上海奉贤发展（集团）有限公司

审 计 报 告

00002020040116742920
报告文号：中兴华审字[2020]第020296号

中 兴 华 会 计 师 事 务 所 （特 殊 普 通 合 伙）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（Add）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

审 计 报 告

中兴华审字（2020）第020296号

上海奉贤发展（集团）有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海奉贤发展（集团）有限公司（以下简称“奉发集团”）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了奉发集团2019年12月31日合并及母公司的财务状况以及2019年度合并及母公司的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，我们独立于奉发集团，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、管理层和治理层对财务报表的责任

奉发集团管理层（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，管理层负责评估奉发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，除非管理层计划清算奉发集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督奉发集团的财务报告过程。

四、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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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，就可能导致对奉发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奉发集团不能持续经营。

（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）就奉发集团实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

（本页无正文，为上海奉贤发展（集团）有限公司 2019 年度财务报表审计报告盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

2020 年 4 月 30 日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	2,460,712,166.52	2,461,181,373.49
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			
应收账款	2	1,215,923,685.96	1,032,162,690.50
预付款项	3	22,666,386.92	236,609,843.35
其他应收款	4	1,486,633,908.15	965,796,752.46
存货	5	4,837,116,406.49	5,332,116,630.38
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	203,603,435.19	182,848,083.03
流动资产合计		10,226,655,989.23	10,210,715,373.21
非流动资产：			
可供出售金融资产	7	57,740,500.00	35,200,000.00
持有至到期投资	8	4,875,252.14	4,882,752.76
长期应收款			
长期股权投资	9	112,877,393.52	75,153,382.24
投资性房地产	10	6,590,743,569.09	5,481,745,733.83
固定资产	11	530,827,903.86	466,099,353.32
在建工程	12	1,071,993,231.11	258,775,525.01
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	13	324,091,336.65	61,170,519.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14	87,577,929.11	111,844,269.42
递延所得税资产	15	4,229,062.54	3,548,578.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		**8,784,956,178.02**	**6,498,420,114.37**
资产总计		**19,011,612,167.25**	**16,709,135,487.58**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（承上页）

合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释六	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	16	290,000,000.00	320,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	17	305,085,836.40	340,942,083.85
预收款项	18	1,650,523,585.95	2,256,699,089.19
应付职工薪酬	19		
应交税费	20	91,611,732.52	66,259,450.44
其他应付款	21	1,379,632,609.28	1,403,928,043.19
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	22	2,053,974,000.00	1,636,899,666.62
其他流动负债			
流动负债合计		**5,770,827,764.15**	**6,024,728,333.29**
非流动负债：			
长期借款	23	3,801,650,000.00	2,727,774,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	24	1,233,828,346.00	961,963,621.37
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	25	36,491,082.81	39,117,082.89
递延所得税负债	26	43,950,815.98	29,030,998.15
其他非流动负债			
非流动负债合计		**5,115,920,244.79**	**3,757,885,702.41**
负债合计		**10,886,748,008.94**	**9,782,614,035.70**
所有者权益：			
实收资本	27	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	28	5,607,719,410.08	4,548,242,152.08
减：库存股			
其他综合收益	29	48,583,368.59	48,583,368.59
专项储备			
盈余公积	30	9,410,050.95	9,141,802.48
未分配利润	31	411,859,183.15	274,997,285.85
归属于母公司所有者权益合计		8,077,572,012.77	6,880,964,609.00
少数股东权益		47,292,145.54	45,556,842.88
所有者权益合计		**8,124,864,158.31**	**6,926,521,451.88**
负债和所有者权益总计		**19,011,612,167.25**	**16,709,135,487.58**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

2019年度

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释六	本期金额	上期金额
一、营业总收入		5,378,071,916.36	4,850,816,049.42
其中：营业收入	32	5,378,071,916.36	4,850,816,049.42
二、营业总成本		5,252,913,822.08	4,820,281,221.52
其中：营业成本	32	4,922,734,706.80	4,494,441,525.79
税金及附加		23,550,987.59	28,834,472.19
销售费用	33	17,826,459.39	10,308,321.51
管理费用	34	236,064,744.07	229,127,049.41
研发费用			
财务费用	35	52,736,924.23	57,569,852.62
其中：利息费用		87,013,423.59	92,909,287.26
利息收入		34,962,633.77	35,625,672.20
加：其他收益	36	62,117,237.03	65,362,120.69
投资收益（损失以“-”号填列）	39	15,617,563.47	25,010,520.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39	4,639,011.28	-2,669,832.85
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	38	59,679,271.30	25,591,307.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	37	-5,369,438.38	5,942,655.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	40	-2,079.68	3,954,286.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		257,200,648.02	156,395,718.37
加：营业外收入	41	11,329,945.50	4,372,909.33
减：营业外支出	42	2,550,715.44	6,215,968.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		265,979,878.08	154,552,659.39
减：所得税费用	43	79,637,629.65	46,718,794.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		186,342,248.43	107,833,864.57
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		186,342,248.43	107,833,864.57
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		184,606,945.77	107,262,067.11
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,735,302.66	571,797.46
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（6）其他			
(二)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		186,342,248.43	107,833,864.57
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		184,606,945.77	107,262,067.11
(二)归属于少数股东的综合收益总额		1,735,302.66	571,797.46

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2019年度

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释六	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		4,976,706,167.99	5,865,205,761.67
收到的税费返还		45,149,400.00	45,973,900.00
收到其他与经营活动有关的现金	44	316,832,070.37	855,708,349.42
经营活动现金流入小计		**5,338,687,638.36**	**6,766,888,011.09**
购买商品、接受劳务支付的现金		4,314,099,686.29	5,586,798,960.38
支付给职工以及为职工支付的现金		279,774,755.82	247,950,900.59
支付的各项税费		84,352,353.52	185,897,410.50
支付其他与经营活动有关的现金	44	628,144,544.14	118,334,086.95
经营活动现金流出小计		**5,306,371,339.77**	**6,138,981,358.42**
经营活动产生的现金流量净额		**32,316,298.59**	**627,906,652.67**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		160,000.00	
取得投资收益收到的现金		10,986,052.81	27,680,353.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		536,720.17	6,704,347.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	44		1,361,000,000.00
投资活动现金流入小计		**11,682,772.98**	**1,395,384,700.84**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,188,728,435.18	327,837,702.94
投资支付的现金		67,840,500.00	
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	44		642,000,000.00
投资活动现金流出小计		**1,256,568,935.18**	**969,837,702.94**
投资活动产生的现金流量净额		**-1,244,886,162.20**	**425,546,997.90**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	197,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			33,500,000.00
取得借款收到的现金		3,865,850,000.00	2,350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	44	18,532,665.20	42,101,523.76
筹资活动现金流入小计		**3,894,382,665.20**	**2,589,401,523.76**
偿还债务支付的现金		2,404,899,666.62	2,607,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		258,849,676.74	236,907,024.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	44	27,837,075.85	4,689,041.95
筹资活动现金流出小计		**2,691,586,419.21**	**2,849,046,066.29**
筹资活动产生的现金流量净额		**1,202,796,245.99**	**-259,644,542.53**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-9,773,617.62	793,809,108.04
加：期初现金及现金等价物余额		2,450,755,799.71	1,656,946,691.67
六、期末现金及现金等价物余额		**2,440,982,182.09**	**2,450,755,799.71**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：上海泰贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				4,548,242,152.08		48,583,368.59		9,141,802.48	274,997,285.85	6,880,964,609.00	45,556,842.88	6,926,521,451.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	2,000,000,000.00				4,548,242,152.08		48,583,368.59		9,141,802.48	274,997,285.85	6,880,964,609.00	45,556,842.88	6,926,521,451.88
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）					1,059,477,258.00				268,248.47	136,861,897.30	1,196,607,403.77	1,735,302.66	1,198,342,706.43
（一）综合收益总额										184,606,945.77	184,606,945.77	1,735,302.66	186,342,248.43
（二）所有者投入和减少资本					1,059,477,258.00						1,059,477,258.00		1,059,477,258.00
1、所有者投入资本													
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					1,059,477,258.00						1,059,477,258.00		1,059,477,258.00
（三）利润分配									268,248.47	-47,745,048.47	-47,476,800.00		-47,476,800.00
1、提取盈余公积									268,248.47	-268,248.47			
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配										-47,476,800.00	-47,476,800.00		-47,476,800.00
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				5,607,719,410.08		48,583,368.59		9,410,050.95	411,859,183.15	8,077,572,012.77	47,292,145.54	8,124,864,158.31

