		7,933,234,319.50
开发产品	939,291,211.96		939,291,211.96	929,401,648.73		929,401,648.73
合计	11,606,362,004.48		11,606,362,004.48	8,866,352,135.77		8,866,352,135.77

房地产企业资产情况：

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,663,439,673.52		10,663,439,673.52	7,933,234,319.50		7,933,234,319.50
开发产品	939,291,211.96		939,291,211.96	929,401,648.73		929,401,648.73

注：期末用于抵押担保金额为 1,697,622,495.00 元，详见附注九。

开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
江桥镇 7 号地块鹤霞路 111 弄	8,679,578.72	2,929,808.01	3,543,386.92	8,065,999.81
零星商品房	441,951,507.35	1,688,842.94	11,401,461.15	432,238,889.14
龙潭小区	277,890.56		82,524.47	195,366.09
丰庄动迁房	226,970.96			226,970.96
万里	19,908,930.30		510,701.00	19,398,229.30
君悦苑	2,094,220.10		850,241.89	1,243,978.21
振源大厦	3,453,096.63		90,870.96	3,362,225.67
常德公寓	62,133,426.48		1,635,090.17	60,498,336.31

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
万里商铺	30,983,862.47		815,364.80	30,168,497.67
万里存量房	3,404,411.23			3,404,411.23
万里车位	3,237,164.86		961,736.88	2,275,427.98
长寿苑	8,190,000.00			8,190,000.00
石泉社区 A11-8 动迁房		255,587,921.75	127,376,865.70	128,211,056.05
中环国际公寓	55,031,483.30	1,206,690,000.00	1,209,427,870.59	52,293,612.71
共康雅苑	24,806,400.00			24,806,400.00
华新镇配套商品房	124,037,877.97	2,745,050.00	12,207,693.74	114,575,234.23
中环南城秋月朗庭	140,984,827.80	-842,779.19	90,005,472.01	50,136,576.60
合计	929,401,648.73	1,468,798,843.51	1,458,909,280.28	939,291,211.96

开发成本

项目名称	期末余额	年初余额
江桥镇 7 号地块鹤霞路 111 弄（动迁房源）		2,794,308.01
中环国际公寓	971,272,501.78	936,838,533.77
昆山中环国际会议中心项目	550,000.00	550,000.00
A-1 地块上海中心城以西青浦区华新镇境内（动迁房源）	27,229,315.01	1,629,341.15
石泉社区 11-8A 动迁房		270,352,964.88
秋月朗庭尚东区	952,123,168.89	811,951,534.08
普陀区红旗村“城中村”改造地块	5,980,427,053.03	5,196,779,776.81
浦东新区祝桥镇 3 号地块动迁安置房	873,791,100.33	712,337,860.80
万里社区 15-02 地块综合养老服务中心	29,273,595.26	
万里社区 15-10 环卫设施复建	523,676.79	
14 号线真光路站复建	15,069,744.00	
进华中学综合楼	8,968,993.08	
普陀棋院改建项目	155,660.37	
台州黄岩老城改造项目	1,804,054,864.98	
合计	10,663,439,673.52	7,933,234,319.50

2、 存货期末余额中含有借款费用资本化金额

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中环国际公寓	63,468,081.34	3,292,027.08	26,985,062.51	39,775,045.91
共康雅苑	2,566,232.44			2,566,232.44
中环南城秋月朗庭	15,563,919.53			15,563,919.53
秋月朗庭尚东区	9,326,736.98	12,882,160.43		22,208,897.41
石泉社区 11-8A 动迁房	25,892,787.00		13,406,946.07	12,485,840.93
普陀区红旗村“城中村”改造地块	315,323,465.40	204,324,181.43		519,647,646.83
合 计	432,141,222.69	220,498,368.94	40,392,008.58	612,247,583.05

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税额	4,119,360.97	
待认证进项税额	26,016,814.03	
增值税留抵税额	15,633,146.50	
预交增值税	68,586,816.14	136,861,842.63
预缴企业所得税	24,369,422.63	68,149,496.89
预缴土地增值税	533,936,631.75	115,715,672.25
预缴其他税金	9,098,181.36	16,737,862.01
委托贷款	72,500,000.00	101,483,558.20
理财产品	8,000,000.00	5,000,000.00
合 计	762,260,373.38	443,948,431.98

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售 权益工具	65,304,692.97	48,585,820.00	16,718,872.97	65,255,579.58	48,585,820.00	16,669,759.58

上海中环投资开发（集团）有限公司
2018 年度
财务报表附注

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其中：按公 允价值计量	11,718,872.97		11,718,872.97	10,607,278.10		10,607,278.10
按成 本计量	53,585,820.00	48,585,820.00	5,000,000.00	54,648,301.48	48,585,820.00	6,062,481.48
合计	65,304,692.97	48,585,820.00	16,718,872.97	65,255,579.58	48,585,820.00	16,669,759.58

可供出售权益工具明细

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	期末减值 准备	本期计 提减值 准备	本期现金 红利
上海银行	402,100.00	10,607,278.10	1,111,594.87	11,718,872.97	<1.00	<1.00			374,022.50
上海福昶置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	10.00	10.00			
上海万众置业发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1.96	1.96			
上海中环商务投资咨询有限公司	40,000.00	40,000.00		40,000.00	40.00	40.00	40,000.00		
普陀实业（美国）有限公司	2,495,820.00	2,495,820.00		2,495,820.00	30.00	30.00	2,495,820.00		
上海力升房地产开发有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90.00	90.00	45,000,000.00		
上海中环铝业有限公司	1,050,000.00	1,050,000.00		1,050,000.00	35.00	35.00	1,050,000.00		
上海市民办进华中学	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00			
海南新瑞都实业投资有限公司	1,062,481.48	1,062,481.48	-1,062,481.48						
合 计	55,050,401.48	65,255,579.58	49,113.39	65,304,692.97	—	—	48,585,820.00		374,022.50

2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权 益工具	可供出售 债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	402,100.00			402,100.00
公允价值	11,718,872.97			11,718,872.97
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	8,487,579.72			8,487,579.72

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	5,891,629.48	12,587,381.09		18,479,010.57
小计	5,891,629.48	12,587,381.09		18,479,010.57
减：长期股权投资减值准备				
合计	5,891,629.48	12,587,381.09		18,479,010.57

2、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他			
联营企业合计	29,360,776.51	5,891,629.48	2,000,000.00		12,004,721.53				-1,417,340.44			18,479,010.57	
上海星海房地产发展有限公司	16,818,401.21	160,845.41			10,546,795.71							10,707,641.12	
上海展新装饰工程有限公司	2,247,375.30	137,828.72			-1,217.99							136,610.73	
吉林市海上置业有限公司	6,000,000.00												
上海中环加油站有限公司	245,000.00	3,543,667.23			1,767,962.56				-1,417,340.44			3,894,289.35	
上海中环人寿堂养老投资有限公司	2,050,000.00	2,049,288.12			-126,484.81							1,922,803.31	
上海海升环盛房地产开发有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00		-182,333.94							1,817,666.06	

