



**中华企业股份有限公司**

**600675**

# **2013 年 半 年 度 报 告**

**2013 年 8 月 16 日**

## 重要提示

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

二、 公司独立董事沈重英先生、卓福民先生因公务无法出席第七届董事会第六次会议。沈重英先生委托独立董事夏凌先生代为表决，卓福民先生委托独立董事徐国祥先生代为表决。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司董事长朱胜杰、总经理姜维、财务总监倪伯士及财务管理部经理唐喆声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	7
第五节 重要事项 .....	16
第六节 股份变动及股东情况 .....	20
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	22
第八节 财务报告（未经审计） .....	23
第九节 备查文件目录 .....	107

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
上房集团	指	上海房地（集团）有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	中华企业股份有限公司
公司的中文名称简称	中华企业
公司的外文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	CECL.
公司的法定代表人	朱胜杰

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	印学青	陈禹臣
联系地址	上海市浦东新区雪野路 928 号 6 楼	上海市浦东新区雪野路 928 号 6 楼
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市华山路 2 号
公司注册地址的邮政编码	200040
公司办公地址	上海市浦东新区雪野路 928 号 6 楼
公司办公地址的邮政编码	200125
公司网址	http://www.cecl.com.cn
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	董事会办公室

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	中华企业	600675	中华企业

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、公司主要会计数据和财务指标

##### (一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	2,356,057,912.53	1,147,639,122.08	105.30
归属于上市公司股东的净利润	342,414,790.17	327,594,566.26	4.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	324,192,285.53	-112,263,052.64	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,117,919,661.31	164,425,670.45	579.89
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,991,815,896.98	5,683,883,408.22	5.42
总资产	31,063,588,815.26	25,852,906,049.31	20.16

##### (二)主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.220	0.211	4.27
稀释每股收益(元/股)	0.220	0.211	4.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.208	-0.072	不适用
加权平均净资产收益率(%)	5.87	6.25	降低 0.38 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.55	-2.14	增加 7.69 个百分点

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	185,851.66
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,390,077.24
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,062,169.77
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	965,629.44
少数股东权益影响额	-1,730,291.44
所得税影响额	-6,650,932.03
合计	18,222,504.64

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年上半年, 全国房地产市场延续 2012 年末的向暖趋势, 国家统计局数据显示, 全国商品房销售面积 51433 万平方米, 同比增长 28.7%。在全球经济依然脆弱的背景下, 中央政府主动调低经济增速, 追求发展质量, 通过市场手段, 优化金融资源配置, 用好增量, 盘活存量。伴随着“新国五条”调控效果的逐渐显现, 全国房地产市场 6 月份各项指标增速均显示出回落、收窄态势, 转向稳定理性状态。

报告期内, 公司秉承“务实创新、从严管理、高效执行、价值创造”的经营理念, 坚持以销售回笼为重点、以资金平衡为主线、以改革创新为动力, 全面推进各项工作, 实现结转营业收入 23.56 亿元, 同比增长 105.3%; 归属母公司净利润 3.42 亿元, 同比增长 4.52%; 销售回笼资金 32.13 亿元, 同比增长 38.27%。6 月末, 公司资产负债率 77.87%, 在可控范围之内; 净负债率为 148.95%, 相比期初降低 9.39 个百分点。

#### (一) 主营业务分析

##### 1、财务报表相关科目变动分析表

###### (1) 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位: 元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,356,057,912.53	1,147,639,122.08	105.30
营业成本	1,059,145,436.80	571,373,423.67	85.37
销售费用	76,154,193.71	49,709,139.06	53.20
管理费用	119,940,159.79	102,370,114.60	17.16
财务费用	336,475,560.99	363,441,728.11	-7.42
经营活动产生的现金流量净额	1,117,919,661.31	164,425,670.45	579.89
投资活动产生的现金流量净额	-251,399,042.35	958,621,362.22	-126.23
筹资活动产生的现金流量净额	3,958,021,419.85	-13,180,664.70	不适用

###### (2) 报告期内其他会计报表项目变动幅度超过 30%项目说明

单位: 元 币种:人民币

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
货币资金	6,827,768,808.32	2,003,226,769.51	240.84%
预付款项	65,661,374.92	8,612,331.84	662.41%
短期借款	1,755,000,000.00	1,290,000,000.00	36.05%
长期借款	6,484,180,599.24	3,900,141,405.45	66.26%
其他非流动负债	4,686,801,051.60	2,585,678,965.94	81.26%
应付利息	58,599,500.00	26,817,084.97	118.52%
其他流动负债	104,993,835.62	397,430,365.30	-73.58%
利润表项目	本期数	上期数	增减幅度
营业收入	2,356,057,912.53	1,147,639,122.08	105.30%

营业成本	1,059,145,436.80	571,373,423.67	85.37%
销售费用	76,154,193.71	49,709,139.06	53.20%
投资收益	-22,632,387.17	659,081,241.53	-103.43%
营业外收入	20,417,231.99	1,793,412.17	1038.46%
<b>现金流量表项目</b>	<b>本期数</b>	<b>上期数</b>	<b>增减幅度</b>
经营活动产生的现金流量净额	1,117,919,661.31	164,425,670.45	579.89%
投资活动产生的现金流量净额	-251,399,042.35	958,621,362.22	-126.23%
筹资活动产生的现金流量净额	3,958,021,419.85	-13,180,664.70	不适用

1. 货币资金期末较期初增加 240.84%的主要原因为：报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金和取得借款收到的现金增加。
2. 预付款项期末较期初增加 662.41%的主要原因为：报告期公司预付股权收购款和支付装修保证金。
3. 短期借款期末较期初增加 36.05%、长期借款期末较期初增加 66.26%、其他非流动负债期末较期初增加 81.26%的主要原因为：公司为经营业务发展需要而相应扩大银行贷款规模。
4. 应付利息期末较期初增加 118.52%的主要原因为：报告期内公司计提公司债利息 4260 万元。
5. 其他流动负债期末较期初减少 73.58%的主要原因为：报告期内公司偿还大部分短期信托借款。
6. 营业收入较上年同期增加 105.3%的主要原因为：报告期内公司满足结转收入条件的房屋销售项目较上年同期增多。
7. 营业成本较上年同期增加 85.37%的主要原因为：报告期内公司结转销售收入较多，相应结转成本也较多。
8. 销售费用较上年同期增加 53.20%的主要原因为：报告期内公司加大了营销力度，主营收入和资金回笼同比增长，销售费用相应提高。
9. 投资收益较上年同期减少 103.43%的主要原因为：上年公司及控股子公司将所持有的上海华营置业有限公司 100%股权转让给上海华服投资有限公司，取得投资收益，从而使同期比较基数较高。
10. 营业外收入较上年同期增加 1038.46%的主要原因为：报告期内公司控股子公司收到财政扶持资金。
11. 经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 579.89%的主要原因为：报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加了 38.27%。
12. 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 126.23%的主要原因为：上年同期公司转让上海华营置业有限公司 100%股权并收到全部转让价款，从而使同期比较基数较高。
13. 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期大幅增加的主要原因为：报告期内公司取得借款收到的现金较上年同期增加了 99.64%，而公司偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金基本与上年同期持平。

## 2、经营计划进展说明

报告期内，公司按照 2013 年度经营计划，有序推进，着力在市场销售、财务管理、企业改革以及资本运作等方面开展工作，取得了一定的成效。

### 1、加强销售，着力资金回笼

本年度，公司可售楼盘增加 5 个，主要为誉品谷水湾、铂珺公馆、江阴中企·上城、江阴誉品尚海荟、杭州中企御品湾等，可售面积和可售货值大幅增加。报告期内，公司严格执行销售计划，深入分析项目特点，量身定制销售策略。联排别墅项目南郊中华园和莫奈庄园销售情



况良好，在上海市半年别墅类销售排行榜中名列前茅；公寓项目誉品谷水湾一期开盘当日即创造两小时去化过百，成功签约 143 套的销售佳绩。此外，公司积极盘活存量，于年初即实现上海春城大卖场的存量处置。

## 2、优化结构，降低资金成本

报告期内，公司一方面严格执行财务预算，有效把控融资节奏，优化调整财务结构。与期初相比，通过长期换短期、低息换高息，公司年平均融资成本降低 0.8 个百分点，信托借款占整体借款比例减少 3.36 个百分点。另一方面，公司进一步加强内部资金统筹管理，有效提高资金使用效率。截止报告期末，公司三项费用占营业收入同比下降 22.32 个百分点，所得税占利润总额下降 2.63 个百分点。

## 3、资本运作，增强发展后劲

报告期内，继 2010 年收购上房集团 40% 股权后，公司启动收购上房集团 60% 股权事宜，目前已全资控股上房集团。本次收购进一步解决同业竞争问题，表明大股东的决心；同时，有利于扩大公司规模，推进主业拓展，增强发展后劲。通过股权收购，公司新增徐汇区小闸镇项目可售建筑面积约 33 万平方米，新增嘉定国际汽车城项目可售建筑面积 51.4 万平方米。另一方面，公司尝试多元经营，设立中企汇锦投资有限公司，从事基金管理、股权投资、市值管理等新业务；并成立上海新弘生态农业有限公司，拟推进崇明现代农业产业园区的开发建设。

## 4、深化改革，提升管理水平

为加强战略管理，提升资源协同效应，提高核心竞争力，报告期内，公司稳步推进五大中心和五大平台的构建工作，全面提升公司管理能级。总部建设方面，通过优化调整部门设置，提升部门权责职能，通过述职、选聘和竞聘工作，充实职能人员；投资管理方面，通过进一步完善投资决策体系，提高决策效率，降低投资风险；运营管理方面，通过推进“制度+科技”，缩短运营周期，提高周转速率。

## (二)行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业和服务业	69,323,525.70	66,507,028.66	4.06	19.16	30.67	减少 8.45 个百分点
房地产业	2,276,696,916.77	985,580,672.79	56.71	111.67	93.28	增加 4.12 个百分点
施工业	10,037,470.06	7,057,735.35	29.69	-27.71	-33.07	增加 5.63 个百分点
合计	2,356,057,912.53	1,059,145,436.80	55.05	105.30	85.37	增加 4.83 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	2,083,570,120.00	932,697,855.68	55.24	106.97	90.68	增加 3.82 个百分点
房屋租赁	193,126,796.77	52,882,817.11	72.62	180.38	154.31	增加 2.81 个百分点

商业和服务业	69,323,525.70	66,507,028.66	4.06	19.16	30.67	减少 8.45 个百分点
工程施工	10,037,470.06	7,057,735.35	29.69	-27.71	-33.07	增加 5.63 个百分点
合计	2,356,057,912.53	1,059,145,436.80	55.05	105.30	85.37	增加 4.83 个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	2,351,137,912.53	106.06
苏州市	1,720,000.00	-50.28
杭州市	3,200,000.00	
合计	2,356,057,912.53	105.30

## 3、报告期结转主营收入的主要销售和租赁项目

单位:平方米、万元 币种:人民币

项目	销售/租赁面积	主营收入	主营成本	营业税及附加	主营利润
美兰湖中华园	8,319.86	13,116.27	8,133.30	1,541.16	3,441.80
南郊中华园三期	16,713.19	40,279.43	15,811.80	7,209.99	17,257.64
印象春城二期一二街区	13,701.30	40,693.91	32,204.00	2,177.12	6,312.78
印象春城二期三四街区	1,566.82	2,451.94	1,566.78	467.11	418.06
上海春城大卖场	23,351.39	32,000.00	3,420.32	4,540.11	24,039.57
中华企业大厦	22,751.98	73,000.00	30,519.25	9,869.87	32,610.88
古北国际花园商铺	327.62	2,580.00	171.53	1,244.05	1,164.42
古北国际广场商铺	843.27	2,403.32	580.56	183.85	1,638.90
租赁小计	190,027.19	19,312.68	5,288.28	1,979.04	12,045.36
合计	277,602.62	225,837.55	97,695.82	29,212.31	98,929.42

### (三) 核心竞争力分析

公司历经 50 多年的磨练,依然专注于房地产事业,以"稳健经营、持续发展"为指导思想,立足上海拓展长三角。公司把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标,励炼内功,真抓实干。

1、以住宅和商业地产双轮驱动强化抗风险能力。公司在产品配置方面保持住宅与商业地产的合理动态配比,拥有一些高品质经营性物业,在一定程度上能规避房地产市场风险。

2、以优良的产品和服务获得消费者对中华企业品牌的认同。作为"上海市著名商标"企业,公司创造了许多上海房地产行业第一,也开发建设了许多耳熟能详的产品,中华园系列、春城系列、古北系列等均获得消费者好评,中华企业品牌拥有一批忠实的消费群体。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 对外投资情况

报告期内,公司对外投资 34,440 万元,具体如下:

公司名称	投资金额(万元)	公司原拥有权益	现拥有权益	情况说明
江阴中企誉德房地产有限公司	6,480	65%	95% (注)	股权收购

中企汇锦投资发展有限公司	20,000	0%	100%	成立公司
无锡中城誉品置业有限公司	7,960	0%	79.6%	成立公司

注：公司于 2013 年 7 月支付江阴中企誉德房地产有限公司 35% 股权收购尾款。

## (2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	334,796,918.85	0.2552	0.3448	310,027,459.84	7,062,169.77	-34,482,301.41	可供出售金融资产	投资

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

## 3、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	公司债	120,000	0	120,000	0	
合计	/	120,000	0	120,000	0	/

2009 年 1 月 14 日，公司发行人民币 12 亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核，获得有条件通过；2009 年 9 月 17 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的通知》（证监许可【2009】895 号），获准向社会公开发行面值不超过 12 亿元的公司债券；2009 年 10 月 27 日公司债正式发行；2009 年 10 月 30 日，公司所发行的本期 12 亿元公司债券全部发行完毕；2009 年 12 月 10 日，公司 09 中企债在上海证券交易所挂牌上市（债券代码：122034，债券简称：09 中企债）。

本次募集资金主要用于偿还银行贷款和补充流动资金，其中拟用 5.6 亿元偿还商业银行贷款，调整公司债务结构；剩余部分资金补充公司流动资金，主要用于房地产项目开发。

公司已于 2012 年 10 月 29 日按票面利率 7.10% 支付了自 2011 年 10 月 27 日至 2012 年 10 月 26 日期间的利息，合计 85,200,000.00 元。公司账面已计提了自 2012 年 10 月 27 日至报告期

末的应付利息，合计 56,800,000.00 元。公司不存在任何违约及按期偿付的风险。

**(2)募集资金承诺项目使用情况**

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	累计产生收益情况
南郊中华园二期	否	19,809	19,809	是	25,537.38
美兰湖中华园	否	21,981	21,981	是	37,734.13
周浦印象春城	否	7,828	7,828	是	87,610.19
古北商务分区 9-3 项目	否	5,060	5,060	是	不适用
古北香堤岭	否	6,996	6,996	是	8,728.13
太湖古北雅园二期	否	2,406	2,406	是	-1,094.10
合计	/	64,080	64,080	/	/

**4、主要子公司、参股公司分析**

单位:万元 币种:人民币

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海古北(集团)有限公司	87.5%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	1,079,996.42	229,573.38	28,369.12	-506.59
上海房地产经营(集团)有限公司	90%	上海春城、御品大厦	30,000.00	855,049.83	351,784.69	78,737.29	18,834.3
上海鼎达房地产开发有限公司	100%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	7,766.49	7,321.54	259.00	27.85
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100%	南郊中华园	39,200.00	118,980.57	64,307.44	40,279.43	11,331.38
上海顺驰置业有限公司	100%	宝山美兰湖	70,000.00	506,449.64	76,683.09	13,116.27	1,726.86
杭州中华企业房地产发展有限公司	100%	中企御品湾	80,000.00	368,755.15	67,346.81	-	-27.73
江阴中企誉德房地产有限公司	65%	中企·上城	22,000.00	53,706.90	20,025.81	-	-480.04
苏州中华园房地产开发有限公司	100%	苏地 2010-B-33 地块	5,000.00	83,514.75	4,854.73	-	-72.53
上海房地(集团)有限公司	40%	安亭新镇、徐汇小闸镇项目	100,000.00	1,002,542.55	325,121.08	12,458.19	-8,012.58