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2019年度

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,107,894,054.17				57,591,252.01		48,583,368.59		8,927,283.36	208,517,237.86	1,431,513,195.99	11,485,045.42	1,442,998,241.41
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	1,107,894,054.17				57,591,252.01		48,583,368.59		8,927,283.36	208,517,237.86	1,431,513,195.99	11,485,045.42	1,442,998,241.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	892,105,945.83				4,490,650,900.07				214,519.12	66,480,047.99	5,449,451,413.01	34,071,797.46	5,483,523,210.47
（一）综合收益总额										107,262,067.11	107,262,067.11	571,797.46	107,833,864.57
（二）所有者投入和减少资本	892,105,945.83				4,490,650,900.07						5,382,756,845.90	33,500,000.00	5,416,256,845.90
1、所有者投入资本	892,105,945.83										892,105,945.83	33,500,000.00	925,605,945.83
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					4,490,650,900.07						4,490,650,900.07		4,490,650,900.07
（三）利润分配									214,519.12	-40,782,019.12	-40,567,500.00		-40,567,500.00
1、提取盈余公积									214,519.12	-214,519.12			
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配										-40,567,500.00	-40,567,500.00		-40,567,500.00
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				4,548,242,152.08		48,583,368.59		9,141,802.48	274,997,285.85	6,880,964,609.00	45,556,842.88	6,926,521,451.88

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释十二	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		94,791,663.32	117,724,065.19
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			
应收账款			
预付款项		1,982.22	
其他应收款	1	1,279,130,676.15	1,308,816,362.71
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,373,924,321.69	1,426,540,427.90
非流动资产：			
可供出售金融资产		22,840,500.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2	5,725,085,467.61	5,726,715,270.25
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,747,925,967.61	5,726,715,270.25
资产总计		7,121,850,289.30	7,153,255,698.15

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（承上页）

资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释十二	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		290,000,000.00	419,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款		344,417,961.44	722,505,854.95
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		206,000,000.00	485,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		840,417,961.44	1,626,505,854.95
非流动负债：			
长期借款		918,000,000.00	176,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		918,000,000.00	176,000,000.00
负债合计		1,758,417,961.44	1,802,505,854.95
所有者权益：			
实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,340,225,818.30	3,330,225,818.30
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,410,050.95	9,141,802.48
未分配利润		13,796,458.61	11,382,222.42
所有者权益合计		5,363,432,327.86	5,350,749,843.20
负债和所有者权益总计		7,121,850,289.30	7,153,255,698.15

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

2019年度

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释十二	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		1,062,929.50	
销售费用			
管理费用		20,000.00	20,023.00
研发费用			
财务费用		20,519,783.20	20,280,507.89
其中：利息费用		21,860,159.23	20,714,095.96
利息收入		1,352,261.69	440,959.01
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）		24,285,197.36	22,445,722.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		485,197.36	3,245,023.91
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,682,484.66	2,145,191.25
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,682,484.66	2,145,191.25
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以"－"号填列）		2,682,484.66	2,145,191.25
（一）持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		2,682,484.66	
（二）终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		2,682,484.66	2,145,191.25

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

2019年度

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释十二	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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		35,671,359.75	705,802,759.01
经营活动现金流入小计		**35,671,359.75**	**705,802,759.01**
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		1,062,929.50	
支付其他与经营活动有关的现金		377,855,906.19	428,864,429.84
经营活动现金流出小计		**378,918,835.69**	**428,864,429.84**
经营活动产生的现金流量净额		**-343,247,475.94**	**276,938,329.17**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		19,929,326.81	29,090,118.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		**19,929,326.81**	**29,090,118.02**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		22,840,500.00	460,300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		**22,840,500.00**	**460,300,000.00**
投资活动产生的现金流量净额		**-2,911,173.19**	**-431,209,881.98**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	150,000,000.00
取得借款收到的现金		1,459,000,000.00	560,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		**1,469,000,000.00**	**710,000,000.00**
偿还债务支付的现金		1,125,000,000.00	413,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,773,752.74	60,836,113.96
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		**1,145,773,752.74**	**473,836,113.96**
筹资活动产生的现金流量净额		**323,226,247.26**	**236,163,886.04**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-22,932,401.87	81,892,333.23
加：期初现金及现金等价物余额		117,724,065.19	35,831,731.96
六、期末现金及现金等价物余额		**94,791,663.32**	**117,724,065.19**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

2019年度

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本期金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				3,330,225,818.30				9,141,802.48	11,382,222.42	5,350,749,843.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,000,000,000.00				3,330,225,818.30				9,141,802.48	11,382,222.42	5,350,749,843.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					10,000,000.00				268,248.47	2,414,236.19	12,682,484.66
（一）综合收益总额										2,682,484.66	2,682,484.66
（二）所有者投入和减少资本					10,000,000.00						10,000,000.00
1、所有者投入资本											
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					10,000,000.00				268,248.47	-268,248.47	
1、提取盈余公积									268,248.47	-268,248.47	
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				3,340,225,818.30				9,410,050.95	13,796,458.61	5,363,432,327.86

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

2019年度

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上期金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,107,894,054.17				20,613,965.67				8,927,283.36	50,019,050.29	1,187,454,353.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,107,894,054.17				20,613,965.67				8,927,283.36	50,019,050.29	1,187,454,353.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	892,105,945.83				3,309,611,852.63				214,519.12	-38,636,827.87	4,163,295,489.71
（一）综合收益总额										2,145,191.25	2,145,191.25
（二）所有者投入和减少资本	892,105,945.83				3,309,611,852.63						4,201,717,798.46
1、所有者投入资本	892,105,945.83										892,105,945.83
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					3,309,611,852.63						3,309,611,852.63
（三）利润分配									214,519.12	-40,782,019.12	-40,567,500.00
1、提取盈余公积									214,519.12	-214,519.12	
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配										-40,567,500.00	-40,567,500.00
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				3,330,225,818.30				9,141,802.48	11,382,222.42	5,350,749,843.20

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

上海奉贤发展（集团）有限公司2019年度财务报表附注

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司金额单位：人民币元

一、公司的基本情况

（一）公司注册地、组织形式和出资情况

上海奉贤发展（集团）有限公司（以下简称“本公司”）于2015年5月14日成立。于2018年6月8日取得上海市工商行政管理局换发的营业执照。统一社会信用代码为91310000342426247W。法定代表人:黄联锋。注册资本：人民币200,000.00万元，由上海市奉贤区国有资产监督管理委员会出资。

2018年4月，经上海市奉贤区国有资产监督管理委员会批复，同意将注册资本由12亿元增资为20亿元。本次增资后公司股东仍为上海市奉贤区国有资产监督管理委员会，持股比例100%。股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	200,000.00	100.00%
合计	200,000.00	100.00%

（二）公司的主要经营活动

主要经营范围为：房地产开发经营，实业投资，市政公用建设工程施工，公路路面建设工程专业施工，公路路基建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，绿化养护，投资管理，资产管理，从事环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。（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）财务报告的批准报出

本公司财务报告的批准报出者为董事会，批准报出日为2020年4月30日。

二、合并财务报表范围

1.本报告期纳入合并财务报表范围的子公司如下：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海奉贤建设发展（集团）有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海古华公园发展有限公司	控股子公司	一级	80.00	80.00
上海洁海环境建设发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海景奉绿化工程有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海建彧企业发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海奉贤置业（集团）有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海西渡农艺公园有限公司	控股子公司	一级	55.00	55.00
上海奉贤南桥源建设发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海威声实业有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海奉港置业有限公司	控股子公司	一级	51.00	51.00
上海古华园林装潢工程有限公司（已划出）	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海弘路建设发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤公路建设发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海振奉公路建设有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉祥公路工程养护有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海欣奉市政设施养护有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤建设实业有限公司（已被吸收合并）	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海鸿绿绿化工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤园林绿化工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海浦南绿地养护有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海新明绿化工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海虹凯市政建筑工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤建设发展集团市政公路工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤建筑安装有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海建瓴企业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海弘枫建材有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海弘昊建材有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海古华山庄有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海建宏经济发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海星乐物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海协城建设开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海丰祥装卸码头有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海元延投资管理有限公司（被吸收合并）	全资子公司	二级	100.00	100.00
西宁申宁房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海贝能房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤南宏建筑工程有限公司（已注销）	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海通兆企业管理咨询有限公司（被吸收合并）	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海韶城企业管理咨询有限公司（已注销）	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海高屋置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海协卓置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海协勇置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉房置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海弘奉劳务工程有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海园庄建筑装饰有限公司（已注销）	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海虹凯劳务派遣有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海奉绿园林养护有限公司（已注销）	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海联琦房地产经纪有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海建瀛置业有限公司	控股子公司	三级	70.00	70.00
上海建林置业有限公司	控股子公司	三级	75.00	75.00
上海协德建设开发有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海建瀚置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海镇海置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海城申置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海奉佳置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海佳煜置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海全信房地产开发有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海贤鹏房地产开发有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海煜全置业有限公司	全资子公司	四级	100.00	100.00