3、 本期无重要合营企业的主要财务信息。

4、 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数		上年数	
	上海星海房地产 发展有限公司	上海中环加油 站有限公司	上海星海房地产 发展有限公司	上海中环加油 站有限公司
流动资产	66,921,715.71	4,609,739.67	86,342,736.66	4,852,607.80
非流动资产	19,528.85	3,472,485.55	35,864.75	3,509,868.29
资产合计	66,941,244.56	8,082,225.22	86,378,601.41	8,362,476.09
流动负债	2,963,709.82	777,638.66	75,135,045.23	1,642,259.73
非流动负债				
负债合计	2,963,709.82	777,638.66	75,135,045.23	1,642,259.73
净资产	63,977,534.74	7,304,586.56	11,243,556.18	6,720,216.36
按持股比例计算的净资产份额	12,795,506.95	3,894,289.35	2,248,711.24	3,543,667.23
调整事项	-2,087,865.83		-2,087,865.83	
对联营企业权益投资的账面价值	10,707,641.12	3,894,289.35	160,845.41	3,543,667.23
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	153,143,952.02	111,099,368.98		88,649,341.73
净利润	52,733,978.56	2,864,017.57	-165,736.63	2,279,647.37
其他综合收益				
综合收益总额	52,733,978.56	2,864,017.57	-165,736.63	2,279,647.37
企业本期收到的来自联营企业的股利		1,417,340.44		1,895,998.39

5、 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上年数
联营企业：	——	——
投资账面价值合计	3,877,080.10	2,187,116.84
下列各项按持股比例计算的合计数	——	——
净利润	-55,470,802.15	-10,172.84
其他综合收益		
综合收益总额	-55,472,538.45	-10,172.84

- 6、 在合营企业和联营企业中权益的相关风险，包括对转移资金能力的重大限制，
超额亏损，对合营企业投资相关的未确认承诺，或有负债：

超额亏损：吉林市海上置业有限公司 29,958,897.20 元。

- 7、 未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息：无。

(九) 投资性房地产

1、 以成本计量

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,554,676,961.43	114,760,824.15	19,634,522.62	3,649,803,262.96
其中：1、房屋、建筑物	2,572,489,561.43	102,884,924.15	19,634,522.62	2,655,739,962.96
2、土地使用权	982,187,400.00	11,875,900.00		994,063,300.00
二、累计折旧和累计摊销合计	303,618,154.66	106,382,091.46	5,984,439.17	404,015,806.95
其中：1、房屋、建筑物	236,903,538.94	84,119,349.24	5,984,439.17	315,038,449.01
2、土地使用权	66,714,615.72	22,262,742.22		88,977,357.94
三、投资性房地产账面净值合计	3,251,058,806.77	—	—	3,245,787,456.01
其中：1、房屋、建筑物	2,335,586,022.49	—	—	2,340,701,513.95
2、土地使用权	915,472,784.28	—	—	905,085,942.06
四、投资性房地产减值准备累计 金额合计				
其中：1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	3,251,058,806.77	—	—	3,245,787,456.01
其中：1、房屋、建筑物	2,335,586,022.49	—	—	2,340,701,513.95
2、土地使用权	915,472,784.28	—	—	905,085,942.06

注：期末用于抵押担保的投资性房地产账面价值金额为 2,376,684,539.90 元，
详见附注九。

- 2、 期末未办妥产权证书的投资性房地产情况：无。

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	246,219,909.84	261,074,625.74
固定资产清理	40,882,860.00	40,882,860.00
合计	287,102,769.84	301,957,485.74

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	476,868,865.78	8,725,197.37	8,661,005.96	476,933,057.19
其中：房屋及建筑物	434,591,808.62	3,139,913.04		437,731,721.66
机器设备	3,639,090.94	145,195.85	348,940.26	3,435,346.53
运输设备	16,094,787.50	3,682,908.20	7,864,799.99	11,912,895.71
办公设备	8,765,242.32	1,390,253.04	171,199.80	9,984,295.56
其他设备	13,777,936.40	366,927.24	276,065.91	13,868,797.73
二、累计折旧合计：	215,794,240.04	22,360,868.20	7,441,960.89	230,713,147.35
其中：房屋及建筑物	180,939,675.34	20,449,270.52		201,388,945.86
机器设备	2,606,640.70	231,751.50	247,330.77	2,591,061.43
运输设备	12,538,505.60	772,762.95	6,807,181.80	6,504,086.75
办公设备	7,506,698.16	493,550.65	162,636.41	7,837,612.40
其他设备	12,202,720.24	413,532.58	224,811.91	12,391,440.91
三、固定资产账面净值合计	261,074,625.74	—	—	246,219,909.84
其中：房屋及建筑物	253,652,133.28	—	—	236,342,775.80
机器设备	1,032,450.24	—	—	844,285.10
运输设备	3,556,281.90	—	—	5,408,808.96
办公设备	1,258,544.16	—	—	2,146,683.16
其他设备	1,575,216.16	—	—	1,477,356.82
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
办公设备				
其他设备				

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、固定资产账面价值合计	261,074,625.74	—	—	246,219,909.84
其中：房屋及建筑物	253,652,133.28	—	—	236,342,775.80
机器设备	1,032,450.24	—	—	844,285.10
运输设备	3,556,281.90	—	—	5,408,808.96
办公设备	1,258,544.16	—	—	2,146,683.16
其他设备	1,575,216.16	—	—	1,477,356.82

注：期末用于抵押担保的固定资产账面价值金额为 220,201,872.60 元，详见附注九。

- 2、暂时闲置的固定资产情况：无。
- 3、期末未办妥产权证书的固定资产情况：无。
- 4、固定资产清理

项目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
铜川路 1862 号	40,882,860.00	40,882,860.00	尚未结算完毕
合计	40,882,860.00	40,882,860.00	—

注：本公司位于上海市铜川路 1862、1864、1866、1868、1872 号房屋建筑列入上海轨道交通 14 号线工程建设用地范围，根据 2016 年 1 月 15 日签订的《补偿协议书》，地铁 14 号线施工工期预计为 3 年，待工期结束后可进行复建。截止 2018 年 12 月 31 日，本公司已收到上海市普陀第一房屋征收服务事务有限公司支付的一般性地块原地复建设补偿款 32,056,431.00 元。

(十一) 在建工程

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	5,518,695.52		5,518,695.52	208,086.00		208,086.00
工程物资						
合计	5,518,695.52		5,518,695.52	208,086.00		208,086.00

1、 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中环酒店监控设备改造工程				208,086.00		208,086.00
中环酒店节能改造工程	5,215,637.52		5,215,637.52			
中环酒店楼顶防水工程	303,058.00		303,058.00			
合计	5,518,695.52		5,518,695.52	208,086.00		208,086.00

2、 重要在建工程项目本期变动情况：无。

3、 本期计提在建工程减值准备情况：无。

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	61,181,381.50		3,322,314.00	57,859,067.50
其中：土地使用权	52,367,752.50			52,367,752.50
电脑软件	1,202,480.00			1,202,480.00
房产使用权	7,611,149.00		3,322,314.00	4,288,835.00
二、累计摊销合计	13,044,220.05	1,502,777.95	1,633,471.06	12,913,526.94
其中：土地使用权	8,895,455.16	1,473,202.67		10,368,657.83
电脑软件	1,104,305.18	29,575.28		1,133,880.46
房产使用权	3,044,459.71		1,633,471.06	1,410,988.65
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：土地使用权				
电脑软件				

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
房产使用权				
四、账面价值合计	48,137,161.45	—	—	44,945,540.56
其中：土地使用权	43,472,297.34	—	—	41,999,094.67
电脑软件	98,174.82	—	—	68,599.54
房产使用权	4,566,689.29	—	—	2,877,846.35