**5、非募集资金项目情况**

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
------	------	------	----------	----------	--------

南郊中华园	174,000.00	销售	3,033.46	147,069.58	11,331.38
美兰湖中华园	135,000.00	销售	21,160.86	142,660.86	1,726.86
铂珺公馆	340,000.00	预售	23,725.65	247,870.00	尚未结转
江阴中企·上城	120,000.00	在建、预售	9,316.17	50,918.07	尚未结转
中企御品湾	400,000.00	在建	9,289.50	347,485.24	尚未结转
苏州中华园	120,000.00	前期	175.68	76,755.91	尚未结转
古北香堤岭别墅	62,800.00	销售	4,147.97	44,720.97	-1,164.98
古北御庭和酒店	210,000.00	预售、在建	15,034.68	196,919.75	尚未结转
古北顾村商业	10,000.00	在建	2,263.71	8,063.41	尚未结转
古北太湖源	43,000.00	销售	1,840.74	47,384.10	1.99
朱家角香堤艺墅	250,000.00	在建	9,066.19	176,829.33	尚未结转
誉品谷水湾	398,000.00	在建、预售	7,630.67	310,189.78	尚未结转
印象春城	360,000.00	销售及在建	19,259.18	348,243.17	4,361.96
江阴誉品尚海荟	120,000.00	在建	4,757.08	63,452.75	尚未结转
华宁国际广场商铺	37,200.00	招租	571.03	37,340.38	-949.96
合计	2,780,000.00	/	131,272.57	2,245,903.30	/

### 6、2013 年度下半年主要房地产项目情况

公司现有主要项目 11 个。报告期内，公司项目开工面积 9.1 万平方米，竣工面积 9.3 万平方米，施工面积约 157.2 万平方米（以上统计数据未包括天津华明镇项目）。2013 年年内计划开工项目主要有：苏州中华园，印象春城（六街坊），计划竣工项目主要有：罗店 D1-2 地块，江阴中企上城（一期别墅），古北御庭（住宅）等。

#### 公司 2013 年上半年主要房地产项目一览表

单位：万平方米

投资开发								
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	报告期内开工面积	累计开工面积	报告期内竣工面积	项目进度
<b>住宅产品开发</b>								
<b>上海市</b>								
美兰湖中华园	宝山区	100%	11.7	19.9	0	19.9	0	竣工交付
铂珺公馆（罗店 D1-2 地块）	宝山区	100%	10.2	21.4	0	21.4	0	景观绿化施工
印象春城（周浦项目）	浦东新区	93%	31.7	56.8	9.1	56.8	0	基坑开挖，基础施工
古北御庭（花木镇三街坊 42 丘地块）	浦东新区	87.5%	3.1	11.3	0	11.3	9.3	住宅竣工交付，酒店幕墙施工
松江誉品·谷水湾	松江区	94.5%	14.8	36	0	36	0	一期门窗、外墙石材工程施工，二期电、燃气、电梯、外保温工程安装施工
古北香堤艺墅	青浦区	87.5%	13.2	15.2	0	15.2	0	B8 外立面装饰收头，B7 号房主体结构施工
<b>小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84.7</b>	<b>160.6</b>	<b>9.1</b>	<b>160.6</b>	<b>9.3</b>	<b>-</b>
<b>江苏省</b>								

苏州中华园	苏州	100%	4.9	5.2	0	0	0	前期设计阶段
江阴中企·上城	江阴	65%	12.4	21.6	0	21.6	0	一期别墅：外总体施工。一期高层：二结构施工及粉刷。二期：主体结构施工。
江阴誉品尚海荟	江阴	45.9%	8.5	17.6	0	17.6	0	地下结构工程施工
<b>小计</b>			<b>25.8</b>	<b>44.4</b>	<b>0</b>	<b>39.2</b>	<b>0</b>	—
<b>浙江省</b>								
杭州中企御品湾	杭州	100%	6.2	22.3	0	22.3	0	地下结构工程施工
<b>小计</b>			<b>6.2</b>	<b>22.3</b>	<b>0</b>	<b>22.3</b>	<b>0</b>	—
<b>天津市</b>								
天津华明镇项目	天津	30%	66.7	101	0	16.79	0	桩基施工。
<b>小计</b>			<b>66.7</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>16.79</b>	<b>0</b>	—
<b>商业房产开发</b>								
<b>上海市</b>								
古北国际财富中心 9-3 地块	长宁区	87.5%	2.1	19	0	19	0	竣工交付
古北顾村二期商业配套项目	宝山区	87.5%	1.4	2.7	0	2.7	0	景观绿化施工
<b>小计</b>	—	—	<b>3.5</b>	<b>21.7</b>	<b>0</b>	<b>21.7</b>	<b>0</b>	—
<b>开发总计</b>	—	—	<b>186.9</b>	<b>350</b>	<b>9.1</b>	<b>260.59</b>	<b>9.3</b>	—
<b>出租经营</b>								
项目名称	位置	权益	建筑面积			说明		
<b>上海市</b>								
淮海公寓	徐汇区	100%	1.11			出租		
古北国际花园商铺	长宁区	87.5%	0.2			出租		
古北国际广场商铺	长宁区	87.5%	0.4			招租		
古北 9-4 项目商铺	长宁区	87.5%	0.6			出租		
古北 9-4 项目办公楼	长宁区	87.5%	2.2			出租		
古北 9-3 项目商业	长宁区	87.5%	7			出租		
古北 9-3 项目办公楼	长宁区	87.5%	5.8			招租		
<b>小计</b>			<b>17.31</b>			—		
<b>浙江</b>								
杭州锦华大酒店	杭州	95%	2.11			营业		
<b>出租总计</b>			<b>19.42</b>			—		

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2013 年 6 月 18 日,公司召开 2012 年度股东大会年会,审议通过了公司 2012 年度利润分配预案,公司以 2012 年末总股本 1,555,882,832 股计算,按每 10 股派发现金红利 1.2 元(含税),共计分配利润 186,705,939.84 元。公司已于 2013 年 7 月 10 日刊登了关于中华企业股份有限公司 2012 年度利润分配实施公告。股权登记日为 2013 年 7 月 15 日,除息日为 2013 年 7 月 16 日,现金红利发放日为 2013 年 7 月 19 日。上述事项刊登于 2013 年 7 月 10 日的《上海证券报》和《中国证券报》。目前,该利润分配方案已执行完毕。

## 三、其他披露事项

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2012年3月14日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过关于公司2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2012年4月10日经公司股东大会审议通过。	详情请查询公司于2012年3月16日在上海证券交易所网站披露的编号为临2012-014号的《关于2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的公告》。其中：报告期内具体关联借款事项分别详见临2013-002、2013-004、2013-015、2013-020、2013-025号公告。
2013年3月13日，公司第七届董事会第三次会议审议通过关于公司2012年度日常关联交易实际发生额及2013年度预计日常关联交易的议案。该议案于2013年6月18日经公司2012年度股东大会年会审议通过。	详情请查询公司于2013年3月15日在上海证券交易所网站披露的编号为临2013-010号的《关于2012年度日常关联交易实际发生额及2013年度预计日常关联交易的公告》。其中：具体关联借款事项分别详见临2013-029、2013-031、2013-034号公告。

#### (二) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
股权收购：2013年5月10日，公司第七届董事会以通讯表决的方式审议通过关于公司增持上海房地（集团）有限公司股权的议案。2013年5月15日，公司第七届董事会第五次会议审议通过关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司60%股权的议案。2013年6月18日，公司2012年度股东大会年会审议通过关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司60%股权的议	详见公司分别于2013年5月11日、2013年5月17日、2013年5月25日、2013年6月19日及2013年7月25日在上海证券交易所网站披露的临2013-017、临2013-021、临2013-023、临2013-026、临2013-035号公告。



案。截至公司 2013 年度半年报披露日，收购上房集团 60% 股权已完成工商变更登记备案，公司已全资控股上房集团。
--

注：截至目前，公司收购上房集团 60% 股权已完成工商变更登记备案，全资控股上房集团。鉴于上房集团由公司关联人身份转变为公司全资子公司，公司于 2013 年 6 月 19 日披露的《公司 2012 年度股东大会年会决议公告》中，《关于公司对外担保计划的议案》及《关于公司 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》内容相应发生变化，若发生相关交易，公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》履行相应程序。

## 六、 重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

### (二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	7,440	2012年4月2日	2012年4月2日	2015年4月1日	连带责任担保	否	否		是	是	联营公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	7,500	2013年5月27日	2013年5月27日	2016年5月27日	连带责任担保	否	否		是	是	联营公司
中华企业股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路基地开发有限公司	90,000	2013年1月25日	2013年1月25日	2017年1月24日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的全资子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									97,500.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									104,940.00				
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计									0.00				

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	190,100.00
<b>公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)</b>	
担保总额 (A+B)	295,040.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	49.24

注：上述担保均列入公司 2011、2012 年度股东大会年会审议通过的担保额度之内。

### (三) 其他重大合同或交易

报告期内，公司无其他重大合同。

## 七、 承诺事项履行情况

### (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺类型	承诺方	承诺内容	履行情况
解决同业竞争	上海地产（集团）有限公司	公司与控股股东地产集团下属企业存在一定程度的同业竞争状况，地产集团已于 2007 年就解决同业竞争问题明确承诺：一、凡我公司参与竞标的出让土地，上海地产（集团）有限公司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产（集团）有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来 2—3 年内，上海地产（集团）有限公司将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。	2010 年，公司收购地产集团持有的房地集团 40% 股权。2013 年公司收购地产集团持有的房地集团 60% 股权。截止目前，公司已全资控股房地集团。

## 八、 聘任、解聘会计师事务所情况

本报告期内，经公司 2012 年度股东大会年会审议通过，公司继续聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度审计会计师事务所。

## 九、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的公司股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## 十、 公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事能够主动对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续的发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开 2012 年度股东大会年会。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定能够确保所有股东，尤其是中小股东对相关议案的审议充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见

证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，公司与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定及审议关联交易的过程中提出了宝贵的意见与建议。

4、关于监事和监事会：报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定，监事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立了公正、透明的高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任符合相关法律、法规的规定。

6、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《公司信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

7、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格按照《公司章程》等规定，制定利润分配方案并及时实施。公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。2013年4月23日，公司召开2012年度报告及2013年第一季度报告投资者恳谈会，公司董事长、总经理等管理层出席会议，就公司近期经营情况及未来经营策略与主要券商及媒体做沟通交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。

8、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。报告期内，公司加强内控体系建设，加强总部功能建设，优化调整部门设置，构建12大职能部门，充实职能人员。

9、关于内幕知情人登记管理：公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内未发现内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数（户）				160,116		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海地产（集团）有限公司	国有法人	36.36	565,678,520	2,951,652		无
季坚义	境内自然人	1.03	16,010,015	3,697,568		未知
陈锐球	境内自然人	0.29	4,439,256	1,020,715		未知
美国友邦保险有限公司广东分公司—传统—普通保险产品	其他	0.26	4,110,964	4,110,964		未知
中国建设银行—上证180 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.26	4,095,375	1,251,043		未知
美国友邦保险有限公司上海分公司—传统—普通保险产品	其他	0.25	3,948,794	3,948,794		未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,332,206	0		未知
上海圣维仕物业管理有限公司	其他	0.19	3,000,089	0		未知
美国友邦保险有限公司—自有资金	其他	0.19	2,993,891	2,993,891		未知
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.19	2,967,112	-490,473		未知

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
上海地产（集团）有限公司	565,678,520	人民币普通股	565,678,520
季坚义	16,010,015	人民币普通股	16,010,015
陈锐球	4,439,256	人民币普通股	4,439,256
美国友邦保险有限公司广东分公司—传统—普通保险产品	4,110,964	人民币普通股	4,110,964
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	4,095,375	人民币普通股	4,095,375
美国友邦保险有限公司上海分公司—传统—普通保险产品	3,948,794	人民币普通股	3,948,794
上海中路实业有限公司	3,332,206	人民币普通股	3,332,206
上海圣维仕物业管理有限公司	3,000,089	人民币普通股	3,000,089
美国友邦保险有限公司—自有资金	2,993,891	人民币普通股	2,993,891
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	2,967,112	人民币普通股	2,967,112
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。 2、报告期内我公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。		

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
朱胜杰	董事长	263,979	290,079	26,100	增持
陈力	副董事长	3,960	33,960	30,000	增持
戴智伟	副董事长	34,320	34,320	0	
金鉴中	董事	0	0	0	
姜维	董事、总经理	0	30,000	30,000	增持
肖宏振	董事	0	0	0	
杜钧	董事	0	0	0	
沈重英	独立董事	0	0	0	
夏凌	独立董事	0	0	0	
徐国祥	独立董事	0	0	0	
卓福民	独立董事	0	0	0	
郑建令	监事会主席	0	0	0	
陈洪	监事	0	0	0	
王幸儿	监事	0	0	0	
印学青	副总经理兼董 事会秘书	138,986	138,986	0	
倪伯士	财务总监	0	0	0	
孙毅	总经理助理	28,380	28,380	0	

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、财务报表

#### 合并资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,827,768,808.32	2,003,226,769.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		9,150,685.52	3,645,500.59
预付款项		65,661,374.92	8,612,331.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		138,571,379.22	140,524,067.85
买入返售金融资产			
存货		17,875,043,224.69	17,248,066,240.73
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		24,916,195,472.67	19,404,074,910.52
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		310,027,459.84	250,708,809.00
持有至到期投资		115,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资		2,233,794,436.11	2,263,488,993.05
投资性房地产		2,977,230,005.35	3,310,831,413.71
固定资产		131,569,604.31	159,374,689.47
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		80,414,051.45	95,213,264.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,230,584.83	3,614,472.89
递延所得税资产		296,127,200.70	365,599,496.33
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,147,393,342.59	6,448,831,138.79
资产总计		31,063,588,815.26	25,852,906,049.31

## 合并资产负债表（续）

<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,755,000,000.00	1,290,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,363,496,071.47	1,695,037,163.47
预收款项		3,777,036,135.84	2,934,589,372.56
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		11,880,324.80	19,867,364.20
应交税费		663,884,509.45	1,119,706,270.77
应付利息		58,599,500.00	26,817,084.97
应付股利		57,863,780.66	57,289,287.47
其他应付款		1,185,738,719.90	1,071,322,291.02
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			
一年内到期的非流动负债		2,843,130,316.21	3,009,875,626.16
其他流动负债		104,993,835.62	397,430,365.30
流动负债合计		11,821,623,193.95	11,621,934,825.92
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,484,180,599.24	3,900,141,405.45
应付债券		1,195,222,900.00	1,193,675,950.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		4,686,801,051.60	2,585,678,965.94
非流动负债合计		12,366,204,550.84	7,679,496,321.39
负债合计		24,187,827,744.79	19,301,431,147.31
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
资本公积		11,930,451.33	46,412,752.74
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		442,661,939.57	442,661,939.57
一般风险准备			
未分配利润		3,981,340,674.08	3,638,925,883.91
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,991,815,896.98	5,683,883,408.22
少数股东权益		883,945,173.49	867,591,493.78
所有者权益合计		6,875,761,070.47	6,551,474,902.00
负债和所有者权益总计		31,063,588,815.26	25,852,906,049.31