上表中公司名称下文将以简称说明，具体如下：“上海奉贤建设发展（集团）有限公司”简称为“建发集团”；“上海奉贤城乡建设投资开发有限公司”简称为“城乡建设”；“上海古华公园发展有限公司”简称为“古华公园”；“上海洁海环境建设发展有限公司”简称为“洁海环境”；“上海景奉绿化工程有限公司”简称为“景奉绿化”；“上海建彧企业发展有限公司”简称为“建彧企业发展”；“上海奉贤置业（集团）有限公司”简称为“奉贤置业”；“上海西渡农艺公园有限公司”简称为“西渡农艺”；“上海奉贤南桥源建设发展有限公司”简称为“南桥源建设”；“上海威声实业有限公司”简称为“威声实业”；“上海奉港置业有限公司”简称为“奉港置业”；“上海古华园林装潢工程有限公司”简称为“古华园林”；“上海弘路建设发展有限公司”简称为“弘路建设”；“上海奉贤公路建设发展有限公司”简称为“奉贤公路”；“上海振奉公路建设有限公司”简称为“振奉公路”；“上海奉祥公路工程养护有限公司”简称为“奉祥公路”；“上海欣奉市政设施养护有限公司”简称为“欣奉市政”；“上海奉贤建设实业有限公司”简称为“奉贤建设”；“上海鸿绿绿化工程有限公司”简称为“鸿绿绿化”；“上海奉贤园林绿化工程有限公司”简称为“园林绿化”；“上海浦南绿地养护有限公司”简称为“浦南绿地”；“上海新明绿化工程有限公司”简称为“新明绿化”；“上海虹凯市政建筑工程有限公司”简称为“虹凯市政”；“上海奉贤建设发展集团市政公路工程有限公司”简称为“市政公路”；“上海奉贤建筑安装有限公司”简称为“建筑安装”；“上海建瓴企业管理有限公司”简称为“建瓴企业管理”；“上海弘枫建材有限公司”简称为“弘枫建材”；“上海弘昊建材有限公司”简称为“弘昊建材”；“上海古华山庄有限公司”简称为“古华山庄”；“上海建宏经济发展有限公司”简称为“建宏经济发展”；“上海星乐物业管理有限公司”简称为“星乐物业”；“上海协城建设开发有限公司”简称为“协城建设”；“上海丰祥装卸码头有限公司”简称为“丰祥装卸”；“上海元延投资管理有限公司”简称为“元延投资”；“西宁申宁房地产开发有限公司”简称为“申宁房地产”；“上海贝能房地产开发有限公司”简称为“贝能房地产”；“上海奉贤南宏建筑工程有限公司”简称为“南宏建筑”；“上海通兆企业管理咨询有限公司”简称为“通兆企业管理”；“上海韶城企业管理咨询有限公司”简称为“韶城企业管理”；“上海高屋置业有限公司”简称为“高屋置业”；“上海协卓置业有限公司”简称为“协卓置业”；“上海协勇置业有限公司”简称为“协勇置业”；“上海奉房置业有限公司”简称为“奉房置业”；“上海奉贤公共租赁住房投资运营有限公司”简称为“公租房公司”；“上海弘奉劳务工程有限公司”简称为“弘奉劳务”；“上海园庄建筑装饰有限公司”简称为“园庄建筑”；“上海虹凯劳务派遣

有限公司”简称为“虹凯劳务”；“上海奉绿园林养护有限公司”简称为“奉绿园林”；“上海联琦房地产经纪有限公司”简称为“联琦房地产”；“上海建灏置业有限公司”简称为“建灏置业”；“上海建林置业有限公司”简称为“建林置业”；“上海协德建设开发有限公司”简称为“协德建设”；“上海建瀚置业有限公司”简称为“建瀚置业”；“上海镇海置业有限公司”简称为“镇海置业”；“上海城申置业有限公司”简称为“城申置业”；“上海奉佳置业有限公司”简称为“奉佳置业”；“上海佳煜置业有限公司”简称为“佳煜置业”；“上海全信房地产开发有限公司”简称为“全信房地产”；“上海贤鹏房地产开发有限公司”简称为“贤鹏房地产”；“上海煜全置业有限公司”简称为“煜全置业”。

2. 报告期无新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承担等方式形成控制权的经营实体

三、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

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》和具体企业会计准则、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，编制财务报表。

（二）持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的财务状况，以及2019年度经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

（三）营业周期

营业周期为12个月。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下、非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4）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。

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；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，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进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

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单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，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。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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。

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。

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。

（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；将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。

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：

A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1）取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2）属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3）属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1）该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2）风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3）包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4）包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本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。

（3）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1）出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2）根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3）出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，计入投资损益。

本公司对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。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

（1）发行方或债务人发生严重财务困难；

（2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

（3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

（4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

（5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

（6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

（7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

（8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

（1）可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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，或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发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（九）应收账款

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 1000 万元以上（含）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
低风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门、平台公司及国有企业的款项、保证金、备用金等
账龄组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	5.00	5.00
1—2年	20.00	20.00
2—3年	50.00	50.00
3年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：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款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（十）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的低值易耗品、库存商品、工程施工、开发成本、开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品等发出时采用加权平均法计价，工程施工、开发成本、开发产品发出时采用个别计价法计量。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十一）划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售：

（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，即企业已经就一项出售计划做出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组，首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（十二）长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，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；并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。

本公司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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，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，在编制个别财务报表时，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。

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，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进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

4. 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之间的差额，应当计入当期损益。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。

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，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4）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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（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，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。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

（十四）固定资产

1. 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	20.00	5.00	4.75
机器设备	平均年限法	10.00	5.00	9.50
办公设备	平均年限法	5.00	5.00	19.00
运输设备	平均年限法	4.00	5.00	23.75
电子设备	平均年限法	5.00	5.00	19.00
其他设备	平均年限法	5.00	5.00	19.00

2. 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

3. 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十五）在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建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

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可

使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十七）无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权。

1. 无形资产的初始计量

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

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命如下：

项目	预计使用寿命
土地使用权	50年
软件	10年

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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。

（2）使用寿命不确定的无形资产

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

（十八）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

（十九）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利，内退福利是指，向未达到国家规定的退休南路、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（二十）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

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。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

（1）收入的金额能够可靠地计量；

（2）相关的经济利益很可能流入企业；

（3）交易的完工进度能够可靠地确定；

（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 建造合同收入的确认依据和方法

（1）当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认，完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

1）合同总收入能够可靠地计量；

2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；

3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠的确定。

成本加成合同的结构能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

1）与合同相关的经济利益很可能流入企业；

2）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

（2）建造合同的结果不能可靠地估计，分别下列情况处理：

1）合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

2）合同成本不可能收回的，不能收回的金额在发生时立即作为工程合同费用，不确认

收入。

3）如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（二十一）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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，在取得时按照到账的实际金额确认为递延收益，并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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1)该交易不

是企业合并；（2）交易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。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

（2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项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）所形成的暂时性差异；

（3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十三）重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，根据财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法。2018 年度的财务报表列报项目调整如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,032,162,690.50	应收票据	
		应收账款	1,032,162,690.50
应付票据及应付账款	305,085,836.40	应付票据	
		应付账款	305,085,836.40
资产减值损失	-5,942,655.52	资产减值损失	5,942,655.52

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换>的通知》（财会〔2019〕8 号），并于 2019 年 5 月 16 日发布关于印发修订《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会〔2019〕9 号），本公司自 2019 年 1 月 1 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换、债务重组，不进行追溯调整。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	3%、5%、10%、11%、16%、17%
营业税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	3%、5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	6,237.22	62,978.96
银行存款	2,439,594,615.23	2,450,692,820.75
其他货币资金	21,111,314.07	10,425,573.78
合计	2,460,712,166.52	2,461,181,373.49

注：其他货币资金中 19,729,984.43 元为保证金存款。

注释2. 应收账款

（1）. 应收账款分类披露

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,232,793,375.83	100.00	16,857,272.87	1.37	1,215,923,685.96
（1）低风险组合	1,202,390,508.26	97.53			1,202,390,508.26
（2）账龄组合	30,402,867.57	2.47	16,857,272.87	55.45	13,545,594.70
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,232,793,375.83	100.00	16,857,272.87	1.37	1,215,923,685.96

续：

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,045,041,013.89	100.00	12,878,323.39	1.23	1,032,162,690.50
（1）低风险组合	987,968,799.98	94.54			987,968,799.98
（2）账龄组合	57,072,213.91	5.46	12,878,323.39	22.56	44,193,890.52
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,045,041,013.89	100.00	12,878,323.39	1.23	1,032,162,690.50