2、 期末未办妥产权证书的土地使用权情况：无。

(十三) 商誉

1、 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
昆山联合置业发展有限公司	4,851,199.63			4,851,199.63
上海长风跨采投资有限公司	44,834,878.31			44,834,878.31
合计	49,686,077.94			49,686,077.94

2、 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
昆山联合置业发展有限公司	4,851,199.63			4,851,199.63
上海长风跨采投资有限公司		44,834,878.31		44,834,878.31
合计	4,851,199.63	44,834,878.31		49,686,077.94

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
中环现代大厦装修费	920,524.69		235,027.60		685,497.09	
中环商务大厦装修费	9,979,989.39		2,548,082.48		7,431,906.91	
其他	3,582,000.00		1,791,000.00		1,791,000.00	
跨国采购中心装修费		6,606,668.35	1,321,333.67		5,285,334.68	
中环酒店客房装修费		789,210.00	104,175.00		685,035.00	
合计	14,482,514.08	7,395,878.35	5,999,618.75		15,878,773.68	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	186,230,260.94	744,921,043.76	201,311,110.37	805,244,441.45
资产减值准备	58,115,922.19	232,463,688.74	48,539,720.36	194,158,881.41
已计提未支付应付职工薪酬	513,200.00	2,052,800.00	376,734.13	1,506,936.52
房地产企业预收款项	127,601,138.75	510,404,555.02	152,394,655.88	609,578,623.52
二、递延所得税负债	34,081,549.26	136,326,197.01	34,671,771.55	138,687,086.18
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	2,829,193.25	11,316,772.97	2,551,294.53	10,205,178.10
资产评估增值	31,252,356.01	125,009,424.04	32,120,477.02	128,481,908.08

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付投资类款项	3,430,915,106.34	
预付购房款	215,576,500.00	
合计	3,646,491,606.34	

注：2017 年 1 月 19 日，与上海长润江和房地产发展有限公司签订《上海市普陀区真如高逸尚城项目商品房买卖框架协议》，所购目标物业位于高逸尚城 A6 非住宅地块（礼尚路 88 弄 28 号）。协议约定房价款暂定总额为人民币 215,576,500.00 元。截止 2018 年 12 月 31 日，尚未与上海长润江和房地产发展有限公司签订商品房预售合同。该房源后续处置待上级主管部门批复。

(十七) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	727,772,568.02	322,421,084.84
合计	727,772,568.02	322,421,084.84

1、 应付票据情况：无。

2、 应付账款情况

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	656,110,991.81	139,890,530.12
1—2 年（含 2 年）	40,729,129.72	29,829,542.70
2—3 年（含 3 年）	9,230,220.14	60,116,481.23
3 年以上	21,702,226.35	92,584,530.79
合计	727,772,568.02	322,421,084.84

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中建七局(上海)有限公司	36,728,523.72	未达到结算条件
上海市住宅建设发展中心	14,132,326.73	未达到结算条件
沪众建筑工程公司	4,401,758.78	未达到结算条件
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	3,000,000.00	未达到结算条件
上海外经贸工程有限公司	3,000,000.00	未达到结算条件
合计	61,262,609.23	—

(十八) 预收款项

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,375,039,065.91	5,843,327,971.83
1—2 年（含 2 年）	3,354,485,391.36	771,572,671.60
2—3 年（含 3 年）	294,483.11	162,476.60
3 年以上	40,305,032.85	49,903,525.20
合计	4,770,123,973.23	6,664,966,645.23

账龄超过一年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
中环国际公寓二期商品房预售房款	2,819,358,300.55	预售房款
秋月朗庭尚东区预售房款	525,740,852.00	预售房款
上海市普陀区住房保障和房屋管理局	31,943,772.72	尚未完成结算
上海市普陀区建设和交通委员会	7,176,435.50	尚未完成结算

债权单位名称	期末余额	未结转原因
中环国际公寓二期商品房预售房款	2,819,358,300.55	预售房款
秋月朗庭尚东区预售房款	525,740,852.00	预售房款
上海市普陀区住房保障和房屋管理局	31,943,772.72	尚未完成结算
上海隧道工程有限公司	5,253,214.28	预收租金
合计	3,389,472,575.05	—

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,749,217.25	103,515,857.37	104,031,893.54	3,233,181.08
二、离职后福利-设定提存计划	180,400.60	12,811,912.11	12,834,637.41	157,675.30
三、辞退福利		177,439.93	177,439.93	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	3,929,617.85	116,505,209.41	117,043,970.88	3,390,856.38

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,604,502.10	88,774,552.85	89,289,271.15	3,089,783.80
二、职工福利费		3,844,560.30	3,844,560.30	
三、社会保险费	81,372.10	5,531,237.13	5,531,157.73	81,451.50
其中：医疗保险费	71,445.00	4,930,497.97	4,929,306.37	72,636.60
工伤保险费	2,406.90	115,779.87	116,970.87	1,215.90
生育保险费	7,520.20	484,959.29	484,880.49	7,599.00
四、住房公积金	44,865.00	4,239,215.79	4,238,424.79	45,656.00
五、工会经费和职工教育经费	18,478.05	1,117,810.10	1,119,998.37	16,289.78
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		8,481.20	8,481.20	
合计	3,749,217.25	103,515,857.37	104,031,893.54	3,233,181.08

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	176,638.60	10,533,439.45	10,556,313.85	153,764.20
二、失业保险费	3,762.00	242,869.66	242,720.56	3,911.10
三、企业年金缴费		2,035,603.00	2,035,603.00	
合计	180,400.60	12,811,912.11	12,834,637.41	157,675.30

(二十) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	19,847,051.34	186,039,435.18	189,859,542.41	16,026,944.11
土地增值税	79,774,304.62	201,135,332.29	257,588,299.50	23,321,337.41
企业所得税	57,514,019.92	393,460,040.15	437,689,347.07	13,284,713.00
城市维护建设税	1,334,571.55	9,695,681.74	9,927,619.44	1,102,633.85
房产税	360,553.55	31,225,239.62	31,247,766.43	338,026.74
土地使用税	69,454.80	2,422,965.70	2,411,246.65	81,173.85
个人所得税	266,126.49	7,008,268.45	7,134,109.00	140,285.94
教育费附加	597,356.63	5,592,398.35	5,712,888.09	476,866.89
地方教育费附加	398,015.53	3,348,382.94	3,586,520.59	159,877.88
其他税费	15.00	3,555,893.62	3,555,908.62	
合计	160,161,469.43	843,483,638.04	948,713,247.80	54,931,859.67

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	7,371,720.41	6,183,980.83
应付股利	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	8,546,102,633.00	1,501,404,912.38
合计	8,568,474,353.41	1,522,588,893.21

1、 应付利息情况

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,452,887.08	2,363,147.50
企业债券利息	3,918,833.33	3,820,833.33
合计	7,371,720.41	6,183,980.83

本报告期无已逾期未支付的利息。

2、 应付股利情况

项目	期末余额	年初余额
1 年以内		
1 年以上	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	15,000,000.00	15,000,000.00