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维 财务总监：倪伯士 会计机构负责人：唐喆



## 母公司资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,941,227,007.51	667,363,120.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		7,646,644.00	331,644.00
预付款项		34,395,902.90	
应收利息			
应收股利		593,750,000.00	683,750,000.00
其他应收款		4,913,583,934.84	4,727,234,472.06
存货		55,545,054.12	35,540,095.49
一年内到期的非流动资产		70,000,000.00	1,070,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		7,616,148,543.37	7,184,219,331.88
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		197,449,000.00	250,708,809.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		5,886,226,194.72	5,700,879,966.30
投资性房地产		246,226,183.49	544,865,812.98
固定资产		30,357,669.05	55,877,236.92
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		61,812,228.64	76,440,291.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,846,422.43	1,863,520.83
递延所得税资产			
其他非流动资产		300,000,000.00	300,000,000.00
非流动资产合计		6,723,917,698.33	6,930,635,637.98
资产总计		14,340,066,241.70	14,114,854,969.86

## 母公司资产负债表（续）

<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,467,000,000.00	1,590,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		9,281,112.49	9,937,939.49
预收款项		5,599,733.50	362,492,466.00
应付职工薪酬		8,665,556.72	12,839,741.83
应交税费		1,421,433.20	3,696,938.49
应付利息		56,800,000.00	21,175,667.44
应付股利		1,039,287.47	1,039,287.47
其他应付款		2,126,896,268.81	3,447,153,872.39
一年内到期的非流动负债		1,002,445,000.00	722,148,547.53
其他流动负债		104,993,835.62	397,430,365.30
流动负债合计		4,784,142,227.81	6,567,914,825.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,589,783,919.90	1,223,783,919.90
应付债券		1,195,222,900.00	1,193,675,950.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		4,186,342,718.27	2,585,678,965.94
非流动负债合计		6,971,349,538.17	5,003,138,835.84
负债合计		11,755,491,765.98	11,571,053,661.78
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
资本公积		31,634,241.38	54,903,735.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		448,464,207.18	448,464,207.18
一般风险准备			
未分配利润		548,593,195.16	484,550,533.33
所有者权益（或股东权益）合计		2,584,574,475.72	2,543,801,308.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,340,066,241.70	14,114,854,969.86

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维 财务总监：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

## 合并利润表

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,356,057,912.53	1,147,639,122.08
其中: 营业收入		2,356,057,912.53	1,147,639,122.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,887,026,816.36	1,318,291,371.47
其中: 营业成本		1,059,145,436.80	571,373,423.67
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		295,980,424.78	233,755,555.62
销售费用		76,154,193.71	49,709,139.06
管理费用		119,940,159.79	102,370,114.60
财务费用		336,475,560.99	363,441,728.11
资产减值损失		-668,959.71	-2,358,589.59
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-22,632,387.17	659,081,241.53
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-29,694,556.94	135,220,314.23
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		446,398,709.00	488,428,992.14
加: 营业外收入		20,417,231.99	1,793,412.17
减: 营业外支出		875,673.65	593,804.70
其中: 非流动资产处置损失		30,584.82	37,789.98
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		465,940,267.34	489,628,599.61
减: 所得税费用		104,822,825.03	123,044,765.65
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		361,117,442.31	366,583,833.96
归属于母公司所有者的净利润		342,414,790.17	327,594,566.26
少数股东损益		18,702,652.14	38,989,267.70
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.220	0.211
(二) 稀释每股收益		0.220	0.211
七、其他综合收益		-34,482,301.41	75,384,071.59
八、综合收益总额		326,635,140.90	441,967,905.55
归属于母公司所有者的综合收益总额		307,932,488.76	402,978,637.85
归属于少数股东的综合收益总额		18,702,652.14	38,989,267.70

法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 姜维 财务总监: 倪伯士 会计机构负责人: 唐喆

## 母公司利润表

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		745,641,668.43	21,059,255.92
减：营业成本		317,746,855.42	12,921,751.18
营业税金及附加		100,766,035.81	25,158,533.42
销售费用		8,386,013.00	1,944,017.47
管理费用		40,768,660.61	29,920,409.82
财务费用		208,676,955.58	282,497,232.95
资产减值损失		420,935.56	-10,642.87
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-4,374,980.02	271,817,777.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,653,771.58	22,069,167.27
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		64,501,232.43	-59,554,268.55
加：营业外收入		42,144.40	722,567.39
减：营业外支出		500,715.00	300,106.20
其中：非流动资产处置损失			106.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		64,042,661.83	-59,131,807.36
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		64,042,661.83	-59,131,807.36
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.04	-0.04
（二）稀释每股收益		0.04	-0.04
六、其他综合收益		-23,269,494.19	75,384,071.59
七、综合收益总额		40,773,167.64	16,252,264.23

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维 财务总监：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

## 合并现金流量表

### 2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,213,476,613.87	2,324,030,491.96
收到的税费返还		6,315,887.95	134,666.75
收到其他与经营活动有关的现金		226,750,528.90	196,327,690.47
经营活动现金流入小计		3,446,543,030.72	2,520,492,849.18
购买商品、接受劳务支付的现金		1,220,917,365.60	1,350,368,976.45
支付给职工以及为职工支付的现金		89,515,245.51	85,591,494.67
支付的各项税费		793,853,677.69	768,110,256.53
支付其他与经营活动有关的现金		224,337,080.61	151,996,451.08
经营活动现金流出小计		2,328,623,369.41	2,356,067,178.73
经营活动产生的现金流量净额		1,117,919,661.31	164,425,670.45
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		189,540,052.86	955,689,102.87
取得投资收益收到的现金		7,062,169.77	4,729,032.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		441,315.00	555,869.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		197,043,537.63	960,974,004.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,101,574.87	2,352,642.48
投资支付的现金		445,341,005.11	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		448,442,579.98	2,352,642.48
投资活动产生的现金流量净额		-251,399,042.35	958,621,362.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
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		7,776,826,425.00	3,895,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,776,826,425.00	3,995,500,000.00
偿还债务支付的现金		3,172,210,031.21	3,285,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		646,594,973.94	622,834,682.37
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		1,774,479.24	7,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			100,015,982.33
筹资活动现金流出小计		3,818,805,005.15	4,008,680,664.70
筹资活动产生的现金流量净额		3,958,021,419.85	-13,180,664.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		4,824,542,038.81	1,109,866,367.97
加:期初现金及现金等价物余额		2,003,226,769.51	1,556,783,763.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,827,768,808.32	2,666,650,131.78

法定代表人:朱胜杰 主管会计工作负责人:姜维 财务总监:倪伯士 会计机构负责人:唐喆

## 母公司现金流量表

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		381,062,981.56	22,740,307.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,388,968.99	7,925,431.80
经营活动现金流入小计		395,451,950.55	30,665,739.72
购买商品、接受劳务支付的现金		2,513,347.00	4,182,923.67
支付给职工以及为职工支付的现金		16,694,986.92	13,564,845.56
支付的各项税费		109,256,853.58	35,399,325.77
支付其他与经营活动有关的现金		38,872,648.61	21,872,143.10
经营活动现金流出小计		167,337,836.11	75,019,238.10
经营活动产生的现金流量净额		228,114,114.44	-44,353,498.38
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		595,195,059.00	1,260,496,552.44
取得投资收益收到的现金		133,771,735.99	99,399,615.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		153,910.00	103,550.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		729,120,704.99	1,359,999,717.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,322,426.00	560,219.05
投资支付的现金		637,280,184.83	19,670,000.00
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			
投资活动现金流出小计		638,602,610.83	20,230,219.05
投资活动产生的现金流量净额		90,518,094.16	1,339,769,498.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,332,880,000.00	3,683,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,332,880,000.00	3,783,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,988,750,000.00	4,076,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		388,898,321.42	413,892,842.61
支付其他与筹资活动有关的现金			100,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,377,648,321.42	4,590,292,842.61
筹资活动产生的现金流量净额		955,231,678.58	-806,792,842.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,273,863,887.18	488,623,157.92
加: 期初现金及现金等价物余额		667,363,120.33	297,283,712.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,941,227,007.51	785,906,870.10

法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 姜维 财务总监: 倪伯士 会计机构负责人: 唐喆

## 合并所有者权益变动表

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

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(或股本)	资本公积	减:库存股	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	1,555,882,832.00	46,412,752.74			442,661,939.57		3,638,925,883.91		867,591,493.78	6,551,474,902.00
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,555,882,832.00	46,412,752.74			442,661,939.57		3,638,925,883.91		867,591,493.78	6,551,474,902.00
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-34,482,301.41					342,414,790.17		16,353,679.71	324,286,168.47
(一)净利润							342,414,790.17		18,702,652.14	361,117,442.31
(二)其他综合收益		-34,482,301.41								-34,482,301.41
上述(一)和(二)小计		-34,482,301.41					342,414,790.17		18,702,652.14	326,635,140.90
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配									-2,348,972.43	-2,348,972.43
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配									-2,348,972.43	-2,348,972.43
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.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	11,930,451.33			442,661,939.57		3,981,340,674.08		883,945,173.49	6,875,761,070.47

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	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(或股本)	资本公积	减:库存股	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	1,414,438,938.00	-51,208,917.33			398,086,061.79		3,280,971,627.76		841,871,909.70	5,884,159,619.92
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,414,438,938.00	-51,208,917.33			398,086,061.79		3,280,971,627.76		841,871,909.70	5,884,159,619.92
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	141,443,894.00	75,384,071.59					164,934,088.39		38,317,541.54	420,079,595.52
(一)净利润							327,594,566.26		38,989,267.70	366,583,833.96
(二)其他综合收益		75,384,071.59								75,384,071.59
上述(一)和(二)小计		75,384,071.59					327,594,566.26		38,989,267.70	441,967,905.55
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配	141,443,894.00						-162,660,477.87		-671,726.16	-21,888,310.03
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配	141,443,894.00						-162,660,477.87		-671,726.16	-21,888,310.03
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.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	24,175,154.26			398,086,061.79		3,445,905,716.15		880,189,451.24	6,304,239,215.44

法定代表人:朱胜杰 主管会计工作负责人:姜维 财务总监:倪伯士 会计机构负责人:唐喆



## 母公司所有者权益变动表

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,555,882,832.00	54,903,735.57			448,464,207.18		484,550,533.33	2,543,801,308.08
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,555,882,832.00	54,903,735.57			448,464,207.18		484,550,533.33	2,543,801,308.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-23,269,494.19					64,042,661.83	40,773,167.64
(一)净利润							64,042,661.83	64,042,661.83
(二)其他综合收益		-23,269,494.19						-23,269,494.19
上述(一)和(二)小计		-23,269,494.19					64,042,661.83	40,773,167.64
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
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.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	31,634,241.38			448,464,207.18		548,593,195.16	2,584,574,475.72

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,414,438,938.00	-42,717,934.50			403,888,329.40		246,028,111.18	2,021,637,444.08
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,414,438,938.00	-42,717,934.50			403,888,329.40		246,028,111.18	2,021,637,444.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	141,443,894.00	75,384,071.59					-221,792,285.23	-4,964,319.64
(一)净利润							-59,131,807.36	-59,131,807.36
(二)其他综合收益		75,384,071.59						75,384,071.59
上述(一)和(二)小计		75,384,071.59					-59,131,807.36	16,252,264.23
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配	141,443,894.00						-162,660,477.87	-21,216,583.87
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配	141,443,894.00						-162,660,477.87	-21,216,583.87
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.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	32,666,137.09			403,888,329.40		24,235,825.95	2,016,673,124.44

法定代表人:朱胜杰 主管会计工作负责人:姜维 财务总监:倪伯士 会计机构负责人:唐喆

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

### (一) 财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

### (二) 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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### (三) 会计期间：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (四) 记账本位币：

采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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。

#### 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，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法：**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司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在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司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原有子公司控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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净资产份额的差额，均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（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、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

## 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## (九) 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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### (2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，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

入资本公积（其他资本公积）。

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，将原直接计入所有者权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。

#### （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

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**(十) 应收款项:**

**1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:**

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 500 万元及以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入关联方组合或账龄组合计提坏账准备。

**2、 按组合计提坏账准备应收款项:**

确定组合的依据:	
组合名称	依据
关联方组合	按关联方划分组合
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
关联方组合	其他方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3—4 年	20	20
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
关联方组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备

#### (十一) 存货：

##### 1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

##### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

##### 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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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。

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。

##### 4、 存货的盘存制度

永续盘存制

##### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

###### (1) 低值易耗品

一次摊销法

###### (2) 包装物

一次摊销法

##### 6、 开发用地的土地核算方法：

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计入商品房成本。

##### 7、 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。

##### 8、 维修基金的核算方法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

#### (十二) 长期股权投资：

##### 1、 投资成本确定

(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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，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。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

## （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。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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方法

### （1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### （2）损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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

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，同时确认投资收益。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### (十四) 固定资产：

#### 1、 固定资产确认条件：

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

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

#### 2、 各类固定资产的折旧方法：

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

择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-50	3—10	19.40—1.80
运输设备	3-10	3-10	97.00—9.00
专用设备	3-10	3-10	32.33—9.00
通用设备	1-10	0—10	100.00—9.00
固定资产装修费	2-5		50.00—20.00

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

## (十五) 在建工程：

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 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。所建造的固定资产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。

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (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。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

### 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按每月月末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：

### 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) 后续计量

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

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	37 年-70 年	土地使用权年限
电脑软件	5 年	预计使用年限
其他	10 年	预计使用年限

### 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。  
经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

### 4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。  
对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。  
对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。  
可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。  
当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

#### 6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

#### (十八) 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。

## 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

其中：

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

## (二十) 附回购条件的资产转让：

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## (二十一) 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满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

### 2、 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。

## (二十二) 收入：

### 1、 销售商品收入确认和计量原则

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。

其中：房地产销售

- (1) 工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

## 2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

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

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。

## (二十三) 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。

### 2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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，取得时确认为递延收益，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。

## (二十四) 递延所得税资产/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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以



净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## **(二十五) 经营租赁、融资租赁：**

### **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。

### **2、 融资租赁会计处理**

(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。

## **(二十六) 持有待售资产：**

### **1、 持有待售资产确认标准**

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

### **2、 持有待售资产的会计处理方法**

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)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

## **(二十七)主要会计政策、会计估计的变更**

### **1、 会计政策变更**

无

### **2、 会计估计变更**

无

**(二十八) 前期会计差错更正****1、 追溯重述法**

无

**2、 未来适用法**

无

**(二十九)关联方**

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

**三、 税项：****(一) 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	4%、6%、17%
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	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征	30%、40%、50%、60%

**(二) 税收优惠及批文**

本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司按照核定的利润率 10%缴纳企业所得税，税率为 25%，实际税负为销售收入的 2.5%。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	上海	服务业	1,500.00	互联网信息服务, 房地产投资咨询, 市场策划, 房地产应用软件开发, 建筑材料销售, 广告设计、制作、代理、利用自有媒体发布, 房地产经纪	1,595.43		97.33	97.33	是	33.16		
杭州中华企业房地产发展有限公司	控股子公司	杭州	房地产	80,000.00	房地产开发, 批发零售: 建材、装饰材料、五金、交电、百货; 服务: 经济信息咨询(除证券和期货), 室内装潢。	80,000.00		100	100	是			
江阴中企誉德房地产有限公司	控股子公司	江阴	房地产	22,000.00	房地产开发, 商品房销售、租赁、设计; 房屋工程建筑; 室内外装饰装潢; 建材的销售。	14,300.00		65	65	是	7,470.10		