应收账款分类的说明：

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	4,078,428.50	203,893.38	5.00
1—2 年	1,865,151.65	373,030.33	20.00
2—3 年	16,357,876.52	8,178,938.26	50.00
3 年以上	8,101,410.90	8,101,410.90	100.00
合计	30,402,867.57	16,857,272.87	

续：

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	24,425,952.85	1,221,297.65	5.00
1—2 年	18,849,888.60	3,769,977.71	20.00
2—3 年	11,818,648.88	5,909,324.45	50.00
3 年以上	1,977,723.58	1,977,723.58	100.00
合计	57,072,213.91	12,878,323.39	

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	2019 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	1,202,390,508.26		
合计	1,202,390,508.26		

续：

组合名称	2018 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）

组合名称	2018 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	987,968,799.98		
合计	987,968,799.98		

（2）. 计提、回收或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
计提坏账准备金额	3,978,949.48	
收回或转回坏账准备金额		5,821,243.31
合计	3,978,949.48	5,821,243.31

（3）. 按欠款方归集的 2019 年 12 月 31 日余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)
上海奉贤新城建设发展有限公司	544,215,492.13	44.14
上海市奉贤区柘林镇人民政府	243,176,736.00	19.73
上海市奉贤区柘林财政所	223,655,978.37	18.14
上海肖塘投资发展有限公司	32,904,091.53	2.67
上海市奉贤区财政局	29,542,172.62	2.40
合计	1,073,494,470.65	87.08

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	20,754,403.87	91.56	234,812,766.28	99.24
1-2 年	1,877,514.32	8.28	683,520.55	0.29
2-3 年	34,468.73	0.15	765,335.02	0.32
3 年以上			348,221.50	0.15
合计	22,666,386.92	100.00	236,609,843.35	100.00

2. 按预付对象归集的 2019 年 12 月 31 日余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)
上海银行	4,138,833.33	18.26
农业银行	3,282,243.40	14.48
国网上海市电力公司	2,943,973.87	12.99
中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	1,527,227.02	6.74
上海中河金属股份有限公司	1,375,000.00	6.07
合计	13,267,277.62	58.53

注释4. 其他应收款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收股利	11,915,000.00	
应收利息		
其他应收款	1,474,718,908.15	965,796,752.46
合计	1,486,633,908.15	965,796,752.46

1. 其他应收款

（1）. 其他应收款分类披露

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	473,938,987.48	24.31	473,938,987.48	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,475,858,687.44	75.69	1,139,779.29	0.08	1,474,718,908.15
（1）低风险组合	1,474,575,987.22	75.63			1,474,575,987.22
（2）账龄组合	1,282,700.22	0.07	1,139,779.29	88.86	142,920.93
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,949,797,674.92	100.00	475,078,766.77	24.37	1,474,718,908.15

续：

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	471,347,361.40	32.75	471,347,361.40	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	968,137,668.94	67.25	2,340,916.48	0.24	965,796,752.46
（1）低风险组合	964,664,042.50	67.01			964,664,042.50
（2）账龄组合	3,473,626.44	0.24	2,340,916.48	67.39	1,132,709.96
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,439,485,030.34	100.00	473,688,277.88	32.92	965,796,752.46

其他应收款分类的说明：

A、单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
上海盛临置业有限公司	192,476,461.40	192,476,461.40	100.00

单位名称	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
上海聚联投资有限公司	126,000,000.00	126,000,000.00	100.00
上海邦富餐饮娱乐有限公司	71,800,000.00	71,800,000.00	100.00
上海华沪实业有限公司	57,000,000.00	57,000,000.00	100.00
上海邦富实业有限公司	24,070,900.00	24,070,900.00	100.00
全信房地产遗留房款	2,591,626.08	2,591,626.08	100.00
合计	473,938,987.48	473,938,987.48	100.00

续：

单位名称	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
上海盛临置业有限公司	192,476,461.40	192,476,461.40	100.00
上海聚联投资有限公司	126,000,000.00	126,000,000.00	100.00
上海邦富餐饮娱乐有限公司	71,800,000.00	71,800,000.00	100.00
上海华沪实业有限公司	57,000,000.00	57,000,000.00	100.00
上海邦富实业有限公司	24,070,900.00	24,070,900.00	100.00
合计	471,347,361.40	471,347,361.40	100.00

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	139,208.50	6,960.43	5.00
1-2 年	8,121.01	1,624.20	20.00
2-3 年	8,352.10	4,176.05	50.00
3 年以上	1,127,018.61	1,127,018.61	100.00
合计	1,282,700.22	1,139,779.29	

续：

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,185,292.93	59,264.65	5.00
1-2 年	8,352.10	1,670.42	20.00
2-3 年			
3 年以上	2,279,981.41	2,279,981.41	100.00
合计	3,473,626.44	2,340,916.48	

C、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款

组合名称	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）

组合名称	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	1,474,575,987.22		
合计	1,474,575,987.22		

续：

组合名称	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	964,664,042.50		
合计	964,664,042.50		

（2）. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
计提坏账准备金额	1,390,488.89	
收回或转回坏账准备金额		121,412.21
合计	1,390,488.89	121,412.21

（3）. 按欠款方归集的 2019 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	往来款	500,953,500.00	25.69
上海达贤实业有限公司	往来款	256,569,453.14	13.16
上海申隆生态园有限公司	往来款	202,688,423.32	10.40
上海盛临置业有限公司	往来款	192,476,461.40	9.87
上海奉贤区公有资产经营有限公司	往来款	128,512,600.00	6.59
合计		1,281,200,437.86	65.71

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	29,997,647.06	1,776,914.06	28,220,733.00
库存商品	269,369,904.90		269,369,904.90
开发成本	4,348,637,936.13		4,348,637,936.13
工程施工	190,887,832.46		190,887,832.46
合计	4,838,893,320.55	1,776,914.06	4,837,116,406.49

续：

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	31,176,340.55	1,776,914.06	29,399,426.49
库存商品	113,409,752.62		113,409,752.62

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,076,672,778.48		5,076,672,778.48
工程施工	112,634,672.79		112,634,672.79
合计	5,333,893,544.44	1,776,914.06	5,332,116,630.38

注释6. 其他流动资产

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税进项税及预缴税金	203,603,435.19	182,848,083.03
合计	203,603,435.19	182,848,083.03

注释7. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	57,740,500.00		57,740,500.00
其中：按公允价值计量			
按成本计量	57,740,500.00		57,740,500.00
合计	57,740,500.00		57,740,500.00

续：

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	35,200,000.00		35,200,000.00
其中：按公允价值计量			
按成本计量	35,200,000.00		35,200,000.00
合计	35,200,000.00		35,200,000.00

2. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
上海鹿都房地产开发有限公司	14.50	2,900,000.00			2,900,000.00
上海东石塘再生能源有限公司	20.00	32,000,000.00			32,000,000.00
上海利和汽车修理有限公司	60.00	300,000.00		300,000.00	
上海维皓再生能源有限公司	15.00		22,840,500.00		22,840,500.00
合计		35,200,000.00	22,840,500.00		57,740,500.00

注 1：上述可供出售金融资产中，本公司对上海利和汽车修理有限公司不具有控制、共同控制或重大影响，不参与其经营管理，故作为可供出售金融资产核算。

注释8. 持有至到期投资

项　　目	2019年12月31日	2018年12月31日
持有至到期投资	4,875,252.14	4,882,752.76
合　计	4,875,252.14	4,882,752.76

注：持有至到期投资为购买的国债，债券面值 4,849,000.00 元，本公司以实际利率法核算，尚未摊销的利息调整为 26,252.14 元。

注释9. 长期股权投资

1. 长期股权投资情况

项　　目	2019年12月31日	2018年12月31日
长期股权投资	112,877,393.52	75,153,382.24
其中：对子公司的投资		
对联营企业的投资	112,877,393.52	75,153,382.24
减：减值准备		
合　计	112,877,393.52	75,153,382.24

2. 权益法核算长期股权投资明细：

序号	被投资单位名称	股权比例（%）	2018年12月31日	本年增（减）数		2019年12月31日
				投资成本	损益调整	
1	上海建耘建设工程检测有限公司	45.00	3,245,023.91		-1,629,802.64	1,615,221.27
2	苏州众鑫房地产发展有限公司	45.00	69,934,752.90		-194,023.52	69,740,729.38
3	上海贤苑置业有限公司	49.00	1,973,605.43		4,241,682.06	6,215,287.49
4	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	45.00		45,000,000.00	-9,693,844.62	35,306,155.38
	合计		75,153,382.24	45,000,000.00	-7,275,988.72	112,877,393.52

注释10. 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2018年末余额	5,481,745,733.83	5,481,745,733.83
二、本期变动		
加：出资	1,049,477,258.00	1,049,477,258.00
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
公允价值变动	59,679,271.30	59,679,271.30