重要的超过 1 年未支付的应付股利情况

项目	应付金额
上海奉贤南桥新城建设发展有限公司	15,000,000.00
合计	15,000,000.00

3、 其他应付款情况

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
往来款	8,103,681,333.81	1,186,326,913.11
暂收款	364,167,412.23	231,973,407.46
应付费	2,285,993.49	1,765,038.65
押金及保证金	50,227,956.33	57,542,804.37
业主公共收益及专款专用物业费	20,118,369.33	16,133,215.82
其他	5,621,567.81	7,663,532.97
合计	8,546,102,633.00	1,501,404,912.38

(2) 按账龄列示其他应付款

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	7,673,623,935.12	20,496,720.91
1—2 年（含 2 年）	211,522,987.70	1,029,428,359.51
2—3 年（含 3 年）	209,443,853.65	179,259,318.28
3 年以上	451,511,856.53	272,220,513.68
合计	8,546,102,633.00	1,501,404,912.38

(3) 账龄超过一年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市普陀区房屋征收事务中心	403,090,175.80	尚未清偿
普陀区财政局（土地款）	150,685,946.24	历史遗留事项，待政府相关部门批复
上海长风生态商务区投资发展有限公司	139,615,700.00	往来款
普陀区住宅办	118,615,071.67	历史遗留事项，待政府相关部门批复
南桥新城建设开发有限公司	68,109,764.84	未达到结算条件
普陀区综开办	20,000,000.00	历史遗留事项，待政府相关部门批复
合计	900,116,658.55	

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	356,811,551.48	94,000,000.00
合计	356,811,551.48	94,000,000.00

(二十三) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税		859.71
合计		859.71

(二十四) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,320,000,000.00	1,768,076,191.35
质押加抵押借款	931,500,000.00	
信用借款	238,000,000.00	298,000,000.00
保证借款	2,384,320,000.00	4,296,000,000.00
合计	4,873,820,000.00	6,362,076,191.35

注：期末抵押借款及质押加抵押借款情况详见附注九。

(二十五) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	年初余额
15 中环 01(136111)	506,870,479.54	595,370,991.47
17 沪中环(143371)	297,041,631.55	296,366,893.67
合计	803,912,111.09	891,737,885.14

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

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本期 发行	按面值计 提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中环 01(136111)	100.00	2015-12-18	5 年	600,000,000.00	595,370,991.47			1,499,488.07	90,000,000.00	506,870,479.54
17 沪中环(143371)	100.00	2017-10-30	5 年	300,000,000.00	296,366,893.67			674,737.88		297,041,631.55
合计				900,000,000.00	891,737,885.14			2,174,225.95	90,000,000.00	803,912,111.09

注：经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2614 号文核准，本公司获准发行面值总额不超过 9 亿元的公司债券。

2015 年 12 月 18 日，15 中环 01 实际发行总额为人民币 6.00 亿元，公开发行公司债券募集资金总额为人民币 6.00 亿元，扣除承销费，募集资金净额为人民币 592,500,000 元。本次公开发行的公司债券期限为 5 年（2015 年 12 月 18 日至 2020 年 2 月 21 日），附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。还本付息的期限和方式：本期公司债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次性还本。若债券持有人在第 3 年末行使回售权，所回售债券的本金加第 3 年的利息在投资者回售支付日 2018 年 12 月 18 日一起支付。

2017 年 10 月 30 日，17 沪中环实际发行总额为人民币 3.00 亿元，公开发行公司债券募集资金总额为人民币 3.00 亿元，扣除承销费，募集资金净额为人民币 296,250,000 元。本次公开发行的公司债券期限为 5 年（2017 年 10 月 30 日至 2022 年 10 月 30 日），附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。还本付息的期限和方式：本期公司债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次性还本。若债券持有人在第 3 年末行使回售权，所回售债券的本金加第 3 年的利息在投资者回售支付日 2020 年 10 月 30 日一起支付。

2018 年度，债券 15 中环 01 本期应支付利息 24,098,000.00 元，本期实际已支付利息 23,066,666.67 元，尚未支付的债券利息为 1,031,333.33 元；债券 17 沪中环本期应支付利息 16,500,000.00 元，本期实际已支付利息 13,612,500.00 元，尚未支付的债券利息为 2,887,500.00 元。详见附注八、（二十一）。

(二十六) 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	272,958,740.84	2,581,683.86	10,017,616.26	265,522,808.44
专项应付款				
合计	272,958,740.84	2,581,683.86	10,017,616.26	265,522,808.44

1、 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
万里项目征地养老金	258,687,409.89	265,860,771.62
维修基金	6,835,398.55	7,097,969.22
合计	265,522,808.44	272,958,740.84

2、 专项应付款：无。

(二十七) 递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
节能专项款项	5,000,000.00		5,000,000.00	
合计	5,000,000.00		5,000,000.00	

涉及政府补助的项目：

项目	年初余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益金额	本期返 还金额	本期 减少	期末余额	返还 原因	与资产相关/与 收益相关
节能专项 款项	5,000,000.00		5,000,000.00					与收益相关

(二十八) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
售房款净额	75,505,299.11	71,734,418.55
合计	75,505,299.11	71,734,418.55

注：上述款项主要为 1997 年上海市普陀区人民政府住宅建设办公室划拨房源，于住房制度改革后过户给个人所收取的款项。

(二十九) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海市普陀区国有资产监督管理委员会	650,000,000.00	100.00	20,000,000.00		670,000,000.00	100.00

注 1：实收资本 3 亿元业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证并出具信会师报字[2012]第 123121 号验资报告；实收资本 3.5 亿元系 2016 年度上海市普陀区国有资产监督管理委员会追加注册资本金【普国资委[2016]11 号】。

注 2：本期增加系上海市普陀区国有资产监督管理委员会以其名下昌化路 745 号的房地产进行增资。经资产评估，昌化路 745 号房地产价值为 2,128 万元，其中：2,000 万元增加实收资本，128 万元增加资本公积。

(三十) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	45,046.84	1,280,000.00		1,325,046.84
二、其他资本公积	581,408,861.51			581,408,861.51
合计	581,453,908.35	1,280,000.00		582,733,908.35
其中：国有独享资本公积				

注 1：本期资本溢价 1,280,000.00 元系本公司股东上海市普陀区国有资产监督管理委员会以其名下昌化路 745 号的房地产进行增资。经资产评估，昌化路 745 号房地产价值为 2,128 万元，其中：2,000 万元增加实收资本，128 万元增加资本公积。

(三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	103,958,373.34	39,956,594.31		143,914,967.65
任意盈余公积金	208,503,915.67	79,913,188.63		288,417,104.30
合计	312,462,289.01	119,869,782.94		432,332,071.95

注：按本期母公司净利润 10% 计提法定盈余公积，按本期母公司净利润 20% 计提任意盈余公积。

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	1,486,698,400.30	1,303,062,514.19
本期增加额	283,679,660.96	302,011,624.91
其中：本期净利润转入	283,679,660.96	302,011,624.91
其他调整因素		
本期减少额	201,412,921.64	118,375,738.80
其中：本期提取盈余公积数	119,869,782.94	63,122,238.30
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	81,543,138.70	55,253,500.50
转增资本		
其他减少		
本期末余额	1,568,965,139.62	1,486,698,400.30