上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	上海	房地产	6,000.00	房地产开发经营、建筑材料、室内装潢、房地产技术咨询, 物业管理。	6,000.93		100	100	是			
上海华宁置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	38,000.00	房地产开发、经营、投资; 物业管理; 停车场(库)经营。	38,000.00		100	100	是			
上海中鸿置业有限公司	控股子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发经营、室内装潢, 建筑装潢材料, 五金交电的销售	3,347.24		100	100	是			
上海南郊中华园房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产	39,200.00	房地产开发经营; 物业管理; 与经营相关的咨询	39,781.08		100	100	是			
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	控股子公司	苏州	房地产	42,000.00	房地产开发经营及咨询; 销售建筑装潢材料、五金交电; 室内装潢	42,000.00		100	100	是			
苏州中华园房地产开发有限公司	控股子公司	苏州	房地产	5,000.00	房地产开发经营。商品房的销售、租赁、设计。	5,000.00		100	100	是			
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	杭州	服务业	500	酒店经营管理, 会展接待, 旅游咨询服务; 服装、日用百货的销售	475		95	95	是	24.87		
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	500	房地产开发、经营, 自有房屋租赁、物业管理、餐饮管理、酒店管理	736.03		100	100	是			
上海江森房屋设备有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	工程施工	USD102.00	生产销售房屋自控设备和暖通设备工程, 承接楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备, 综合布线设备等弱电系统设备工程, 并提供安装、施工、调试、维修及承包业务。	546.29		50	50	是	622.18		

上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	40,000.00	房地产投资开发及经营、自有房屋租赁、投资咨询；建筑材料销售、物业管理。	40,000.00		100	100	是			
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	120,000.00	房地产开发经营、实业投资、物业管理、自有房屋租赁。	120,000.00		100	100	是			
上海瀛翔投资咨询有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	1,500.00	投资管理、投资咨询	1,500.00		100	100	是			
上海古北房产租赁有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	1,770.00	房产租赁,物业管理会务服务、销售文教用品、办公机械、家具等	2,190.00		100	100	是			
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	1,800.00	歌舞厅、卡拉 OK、KTV 包房、房地产开发经营等	1,800.40		100	100	是			
上海古北物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	503.09	物业管理,房地产经纪,其他居民服务,餐饮企业管理。	825.81		100	100	是			
上海古北新虹劳务服务有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	90	劳务服务(不含中介),销售日用五金,百货、建材	90		100	100	是			
上海古北劳动服务有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	10.8	家务服务	10.8		100	100	是			
上海古北京宸置业发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	3,000.00	房地产开发经营,销售建筑材料、装潢材料、日用五金、百货	3,974.02		70	70	是	1,461.20		
苏州洞庭房地产发展有限公司	控股子公司的控股子公司	苏州	房地产	USD420.00	从事房地产开发经营,物业管理。	2,793.46		90	90	是	24.25		
上海古北顾村置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	900	房地产开发、经营及咨询服务;本企业开发房地产的配套设施建设;物业管理;室内装潢。	900		100	100	是			

上海浦东古北置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	50,000.00	房地产开发经营, 物业管理, 商务信息咨询 (除经纪), 室内装潢, 园林绿化, 建筑材料的销售。	50,000.00		100	100	是			
古北集团香港有限公司	控股子公司的控股子公司	香港	服务业	HKD4.00	房产销售咨询服务。			100	100	是			
江阴金安置业有限公司	控股子公司的控股子公司	江阴	房地产	45,000.00	房地产开发经营; 利用自有资金对外投资; 房屋租赁; 物业管理; 房屋工程建筑	22,950.00		51	51	是	17,003.99		
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	100	物业管理, 室内保洁, 绿化工程, 通讯设备的维修, 室内装潢, 销售日用百货	60		60	60	是	127.17		
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	120,000.00	房地产开发经营, 销售建筑材料, 装潢材料, 五金, 百货	120,000.00		100	100	是			
上海锐思资产管理有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	18,000.00	资产管理, 投资管理, 餐饮企业管理, 酒店管理, 停车场管理, 投资咨询, 商务咨询, 设计, 制作各类广告, 利用自有媒体发布广告	18,000.00		100	100	是			
无锡中城置业有限公司	控股子公司的控股子公司	无锡	房地产	10,000.00	房地产开发、经营, 房屋建筑工程施工; 房地产经纪服务; 利用自有资金对外投资	6,000.00		60	60	是	3,973.55		
无锡中城誉品置业有限公司	控股子公司的控股子公司	无锡	房地产	10,000.00	房地产开发、经营; 房屋建筑工程施工; 房地产经纪服务; 物业管理; 房屋租赁服务; 停车场管理服务; 利用自有资金对外投资	10,000.00		79.6	79.6	是	2,040.00		
中企汇锦投资有限公司	控股子公司	上海	服务业	20,000.00	实业投资、投资管理, 资产管理, 投资咨询, 商务咨询, 国内贸易	20,000.00		100	100	是			

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务 性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少数股东 权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所 有者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额
上海房 地产经 营(集 团)有 限公司	控股子公司	上海	房 地 产	30,000.00	房地产开发、经营、投资、兴 建、代建、代理、租赁及相关 业务;住宅绿化设计、绿化工 程及养护;白蚁及害虫防治; 房屋测量咨询;新型建材设备; 实业投资;国内贸易。	46,440.00		90	90	是	19,938.27		
上海顺 驰置 业有 限公 司	控股子公司	上海	房 地 产	70,000.00	房地产开发经营;建筑装潢材 料、五金交电、办公用品、工 艺品、金属材料销售;园林绿 化工程;土石方工程;商务信 息咨询。	67,549.00		100	100	是			

## 3、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海古北(集团)有限公司	控股子公司	上海	房地产	20,930.00	房地产开发投资经营、兴建代建代理租赁及相关业务,生产资料及生活资料的经营,兴办与古北新区开发相关的工业、贸易、商业、旅游及文化娱乐业的配套设施,为国内外客户提供各项服务性项目等	42,676.76		87.5	87.5	是	28,639.99		
上海杉野置业有限公司	控股子公司	上海	房地产	10,000.00	房地产开发及经营有,绿化养护,建材,装潢材料,汽配,百货,五金交点,文化用品,批发零售。	24,389.00		100	100	是			

## (二)合并范围发生变更的说明

与上期相比本期新增合并单位两家:

- 1、中企汇锦投资有限公司:该公司于2013年4月成立,由本公司出资人民币20,000万元,持股比例100%,故本期将其纳入合并范围。
- 2、无锡中城誉品置业有限公司:该公司于2013年6月由本公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司与其子公司无锡中城置业有限公司共同出资设立,注册资本为人民币1亿元,其中:上海房地产经营(集团)有限公司出资4,900万元,持股比例为49%,无锡中城置业有限公司出资5,100万元,持股比例为51%,由于上海房地产经营(集团)有限公司持有无锡中城置业有限公司60%股权,故上海房地产经营(集团)有限公司的实际持股比例为79.6%,因此本年度将其纳入合并范围。该公司于2013年7月2日完成工商登记并取得了由无锡市滨湖工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。



## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	279,870.05	/	/	214,050.20
人民币	/	/	279,870.05	/	/	214,050.20
银行存款：	/	/	6,302,232,660.64	/	/	2,002,896,700.99
人民币	/	/	6,301,964,881.49	/	/	2,002,384,467.33
港元	336,152.58	0.7966	267,779.15	361,207.58	0.81085	292,885.17
美元				34,897.54	6.2855	219,348.49
其他货币资金：	/	/	525,256,277.63	/	/	116,018.32
人民币	/	/	525,256,277.63	/	/	116,018.32
合计	/	/	6,827,768,808.32	/	/	2,003,226,769.51

### (二) 应收账款：

#### 1、应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
(1) 账龄组合	9,641,629.70	96.17	490,944.18	5.09	3,368,239.53	80.06	177,274.69	5.26
(2) 关联方组合					454,535.75	10.80		
组合小计	9,641,629.70	96.17	490,944.18	5.09	3,822,775.28	90.86	177,274.69	4.64
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	384,406.00	3.83	384,406.00	100	384,406.00	9.14	384,406.00	100.00
合计	10,026,035.70	/	875,350.18	/	4,207,181.28	/	561,680.69	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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	9,460,407.82	98.12	473,020.39	3,122,750.24	92.71	156,137.52
1 至 2 年	3,967.88	0.04	198.39	68,235.29	2.03	3,411.77
2 至 3 年	177,254.00	1.84	17,725.40	177,254.00	5.26	17,725.40
合计	9,641,629.70	100.00	490,944.18	3,368,239.53	100.00	177,274.69

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
张 震	70,000.00	70,000.00	100	预计无法收回
盛 林	110,000.00	110,000.00	100	预计无法收回

董 艳	14,406.00	14,406.00	100	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100	预计无法收回
合计	384,406.00	384,406.00	/	/

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海京基投资有限公司	非关联方	7,300,000.00	1 年以内	72.81
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	非关联方	456,535.00	1-2 年	4.55
上海德威装饰工程有限公司	非关联方	400,000.00	1 年以内	3.99
上海堡华建工建筑有限公司	非关联方	394,138.00	1 年以内	3.93
浙江宝业	非关联方	265,826.00	2-3 年	2.65
合计	/	8,816,499.00	/	87.93

(三) 其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
(1) 账龄组合	132,818,960.67	86.73	10,946,691.25	8.24	113,689,238.50	72.84	8,739,320.45	7.69
(2) 关联方组合	16,699,109.80	10.90			35,574,149.80	22.79		
组合小计	149,518,070.47	97.63	10,946,691.25	7.32	149,263,388.30	95.63	8,739,320.45	5.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	3,624,295.22	2.37	3,624,295.22	100.00	6,814,295.22	4.37	6,814,295.22	100.00
合计	153,142,365.69	/	14,570,986.47	/	156,077,683.52	/	15,553,615.67	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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	89,198,854.00	67.16	4,459,942.70	69,421,224.74	61.06	3,471,061.23
1 至 2 年	3,410,790.00	2.57	170,539.50	29,146,954.10	25.64	1,457,347.70
2 至 3 年	35,859,123.90	27.00	3,585,912.39	10,617,275.44	9.34	1,061,727.55
3 至 4 年	1,906,776.30	1.44	381,355.26	2,099,804.38	1.85	419,960.88

4 至 5 年	188,950.14	0.13	94,475.07	149,513.51	0.13	74,756.76
5 年以上	2,254,466.33	1.70	2,254,466.33	2,254,466.33	1.98	2,254,466.33
合计	132,818,960.67	100.00	10,946,691.25	113,689,238.50	100.00	8,739,320.45

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00	预计无法收回
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00	预计无法收回
上海股份制管理服务股份有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	3,624,295.22	3,624,295.22	/	/

## 2、 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
苏州西山镇房地产开发有限公司往来款	经催讨已收回	预计无法收回	3,190,000	3,190,000	3,190,000
合计	/	/	3,190,000	/	/

## 3、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
上海易力置业有限公司	非关联方	59,024,000.00	1 年以内	38.54
江阴市国土资源局	非关联方	24,760,000.00	2-3 年	16.17
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	16,699,109.80	4 年以内	10.90
无锡市滨湖区城市投资发展有限责任公司	非关联方	14,600,000.00	1 年以内	9.53
江阴市临港新城土地储备中心	非关联方	9,230,000.00	2-3 年	6.03
合计	/	124,313,109.80	/	81.17

## 5、 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	16,699,109.80	10.90
合计	/	16,699,109.80	10.90

### (四) 预付款项：

#### 1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	62,262,670.92	94.82	5,310,682.67	61.66
1 至 2 年	1,085,707.00	1.65	991,649.17	11.51
2 至 3 年	2,310,000.00	3.52	2,310,000.00	26.83
3 年以上	2,997.00	0.01		
合计	65,661,374.92	100.00	8,612,331.84	100.00

#### 2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司	非关联方	32,400,000.00	1 年以内	预付股权转让款
上海浦东新区物业管理中心保修金专户	非关联方	17,360,071.47	1 年以内	预付保证金
金庭镇集体资产经营公司	非关联方	3,190,000.00	1 年以内	预付工程款
阿特金斯顾问(深圳)有限公司上海分公司	非关联方	1,600,000.00	2-3 年	预付设计费
上海有容智能电器有限公司	非关联方	1,035,707.00	1-2 年	预付工程款
合计	/	55,585,778.47	/	/

#### 3、 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

### (五) 存货：

#### 1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	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	364,207.45		364,207.45	371,602.15		371,602.15
库存商品	1,833,295.15	1,184,111.69	649,183.46	3,445,784.62	1,189,432.76	2,256,351.86
周转材料				17,389.00		17,389.00
开发成本	15,677,541,646.33	258,000,000.00	15,419,541,646.33	15,522,093,069.72	258,000,000.00	15,264,093,069.72
开发产品	2,453,876,136.39	109,976.48	2,453,766,159.91	1,981,056,083.85	109,976.48	1,980,946,107.37
工程施工	722,027.54		722,027.54	381,720.63		381,720.63
合计	18,134,337,312.86	259,294,088.17	17,875,043,224.69	17,507,365,649.97	259,299,409.24	17,248,066,240.73

(1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
古北陆翔苑二期商铺	2011 年	2013 年	100,000,000.00	80,636,088.63	57,998,690.20
古北御庭	2009 年	2013 年	2,100,000,000.00	1,919,163,496.75	1,818,850,689.19
古北香堤艺墅	2010 年	2013 年	2,500,000,000.00	1,710,829,127.09	1,677,631,392.08
潘家塔土地整理	2013 年	2014 年	30,000,000.00	5,457,714.90	
杭州御品湾	2012 年	2014 年	4,600,000,000.00	3,620,680,224.45	3,381,957,419.00
松江誉品谷水湾	2011 年	2014 年	3,982,280,000.00	3,621,607,895.47	3,509,051,710.06
江阴誉品尚海荟	2012 年	2014 年	1,000,000,000.00	641,961,707.43	586,956,721.17
印象春城二期一、二、六街区	2007 年	2014 年	3,600,000,000.00	250,909,577.53	1,066,381,684.04
美兰湖三期	2010 年	2013 年	2,100,000,000.00	2,483,859,923.76	2,241,443,518.39
江阴中企上城	2011 年	2013 年	1,200,000,000.00	528,696,852.82	416,018,994.10
苏地 2010-B-33 号地块	2011 年	2014 年	1,200,000,000.00	813,739,037.50	765,802,251.49
合计			22,412,280,000.00	15,677,541,646.33	15,522,093,069.72

(2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹桥路 1482 号	1983 年	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
古北国际花园车位、商铺	2006 年 2008 年	39,796,666.83		39,796,666.83	0.00
维多利亚 E 楼 5 楼	1996 年	3,455,452.54			3,455,452.54
古北国际广场	2007 年	63,777,753.51	42,591,881.27	6,532,753.13	99,836,881.65
古北佘山国际别墅	2006 年	25,328,992.38	3,684,555.80		29,013,548.18
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34			1,621,539.34
太湖古北雅园	2006 年 2012 年	434,067,662.57	170,440.40		434,238,102.97
古北香堤岭	2010 年	503,361,745.75	216,518.00	2,717,886.69	500,860,377.06
上海春城二期车库	2004 年	9,239,886.79		2,405,352.00	6,834,534.79
上海春城 102# 商铺	2003 年	248,966.80			248,966.80

春城二期车库	2004 年	116,146.16			116,146.16
申雅苑	2008 年	9,723,254.57			9,723,254.57
印象春城二期	2009 年	20,598,397.70		2,585,000.00	18,013,397.70
印象春城三期	2011 年	54,182,169.23	1,039,343,041.70	340,512,788.16	753,012,422.77
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
虹华大厦	1995 年	594,973.17			594,973.17
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	6,303,081.37		3,430,800.00	2,872,281.37
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰大厦车库	1999 年	3,453,506.63			3,453,506.63
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00
中企大厦			37,502,951.94	12,418,635.90	25,084,316.04
南郊中华园一期	2009 年	96,233,186.90			96,233,186.90
南郊中华园二期	2010 年	4,669,348.85			4,669,348.85
南郊中华园三期	2011 年	308,654,272.00		158,117,975.24	150,536,296.76
苏州第五元素一期	2006 年	10,123,136.40			10,123,136.40
苏州第五元素二期	2009 年	10,408,616.77		838,440.83	9,570,175.94
美兰湖湖畔雅苑(3、4、7、8 号楼)	2012 年	4,350,651.78			4,350,651.78
美兰湖中华园	2011 年	335,213,857.67		81,333,037.79	253,880,819.88
美兰湖湖畔雅苑	2007 年	18,546,384.59			18,546,384.59
合计		1,981,056,083.85	1,123,509,389.11	650,689,336.57	2,453,876,136.39