项目	土地及房屋建筑物	合计
减：处置		
其他转出	158,694.04	158,694.04
三、2019 年末余额	6,590,743,569.09	6,590,743,569.09

注释11. 固定资产

项　　目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	530,808,446.48	466,099,353.32
固定资产清理	19,457.38	
合　计	530,827,903.86	466,099,353.32

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值							
1. 2018 年 12 月 31 日	430,275,002.30	182,746,905.03	21,447,279.28	29,814,902.00	10,944,516.24	1,317,231.24	676,545,836.09
2. 本期增加金额	97,279,309.95	9,132,992.73	270,713.04	5,055,572.57	752,864.39		112,491,452.68
其中：外购	97,279,309.95	9,132,992.73	270,713.04	5,055,572.57	752,864.39		112,491,452.68
企业合并							
3. 本期减少金额		3,466,500.00	109,259.00	566,372.00	392,721.00		4,534,852.00
其中：处置		3,466,500.00	109,259.00	566,372.00	392,721.00		4,534,852.00
4. 2019 年 12 月 31 日	527,554,312.25	188,413,397.76	21,608,733.32	34,304,102.57	11,304,659.63	1,317,231.24	784,502,436.77
二. 累计折旧							
1. 2018 年 12 月 31 日	83,403,898.00	83,900,100.84	13,076,593.81	20,012,226.72	9,184,188.42	869,474.98	210,446,482.77
2. 本期增加金额	22,867,736.85	16,326,341.84	2,571,499.55	3,886,161.06	1,499,123.31	249,362.23	47,400,224.84
其中：计提	22,867,736.85	16,326,341.84	2,571,499.55	3,886,161.06	1,499,123.31	249,362.23	47,400,224.84
企业合并							
3. 本期减少金额		3,126,638.20	106,659.05	541,389.62	378,030.45		4,152,717.32
其中：处置		3,126,638.20	106,659.05	541,389.62	378,030.45		4,152,717.32
4. 2019 年 12 月 31 日	106,271,634.85	97,099,804.48	15,541,434.31	23,356,998.16	10,305,281.28	1,118,837.21	253,693,990.29
三. 减值准备							
1. 2018 年 12 月 31 日							
2. 本期增加金额							
3. 本期减少金额							
4. 2019 年 12 月 31 日							
四. 账面价值							
1. 2019 年 12 月 31 日	421,282,677.40	91,313,593.28	6,067,299.01	10,947,104.41	999,378.35	198,394.03	530,808,446.48

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
2. 2018 年 12 月 31 日	346,871,104.30	98,846,804.19	8,370,685.47	9,802,675.28	1,760,327.82	447,756.26	466,099,353.32

（1）. 截至 2019 年 12 月 31 日止无暂时闲置的固定资产。

（2）. 截至 2019 年 12 月 31 日止无通过融资租赁租入的固定资产。

（3）. 本报告期无通过经营租赁租出的固定资产。

（4）. 截至 2019 年 12 月 31 日止未办妥产权证书的固定资产：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	78,324,756.77	历史遗留原因未办理产权证
合计	78,324,756.77	

2. 固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
运输设备	19,457.38	
合计	19,457.38	

注释12. 在建工程

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
兴园修缮工程	5,210,000.00		5,210,000.00	4,700,000.00		4,700,000.00
奉贤公路办公楼装修				21,040,173.31		21,040,173.31
奉贤园林办公楼装修	3,252,053.79		3,252,053.79	1,456,599.90		1,456,599.90
办公楼装修	1,681,920.73		1,681,920.73	1,681,920.73		1,681,920.73
东方美谷论坛酒店	357,218,380.28		357,218,380.28	222,896,983.25		222,896,983.25
古华公园整治改造	7,400,000.00		7,400,000.00	3,910,000.00		3,910,000.00
西渡农艺公园	4,268,792.42		4,268,792.42	2,052,481.12		2,052,481.12
海港 65-01 工程	10,528,370.96		10,528,370.96			
南桥源城市更新改造项目	665,552,741.27		665,552,741.27			
公租房装修工程	16,880,971.66		16,880,971.66			
其它零星工程				1,037,366.70		1,037,366.70
合计	1,071,993,231.11		1,071,993,231.11	258,775,525.01		258,775,525.01

注释13. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
一. 账面原值				
1. 2018 年 12 月 31 日	74,688,730.62	181,900.00	5,158,594.55	80,029,225.17

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
2. 本期增加金额	265,590,000.00		103,773.58	265,693,773.58
其中：购置	265,590,000.00		103,773.58	265,693,773.58
3. 本期减少金额				
4. 2019 年 12 月 31 日	340,278,730.62	181,900.00	5,262,368.13	345,722,998.75
二. 累计摊销				
1. 2018 年 12 月 31 日	15,883,221.09	107,623.93	2,867,860.87	18,858,705.89
2. 本期增加金额	1,871,115.84	19,705.79	882,134.58	2,772,956.21
其中：计提	1,871,115.84	19,705.79	882,134.58	2,772,956.21
3. 本期减少金额				
4. 2019 年 12 月 31 日	17,754,336.93	127,329.72	3,749,995.45	21,631,662.10
三. 减值准备				
1. 2018 年 12 月 31 日				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 2019 年 12 月 31 日				
四. 账面价值				
1. 2019 年 12 月 31 日	322,524,393.69	54,570.28	1,512,372.68	324,091,336.65
2. 2018 年 12 月 31 日	58,805,509.53	74,276.07	2,290,733.68	61,170,519.28

注：子公司新明绿化因历史遗留原因未能办理土地使用权证，账面原值 4,039,940.00 元，账面净值 1,026,818.70 元。

注释14. 长期待摊费用

1. 长期待摊费用情况

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2019 年 12 月 31 日
建发集团装修费	6,154,114.30	90,875.23	3,083,547.20	3,161,442.33
古华山庄 KTV 改造	4,615,384.62		1,318,681.32	3,296,703.30
建筑安装公司装修费	2,539,875.82		870,815.00	1,669,060.82
弘枫建材装修费	431,628.73		431,628.73	
鸿绿苗圃装修加固	104,000.00		48,000.00	56,000.00
弘路公司装修费	1,916,949.00		734,345.85	1,182,603.15
奉祥公路装修费	195,443.89		52,118.40	143,325.49
市政公路装修费	761,829.20		190,457.29	571,371.91
弘奉劳务绿化改造	1,019,228.64		260,228.64	759,000.00
弘昊建材开办装修费	8,908,232.11	2,659,922.10	2,386,939.86	9,181,214.35
高屋置业装修费	629,558.11		264,819.14	364,738.97
建灏置业装修费	258,320.64		93,934.78	164,385.86
建林置业装修费	258,320.64		93,934.78	164,385.86
建彧企业发展装修费	3,275,640.72		836,333.80	2,439,306.92

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2019 年 12 月 31 日
洁海环境装修费	509,570.55		127,392.64	382,177.91
园林绿化装修费	5,893,929.43		1,537,546.80	4,356,382.63
奉房置业装修费	618,220.98		618,220.98	
公租房公司装修费	73,754,022.04	2,757,454.86	18,989,885.86	57,521,591.04
奉发大厦电力工程		2,705,298.21	541,059.64	2,164,238.57
合计	111,844,269.42	8,213,550.40	32,479,890.71	87,577,929.11

注释15. 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	16,916,250.16	4,229,062.54	12,981,978.12	3,245,494.53
未实现内部交易损益			1,212,335.92	303,083.98
合计	16,916,250.16	4,229,062.54	14,194,314.04	3,548,578.51

注释16. 短期借款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
担保借款	290,000,000.00	320,000,000.00
合计	290,000,000.00	320,000,000.00

注释17. 应付账款

1. 应付账款

（1）. 应付账款列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付工程款	174,691,539.21	213,702,408.14
应付货款	67,709,534.99	45,738,427.11
应付劳务款	14,990,489.74	33,806,976.14
应付土地款	47,694,272.46	47,694,272.46
合计	305,085,836.40	340,942,083.85

（2）. 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
奉房置业暂估土地款	47,694,272.46	工程未结算
城申置业暂估开发成本	9,976,853.00	工程未结算
奉房置业外墙保温维修费	8,984,000.00	工程未结算
合计	66,655,125.46	

注释18. 预收账款

1. 预收账款列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收房款	432,151,794.53	1,177,227,471.30
预收工程款	1,216,950,825.16	1,079,231,617.90
预收货款	1,420,966.26	240,000.00
合计	1,650,523,585.95	2,256,699,089.19

2. 账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
周浦动迁办	26,566,671.75	尚未结算交付
周浦镇人民政府	19,721,746.01	尚未结算交付
合计	46,288,417.76	