(三十三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	3,345,552,659.92	1,540,270,522.62	1,701,368,807.20	1,051,862,334.96
房地产业	3,113,884,156.75	1,367,188,227.01	1,496,433,940.63	888,875,353.57
服务业	123,943,850.23	97,420,192.37	115,373,856.97	72,461,973.83
租赁业	107,724,652.94	75,662,103.24	89,561,009.60	90,525,007.56
2. 其他业务小计	118,858,151.83	101,328,648.91	149,430,365.65	60,951,144.80
租赁	108,052,717.46	81,186,858.52	102,481,126.96	55,850,993.38
资金占用费	3,016,558.57		32,203,956.24	1,640,578.77
其他	7,788,875.80	20,141,790.39	14,745,282.45	3,459,572.65
合计	3,464,410,811.75	1,641,599,171.53	1,850,799,172.85	1,112,813,479.76

(三十四) 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生金额	上期发生金额
职工薪酬	10,602,710.12	10,277,970.27
固定资产折旧	16,627.44	16,627.44
广告费	21,117,055.27	41,959,455.17
销售佣金	306,262,998.55	13,246,646.16
其他各项销售费用	5,797,258.99	5,331,502.02
合计	343,796,650.37	70,832,201.06

2、 管理费用

项目	本期发生金额	上期发生金额
职工薪酬	58,782,564.63	54,861,354.10
固定资产折旧	22,036,746.47	14,444,450.08
无形资产摊销	1,502,777.95	1,655,228.30
长期待摊费用摊销	2,882,371.70	2,798,412.70
业务招待费	1,141,848.42	1,667,020.27
差旅费	928,457.94	1,106,012.95
咨询费	12,864,162.77	2,778,180.37
中介机构费用	3,006,203.13	2,661,000.00
水电费	4,251,839.88	732,673.32
其他各项管理费用	13,855,092.04	21,015,299.49
合计	121,252,064.93	103,719,631.58

3、 财务费用

类别	本期发生金额	上期发生金额
利息费用	122,978,840.52	106,734,657.95
减：利息收入	47,624,102.78	23,767,187.15
汇兑净收益	581.05	

类别	本期发生金额	上期发生金额
汇兑净损失		
其他	4,105,206.61	4,156,567.05
合计	79,459,363.30	87,124,037.85

(三十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-6,530,070.95	-14,748,246.86
商誉减值损失	44,834,878.31	
合计	38,304,807.36	-14,748,246.86

(三十六) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/收益相关
个税手续费返还	102,762.72		与收益相关
2016 年度企业职工职业培训费用	7,880.00		与收益相关
2017 年度企业职工职业培训费用	186,648.00		与收益相关
失业保险支持企业稳定岗位补贴	141,892.00		与收益相关
保温材料专项补贴	5,000,000.00		与收益相关
2017 年度产业发展及社会保障补贴	230,000.00		与收益相关
合计	5,669,182.72		

(三十七) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	12,004,721.53	1,695,944.64
处置长期股权投资产生的投资收益		13,777,132.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	374,022.50	287,709.50
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	2,206,818.52	
委托贷款取得的收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		
合计	14,585,562.55	15,760,786.76

本公司的投资收益汇回不存在重大限制。

(三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益合计	1,837,715.14		1,837,715.14
合计	1,837,715.14		1,837,715.14

(三十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	35,172.63	460,904.27	35,172.63
罚款收入	1,310,931.61	3,000.00	1,310,931.61
与企业日常活动无关的政府补助		550,000.00	
违约金收入	878,847.00		878,847.00
其他	1,031,615.00	4,055,885.85	1,031,615.00
合计	3,256,566.24	5,069,790.12	3,256,566.24

政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额
普陀区财政局产业扶持		450,000.00
普陀区投资促进办公室区域发展贡献奖		100,000.00
合计		550,000.00

(四十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	134,906.88	46,951.01	134,906.88
罚款滞纳金支出	16,723.76	255,886.50	16,723.76
对外捐赠	1,716,500.00	1,178,000.00	1,716,500.00
其他	191,480.75	555,877.43	191,480.75
合计	2,059,611.39	2,036,714.94	2,059,611.39

(四十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	393,459,909.99	253,860,558.14
递延所得税调整	14,212,728.42	-149,715,570.55
合计	407,672,638.41	104,144,987.59

(四十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	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						
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,111,594.87	277,898.72	833,696.15	-14,232,816.06	2,274,850.78	-16,507,666.84
1、权益法下可转损益的其他综合收益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
2、其他债权投资公允价值变动						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	1,111,594.87	277,898.72	833,696.15	-14,232,816.06	2,274,850.78	-16,507,666.84
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	1,111,594.87	277,898.72	833,696.15	-14,232,816.06	2,274,850.78	-16,507,666.84
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
小计						
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
6、其他债权投资信用减值准备						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
转为被套期项目初始确认金额的调整额						
小计						
8、外币财务报表折算差额						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
9、其他						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
三、其他综合收益合计	1,111,594.87	277,898.72	833,696.15	-14,232,816.06	2,274,850.78	-16,507,666.84

2、 其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定受益计划变动额	权益法下不能转损益的其他综合收益	其他权益工具投资公允价值变动	企业自身信用风险公允价值变动	权益法下可转损益的其他综合收益	其他债权投资公允价值变动	可供出售金融资产公允价值变动损益	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	小计
一、上年年初余额							7,653,883.57							7,653,883.57
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）														
三、本年年初余额							7,653,883.57							7,653,883.57
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							833,696.15							833,696.15
五、本年年末余额							8,487,579.72							8,487,579.72

(四十三) 合并现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	609,217,570.33	330,611,260.30
加：资产减值准备	38,304,807.36	-14,748,246.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	128,742,959.66	117,467,460.07
无形资产摊销	1,502,777.95	1,655,228.30
长期待摊费用摊销	5,999,618.75	4,589,412.70
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）	-1,837,715.14	-413,953.26
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	99,734.25	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	122,978,259.47	106,734,657.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,585,562.55	-15,760,786.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	15,080,849.43	-148,787,054.57
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-868,121.01	1,346,334.80
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,519,911,177.28	-1,291,018,725.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,395,271,859.94	-2,110,105,849.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,195,398,022.63	4,448,533,401.10
其他	-3,016,558.57	-34,478,807.02
经营活动产生的现金流量净额	4,972,377,325.22	1,395,624,332.07
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	3,198,688,368.27	3,423,281,158.09
减：现金的年初余额	3,423,281,158.09	2,998,493,870.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-224,592,789.82	424,787,287.33

2、 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额情况：无。

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	3,198,688,368.27	3,423,281,158.09
其中：库存现金	146,583.10	206,422.42
可随时用于支付的银行存款	3,197,875,417.52	3,422,786,595.25
可随时用于支付的其他货币资金	666,367.65	288,140.42
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	3,198,688,368.27	3,423,281,158.09
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十四) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,697,622,495.00	抵押借款
固定资产	220,201,872.60	抵押借款
投资性房地产	2,376,684,539.90	抵押借款
合计	4,294,508,907.50	

九、 或有事项

(一) 或有负债：无。

(二) 其他需说明的或有事项

1、 对集团内、集团外单位提供担保情况（金额单位：人民币万元）

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司					
	合计						359,113.14	103,141.28	
	一、对集团内								
1	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海中环南承置业有限公司	国有独资	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	27,281.14	9,341.28
2	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海中环天地投资有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	238,832.00	41,500.00
3	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海中祝置业有限公司	国有独资	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	23,650.00	23,650.00
	二、对集团外								
1	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海真如城市副中心发展有限公司	国有独资	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	7,700.00	0.00
2	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海西部企业（集团）有限公司	国有独资	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	61,650.00	28,650.00