## 2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	1,189,432.76			5,321.07	1,184,111.69
开发产品	109,976.48				109,976.48
开发成本	258,000,000.00				258,000,000.00
合计	259,299,409.24			5,321.07	259,294,088.17

## 3、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
美兰湖三期	258,262,021.10	64,651,468.52			322,913,489.62
杭州御品湾	405,822,047.26	144,489,554.79			550,311,602.05
江阴中企上城	20,483,036.71	57,741.08			20,540,777.79
誉品谷水湾	163,224,054.28	33,439,068.41			196,663,122.69
印象春城项目	78,683,461.31	739,893.71		69,681,874.72	9,741,480.30
古北御庭	116,742,424.44	5,375,975.32			122,118,399.76
古北香提墅	31,488,917.95	25,375,047.71			56,863,965.66
苏地 2010-B-33 号地块		45,869,863.01			45,869,863.01

合计	1,074,705,963.05	319,998,612.55		69,681,874.72	1,325,022,700.88
----	------------------	----------------	--	---------------	------------------

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,325,022,700.88 元。

**(六) 可供出售金融资产：**

**1、 可供出售金融资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	310,027,459.84	250,708,809.00
合计	310,027,459.84	250,708,809.00

本公司已将该金融资产中的 2105 万股用于质押上海国际信托有限公司设立“海通证券”信托计划，期末账面价值 197,449,000.00 元。

**(七) 持有至到期投资：**

**1、 持有至到期投资情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
其他	115,000,000.00	
合计	115,000,000.00	

**(八) 对合营企业投资和联营企业投资：**

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
<b>一、合营企业</b>							
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	50	50	3,329,940,751.31	2,132,019,334.79	1,197,921,416.52		-3,289,262.77
上海瀛利置业有限公司	50	50	507,117,428.31	500,001,513.16	7,115,915.15		-1,090,796.63
上海东方低碳系统集成有限公司	25	25	45,183,059.82	5,164,990.43	40,018,069.39	6,459,875.87	16,186.85
<b>二、联营企业</b>							
天津星华府置业有限公司	30	30	1,044,604,479.59		1,044,604,479.59		-677,839.30
天津星华城置业有限公司	30	30	2,191,785,257.27	564,295,445.64	1,627,489,811.63		-3,623,699.37
天津星华	30	30	268,732,842.83	103,273.00	268,629,569.83		-71,333.46

商置业有限公司							
上海上房现代物流有限公司	49	49	180,356,835.87	97,244,562.31	83,112,273.56	8,384,615.55	471,577.49
上海房地(集团)有限公司	40	40	10,025,425,465.83	6,774,214,639.16	3,251,210,826.67	124,581,930.13	-80,125,786.09

(九) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
成都海发股份有限公司	30,000.00	30,000.00		30,000.00	30,000.00		
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76			
上海金城房地产投资咨询公司	3,326,088.32	3,326,088.32		3,326,088.32			
成本法小计	6,276,078.08	6,276,078.08		6,276,078.08	30,000.00		

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	24,783,109.02	560,647,916.11	-1,644,631.39	559,003,284.72		50.00	50.00
上海上房现代物流有限公司	53,021,283.00	52,413,938.48	231,072.97	52,645,011.45		49.00	49.00
上海东方低碳系统集成有限公司	10,000,000.00	10,000,470.64	4,046.71	10,004,517.35		25.00	25.00
天津星华商置业有限公司	81,000,000.00	80,610,270.99	-21,400.04	80,588,870.95		30.00	30.00
天津星华城置业有限公司	495,000,000.00	489,334,053.30	-1,087,109.81	488,246,943.49		30.00	30.00
天津星华府置业有限公司	315,000,000.00	313,584,695.67	-203,351.79	313,381,343.88		30.00	30.00
上海瀛利置业有限公司	4,000,000.00	4,103,355.89	-545,398.32	3,557,957.57		50.00	50.00
上海房地(集团)有	828,200,393.68	746,548,213.89	-26,427,785.27	720,120,428.62		40.00	40.00



限公司						
权益法小计	1,811,004,785.70	2,257,242,914.97	-29,694,556.94	2,227,548,358.03		

(十) 投资性房地产:

1、按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	3,580,359,027.82	39,796,666.83	421,069,423.33	3,199,086,271.32
1.房屋、建筑物	3,580,359,027.82	39,796,666.83	421,069,423.33	3,199,086,271.32
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	266,267,614.11	44,575,417.56	92,246,765.70	218,596,265.97
1.房屋、建筑物	266,267,614.11	44,575,417.56	92,246,765.70	218,596,265.97
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	3,314,091,413.71	-4,778,750.73	328,822,657.63	2,980,490,005.35
1.房屋、建筑物	3,314,091,413.71	-4,778,750.73	328,822,657.63	2,980,490,005.35
2.土地使用权				0.00
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	3,260,000.00			3,260,000.00
1.房屋、建筑物	3,260,000.00			3,260,000.00
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	3,310,831,413.71	-4,778,750.73	328,822,657.63	2,977,230,005.35
1.房屋、建筑物	3,310,831,413.71	-4,778,750.73	328,822,657.63	2,977,230,005.35
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 44,575,417.56 元。

(十一) 固定资产:

1、固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	251,644,140.76	42,596,251.37		76,078,817.07	218,161,575.06
其中: 房屋及建筑物	174,646,333.18	40,718,080.00		73,125,746.71	142,238,666.47
机器设备					
运输工具	33,295,121.51	1,717,784.95		2,931,569.76	32,081,336.70
通用设备	25,980,727.87	132,888.42		21,500.60	26,092,115.69
固定资产装修	11,985,668.15	14,790.00			12,000,458.15
专用设备	5,736,290.05	12,708.00			5,748,998.05
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	92,269,451.29	6,384,595.14	5,718,220.05	17,780,295.73	86,591,970.75
其中: 房屋及建筑物	40,149,423.40	6,384,595.14	2,097,310.84	15,008,237.68	33,623,091.70
机器设备					

运输工具	20,200,011.65		1,799,377.69	2,757,692.25	19,241,697.09
通用设备	15,599,871.12		1,466,705.16	14,365.80	17,052,210.48
固定资产装修	10,978,342.07		137,036.40		11,115,378.47
专用设备	5,341,803.05		217,789.96		5,559,593.01
三、固定资产账面净值合计	159,374,689.47	/		/	131,569,604.31
其中：房屋及建筑物	134,496,909.78	/		/	108,615,574.77
机器设备		/		/	
运输工具	13,095,109.86	/		/	12,839,639.61
通用设备	10,380,856.75	/		/	9,039,905.21
固定资产装修	1,007,326.08	/		/	885,079.68
专用设备	394,487.00	/		/	189,405.04
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
通用设备		/		/	
固定资产装修		/		/	
专用设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	159,374,689.47	/		/	131,569,604.31
其中：房屋及建筑物	134,496,909.78	/		/	108,615,574.77
机器设备		/		/	
运输工具	13,095,109.86	/		/	12,839,639.61
通用设备	10,380,856.75	/		/	9,039,905.21
固定资产装修	1,007,326.08	/		/	885,079.68
专用设备	394,487.00	/		/	189,405.04

本期折旧额：5,718,220.05 元。

(十二) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	107,050,930.75		15,159,623.20	91,891,307.55
(1).土地使用权	106,218,390.24		15,159,623.20	91,058,767.04
(2).电脑软件	340,220.00			340,220.00
(3).其他	492,320.51			492,320.51
二、累计摊销合计	11,837,666.41	1,132,582.98	1,492,993.29	11,477,256.10
(1).土地使用权	11,005,859.04	1,131,849.84	1,492,993.29	10,644,715.59
(2).电脑软件	339,486.86	733.14		340,220.00
(3).其他	492,320.51			492,320.51
三、无形资产账面净值合计	95,213,264.34	-1,132,582.98	13,666,629.91	80,414,051.45
(1).土地使用权	95,212,531.20	-1,131,849.84	13,666,629.91	80,414,051.45
(2).电脑软件	733.14	-733.14		

(3).其他				
四、减值准备合计				
(1).土地使用权				
(2).电脑软件				
(3).其他				
五、无形资产账面价值合计	95,213,264.34	-1,132,582.98	13,666,629.91	80,414,051.45
(1).土地使用权	95,212,531.20	-1,131,849.84	13,666,629.91	80,414,051.45
(2).电脑软件	733.14	-733.14		
(3).其他				

本期摊销额：1,132,582.98 元。

(十三) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
经营租入固定资产改良支出	2,357,285.39	45,028.00	352,416.06		2,049,897.33
预付长期租赁费用	1,257,187.50		76,500.00		1,180,687.50
合计	3,614,472.89	45,028.00	428,916.06	0.00	3,230,584.83

(十四) 递延所得税资产/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

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	991,289.83	1,180,452.13
工资及福利	902,961.88	902,961.88
收入确认	58,400,603.67	62,999,064.78
预提成本	144,972,392.66	242,758,866.86
合并内部利润抵销	15,577,695.33	33,060,584.95
可抵扣的经营亏损	31,333,034.04	24,483,009.22
可结转的税款抵减	43,949,223.29	214,556.51
小计	296,127,200.70	365,599,496.33

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	1,136,646,752.25	1,117,314,575.96
公允价值变动	24,769,459.01	9,712,842.40
资产减值准备	272,671,882.45	273,982,897.08
合计	1,434,088,093.71	1,401,010,315.44

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2014 年	209,617,324.70	209,617,324.70	
2015 年	360,110,833.53	360,110,833.53	
2016 年	261,835,993.02	261,835,993.02	
2017 年	285,750,424.71	285,750,424.71	
2018 年	19,332,176.29		
合计	1,136,646,752.25	1,117,314,575.96	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	3,965,159.32
工资及福利	3,611,847.52
收入确认	233,602,414.68
预提成本	579,889,570.64
合并内部利润抵销	62,310,781.33
可抵扣的经营亏损	125,332,136.16
可结转的税款抵减	175,796,893.16
小计	1,184,508,802.81

(十五) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	16,115,296.36	2,521,040.29		3,190,000.00	15,446,336.65
二、存货跌价准备	259,299,409.24			5,321.07	259,294,088.17
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	30,000.00				30,000.00
六、投资性房地产减值准备	3,260,000.00				3,260,000.00
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	278,704,705.60	2,521,040.29		3,195,321.07	278,030,424.82

(十六) 短期借款:

1、 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	285,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款	100,000,000.00	
保证借款	70,000,000.00	700,000,000.00
信用借款	1,300,000,000.00	490,000,000.00
合计	1,755,000,000.00	1,290,000,000.00

(十七) 应付账款:

1、 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	895,544,219.74	1,354,072,841.00
1-2 年	346,737,050.97	229,542,854.88
2-3 年	16,771,001.68	31,216,584.00
3 年以上	104,443,799.08	80,204,883.59
合计	1,363,496,071.47	1,695,037,163.47

2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	未结转原因
上海市住宅建设发展中心	46,332,830.60	土地款, 尚未支付
上海市第七建筑有限公司	5,819,957.90	工程款, 尚未结算

(十八) 预收账款:

1、 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	3,476,700,470.18	2,712,588,741.32
1-2 年	270,046,210.50	192,234,679.84
2-3 年	8,903,472.20	7,197,137.00
3 年以上	21,385,982.96	22,568,814.40
合计	3,777,036,135.84	2,934,589,372.56

2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(十九) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,051,198.73	53,135,741.32	61,370,800.24	8,816,139.81
二、职工福利费	473,256.95	4,105,053.34	4,017,907.70	560,402.59
三、社会保险费	436,870.64	15,417,704.52	15,365,028.23	489,546.93
其中：医疗保险费	108,746.67	6,151,038.54	6,126,972.58	132,812.63
基本养老保险费	283,671.54	7,891,895.92	7,871,430.86	304,136.60
年金缴费	16,701.00	381,096.45	380,853.45	16,944.00
失业保险费	19,649.13	605,447.15	599,804.40	25,291.88
工伤保险费	3,391.01	157,002.10	156,376.55	4,016.56
生育保险费	4,711.29	231,224.36	229,590.39	6,345.26
四、住房公积金	169,227.39	5,182,668.00	5,174,223.00	177,672.39
五、辞退福利		104,391.50	104,391.50	
六、其他	1,736,810.49	4,050,201.60	3,950,449.01	1,836,563.08
合计	19,867,364.20	81,995,760.28	89,982,799.68	11,880,324.80

工会经费和职工教育经费金额 4,050,201.60 元，因解除劳动关系给予补偿 104,391.50 元。

(二十) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	14,536.98	183,986.67
营业税	-163,745,525.16	-81,261,535.16
企业所得税	8,910,712.38	262,732,711.91
个人所得税	844,002.89	432,665.30
城市维护建设税	-2,652,376.19	77,004.85
房产税	1,035,157.26	6,205,479.08
土地增值税	827,902,931.25	933,298,295.30
教育费附加	-5,641,754.70	-1,851,631.25
土地使用税	-1,236,473.88	700,430.30
河道管理费	-1,547,735.72	-808,982.34
其他	1,034.34	-2,153.89
合计	663,884,509.45	1,119,706,270.77

(二十一) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
银行借款利息	1,799,500.00	12,617,084.97
09 中企债利息	56,800,000.00	14,200,000.00
合计	58,599,500.00	26,817,084.97

(二十二) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
1997 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
子公司应付新长宁(集团)有限公司	31,250,000.00	31,250,000.00
子公司应付上海地产(集团)有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
子公司应付日本国万生株式会社	574,493.19	
合计	57,863,780.66	57,289,287.47

(二十三) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	537,613,935.60	365,418,595.98
1-2 年	210,468,622.78	320,906,858.38
2-3 年	117,032,411.66	112,193,727.51
3 年以上	320,623,749.86	272,803,109.15
合计	1,185,738,719.90	1,071,322,291.02

2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	尚未归还
农民工征地费	185,448,925.58	尚未支付
上海达安企业股份有限公司	50,668,800.00	尚未归还
长宁区财政局	37,662,098.40	尚未支付
上海高岛屋百货有限公司	35,000,000.00	尚未归还
上海市住宅建设发展中心	29,030,265.95	尚未归还

上海市土地储备中心	16,916,050.00	尚未归还
-----------	---------------	------

4、对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	性质或内容
上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	保证金
农民工征地费	185,448,925.58	农民工征地费
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	173,018,750.00	往来款
上海达安企业股份有限公司	50,668,800.00	往来款
长宁区财政局	37,662,098.40	往来款
上海高岛屋百货有限公司	35,000,000.00	保证金

(二十四) 1 年内到期的非流动负债：

1、1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,017,330,000.00	778,390,000.00
1 年内到期的其他非流动负债	1,825,800,316.21	2,231,485,626.16
合计	2,843,130,316.21	3,009,875,626.16

2、1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		80,000,000.00
抵押借款	606,830,000.00	637,890,000.00
保证借款	350,000,000.00	
信用借款	60,500,000.00	60,500,000.00
合计	1,017,330,000.00	778,390,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国民生银行上海分行	2010 年 10 月 22 日	2013 年 9 月 1 日	人民币	7.32	245,330,000.00	245,330,000.00
光大银行虹口支行	2011 年 2 月 25 日	2014 年 2 月 24 日	人民币	6.14	200,000,000.00	
东亚银行上海分行	2012 年 6 月 8 日	2014 年 6 月 8 日	人民币	8.32	160,000,000.00	80,000,000.00
中信银行	2012 年 8 月 15 日	2014 年 2 月 15 日	人民币	13.00	150,000,000.00	
上海银行长宁支行	2009 年 6 月 22 日	2013 年 11 月 30 日	人民币	5.94	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	/	/	/	/	805,330,000.00	375,330,000.00