注释19. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
短期薪酬		246,991,052.37	246,991,052.37	
离职后福利-设定提存计划		32,783,703.45	32,783,703.45	
合计		279,774,755.82	279,774,755.82	

2. 短期薪酬列示

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		197,010,922.33	197,010,922.33	
劳务派遣费		651,437.60	651,437.60	
职工福利费		12,751,697.84	12,751,697.84	
社会保险费		15,203,279.79	15,203,279.79	
其中：基本医疗保险费		12,791,378.35	12,791,378.35	
工伤保险费		675,186.38	675,186.38	
生育保险费		1,736,715.06	1,736,715.06	
住房公积金		15,424,449.00	15,424,449.00	
工会经费和职工教育经费		5,853,307.82	5,853,307.82	
其他短期薪酬		95,957.99	95,957.99	
合计		246,991,052.37	246,991,052.37	

3. 设定提存计划列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险		24,831,632.33	24,831,632.33	
补充养老保险		5,337,983.60	5,337,983.60	
失业保险费		689,607.29	689,607.29	
企业年金缴费		459,573.75	459,573.75	
其他		1,464,906.48	1,464,906.48	

合计		32,783,703.45	32,783,703.45	

注释20. 应交税费

税费项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	36,453,032.69	24,937,834.89
营业税		
企业所得税	44,670,438.38	35,032,254.21
城市维护建设税	3,111,053.37	3,103,505.14
教育费附加	2,332,076.97	2,766,502.88
房产税	1,721,386.03	82,321.04
土地使用税	92,532.15	
个人所得税	333,334.02	335,602.14
其他	2,897,878.91	1,430.14
合计	91,611,732.52	66,259,450.44

注释21. 其他应付款

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	1,372,759,083.23	1,400,447,603.23
应付利息	6,873,526.05	3,480,439.96
应付股利		
合计	1,379,632,609.28	1,403,928,043.19

1. 其他应付款

（1）按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金	42,889,894.55	41,838,264.79
企业往来款	1,004,542,888.67	950,488,641.55
修理费	2,374,421.41	405,499.32
代收款	28,543,339.05	58,711,486.52
拆迁款	273,490,303.23	346,028,636.12
建设基金	20,250,065.39	250,065.39
公共维修基金	668,170.93	2,725,009.54
合计	1,372,759,083.23	1,400,447,603.23

（2）账龄超过一年的重要其他应付款

项目	金额	未结转原因
上海市奉贤区土地储备中心	228,000,000.00	款项未结算
上海市奉贤区建设和交通委员会	157,910,898.22	款项未结算
上海奉浦实业有限公司	110,901,483.33	款项未结算
苏州众鑫房地产发展有限公司	55,805,767.41	款项未结算

项目	金额	未结转原因
奉贤第四建筑工程有限公司	37,755,496.12	款项未结算
合计	590,373,645.08	

2. 应付利息

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付借款利息	6,873,526.05	3,480,439.96
合计	6,873,526.05	3,480,439.96

注释22. 一年内到期的非流动负债

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	2,053,974,000.00	1,636,899,666.62
合计	2,053,974,000.00	1,636,899,666.62

注释23. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	683,000,000.00	500,000,000.00
担保借款	1,139,650,000.00	975,750,000.00
抵押借款	4,032,974,000.00	2,888,923,666.62
减：一年内到期的长期借款	2,053,974,000.00	1,636,899,666.62
合计	3,801,650,000.00	2,727,774,000.00

注释24. 长期应付款

1. 长期应付款情况如下

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
奉贤区建筑企业管理所		3,500,000.00
上海市自来水奉贤有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
专项应付款	1,232,328,346.00	956,963,621.37
合计	1,233,828,346.00	961,963,621.37

2. 专项应付款情况如下：

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
兴园修缮工程	5,210,000.00	5,210,000.00
平庄公路建设专项资金	38,539,885.00	370,000,000.00
古华公园设施改造及水体整治	7,400,000.00	3,400,000.00
古华地块新建改造项目	120,000,000.00	120,000,000.00
950 地块土地补偿款	230,000,000.00	200,000,000.00
南桥源城市更新专项工程	405,000,000.00	257,175,160.37
南航公路 15 号动迁款	1,178,461.00	1,178,461.00

沈家花园	25,000,000.00	
汤臣臻园	400,000,000.00	
合计	1,232,328,346.00	956,963,621.37

注释25. 递延收益

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
政府补助	39,117,082.89		2,626,000.08	36,491,082.81
合计	39,117,082.89		2,626,000.08	36,491,082.81

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期增加	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
公共租赁住房项目	39,117,082.89		2,626,000.08		36,491,082.81	与资产相关
合计	39,117,082.89		2,626,000.08		36,491,082.81	

注释26. 递延所得税负债

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	175,803,263.92	43,950,815.98	116,123,992.60	29,030,998.15
合计	175,803,263.92	43,950,815.98	116,123,992.60	29,030,998.15

注释27. 实收资本

1. 报告期内各期末实收资本情况如下

股东名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
合计	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00

2. 实收资本变动情况

股东名称	2018 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）			金额	比例（%）
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00
合计	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

注释28. 资本公积

1. 报告期内各期末资本公积情况如下

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资本溢价	4,311,783,793.63	4,311,783,793.63
其他资本公积	1,295,935,616.45	236,458,358.45

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合计	5,607,719,410.08	4,548,242,152.08

2. 资本公积变动情况

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价	4,311,783,793.63			4,311,783,793.63
其他资本公积	236,458,358.45	1,059,477,258.00		1,295,935,616.45
合计	4,548,242,152.08	1,059,477,258.00		5,607,719,410.08

报告期内资本公积变动的说明：

（1）2019 年 8 月，上海市奉贤区国有资产监督管理委员资本注入 1,000.00 万元。

（2）2019 年 1 月，无偿获取政府划入的公租房源 794,923,100.00 元。

（2）2019 年 5 月，无偿获取政府划入的公租房源 254,554,158.00 元。

注释29. 其他综合收益

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他综合收益	48,583,368.59	48,583,368.59
合计	48,583,368.59	48,583,368.59

注：其他综合收益为 2017 年末贝能房地产的存货转为以公允价值计量的投资性房地产所形成。

注释30. 盈余公积

1. 报告期内各期末盈余公积情况如下

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积	9,410,050.95	9,141,802.48
合计	9,410,050.95	9,141,802.48

2. 盈余公积变动情况

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	9,141,802.48	268,248.47		9,410,050.95
合计	9,141,802.48	268,248.47		9,410,050.95

注释31. 未分配利润

项目	2019 年度	2018 年度
期初未分配利润	274,997,285.85	208,517,237.86
追溯调整数		
调整后期初未分配利润	274,997,285.85	208,517,237.86
加： 本期归属于母公司的净利润	184,606,945.77	107,262,067.11

项目	2019 年度	2018 年度
减：提取法定盈余公积	268,248.47	214,519.12
应付普通股股利	47,476,800.00	40,567,500.00
期末未分配利润	411,859,183.15	274,997,285.85

注释32. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,354,409,240.65	4,919,727,774.29	4,841,648,289.69	4,490,208,473.30
其他业务	23,662,675.71	3,006,932.51	9,167,759.73	4,233,052.49
合计	5,378,071,916.36	4,922,734,706.80	4,850,816,049.42	4,494,441,525.79

2. 主营业务收入、成本构成

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程建设与代建业务	4,882,605,268.38	4,550,782,163.66	4,436,899,374.90	4,170,258,817.65
房地产业务	41,741,794.46	15,028,580.04	22,898,777.93	27,666,528.90
市政服务业务	339,114,882.87	292,300,309.97	271,124,821.90	240,486,988.31
土地整理业务	11,732,120.87	9,291,968.81	23,623,064.55	18,924,701.32
商品销售业务	26,160,734.45	20,635,196.79	35,558,466.38	23,031,213.89
租赁业务	47,661,941.71	25,521,563.14	45,744,435.57	4,801,152.67
景区经营业务	5,392,497.91	6,167,991.88	5,799,348.46	5,039,070.56
合计	5,354,409,240.65	4,919,727,774.29	4,841,648,289.69	4,490,208,473.30

3. 其他业务收入、成本构成

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
管理服务业务	19,537,420.99	101,370.30	6,602,126.34	2,888,881.88
其它	4,125,254.72	2,905,562.21	2,565,633.39	1,344,170.61
合计	23,662,675.71	3,006,932.51	9,167,759.73	4,233,052.49

注释33. 销售费用

项目	2019 年度	2018 年度
房产销售代理服务费	4,870,853.00	269,751.00

项目	2019 年度	2018 年度
广告宣传费	33,476.04	318,171.82
交通运输费	12,922,130.35	9,720,398.69
合计	17,826,459.39	10,308,321.51