（续表）

序号	担保单位	担保对象			是否逾期	是否被诉	代偿损失金额	已计入预计负债金额	本期计入预计负债金额	是否按股权比例担保	备注
		名称	经营现状	资产负债率（%）							
	合计										
	一、对集团内										
1	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海中环南承置业有限公司	正常经营	99.07	否	否	—	—	—	否	
2	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海中环天地投资有限公司	正常经营	99.42	否	否	—	—	—	否	
3	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海中祝置业有限公司	正常经营	59.37	否	否	—	—	—	否	
	二、对集团外										
1	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海真如城市副中心发展有限公司	正常经营		否	否	—	—	—	否	
2	上海中环投资开发（集团）有限公司	上海西部企业（集团）有限公司	正常经营		否	否	—	—	—	否	

抵押资产情况如下：

（1）子公司上海中环南承置业有限公司于 2016 年 5 月、2017 年 3 月与中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行、交通银行股份有限公司上海奉贤支行、中国建设银行股份有限公司上海普陀支行组成的银团签订了《银团贷款合同》《银团贷款抵押合同》。

2016 年贷款及抵押合同编号为：12732016001，合同约定上海中环南承置业有限公司将上海市奉贤区南桥新城 12 单元 04A-04A 区域地块委托各贷款人组成银团为其安排提供贷款总额不超过人民币 299,000,000.00 元贷款，贷款期限为从首笔贷款资金的提款日（包括该日）/生效日起至 2019 年 5 月 25 日（包括该日）止。抵押的土地证编号为：沪房地奉字（2015）第 012702 号。截止 2018 年 12 月 31 日，地块抵押物成本价值 598,893,500.00 元。

2017 年贷款及抵押合同编号为：12732017001，合同约定上海中环南承置业有限公司将上海市奉贤区南桥新城 12 单元 04A-04A 区域地块商品房项目开发委托各贷款人组成银团为其安排提供贷款总额不超过人民币 201,000,000.00 元贷款，贷款期限为从首笔贷款资金的提款日（包括该日）/生效日起至 2019 年 5 月 25 日（包括该日）止。截止 2018 年 12 月 31 日，开发项目抵押物成本价值 437,178,995.00 元。

上述贷款均由上海中环投资开发（集团）有限公司作为保证人，保证合同编号分别为：12732016001、12732017001，保证期间自保证合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日后两年止。

截止 2018 年 12 月 31 日，账面借款余额 272,811,551.48 元，其中一年内到期非流动负债金额 272,811,551.48 元。

（2）子公司上海中祝置业有限公司与招商银行股份有限公司上海浦东大道支行，中国农业银行股份有限公司上海普陀支行及交通银行股份有限公司上海市西支行组成的银团签订编号为 5902180701 的银团贷款抵押合同，约定以坐落于祝桥镇 12 街坊 10/2 丘（沪（2018）浦字不动产权第 015453 号）为编号为 5902180701 的银团贷款合同下全部债务进行担保。上述抵押物土地使用权账面价值为 661,550,000.00 元。截止 2018 年 12 月 31 日长期借款余额为 236,500,000.00 亿元。

（3）子公司上海长风跨采投资有限公司将位于上海市普陀区光复西路 2739、2763 号、云岭东路 235、245 号、中江路 35、121 号“普陀长风地区 3D 地块商业综合项目”的土地使用权及其地上建筑物抵押给中国建设银行上海普陀支行、中国建设银行股份有限公司上海金桥支行、上海农商银行普陀支行、中国农业银行股份有限公司上海普陀支行和中国民生银行股份有限公司上海分行组成的银团，取得借款额度共计人民币 140,000.00 万元。截止 2018 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 2,316,026,953.17 元，账面长期借款余额为人民币 1,320,000,000.00 元，账面一年内到期的借款余额为人民币 15,000,000.00 元。

(4) 母公司上海中环投资开发（集团）有限公司将投资性房地产-万里美食广场、万里新天地 A 区以及固定资产-现代大厦、中环酒店、中环酒店设备抵押给上海银行，将应收新会路 468 号中环现代大厦 1-14 层、16-25 层地产（产证号：沪房地普京（2009）第 0153823 等 24 个产证，建筑面积合计 19,876.96cm²）、中环国际酒店及配套商业地产（产证号：沪房地普京（2011）第 013548 号，建筑面积 26,279.01m²；产证号：沪房地普京（2010）第 017718 号，建筑面积 4,640.26m²）、新村路 1501 号等（产证号：沪房地普京（2006）第 041719 号）的物业租金收入债权质押给上海银行，取的长期借款额度 1,400,000,000.00 元，借款期限 2018 年 10 月 25 日至 2028 年 10 月 20 日。截止 2018 年 12 月 31 日，上述投资性房地产账面价值 60,657,586.73 元，固定资产账面价值 577,986,973.26 元。账面长期借款余额 695,000,000.00 元，账面一年内到期的长期借款余额 5,000,000.00 元。

2、 已贴现商业承兑汇票形成的或有负债：无。

3、 未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

(1) 上海市普陀区人民法院于 2009 年 10 月 22 日民事判决【(2009) 普民二（商）初字第 1137 号】就原告上海中环投资开发（集团）有限公司、被告上海中环混凝土砼制品有限公司、被告上海中环汽车运输有限公司买卖合同纠纷一案判决：一、解除原告上海中环投资开发（集团）有限公司与被告上海中环混凝土砼制品有限公司、被告上海中环汽车运输有限公司于 2005 年 3 月 23 日签订的《商品混凝土购销合同》；二、被告上海中环混凝土砼制品有限公司应于本判决生效之日起十日内返还原告上海中环投资开发（集团）有限公司预付货款人民币 5,958,753.53 元。上海市普陀区人民法院已于 2010 年 1 月 28 日【(2009) 普执字第 4824 号】查封被执行人上海中环混凝土砼制品有限公司所有的沪 BK1085 桑塔纳轿车、沪 AD6011 丰田汽车，其他无结果，现被执行人无财产可供本案继续执行。截止 2018 年 12 月 31 日上海中环投资开发（集团）有限公司年末账面记录为：

科目	单位名称	年末余额	已计提坏账准备
其他应收款	上海中环混凝土砼制品有限公司	7,060,783.53	7,060,783.53
应付账款	上海中环汽车运输有限公司	912,030.00	

(2) 2017 年 12 月 1 日，上海市住宅建设发展中心向上海市第二中级人民法院提交民事起诉状，就原告上海市住宅建设发展中心与本公司签署的《上海市配套商品房建设项目协议书》，状告上海鼎鑫置业有限公司及本公司承担违约责任，主张二被告向上海市住宅建设发展中心返还《上海市配套商品房建设项目协议书》内约定的投标承诺价与实际售价之间的差价款，合计人民币 435,967,877.46 元。2018 年 11 月 30 日，上海市第二中级人民法院作出(2017)沪 02 民初 1224 号民事判决，判决被告上海鼎鑫置业有限公司及本公司于判决生效之日起共同向住建中心支付差价款人民币 435,967,877.46 元。根据协议书的约定，本公司通过招投标取得上海市配套商品房嘉定区江桥镇基地 10 号地块的建设项目开发经营权，被告上海鼎鑫置业有限公司承担协议书规定的责任与义务。本公司从未参与该项目的建设开发，不应承担相关法律责任。2018 年 12 月 14 日，本公司已向上海市高级人民法院提出上诉。截止至 2018 年 12 月 31 日，该案处于二审上诉阶段。