3、一年内到期的其他非流动负债：



单位：元 币种：人民币

信托机构	信托产品计划	本金	期末金额
建信信托有限责任公司	信托计划	400,000,000.00	400,000,000.00
陆家嘴国际信托有限公司	信托计划	300,000,000.00	301,012,500.00
五矿国际信托有限公司	信托计划	350,000,000.00	351,093,750.00
四川信托有限公司	信托计划	200,000,000.00	200,000,000.00
中投信托有限责任公司	信托计划	110,000,000.00	111,749,066.21
中铁信托有限责任公司	信托计划	450,000,000.00	461,945,000.00
合计		1,810,000,000.00	1,825,800,316.21

(二十五) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
华能贵诚信托有限公司		298,186,529.68
上海国际信托有限公司	104,993,835.62	99,243,835.62
合计	104,993,835.62	397,430,365.30

(二十六) 长期借款：

1、 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		517,000,000.00
抵押借款	5,058,396,679.34	2,446,357,485.55
保证借款	775,783,919.90	936,783,919.90
信用借款	650,000,000.00	
合计	6,484,180,599.24	3,900,141,405.45

2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
上海银行长宁支行	2013 年 5 月 20 日	2023 年 5 月 20 日	人民币	7.86	604,120,000.00	0.00
兴业银行长宁支行	2013 年 4 月 28 日	2016 年 4 月 27 日	人民币	7.07	800,000,000.00	0.00
中国民生银行上海分行	2012 年 3 月 13 日	2017 年 2 月 14 日	人民币	10.00	500,000,000.00	500,000,000.00
民生银行天钥支行	2013 年 5 月 31 日	2015 年 5 月 29 日	人民币	7.70	380,000,000.00	0.00
中国建设银行上海第五支行	2010 年 3 月 11 日	2020 年 3 月 28 日	人民币	5.76	366,000,000.00	594,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,650,120,000.00	1,094,000,000.00

(二十七) 应付债券：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
09 中企债	1,200,000,000.00	2009 年 10 月 27 日	5 年	1,200,000,000.00	14,200,000.00	42,600,000.00	56,800,000.00	1,195,222,900.00
合计	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00	14,200,000.00	42,600,000.00	56,800,000.00	1,195,222,900.00

(二十八) 其他非流动负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
兴业国际信托有限公司	253,002,544.71	250,463,161.15
大业信托有限责任公司	277,666,666.67	274,866,666.67
平安信托有限责任公司	1,102,160,698.63	1,101,661,301.37
中诚信托有限公司	500,827,211.75	502,111,586.75
中海信托股份有限公司	345,630,727.79	
兴业国际信托有限公司	1,004,035,416.67	
中投信托有限责任公司	499,985,000.00	
中信信托有限责任公司	203,034,452.05	
上海国际信托有限公司	500,458,333.33	
中铁信托有限责任公司		456,576,250.00
合计	4,686,801,051.60	2,585,678,965.94

(二十九) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1,555,882,832.00						1,555,882,832.00

(三十) 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	46,412,752.74		34,482,301.41	11,930,451.33
合计	46,412,752.74		34,482,301.41	11,930,451.33

单位: 元 币种: 人民币

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者 权益其他变动	880,372.01			880,372.01
(2) 可供出售金融资产公允价值变 动产生的利得或损失	9,712,842.40		34,482,301.41	-24,769,459.01
(3) 资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
(4) 关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
(5) 其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
小计	46,412,752.74	0.00	34,482,301.41	11,930,451.33

(三十一) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	442,661,939.57			442,661,939.57
合计	442,661,939.57			442,661,939.57

(三十二) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	3,638,925,883.91	/
调整后 年初未分配利润	3,638,925,883.91	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	342,414,790.17	/
期末未分配利润	3,981,340,674.08	/

(三十三) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,356,057,912.53	1,147,639,122.08
营业成本	1,059,145,436.80	571,373,423.67

2、 主营业务 (分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业和服务业	69,323,525.70	66,507,028.66	58,177,890.42	50,895,822.93
房地产业	2,276,696,916.77	985,580,672.79	1,075,575,767.20	509,932,619.32
施工业	10,037,470.06	7,057,735.35	13,885,464.46	10,544,981.42
合计	2,356,057,912.53	1,059,145,436.80	1,147,639,122.08	571,373,423.67

3、 主营业务 (分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	2,083,570,120.00	932,697,855.68	1,006,696,162.00	489,137,837.24
房屋租赁	193,126,796.77	52,882,817.11	68,879,605.20	20,794,782.08
商业和服务业	69,323,525.70	66,507,028.66	58,177,890.42	50,895,822.93
工程施工	10,037,470.06	7,057,735.35	13,885,464.46	10,544,981.42
合计	2,356,057,912.53	1,059,145,436.80	1,147,639,122.08	571,373,423.67

4、 主营业务 (分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	2,351,137,912.53	1,055,852,723.08	1,140,979,958.08	567,138,442.91
苏州市	1,720,000.00	838,440.83	3,459,164.00	1,759,054.90
杭州市	3,200,000.00	2,454,272.89	3,200,000.00	2,475,925.86
合计	2,356,057,912.53	1,059,145,436.80	1,147,639,122.08	571,373,423.67

## 5、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海京基投资有限公司	730,000,000.00	30.98
昆山润华商业有限公司上海闵行分公司	324,134,534.12	13.76
上海高岛屋百货有限公司	70,472,684.14	2.99
古北国际花园商铺某业主	25,800,000.00	1.10
古北国际广场商铺某业主	24,033,195.00	1.02
合计	1,174,440,413.26	49.85

## (三十四) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	114,707,255.33	76,813,536.11	3%、5%
城市维护建设税	5,362,330.87	2,548,069.50	1%、7%
教育费附加	4,049,304.69	3,259,432.95	3%、5%
其他	171,861,533.89	151,134,517.06	
合计	295,980,424.78	233,755,555.62	/

## (三十五) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,043,480.59	2,083,583.01
广告费	7,504,572.64	10,637,373.95
业务费、佣金及代理费	34,967,225.80	19,385,736.63
展览宣传费	8,171,270.14	10,328,593.07
折旧费	238,498.22	261,206.34
其他	23,229,146.32	7,012,646.06
合计	76,154,193.71	49,709,139.06

## (三十六) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资、福利及附加	52,946,055.29	56,894,572.99
办公费	4,815,239.26	3,465,209.86
差旅费	2,005,147.51	2,113,694.23
业务招待费	5,999,158.60	4,541,659.20
折旧费	4,684,430.65	5,856,407.95
咨询费	5,203,680.00	2,861,005.00
会议费	1,434,685.70	2,810,957.50
其他	42,851,762.78	23,826,607.87
合计	119,940,159.79	102,370,114.60

## (三十七) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	391,194,313.77	382,015,507.50
利息收入	-65,023,581.38	-32,655,844.67
汇兑损失	5,147.21	183,832.44
汇兑收益		
其他	10,299,681.39	13,898,232.84
合计	336,475,560.99	363,441,728.11

**(三十八) 投资收益：****1、 投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-29,694,556.94	135,220,314.23
处置长期股权投资产生的投资收益		519,338,614.52
可供出售金融资产等取得的投资收益	7,062,169.77	4,458,405.23
其他		63,907.55
合计	-22,632,387.17	659,081,241.53

**2、 按权益法核算的长期股权投资收益：**

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海房地（集团）有限公司	-26,427,785.27	-27,222,447.34
天津星华城置业有限公司	-1,087,109.81	-867,662.33
天津星华府置业有限公司	-203,351.79	-182,170.17
天津星华商置业有限公司	-21,400.04	-7,243.79
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	-1,644,631.39	163,490,589.69
上海上房现代物流有限公司	231,072.97	1,883.71
上海瀛利置业有限公司	-545,398.32	7,364.46
上海东方低碳系统集成有限公司	4,046.71	
合计	-29,694,556.94	135,220,314.23

**(三十九) 资产减值损失：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-668,959.71	-2,358,589.59
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-668,959.71	-2,358,589.59

**(四十) 营业外收入:**

**1、 营业外收入情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	216,436.48	166,077.06	216,436.48
其中: 固定资产处置利得	216,436.48	166,077.06	216,436.48
政府补助	18,390,077.24	134,666.75	18,390,077.24
违约金、罚款收入	130,000.00	936,967.90	130,000.00
其他	1,680,718.27	555,700.46	1,680,718.27
合计	20,417,231.99	1,793,412.17	20,417,231.99

**2、 政府补助明细**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
政府补助	18,390,077.24	134,666.75	
合计	18,390,077.24	134,666.75	/

2013 年 1-6 月本公司收到的各类政府补助明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目	具体性质和内容	本期金额
企业扶持资金	上海市黄浦区财政扶持收入	6,214,189.29
企业扶持资金	上海市青浦区财政扶持收入	101,887.95
企业扶持资金	上海市长宁区财政扶持收入	11,860,000.00
企业扶持资金	海岛扶持款	14,000.00
政府奖励款	杭州市江干区彭浦镇人民政府奖励款	200,000.00
	合计	18,390,077.24

**(四十一) 营业外支出:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	30,584.82	37,789.98	30,584.82
其中: 固定资产处置损失	30,584.82	37,789.98	30,584.82
对外捐赠	556,215.00	400,000.00	556,215.00
罚款滞纳金支出	30,033.90	1,014.72	30,033.90
赔偿支出	108,465.00	20,000.00	108,465.00
其他	150,374.93	135,000.00	150,374.93

合计	875,673.65	593,804.70	875,673.65
----	------------	------------	------------

(四十二) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	117,029,969.29	124,956,144.62
递延所得税调整	-12,207,144.26	-1,911,378.97
合计	104,822,825.03	123,044,765.65

(四十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

1、基本每股收益和稀释每股收益		
项目	每股收益 (元)	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.220	0.220
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.208	0.208
2、基本每股收益的计算过程		
项目	计算公式	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	P0	342,414,790.17
非经常性损益	F	18,222,504.64
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$P1 = P0 - F$	324,192,285.53
期初股份总数	S0	1,555,882,832.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	
发行新股或债转股等增加股份数	Si	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	
因回购等减少股份数	Sj	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	
报告期缩股数	Sk	
报告期月份数	M0	
发行在外的普通股加权平均数	$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$	1,555,882,832.00
基本每股收益	$EPS = P0 / S$	0.220
扣除非经常损益基本每股收益	$EPS1 = P1 / S$	0.208
3、稀释每股收益的计算过程和基本每股收益的计算过程相同		

(四十四) 其他综合收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得 (损失) 金额	-34,482,301.41	75,384,071.59

减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-34,482,301.41	75,384,071.59
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-34,482,301.41	75,384,071.59

(四十五) 现金流量表项目注释：

1、收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回往来款、代垫款	169,379,599.01
专项补贴、补助款	11,860,000.00
租赁收入	19,160.00
利息收入	13,860,193.01
营业外收入	8,101,118.27
其他	23,530,458.61
合计	226,750,528.90

2、支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
企业间往来	56,895,033.66
销售费用支出	62,581,500.88
管理费用支出	33,695,259.11
营业外支出	744,111.72
其他	70,421,175.24
合计	224,337,080.61



(四十六) 现金流量表补充资料:

1、 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	361,117,442.31	366,583,833.96
加: 资产减值准备	-668,959.71	-2,358,589.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,293,637.61	23,133,213.40
无形资产摊销	1,132,582.98	758,027.64
长期待摊费用摊销	428,916.06	200,334.95
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)	30,584.82	-128,287.08
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)	391,194,313.77	382,199,339.94
投资损失(收益以“-”号填列)	22,632,387.17	-659,081,241.53
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	69,472,295.63	11,748,149.33
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-245,698,906.39	-353,359,966.88
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	59,932,579.67	-65,245,595.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	408,052,787.39	459,976,452.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,117,919,661.31	164,425,670.45
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	6,827,768,808.32	2,666,650,131.78
减: 现金的期初余额	2,003,226,769.51	1,556,783,763.81
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	4,824,542,038.81	1,109,866,367.97

2、 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	6,827,768,808.32	2,003,226,769.51
其中: 库存现金	279,870.05	214,050.20
可随时用于支付的银行存款	6,302,232,660.64	2,002,896,700.99
可随时用于支付的其他货币资金	525,256,277.63	116,018.32
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	6,827,768,808.32	2,003,226,769.51

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海地产(集团)有限公司	母公司	有限公司	浦东南路 500 号 18 楼	皋玉凤	土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 旧区改造, 廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。	420,000.00	36.36	36.36	上海市国有资产监督管理委员会	74491443-8

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海古北(集团)有限公司	控股子公司	有限责任	虹桥路 1452 号 14-15 楼	戴志伟	房地产业	20,930.00	87.50	87.50	13221404-3
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	有限责任	上海南苏州路 255 号	陈力	房地产业	30,000.00	90.00	90.00	13236777-9
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	有限责任	上海张江高科技园龙东大道 2500 号 C 楼 106 室	印学青	服务业	1,500.00	97.33	97.33	13465048-X
上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	有限责任	上海四平路 1230 号甲 3 楼 4 层	孙勇	房地产业	6,000.00	100.00	100.00	13372525-9
上海中鸿置业有限公司	控股子公司	法人独资	上海浦东新区航鹤楼 1699 弄 94 幢 67 号	孙勇	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	70323207-8
上海华宁置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海长宁区富贵东道 29 号	杜均	房地产业	38,000.00	100.00	100.00	66072210-5
上海南郊中华园房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室	孙勇	房地产业	39,200.00	100.00	100.00	76056958-2

苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	苏州工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	孙勇	房地产业	42,000.00	100.00	100.00	75732771-8
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	杭州市秋涛北路326号	李敏	服务业	500.00	95.00	95.00	76393723-X
上海顺驰置业有限公司	控股子公司	法人独资	上海罗店镇市一路200号B	李越峰	房地产业	70,000.00	100.00	100.00	77148954-5
江阴中企誉德房地产有限公司	控股子公司	有限责任	江阴市临港新城港城大道(申港区)	李越峰	房地产业	22,000.00	65.00	65.00	55710052-7
杭州中华企业房地产发展有限公司	控股子公司	法人独资	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	李敏	房地产业	80,000.00	100.00	100.00	55266691-9
苏州中华园房地产开发有限公司	控股子公司	法人独资	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	印学青	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	57670377-X
上海古北房产租赁有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海市长宁区虹桥路1452号1402室	马建模	房地产业	1,770.00	100.00	100.00	13227247-0
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海荣华西道59号	马建模	服务业	1,800.00	100.00	100.00	13275033-X
上海古北物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海荣华东道96号	马建模	服务业	503.09	100.00	100.00	60721260-8
上海古北新虹劳务服务有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海向化公路1519弄	朱兴建	服务业	90.00	100.00	100.00	13465732-3

上海古北劳动服务有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海水城南 路 51 弄 6 号 103 室	朱兴建	服务业	10.80	100.00	100.00	63029321-5
上海古北京宸置业发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海水城南 路 55 号 306 室	戴智伟	房地产业	3,000.00	70.00	70.00	74328242-4
苏州洞庭房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	苏州市吴中 区西山镇镇 夏街	李越峰	房地产业	USD420.00	90.00	90.00	60828822-5
上海浦东古北置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海金海路 3288 号二楼 2038 室	李越峰	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	66935449-2
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	青浦区朱家 角镇北大街 226 号 201 室	李越峰	房地产业	120,000.00	100.00	100.00	55155900-3
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海新业路 599 号 3 幢 17-1 房	徐跃明	服务业	100.00	60.00	60.00	76116017-2
上海古北顾村置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海泰和西 路 3463 弄 116 号	李越峰	房地产业	900.00	100.00	100.00	75697456-9
上海杉野置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海沪南路 2502 号 408 室 16 号	李越峰	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	73336664-0
古北集团香港有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	香港	杜钧	服务业	HKD4.00	100.00	100.00	无