注释34. 管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	148,884,714.19	137,077,906.23
中介机构费	5,177,233.29	5,211,436.06
办公费	4,837,863.90	8,588,661.95
水电费	3,397,477.95	3,568,890.47
固定资产折旧使用费	38,355,573.25	27,718,581.21
无形资产摊销	2,772,956.21	3,283,438.85
差旅费	948,653.04	1,116,071.78
交通车辆费	2,230,174.24	3,938,607.22
装修维修费	7,980,413.27	6,524,279.98
物业管理费	1,532,207.07	2,702,252.48
易耗物品	1,317,020.94	1,388,997.84
租赁费	6,340,955.24	14,231,606.56
劳动保护费	3,959,636.02	1,868,099.23
绿化费	545,864.97	1,928,082.95
招待费	630,309.24	833,264.97
培训费	30,890.87	2,100.00
其他	7,122,800.39	9,144,771.63
合计	236,064,744.08	229,127,049.41

注释35. 财务费用

项目	2019 年度	2018 年度
利息支出	87,013,423.59	92,909,287.26
减：利息收入	34,962,633.77	35,625,672.20
加：手续费支出	486,628.07	286,237.56
其他	199,506.34	
合计	52,736,924.23	57,569,852.62

注释36. 其他收益

项目	2019 年度	2018 年度
政府补助	62,117,237.03	65,362,120.69
合计	62,117,237.03	65,362,120.69

注释37. 资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-5,369,438.37	5,942,655.52
合计	-5,369,438.37	5,942,655.52

注释38. 公允价值变动收益

项目	2019 年度	2018 年度
按公允价值计量的投资性房地产	59,679,271.30	25,591,307.20
合计	59,679,271.30	25,591,307.20

注释39. 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	2019 年度	2018 年度
权益法核算长期股权投资取得的收益	4,639,011.28	-2,669,832.85
理财产品取得的投资收益		15,220,108.26
持有至到期投资取得的投资收益	157,365.38	157,365.39
可供出售金融资产取得的投资收益	9,181,186.81	12,302,879.70
建宏经济发展项目投资收益款	1,640,000.00	
合计	15,617,563.47	25,010,520.50

注释40. 资产处置收益

项目	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置收益	-2,079.68	3,954,286.56
合计	-2,079.68	3,954,286.56

注释41. 营业外收入

项目	2019 年度	2018 年度
报废非流动资产利得小计	538,799.85	
其中：报废固定资产利得	538,799.85	
罚款与赔偿收入	4,570,593.08	1,327,033.73
政府补助	2,785,732.47	817,202.50
无需支付的负债		865,867.00
其他	3,434,820.10	1,362,806.10
合计	11,329,945.50	4,372,909.33

注释42. 营业外支出

项目	2019 年度	2018 年度
报废非流动资产损失小计	159,019.53	431,711.72
其中：报废固定资产损失	159,019.53	431,711.72
罚没支出	159,347.30	3,592,942.09
捐赠、赞助支出	1,617,590.60	1,916,988.81

项目	2019 年度	2018 年度
其他	614,758.01	274,325.69
合计	2,550,715.44	6,215,968.31

注释43. 所得税费用

项目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	65,398,295.85	40,985,954.03
递延所得税费用	14,239,333.80	5,732,840.79
合计	79,637,629.65	46,718,794.82

注释44. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
利息收入	34,962,633.77	35,625,672.20
收到单位和个人往来	211,587,054.00	753,839,514.28
收到的政府补助	62,276,969.42	63,553,323.11
收到的其他营业外收入	8,005,413.18	2,689,839.83
合计	316,832,070.37	855,708,349.42

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
营业外支出	2,391,695.91	5,784,256.59
管理费用	46,051,500.42	56,010,606.76
销售费用	17,826,459.39	10,038,570.51
支付银行费用	686,134.41	286,237.56
支付单位和个人往来	421,254,060.79	46,214,415.53
合计	488,209,850.92	118,334,086.95

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收回理财产品本金		1,361,000,000.00
合计		1,361,000,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
购买理财产品		642,000,000.00
合计		642,000,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收回保证金	18,532,665.20	12,498,029.51

项目	2019 年度	2018 年度
划入子公司收到的现金净额		29,603,494.25
合计	18,532,665.20	42,101,523.76

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
支付保证金	27,837,075.85	4,689,041.95
合计	27,837,075.85	4,689,041.95

注释45. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	186,342,248.43	107,833,864.57
加：资产减值准备	5,369,438.37	-5,942,655.52
固定资产、投资性房地产折旧	47,400,224.84	49,730,115.45
无形资产摊销	2,772,956.21	3,540,268.85
长期待摊费用摊销	32,479,890.71	14,042,269.19
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）	2,079.68	-3,954,286.56
固定资产报废损失	-379,780.32	431,711.72
公允价值变动损失	-59,679,271.30	-25,591,307.20
财务费用	87,013,423.59	92,909,287.26
投资损失	-15,617,563.47	-25,010,520.50
递延所得税资产减少	-680,484.03	1,937,513.99
递延所得税负债增加	14,919,817.83	3,795,326.80
存货的减少	667,919,092.36	-1,756,338,917.11
经营性应收项目的减少	-499,495,046.88	31,236,319.98
经营性应付项目的增加	-436,050,727.43	2,139,287,661.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	32,316,298.59	627,906,652.67
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	2,440,982,182.09	2,450,755,799.71
减：现金的期初余额	2,450,755,799.71	1,656,946,691.67
加：现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-9,773,617.62	793,809,108.04

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2019 年度	2018 年度
一、现金	2,440,982,182.09	2,450,755,799.71
其中：库存现金	6,237.22	62,978.96
可随时用于支付的银行存款	2,439,594,615.23	2,450,692,820.75
可随时用于支付的其他货币资金	1,381,329.64	
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	2,440,982,182.09	2,450,755,799.71

注释46. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2019 年 12 月 31 日余额	受限原因
其他货币资金	19,729,984.43	保证金存款
存货	1,502,079,181.29	抵押贷款
合计	1,521,809,165.72	

七、合并范围的变更

（一）本报告期内无新纳入合并范围内的公司

（二）本报告期内无处置子公司的投资导致丧失控制权的情形

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称（简称）	主要经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
建发集团	上海	上海	100.00		股权划转
城乡建设	上海	上海	100.00		股权划转
奉贤置业	上海	上海	100.00		股权划转
南桥源建设	上海	上海	100.00		投资设立
古华公园	上海	上海	80.00		股权划转
建彧企业发展	上海	上海	100.00		股权划转
洁海环境	上海	上海	100.00		股权划转
景奉绿化	上海	上海	100.00		股权划转
西渡农艺	上海	上海	55.00		投资设立
威声实业	上海	上海	100.00		股权划转
奉港置业	上海	上海	51.00		投资设立

子公司名称（简称）	主要经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
奉贤公路	上海	上海		100.00	股权划转
市政公路	上海	上海		100.00	股权划转
建筑安装	上海	上海		100.00	股权划转
园林绿化	上海	上海		100.00	股权划转
奉祥公路	上海	上海		100.00	股权划转
古华山庄	上海	上海		100.00	股权划转
弘枫建材	上海	上海		100.00	股权划转
弘昊建材	上海	上海		100.00	股权划转
弘路建设	上海	上海		100.00	股权划转
虹凯市政	上海	上海		100.00	股权划转
鸿绿绿化	上海	上海		100.00	股权划转
建宏经济发展	上海	上海		100.00	股权划转
建瓴企业管理	上海	上海		100.00	投资设立
浦南绿地	上海	上海		100.00	股权划转
欣奉市政	上海	上海		100.00	股权划转
新明绿化	上海	上海		100.00	股权划转
振奉公路	上海	上海		100.00	股权划转
贝能房地产	上海	上海		100.00	股权划转
申宁房地产	西宁	西宁		100.00	股权购买
丰祥装卸	上海	上海		100.00	股权划转
高屋置业	上海	上海		100.00	股权划转
协城建设	上海	上海		100.00	股权划转
协卓置业	上海	上海		100.00	投资设立
星乐物业	上海	上海		100.00	股权划转
协勇置业	上海	上海		100.00	投资设立
奉房置业	上海	上海		100.00	股权划转
公租房公司	上海	上海		100.00	股权划转
虹凯劳务	上海	上海		100.00	投资设立
联琦房地产	上海	上海		100.00	股权划转
弘奉劳务	上海	上海		100.00	股权划转
建瀚置业	上海	上海		100.00	投资设立
建灏置业	上海	上海		70.00	股权划转
建林置业	上海	上海		75.00	股权划转
协德建设	上海	上海		100.00	投资设立
镇海置业	上海	上海		100.00	股权划转
城申置业	上海	上海		100.00	股权划转
奉佳置业	上海	上海		100.00	股权划转
佳煜置业	上海	上海		100.00	股权划转