4、 其他或有负债：无。

5、 或有资产：无。

6、 存在经营租赁承诺、资本支出承诺、证券承销及债券承兑承诺的，还应该披露有关情况

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

本公司股东系上海市普陀区国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%。

(二) 本公司的子企业情况

金额单位：人民币万元

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
上海经科置业有限公司	上海	房地产业	2,000.00	100.00%	100.00%
上海中环陆家嘴物业管理有限公司	上海	服务业	500.00	100.00%	100.00%
上海康德利房地产经营有限公司	上海	房地产业	11,500.00	51.00%	51.00%
上海中睿房地产经营有限公司	上海	服务业	100.00	100.00%	100.00%
中环国际酒店（上海）有限公司	上海	服务业	1,000.00	100.00%	100.00%
昆山联合置业有限公司	昆山	房地产业	1,000.00	75.00%	75.00%
上海中环南城置业有限公司	上海	房地产业	1,000.00	85.00%	85.00%
上海经鑫置业有限公司	上海	房地产业	1,000.00	100.00%	100.00%
上海中环天地投资有限公司	上海	房地产业	5,000.00	90.00%	90.00%
上海中环南承置业有限公司	上海	房地产业	1,000.00	100.00%	100.00%
上海长风跨采投资有限公司	上海	房地产业	99,058.00	51.00%	51.00%
上海中祝置业有限公司	上海	房地产业	1,000.00	100.00%	100.00%
台州黄岩中环房地产开发有限公司	台州	房地产业	1,000.00	100.00%	100.00%

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

金额单位：人民币万元

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本	本公司持股比例（%）
1	上海星海房地产发展有限公司	房地产业	上海	1200 万美元	20.00
2	上海展新装饰工程有限公司	建筑业	上海	90.万美元	30.00
3	吉林市海上置业有限公司	房地产业	吉林	3,000.00	20.00
4	上海中环加油站有限公司	批发和零售业	上海	50.00	49.00
5	上海中环人寿堂养老投资有限公司	租赁和商务服务业	上海	2,000.00	41.00
6	上海海升环盛房地产开发有限公司	地产业	上海	1,000.00	20.00

(四) 本公司的其他关联方情况：无。

(五) 关联方交易

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 采购商品/接受劳务情况：无。

3、 出售商品/提供劳务情况：无。

4、 关联托管/承包情况：无。

5、 关联租赁情况：无。

6、 关联担保情况：无。

7、 关联方资金拆借：无。

向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
吉林市海上置业有限公司	67,500,000.00	2017-05-04	2019-05-03	委托贷款
吉林市海上置业有限公司	5,000,000.00	2017-08-11	2019-08-10	委托贷款
合计	72,500,000.00			

注：本报告期与上述拆出资金相关的资金占用费合计确认 3,016,558.57 元。

8、 关联方资产转让、债务重组情况：无。

9、 其他关联交易：无。

(六) 关联方应收应付款项

1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额		条款和 条件	是否取 得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
其他流动资产	吉林市海上置业有限公司	72,500,000.00		72,500,000.00		无	否
其他应收款	上海星海房地产发展有限公司	60,751,197.62	60,751,197.62	60,751,197.62	60,742,032.79	无	否
其他应收款	上海中环铝业公司	2,862,572.90	2,862,572.90	2,862,572.90	2,862,572.90	无	否

2、 本公司应付关联方款项：无。

(七) 关联方承诺：无。

十二、 有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息：无。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	119,517,151.55	106,551,893.51
合计	119,517,151.55	106,551,893.51

1、 应收票据情况：无。

2、 应收账款情况

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项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	127,977,295.19	100.00	8,460,143.64	6.61	119,845,596.32	100.00	13,293,702.81	11.09
组合 1	117,294,939.61	91.65			103,734,891.40	86.56		
组合 2	10,682,355.58	8.35	8,460,143.64	79.20	16,110,704.92	13.44	13,293,702.81	82.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	127,977,295.19	100.00	8,460,143.64	—	119,845,596.32	100.00	13,293,702.81	—

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：无。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合 1，不计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 1	117,294,939.61			103,734,891.40		
合 计	117,294,939.61			103,734,891.40		

注：本组合包括各公司与市、区政府部门、机构或行使政府职能的部门、机构之间发生的应收款项；合并范围内的应收款项；备用金、职工暂扣款等性质的应收款项。

2) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	2,310,005.83	21.62	115,500.29	2,932,455.17	18.20	146,622.76
1 至 2 年				34,633.00	0.21	3,463.30
2 至 3 年	34,633.00	0.32	6,926.60			
3-4 年 (含 4 年)						
4-5 年 (含 5 年)						
5 年以上	8,337,716.75	78.06	8,337,716.75	13,143,616.75	81.59	13,143,616.75
合计	10,682,355.58	100.00	8,460,143.64	16,110,704.92	100.00	13,293,702.81

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：无。

(4) 收回或转回的坏账准备情况：无。

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况：无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
普陀区人民政府（区财政局长海前期费）	85,080,974.40	66.48	
普陀区人民政府（长寿路拓宽）	18,653,917.00	14.58	
上海中祝置业有限公司	7,708,419.84	6.02	
上海里港实业发展有限公司	5,607,602.00	4.38	5,607,602.00
上海中环天地投资有限公司	5,199,222.23	4.06	
合计	122,250,135.47	95.52	5,607,602.00

(7) 由金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

(8) 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,026,247,279.37	2,856,192,774.59
合计	3,026,247,279.37	2,856,192,774.59

1、 应收利息情况：无。

2、 应收股利情况：无。

3、 其他应收款情况

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,129,723,921.72	99.44	103,476,642.35	3.31	2,961,749,023.76	99.41	105,556,249.17	3.56
组合 1	3,019,594,491.03	95.94			2,852,790,668.97	95.75		
组合 2	110,129,430.69	3.50	103,476,642.35	93.96	108,958,354.79	3.66	105,556,249.17	96.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	17,503,013.64	0.56	17,503,013.64	100.00	17,503,013.64	0.59	17,503,013.64	100.00
合计	3,147,226,935.36	100.00	120,979,655.99	—	2,979,252,037.40	100.00	123,059,262.81	—

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：无。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 组合 1，不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 1	3,019,594,491.03			2,852,790,668.97		
合计	3,019,594,491.03			2,852,790,668.97		

注：本组合包括各公司与市、区政府部门、机构或行使政府职能的部门、机构之间发生的应收款项；合并范围内的应收款项；备用金、职工暂扣款等性质的应收款项。

2) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	5,575,807.79	5.06	278,790.39	2,628,320.74	2.41	131,416.04
1 至 2 年	881,900.89	0.80	88,190.09	91,819.62	0.08	9,181.96
2 至 3 年	67,983.62	0.06	13,596.72	1,014,406.00	0.93	202,881.20
3 至 4 年	1,014,406.00	0.92	507,203.00	2,351.20		1,175.60
4 至 5 年	2,351.20		1,880.96	49,314.29	0.05	39,451.43
5 年以上	102,586,981.19	93.16	102,586,981.19	105,172,142.94	96.53	105,172,142.94
合计	110,129,430.69	100.00	103,476,642.35	108,958,354.79	100.00	105,556,249.17