上海锐思资产管理有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海市长宁区虹桥路1452号1403室	李越峰	资产管理	18,000.00	100.00	100.00	59977424-7
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海南苏州路255号	陈岩	房地产业	500.00	100.00	100.00	60737660-2
上海江森房屋设备有限公司	控股子公司的子公司	中外合资	上海张扬路550弄8号2002室	张锋	工程施工	USD 102.00	50.00	50.00	60721689-5
上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	上海沪南公路2502号409-95座	张锋	房地产业	40,000.00	100.00	100.00	78000398-1
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	上海市松江区新松路1800弄3号3层310室	李越峰	房地产业	120,000.00	100.00	100.00	55429680-0
上海瀛翔投资咨询有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海虹口区飞虹路360弄9号3637室	杜钧	房地产业	1,500.00	100.00	100.00	55008315-4
江阴金安置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	江阴市名贤路188号	张锋	房地产业	45,000.00	51.00	51.00	57032426-9
无锡中城置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	无锡市滨湖区梁溪路38号	杜钧	房地产业	10,000.00	60.00	60.00	06181914-0
无锡中城誉品置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	江苏省无锡市滨湖区梁溪路38号	吴敏	房地产业	10,000.00	79.6	79.6	07271791-6

中企汇锦投资有限公司	控股子公司	法人独资	上海市杨浦区宁武路269号1号楼218室	陈力	服务业	20,000.00	100.00	100.00	06596952-5
------------	-------	------	----------------------	----	-----	-----------	--------	--------	------------

(三)本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	有限责任	上海浦东新区张杨路550弄8号	田汉雄	房地产开发	USD560	50.00	50.00	合营企业	60734044-X
上海赢利置业有限公司	有限公司	上海市虹口区飞虹路360弄9号3643室	田汉雄	房地产开发	800.00	50.00	50.00	合营企业	55296492-4
二、联营企业									
天津星华府置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑14号楼270室	是飞舟	房地产开发	105,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947938-2
天津星华商置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑14号楼350室	是飞舟	房地产开发	27,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947940-3
天津星华城置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑14号楼399室	是飞舟	房地产开发	165,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947937-4
上海上房现代物流有限公司	有限公司	上海市松江区中山街道中凯路222号3幢6层	肖宏振	物流仓储	8,000.00	49.00	49.00	联营企业	76941728-6
上海房地(集团)有限公司	有限公司	延安西路129号华侨大厦5楼	肖宏振	房地产开发	100,000.00	40.00	40.00	联营企业	13227934-9



**(四) 本企业的其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制	70337758-4
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制	63142499-3
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制	13213179-0
上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制	13216814-7
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	569572230
上海港国际客运中心开发有限公司	联营企业的控股子公司	73540038-X
浙江金湖机械集团有限公司	控股子公司的子公司的少数股东	72659869-7
上海新长宁(集团)有限公司	控股子公司的少数股东	
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制	58213375-0
上海集汇置业有限公司	上海住房置业担保有限公司下属企业	63127803-3
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制	789575062
上海世博土地控股有限公司	上海市土地储备中心子公司	757900596
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制	582133750
上海中星(集团)有限公司	同受母公司控制	132232057

**(五) 关联交易情况**

**1、 采购商品/接受劳务情况表**

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
上海金丰易居房地产顾问有限公司	接受劳务	市场公允价	741.17		874.44	

**出售商品/提供劳务情况表**

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
上海瀛程置业有限公司	提供劳务	市场公允价	93.07		21.14	

**2、 关联租赁情况**

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费

上海世博土地控股有限公司	中华企业股份有限公司	房产	2012 年 11 月 15 日	2015 年 11 月 15 日	10,172,047.86
--------------	------------	----	------------------	------------------	---------------

### 3、 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2011 年 12 月 28 日~ 2013 年 6 月 27 日	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	120,000.00	2009 年 10 月 27 日~ 2014 年 10 月 30 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2011 年 2 月 24 日~ 2014 年 2 月 24 日	否
上海地产（集团）有限公司	上海顺驰置业有限公司	15,000.00	2012 年 3 月 29 日~ 2013 年 9 月 28 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2012 年 6 月 21 日~ 2013 年 6 月 9 日	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2012 年 8 月 10 日~ 2014 年 8 月 9 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2012 年 8 月 15 日~ 2014 年 2 月 15 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	110,000.00	2012 年 9 月 26 日~ 2014 年 9 月 25 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	18,000.00	2012 年 10 月 30 日~ 2014 年 10 月 29 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2012 年 11 月 27 日~ 2015 年 11 月 26 日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2012 年 2 月 23 日~ 2013 年 2 月 22 日	是
中华企业股份有限公司	江阴中企誉德房地产有限公司	11,000.00	2012 年 6 月 5 日~ 2013 年 9 月 30 日	否
中华企业股份有限公司	上海华宁置业有限公司	20,000.00	2012 年 6 月 8 日~ 2014 年 6 月 7 日	否
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	30,000.00	2012 年 6 月 28 日~ 2013 年 12 月 27 日	否
中华企业股份有限公司	上海古北朱家角置业有限公司	40,000.00	2012 年 9 月 18 日~ 2016 年 9 月 17 日	否
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	100.00	2012 年 5 月 2 日~ 2013 年 11 月 1 日	否
中华企业股份有限公司	江阴中企誉德房地产开发有限公司	9,000.00	2012 年 11 月 16 日~ 2014 年 9 月 20 日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛茸置业有限公司	10,000.00	2012 年 11 月 20 日~ 2014 年 11 月 19 日	否
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	7,440.00	2012 年 4 月 2 日~ 2015 年 4 月 1 日	否
中华企业股份有限公司	上海杉野置业有限公司	30,000.00	2010 年 10 月 22 日~ 2013 年 9 月 1 日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛茸置业有限公司	20,000.00	2011 年 10 月 20 日~ 2013 年 4 月 19 日	是
中华企业股份有限公司/ 上海中星（集团）有限公司	上海古北朱家角置业有限公司	40,000.00	2012 年 4 月 16 日~ 2013 年 10 月 15 日	否

上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	3,000.00	2012年6月27日~ 2013年6月26日	是
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	3,000.00	2012年7月2日~ 2013年7月1日	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	4,000.00	2012年9月14日~ 2013年9月13日	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	13,000.00	2012年11月2日~ 2014年11月1日	否
上海古北（集团）有限公司/ 上海顺驰置业有限公司	中华企业股份有限公司	35,578.39	2010年2月26日~ 2014年2月25日	否
上海房地产经营（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	35,175.00	2011年7月11日~ 2013年1月10日	是
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	4,307.00	2011年11月4日~ 2013年5月4日	是
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	5,000.00	2013年1月22日~ 2015年1月21日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2013年2月7日~ 2015年2月6日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2013年6月9日~ 2016年6月8日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	29,000.00	2013年6月28日~ 2015年6月27日	否
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	11,620.00	2013年3月21日~ 2015年3月20日	否
中华企业股份有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	90,000.00	2013年1月25日~ 2017年1月24日	否
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	7,500.00	2013年5月27日~ 2016年5月27日	否

#### 4、关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海地产资产管理有限公司	90,000,000.00	2012年11月29日	2013年11月28日	
上海联合担保有限公司	100,000,000.00	2013年1月15日	2013年12月31日	
上海地产酒店管理有限公司	10,000,000.00	2013年2月28日	2014年2月27日	
上海市住房置业担保有限公司	400,000,000.00	2013年4月11日	2014年4月10日	
上海房地（集团）有限公司	300,000,000.00	2013年4月28日	2013年12月28日	
上海市滩涂造地有限公司	100,000,000.00	2013年3月1日	2015年2月27日	
上海地产（集团）有限公司	380,000,000.00	2013年5月31日	2015年5月29日	
上海地产（集团）有限公司	170,000,000.00	2013年6月25日	2015年5月29日	
上海联合担保有限公司	100,000,000.00	2013年1月15日	2013年12月21日	
上海联合担保有限公司	100,000,000.00	2013年4月25日	2014年4月24日	
上海住房置业担保公司	200,000,000.00	2013年6月19日	2014年6月19日	
上海联合担保有限公司	100,000,000.00	2013年1月15日	2013年12月21日	

#### (六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海瀛程置业有限公司			454,535.75	
其他应收款	浙江金湖机械集团有限公司	16,699,109.80		35,574,149.80	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	3,244,597.71	3,339,597.71
其他应付款	上海市土地储备中心	16,916,050.00	16,916,050.00
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	173,018,750.00	173,018,750.00
其他应付款	上海集汇置业有限公司		34,944,000.00
应付股利	上海新长宁（集团）有限公司	31,250,000.00	31,250,000.00
应付股利	上海地产（集团）有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
预收款项	上海瀛程置业有限公司	293,724.65	

#### 七、股份支付:

无

#### 八、或有事项:

## (一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

单位: 万元 币种: 人民币

被担保单位	担保单位	担保金额	债务到期日
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司/ 上海顺驰置业有限公司	35,578.39	2014-2-25
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	3,000.00	2013-7-1
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	4,000.00	2013-9-13
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	13,000.00	2014-11-1
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	3,500.00	2015-1-21
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	1,500.00	2015-1-21
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	100.00	2013-11-1
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2013-12-27
江阴中企誉德房地产有限公司	中华企业股份有限公司	11,000.00	2013-9-30
江阴中企誉德房地产有限公司	中华企业股份有限公司	9,000.00	2014-9-20
上海古北朱家角置业有限公司	中华企业股份有限公司/ 上海中星(集团)有限公司	40,000.00	2013-10-15
上海古北朱家角置业有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2016-9-17
上海杉野置业有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2013-9-1
上海华宁置业有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2014-6-7
上海瀛茸置业有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2014-11-19
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司	7,440.00	2015-4-1
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司	7,500.00	2016-5-27
上海地产中星曹路基地开发有限公司	中华企业股份有限公司	90,000.00	2017-1-24
合计		355,618.39	

**九、 承诺事项:**

**(一) 重大承诺事项**

**1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出**

(1) 2013 年 2 月 7 日, 本公司与中信信托有限责任公司签订了编号为 TP2013M11SZHQY0001-TR01 的信托贷款合同, 中信信托设立单一信托为公司融资借款 20,000 万元, 信托期限 2 年, 由上海地产(集团)有限公司就本公司的还款义务提供连带责任保证。

(2) 2013 年 3 月 21 日, 本公司与中海信托股份有限公司签订《中海信托-中华企业 3.5 亿元信托融资集合资金信托合同》, 中海信托股份有限公司设立了“中海信托-中华企业 3.5 亿元信托融资集合资金信托计划”, 期限 2 年。同时, 上海中星(集团)有限公司签署了《保证合同》为该项信托计划中的优先级 11620 万元提供不可撤销的连带责任保证担保。

(3) 2013 年 4 月 27 日, 本公司与兴业国际信托有限责任公司签订了编号为 CIIT[2013]1032XTDK 的信托贷款合同, 兴业信托设立单一信托为公司融资借款 100,000 万元, 信托期限 2 年。

(4) 2013 年 6 月 26 日, 本公司与中信信托有限责任公司签订了编号为 P2013M11AZHQY0001-TR01 的信托贷款合同, 中信信托设立单一信托为公司融资借款 60,000 万元, 信托期限 2 年, 由上海地产(集团)有限公司就本公司的还款义务提供连带责任保证。至 6 月底先放款 29,000 万元。

(5) 2013 年 6 月 20 日, 上海房地产经营(集团)有限公司与上海国际信托有限公司签订了合同编号为【D18201】的信托贷款合同, 上海国际信托有限公司设立信托计划为公司融资借款 50,000 万元, 由上海房地产经营(集团)有限公司持有的上海瀛浦置业有限公司的 70% 股权作为质押担保。

**2、 其他重大财务承诺事项**

**(1) 抵押资产情况**

单位: 万元 币种: 人民币

借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值
60,412.00	2013-5-20	2023-5-20	投资性房地产	虹桥路 1438 号办商业部分	73,547.99
19,588.00	2013-4-8	2023-4-7			
60,000.00	2013-4-8	2023-4-7			
37,200.00	2010-3-29	2020-3-10	投资性房地产	虹桥路 1438 号办公楼部分	107,438.99
27,875.00	2011-12-30	2020-12-31			
14,000.00	2013-4-7	2023-4-6			
26,000.00	2013-4-7	2019-4-6			
5,650.00	2010-11-11	2017-5-30	存货-开发产品	虹桥路 1452 号(9 层及 1003 室除外)、虹桥路 1482 号、水城南路 27-33 号(单)1-2 层	387.60
40,000.00	2012-4-16	2013-10-15	存货-开发成本	朱家角 B8 地块土地使用权及在建工程	171,082.91
33,389.93	2012-8-17	2016-8-16		朱家角 B7 地块土地使用权及在建工程	

24,533.00	2010-10-22	2013-9-1	存货-开发产品	古北香缇岭镇南六公路 558 弄 3 号、5 号、8 号、16-18 号、22 号、26 号、28-32 号、36-38 号、40 号、43 号、50 号、53 号、55 号、57-59 号、60-63 号、71-73 号、75-80 号、82 号、87-90 号、97-98 号、102-103 号、105-113 号、115 号、117-122 号、125-128 号	50,086.04
16,500.00	2010-3-25	2014-3-24	存货-开发成本	上海浦东新区花木镇花木村 42 丘地土地	191,916.35
6,600.00	2012-6-26	2022-6-26	投资性房地产	上海市黄金城道 568 号 1-2 层、572 号 1-2 层、580 号 1-2 层、584 号 1-2 层、592 号 1-2 层等	1,518.92
6,850.00	2010-11-11	2015-10-7	固定资产	荣华西道 59 号全幢	1,921.54
3,000.00	2009-5-25	2013-12-20	存货-开发成本	吴国用(2006)第 20166 号国有土地使用权	5,760.16
2,000.00	2009-5-25	2014-5-19		吴国用(2005)第 20282 号国有土地使用权	
8,312.99	2012-10-19	2015-10-18	存货-开发成本	松江区龙兴路 R19-1 地块商品房“誉品谷水湾豪庭”二期项目所对应的土地使用权(土地证编号为沪房地松字(2011)第 013329 号,土地面积为 62,263.7 平方米)和在建工程	217,840.69
16,000.00	2012-6-8	2014-6-7	投资性房地产	宣化路 300 号“华宁国际广场”1-6 层商铺	38,063.28
20,000.00	2012-3-29	2013-9-29	投资性房地产	淮海中路 1202 号(淮海公寓)	17,885.36
46,194.50	2012-9-28	2014-3-27	存货-开发成本	杭江国用(2011)第 100037 号土地权证对应的土地	80,541.89
110,216.07	2012-9-26	2014-9-26	存货-开发成本	杭州市江干区彭埠镇运河东路 0400801000077 号宗地的国有土地使用权	155,000.00
80,000.00	2013-4-28	2016-4-27	存货-开发成本	上海市宝山区罗南镇 57 街坊 78/20 丘(沪房地宝字(2010)第 040788 号)	247,930.00
3,050.00	2012-11-16	2014-9-15	存货-开发成本	江阴市申港街道申浦村、滨江村国有土地使用权(土地权证编号:澄土国用(2011)第 4021 号)	5,962.50
11,174.91	2012-6-5	2013-12-4			7,287.50
8,000.00	2013-2-8	2016-2-8	存货-开发成本	江阴市澄地 2009-C-100 号地块	64,196.17