子公司名称（简称）	主要经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
全信房地产	上海	上海		100.00	股权划转
贤鹏房地产	上海	上海		100.00	股权划转
煜全置业	上海	上海		100.00	股权划转

（二）在合营企业或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海建耘建设工程检测有限公司	上海	上海	工程检测	45.00		权益法
苏州众鑫房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00	权益法
上海贤苑置业有限公司	上海	上海	房屋置业		49.00	权益法
农工商房地产集团奉发(上海）置业有限公司	上海	上海	房地产		45.00	权益法

九、关联方关系及其交易

（一） 本企业的实际控制人情祝

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司的持股比例（%）
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	上海市	国有资产管理	100.00

(二)本公司的子公司情况详见附注八(一)在子公司中的权益

(三)本公司的联营、合营企业情况详见附注八（二）在合营企业或联营企业中的权益

(四)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码/注册号
上海奉贤投资(集团)有限公司	子公司的少数股东	91310120684024424Y
上海八村实业发展有限公司	子公司的少数股东	91310120MA1HL9JK8K
上海市奉贤区公园管理所	子公司的少数股东	/
上海奉浦实业有限公司	子公司的少数股东	9131012013407358XL
上海贤农投资管理有限公司	子公司的少数股东	91310120301590569 9

(五)关联方交易

无。

（六）. 关联方往来款项余额

1. 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	6,000,000.00	

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	500,953,500.00	

续：

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	6,627,054.56	
其他应收款	上海贤苑置业有限公司	19,400.00	

2. 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	上海奉浦实业有限公司	110,901,483.33
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	55,805,767.41
其他应付款	上海贤苑置业有限公司	3,920,000.00

续：

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	上海奉浦实业有限公司	106,000,000.00
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	55,805,767.41
其他应付款	上海贤苑置业有限公司	3,920,000.00

十、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

（二）资产负债表日存在的或有事项

本公司之子公司建筑安装诉被告一上海富纯投资管理有限公司（下称“富纯公司”）、被告二上海聚联投资有限公司（下称“聚联公司”）、被告三上海申隆企业投资管理有限公司（下称“申隆公司”）偿还借款本金 27,380.00 万元及违约金 2,294.85 万元，诉被告四上海华沪实业有限公司（下称“华沪公司”）、被告五姚建国对原告建安公司所负全部债务承担连带清偿责任。目前已冻结被告姚建国资金 3,232,241.49 元，查封被告华沪公司名下位于上海市奉贤区金汇镇 2 街坊 10/1 丘的土地使用权及地上房产；冻结被告申隆公司持有上海华沪电工交通器材有限公司 200 万元股权、持有上海申隆林业储油有限公司 500 万元股权、持有上海仁隆实业有限公司 200 万元股权、持有上海申隆生态园企业发展有限公司 500 万元股权、轮候冻结被告申隆公司持有上海华沪实业有限公司 70 万元股权；冻结被告富纯公司持有上海徽环实业有限公司 500 万元股权、轮候冻结被告富纯公司持有上海华沪实业有限公司 105 万元股权。查封、冻结期限为三年，自 2017 年 9 月 18 日起至 2020 年 9 月 17 日止。

本案于 2017 年 11 月 7 号首次开庭审理，之后又经过多次开庭审理。2018 年 5 月 25 日，上海市第一中级人民法院出具（2017）沪 01 民初 904 号之二《民事裁定书》，审查认为涉案的《债务确认及清偿债务协议书》与另案（本案被告二聚联公司持有的被告四华沪公司 51%股权，被华沪公司实际控制股东申隆公司非法转让，聚联公司起诉要求解除《股权转让协议》，案号为（2018）沪 01 民初 606 号案）争议的《股权转让协议》存在密切联系，本案需以该 606 号案的审理结果为依据，裁定中止诉讼。（2018）沪 01 民初 606 号案已经一审判决（被告二起诉被驳回），2019 年 7 月 5 日第二次公开开庭审理，判决富纯公司、申隆公司、姚建国应当按照合同约定承担偿还本息或者相应的担保责任。被告富纯公司、申隆公司、姚建国不服向上海市高级人民法院提起上诉，2019 年 10 月 21 日，(2019)沪民终 433 号民事裁定书终审裁定，上诉人富纯公司、申隆公司、姚建国因未交纳上诉费，自动撤回上诉。

截至财务报表报出日，富纯公司、聚联公司仍欠本公司之子公司建筑安装本金 20,430.00 万元及违约金 1,639.50 万元，申隆公司仍欠建安公司借款本金 6,950.00 万元及违约金 655.35 万元，合计为本金 27,380.00 万元，违约金 2,294.85 万元。

本公司账面以资金支出方记账，上述金额在报表体现为应收上海盛临置业有限公司（富纯公司的关联企业）9,079.34 万元，应收聚联公司 12,600.00 万元，应收华沪公司 5,700.00 万元，合计本金 27,379.34 万元，应收利息 10,168.31 万元，违约金未计提入账。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对借款本金 27,379.34 万元以及利息 10,168.31 万元全额计提坏账准备。

十一、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释 1. 其他应收款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收股利	25,915,000.00	
应收利息		
其他应收款	1,253,215,676.15	1,308,816,362.71
合计	1,279,130,676.15	1,308,816,362.71

1. 其他应收款

（1）其他应收款分类披露

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,253,215,676.15	100.00			1,253,215,676.15
（1）无风险组合	1,253,215,676.15	100.00			1,253,215,676.15
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,253,215,676.15	100.00			1,253,215,676.15

续：

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,308,816,362.71	100.00			1,308,816,362.71
（1）无风险组合	1,308,816,362.71	100.00			1,308,816,362.71
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,308,816,362.71	100.00			1,308,816,362.71

（2）按欠款方归集的 2019 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)
城乡建设	往来款	1,032,706,651.15	82.40
市政公路	往来款	70,000,000.00	5.59
奉港置业	往来款	116,009,025.00	9.26
弘枫建材	往来款	33,000,000.00	2.63
上海奉贤置业（集团）有限公司	往来款	1,500,000.00	0.12
合计		1,253,215,676.15	100.00

注释 2. 长期股权投资

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,723,470,246.34		5,723,470,246.34
对联营企业投资	1,615,221.27		1,615,221.27
合计	5,725,085,467.61		5,725,085,467.61

续：

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,723,470,246.34		5,723,470,246.34
对联营企业投资	3,245,023.91		3,245,023.91
合计	5,726,715,270.25		5,726,715,270.25

1. 对子公司投资

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
建发集团	1,040,573,701.54			1,040,573,701.54
景奉绿化	4,539,342.08			4,539,342.08
城乡建设	380,941,038.13			380,941,038.13
建彧企业发展	31,210,541.56			31,210,541.56
洁海环境	19,968,724.57			19,968,724.57
奉贤置业	4,038,565,298.46			4,038,565,298.46
南桥源建设	163,800,000.00			163,800,000.00
古华公园	5,100,000.00			5,100,000.00
奉港置业	25,500,000.00			25,500,000.00
西渡农艺	11,000,000.00			11,000,000.00
威声实业	2,271,600.00			2,271,600.00
合计	5,723,470,246.34			5,723,470,246.34

2. 对联营企业投资

序号	被投资单位名称	股权比例（%）	2018 年 12 月 31 日	本年增（减）数		2019 年 12 月 31 日
				投资成本	损益调整	
1	上海建耘建设工程检测有限公司	45.00	3,245,023.91		-1,629,802.64	1,615,221.27
	合计		3,245,023.91		-1,629,802.64	1,615,221.27

上海奉贤发展（集团）有限公司

二〇二〇年四月三十日

统一社会信用代码

91110102082881146K

营业执照

（副 本）（5-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李尊农

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2013年11月04日

合伙期限　2013年11月04日至 长期

主要经营场所　北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）报告审讫章（1）

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2020年 03月 26日

仅作为报告附件使用

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审计章（1）

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　三月　九日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 朱雪峰
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1972-12-23
Date of birth
工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分
Working unit
身份证号码 342301197212236224
Identity card No.

证书编号：320100300008
No. of Certificate
批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2006 05 31
Date of Issuance 年 月 日 /y /m /d

2004 09 25

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

朱雪峰(320100300008)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日 /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴华镇江分所 事务所 CPAs

JICPA 转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 11 月 27 日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴华江苏分所 事务所 CPAs

JICPA 转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 11 月 27 日 /y /m /d

姓　　名 Full name 孙尚

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990-09-11

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码 Identity card No. 320722199009110073

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 110102017368

证书编号：No. of Certificate 110001670169

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2009年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

孙尚(110001670169)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

孙尚(110001670169)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会