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
上海长海房地产发展有限公司	17,503,013.64	17,503,013.64	5 年以上	100.00	预计不可收回
合计	17,503,013.64	17,503,013.64			

(4) 收回或转回的坏账准备情况：无。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款情况：无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
台州黄岩中环房地产开发有限公司	关联企业往来	1,799,410,000.00	1 年以内	57.17	
上海中祝置业有限公司	关联企业往来	336,825,107.74	1 年以内、1-2 年	10.7	
上海中环南承置业有限公司	关联企业往来	259,450,000.00	2-3 年、3-4 年	8.24	
上海长风跨采投资有限公司	关联企业往来	161,077,815.06	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.12	
上海康德利房地产经营有限公司	关联企业往来	160,837,000.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年	5.11	
合计		2,717,599,922.80		86.34	

(7) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款：无。

(8) 其他应收款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

(9) 涉及政府补助的应收款项：无。

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	825,355,144.53	410,000,000.00		1,235,355,144.53
对合营企业投资				
对联营企业投资	5,891,629.48	12,587,381.09		18,479,010.57
小计	831,246,774.01	422,587,381.09		1,253,834,155.10
减：长期股权投资减值准备				
合计	831,246,774.01	422,587,381.09		1,253,834,155.10

2、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准 备期末 余额
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其 他		
合计	1,264,715,921.04	831,246,774.01	412,000,000.00		12,004,721.53				-1,417,340.44		1,253,834,155.10	
一、子企业	1,235,355,144.53	825,355,144.53	410,000,000.00								1,235,355,144.53	
上海中睿房地产经营有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00									1,000,000.00	
上海经科置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00									20,000,000.00	
中环国际酒店（上海）有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00									50,000,000.00	
上海中环陆家嘴物业管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00	
上海康德利房地产经营有限公司	58,650,000.00	58,650,000.00									58,650,000.00	
昆山联合置业公司	9,099,016.91	9,099,016.91									9,099,016.91	
上海中环南城置业有限公司	85,000,000.00	85,000,000.00									85,000,000.00	
上海中环天地投资有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00									45,000,000.00	
上海中环南承置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海长风跨采投资有限公司	531,606,127.62	531,606,127.62									531,606,127.62	
上海中祝置业有限公司	400,000,000.00	10,000,000.00	390,000,000.00								400,000,000.00	
台州黄岩中环房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00								10,000,000.00	

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
上海经鑫置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00									10,000,000.00	
二、合营企业													
三、联营企业	29,360,776.51	5,891,629.48	2,000,000.00		12,004,721.53				-1,417,340.44			18,479,010.57	
上海星海房地产发展有限公司	16,818,401.21	160,845.41			10,546,795.71							10,707,641.12	
上海展新装饰工程有限公司	2,247,375.30	137,828.72			-1,217.99							136,610.73	
吉林市海上置业有限公司	6,000,000.00											0.00	
上海中环加油站有限公司	245,000.00	3,543,667.23			1,767,962.56				-1,417,340.44			3,894,289.35	
上海中环人寿堂养老投资有限公司	2,050,000.00	2,049,288.12			-126,484.81							1,922,803.31	
上海海升环盛房地产开发有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00		-182,333.94							1,817,666.06	

3、重要合营企业的主要财务信息：无。

4、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数		上年数	
	上海星海房地产 发展有限公司	上海中环加油 站有限公司	上海星海房地产 发展有限公司	上海中环加油 站有限公司
	流动资产	66,921,715.71	4,609,739.67	86,342,736.66
非流动资产	19,528.85	3,472,485.55	35,864.75	3,509,868.29
资产合计	66,941,244.56	8,082,225.22	86,378,601.41	8,362,476.09
流动负债	2,963,709.82	777,638.66	75,135,045.23	1,642,259.73
非流动负债				
负债合计	2,963,709.82	777,638.66	75,135,045.23	1,642,259.73
净资产	63,977,534.74	7,304,586.56	11,243,556.18	6,720,216.36
按持股比例计算的净资产份额	12,795,506.95	3,894,289.35	2,248,711.24	3,543,667.23
调整事项	-2,087,865.83		-2,087,865.83	
对联营企业权益投资的账面价值	10,707,641.12	3,894,289.35	160,845.41	3,543,667.23
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	153,143,952.02	111,099,368.98		88,649,341.73
净利润	52,733,978.56	2,864,017.57	-165,736.63	2,279,647.37
其他综合收益				
综合收益总额	52,733,978.56	2,864,017.57	-165,736.63	2,279,647.37
企业本期收到的来自联营企业的股利		1,417,340.44		1,895,998.39

5、不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上年数
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	3,877,080.10	2,187,116.84
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-55,470,802.15	-10,172.84
其他综合收益		
综合收益总额	-55,472,538.45	-10,172.84

6、 在合营企业和联营企业中权益的相关风险，包括对转移资金能力的重大限制，
超额亏损，对合营企业投资相关的未确认承诺，或有负债：

超额亏损：吉林市海上置业有限公司 29,958,897.20 元。

7、 未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息：无。

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	170,714,320.32	129,883,148.94	1,050,658,682.76	866,731,938.41
2. 其他业务小计	132,615,005.50	100,005,894.37	139,994,249.70	58,710,342.66
合计	303,329,325.82	229,889,043.31	1,190,652,932.46	925,442,281.07

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	456,960,000.00	11,967,795.40
权益法核算的长期股权投资收益	12,004,721.53	1,695,944.64
处置长期股权投资产生的投资收益		56,957,876.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	374,022.50	287,709.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,206,818.52	
债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）		
其他债权投资在持有期间的利息收益（新准则适用）		
其他权益工具投资股利收益（新准则适用）		
债权投资处置收益（新准则适用）		
其他债权投资处置收益（新准则适用）		

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		
合计	471,545,562.55	70,909,325.98

本公司的投资收益汇回不存在重大限制。

(六) 现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	399,565,943.14	210,407,460.99
加：资产减值准备	-6,913,165.99	-11,822,844.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,050,172.38	52,414,525.46
无形资产摊销	761,429.21	909,154.56
长期待摊费用摊销	2,783,110.08	2,798,412.70
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）	-1,639,582.91	-17,196.05
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	59,626,459.28	42,453,956.90
投资损失（收益以“-”号填列）	-471,545,562.55	-70,909,325.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,728,291.50	2,955,711.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		2,274,850.78
存货的减少（增加以“-”号填列）	102,809,387.71	646,364,796.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-181,579,691.32	-502,490,464.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,410,885,126.95	-191,886,660.43
其他	-3,016,558.57	-34,478,807.02
经营活动产生的现金流量净额	2,377,515,358.91	148,973,570.11
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		

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	747,036,049.74	926,834,946.55
减：现金的年初余额	926,834,946.55	1,474,836,744.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-179,798,896.81	-548,001,797.51

2、 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额情况：无。

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	747,036,049.74	926,834,946.55
其中：库存现金	4,468.97	6,390.74
可随时用于支付的银行存款	746,365,213.12	926,540,415.39
可随时用于支付的其他货币资金	666,367.65	288,140.42
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	747,036,049.74	926,834,946.55

十四、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容：无。

十五、 财务报表的批准

本财务报表已于 2019 年 1 月 31 日经本公司董事会批准报出。

上海中环投资开发（集团）有限公司
2019 年 1 月 31 日