3,000.00	2013-3-30	2016-3-29	存货-开发成本	澄土国用(2011)第 4025 号	6,630.00
----------	-----------	-----------	---------	--------------------	----------

(2) 质押事项:

单位: 万元 币种: 人民币

质押物名称	年末账面价值	质押权人名称	质押借款余额
1 亿定期存单	10,000.00	平安银行股份有限公司	9,700.00
本公司拥有的对借款人上海顺驰置业有限公司的委托债权 40000 万元	40,000.00	大业信托有限责任公司	27,766.67
本公司拥有的 2105 万股海通证券股票	19,744.90	上海国际信托有限公司	10,499.38
杭州中华企业房地产发展有限公司杭州张家坝地块项目下第一期 1#、2#两栋楼的销售收入		东亚银行(中国)有限公司上海分行	16,000.00
本公司及其子公司上海房地产经营(集团)有限公司分别持有的上海瀛茸置业有限公司 15%和 15%的股权	28,125.34	陆家嘴国际信托有限公司	30,101.25
上海房地产经营(集团)有限公司持有的华宁置业 50%的股权	22,770.64	五矿国际信托有限公司	35,109.38
宣化路 300 号“华宁国际广场”1-6 层商铺及其占用范围内的建设用地使用权在贷款期限内的全部售楼款、租金收益、物业管理收入及其他权益合同下的收入或应收款项或应收收益		东亚银行(中国)有限公司上海分行	16,000.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司 40%股权	28804.82	深圳平安银行股份有限公司	24,600.00
本公司享有的对子公司杭州中华企业房地产发展有限公司的债权	45,000.00	中铁信托有限责任公司	46,194.50
上海房地产经营(集团)有限公司持有的上海瀛茸置业有限公司 70%的股权	84,234.90	上海国际信托有限公司	50,045.83

(二)前期承诺履行情况

(1) 2011 年 6 月, 本公司与五矿国际信托有限公司签订《委托贷款债权转让暨回购合同》及《还款协议》, 五矿国际信托有限公司设立了“五矿信托-中华企业优债投资二号集合资金信托计划”, 以该信托资金受让本公司拥有的对借款人上海南郊中华园房地产开发有限公司的委托贷款债权人民币 50,000 万元及相关权利、权益、利益, 转让价款为实际募集金额 35,175 万元。合同约定的委托贷款债权卖出回购期为 18 个月, 本公司承诺在到期日时回购上述委托贷款债权, 回购价款等于卖出回购方应付的本金与溢价之和, 溢价率为 12.6%/年。上海房地产经营(集团)有限公司为该信托计划提供不可撤销的连带责任保证担保。2013 年上半年该款项已按合同履行完毕。

(2) 2011 年 10 月 25 日, 本公司与五矿国际信托有限公司签订《股权收益权转让合同》及《股



权质押合同》，五矿国际信托有限公司设立了“五矿信托-中华企业华营置业股权收益权集合资金信托计划”，以该信托资金受让本公司所持有的上海华营置业有限公司 50% 股权所对应的收益权，转让价款为实际募集金额 29,500 万元。合同约定的股权收益权卖出回购期为 18 个月，并且本公司有权申请将股权收益权转让期限延长不超过 6 个月。本公司承诺在到期日时回购上述股权收益权，回购价款等于卖出回购方应付的信托资金与预期收益之和，预期收益=股权收益转让价款×13.8%×自该信托计划成立之日（含）起至当个核算日（不含）之间的天数/365。上海中星（集团）有限公司为该信托计划中优先级受益人提供不可撤销的连带责任保证担保。2013 年上半年该款项已按合同履行完毕。

(3) 2011 年 10 月 11 日，本公司子公司的控股子公司上海瀛茸置业有限公司与上海国际信托有限公司签订《信托贷款合同》，上海国际信托有限公司设立了“‘立信·金宅’系列之上海瀛茸置业誉品谷水湾项目信托贷款集合资金信托计划”，合同项下贷款金额为人民币 20,000 万元（以实际发放金额为准），上海瀛茸置业有限公司取得该借款 20,000 万元。贷款期限为自 2011 年 10 月 20 日起至 2013 年 4 月 19 日止共计 18 个月（具体日期以贷款凭证为准）。为此，上海瀛茸置业有限公司将誉品谷水湾项目二期中房地产权证编号为沪房地松字（2011）第 013328 号、土地使用权面积 17,714.1 平方米的土地使用权抵押给上海国际信托有限公司；上海房地产经营（集团）公司将其持有上海瀛茸置业有限公司 40% 股权质押给上海国际信托有限公司；并由本公司为其提供不可撤销的连带责任保证担保，该信托款将于 2013 年 4 月支付。2013 年上半年该款项已按合同履行完毕。

(4) 2012 年 6 月，本公司与华能贵诚信托有限公司签订《信托贷款合同》，华能贵诚信托有限公司设立了“华能信托·中华企业信托贷款单一资金信托”计划，合同项下贷款金额为人民币 30,000 万元（以实际发放金额为准），贷款期限为 2 年（具体日期以贷款凭证为准）。该笔信托贷款由本公司的母公司上海地产（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。2013 年上半年该款项已按合同履行完毕。

## 十、资产负债表日后事项

### (一)重要的资产负债表日后事项说明

2013 年 5 月 10 日，公司董事会审议通过关于公司增持上海房地（集团）有限公司股权的议案。2013 年 5 月 15 日，公司董事会审议通过关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 60% 股权的议案。2013 年 6 月 18 日，公司 2012 年度股东大会年会审议通过关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 60% 股权的议案。截至公司 2013 年度半年报披露日，收购上房集团 60% 股权已完成工商变更登记备案，公司已全资控股上房集团。7 月 3 日支付了 50% 并购款 6.38 亿元。

### (二)资产负债表日后利润分配情况说明

2013 年 6 月 18 日，公司召开 2012 年度股东大会年会，审议通过了公司 2012 年度利润分配预案，公司以 2012 年末总股本 1,555,882,832 股计算，按每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），共计分配利润 186,705,939.84 元。公司已于 2013 年 7 月 10 日刊登了关于中华企业股份有限公司 2012 年度利润分配实施公告。股权登记日为 2013 年 7 月 15 日，除息日为 2013 年 7 月 16 日，现金红利发放日为 2013 年 7 月 19 日。上述事项刊登于 2013 年 7 月 10 日的《上海证券报》和《中国证券报》。目前，该利润分配方案已执行完毕。

## 十一、其他重要事项：

### (一) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值	计入权益的累	本期计提的减	期末金额
----	------	--------	--------	--------	------

		变动损益	计公允价值变动	值	
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	250,708,809.00	93,800,952.25	-34,482,301.41		310,027,459.84
金融资产小计	250,708,809.00	93,800,952.25	-34,482,301.41		310,027,459.84
上述合计	250,708,809.00	93,800,952.25	-34,482,301.41		310,027,459.84

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
(1) 账龄组合	7,700,000.00	91.49	385,000.00	5.00				
(2) 关联方组合	331,644.00	3.94			331,644.00	46.32		
组合小计	8,031,644.00	95.43	385,000.00	4.79	331,644.00	46.32		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	384,406.00	4.57	384,406.00	100.00	384,406.00	53.68	384,406.00	100.00
合计	8,416,050.00	/	769,406.00	/	716,050.00	/	384,406.00	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	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	7,700,000.00	100	385,000.00			
合计	7,700,000.00	100	385,000.00			

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
张 震	70,000.00	70,000.00	100	
盛 林	110,000.00	110,000.00	100	
董 艳	14,406.00	14,406.00	100	
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100	
合计	384,406.00	384,406.00	/	/

## 2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海京基投资有限公司	非关联方	7,300,000.00	1 年以内	86.74
上海德威装饰工程有限公司	非关联方	400,000.00	1 年以内	4.75
上海古北赵巷置业有限公司	孙公司	331,644.00	5 年以上	3.94
刘淑梅	非关联方	190,000.00	5 年以上	2.26
盛 林	非关联方	110,000.00	5 年以上	1.31
张 震	非关联方	70,000.00	5 年以上	0.83
董 艳	非关联方	14,406.00	3 至 4 年	0.17
合计	/	8,416,050.00	/	100.00

## 4、应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
上海古北赵巷置业有限公司	孙公司	331,644.00	3.94
合计	/	331,644.00	3.94

## (二) 其他应收款：

### 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数		期初数	
	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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
(1) 账龄组合	10,895,591.79	0.22	1,621,444.97	14.88	10,176,880.49	0.22	1,585,509.41	15.58
(2) 关联方组合	4,904,309,788.02	99.78			4,718,643,100.98	99.78		
组合小计	4,915,205,379.81	100.00	1,621,444.97	0.03	4,728,819,981.47	100.00	1,585,509.41	0.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	126,412.71	0.00	126,412.71	100	126,412.71	0.00	126,412.71	100.00
合计	4,915,331,792.52	/	1,747,857.68	/	4,728,946,394.18	/	1,711,922.12	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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	959,319.40	8.70	47,965.97	240,608.11	2.36	12,030.41
1 至 2 年	13,580.00	0.12	679.00	13,580.00	0.13	679.00
2 至 3 年	9,230,000.00	83.74	923,000.00	9,230,000.00	90.70	923,000.00
3 至 4 年	2,000.00	0.02	400.00	2,000.00	0.02	400.00
4 至 5 年	82,584.78	0.75	41,292.39	82,584.77	0.81	41,292.39
5 年以上	608,107.61	6.67	608,107.61	608,107.61	5.98	608,107.61
合计	10,895,591.79	100.00	1,621,444.97	10,176,880.49	100.00	1,585,509.41

2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款

				总额的比例(%)
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	3,014,737,376.11	3 年以内	61.33
上海瀛茸置业有限公司	子公司	857,362,940.64	1-2 年	17.44
苏州中华园房地产开发有限公司	子公司	785,886,946.61	1-2 年	15.99
上海古北(集团)有限公司本部	子公司	194,263,974.66	1-2 年	3.95
江阴中企誉德房地产有限公司	子公司	37,908,550.00	1-2 年	0.77
合计	/	4,890,159,788.02	/	99.48

#### 4、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	3,014,737,376.11	61.33
上海瀛茸置业有限公司	子公司	857,362,940.64	17.44
苏州中华园房地产开发有限公司	子公司	785,886,946.61	15.99
上海古北(集团)有限公司本部	子公司	194,263,974.66	3.95
江阴中企誉德房地产有限公司	子公司	37,908,550.00	0.77
上海中鸿置业有限公司	子公司	13,550,000.00	0.28
南郊中华园房地产开发有限公司	子公司	600,000.00	0.01
合计	/	4,904,309,788.02	99.77

#### (三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00	426,767,625.00		426,767,625.00			87.5	87.5
上海房地产经营(集团)有限公司	464,400,000.00	265,584,288.81		265,584,288.81			90	90

苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00	378,000,000.00		378,000,000.00			90	90
上海之窗房地产信息有限公司	15,800,000.00	15,954,300.00		15,954,300.00			97.33	97.33
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00	54,070,404.00		54,070,404.00			90	90
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00	352,800,000.00		352,800,000.00			90	90
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00	33,472,400.00		33,472,400.00			100	100
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00			95	95
上海顺驰置业有限公司	675,490,000.00	654,562,880.84		654,562,880.84			100	100
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00		800,000,000.00			100	100
江阴中企誉德房地产有限公司	143,000,000.00	143,000,000.00		143,000,000.00			65	65
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00	540,000,000.00		540,000,000.00			45	45
苏州中华园房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100	100
中企汇锦投资有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00			100	100
成都海发股份有限公司	30,000.00	30,000.00		30,000.00	30,000.00			
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76				
上海金城房地产投资咨询公	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00				

司								
成本法小计	4,142,500,418.76	3,722,911,888.41	200,000,000.00	3,922,911,888.41	30,000.00			

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海瀛浦置业有限公司	120,000,000.00	347,920,844.04	13,085,875.33	361,006,719.37				30	30
天津星华商置业有限公司	81,000,000.00	80,610,270.99	-21,400.04	80,588,870.95				30	30
天津星华城置业有限公司	495,000,000.00	489,334,053.30	-1,087,109.81	488,246,943.49				30	30
天津星华府置业有限公司	315,000,000.00	313,584,695.67	-203,351.79	313,381,343.88				30	30
上海房地(集团)有限公司	828,200,393.68	746,548,213.89	-26,427,785.27	720,120,428.62				40	40
权益法小计	1,839,200,393.68	1,977,998,077.89	-14,653,771.58	1,963,344,306.31					

(四) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	745,641,668.43	21,059,255.92
营业成本	317,746,855.42	12,921,751.18

2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	745,641,668.43	317,746,855.42	20,735,095.92	12,921,751.18
商业和服务业			324,160.00	
合计	745,641,668.43	317,746,855.42	21,059,255.92	12,921,751.18

3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	736,015,000.00	308,623,311.78	3,315,000.00	2,365,903.00
房屋租赁	9,626,668.43	9,123,543.64	17,420,095.92	10,555,848.18
商业和服务业			324,160.00	
合计	745,641,668.43	317,746,855.42	21,059,255.92	12,921,751.18

#### 4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	742,441,668.43	315,292,582.53	17,859,255.92	10,445,825.32
杭州市	3,200,000.00	2,454,272.89	3,200,000.00	2,475,925.86
合计	745,641,668.43	317,746,855.42	21,059,255.92	12,921,751.18

#### 5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海京基投足有限公司	730,000,000.00	97.90
东方中华园业主	6,015,000.00	0.81
淮海公寓租客	4,705,359.53	0.63
上海中企物业管理有限公司	783,332.00	0.11
泰安路 77 号租客	177,600.00	0.02
合计	741,681,291.53	99.47

#### (五) 投资收益：

##### 1、 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-14,653,771.58	22,069,167.27
处置长期股权投资产生的投资收益		245,290,205.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	10,278,791.56	4,458,405.23
合计	-4,374,980.02	271,817,777.50

##### 2、 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海瀛浦置业有限公司	13,085,875.33	50,348,690.90
上海房地（集团）有限公司	-26,427,785.27	-27,222,447.34
天津星华城置业有限公司	-1,087,109.81	-867,662.33
天津星华府置业有限公司	-203,351.79	-182,170.17
天津星华商置业有限公司	-21,400.04	-7,243.79
合计	-14,653,771.58	22,069,167.27



(六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	64,042,661.83	-59,131,807.36
加: 资产减值准备	420,935.56	-10,642.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,511,035.45	11,862,995.16
无形资产摊销	961,433.40	581,911.20
长期待摊费用摊销	62,126.40	16,875.00
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)	-42,144.40	-67,071.19
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)	214,229,883.51	279,925,093.31
投资损失 (收益以“-”号填列)	4,374,980.02	-271,817,777.50
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)		
存货的减少 (增加以“-”号填列)	310,271,869.19	2,001,300.00
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-12,608,209.30	-1,967,208.73
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-361,110,457.22	-5,747,165.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	228,114,114.44	-44,353,498.38
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,941,227,007.51	785,906,870.10
减: 现金的期初余额	667,363,120.33	297,283,712.18
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	1,273,863,887.18	488,623,157.92

十三、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	185,851.66
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,390,077.24
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取	7,062,169.77

得的投资收益	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	965,629.44
少数股东权益影响额	-1,730,291.44
所得税影响额	-6,650,932.03
合计	18,222,504.64

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.87	0.220	0.220
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.55	0.208	0.208

## 第九节 备查文件目录

- 一、 载有董事长或授权代表签名的半年度报告文件；
- 二、 载有企业法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 三、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件文本；
- 四、 公司章程文本；
- 五、 其他有关资料。

董事长：朱胜杰

中华企业股份有限公司

2013 年 8 月 16 日