

# 华丽家族股份有限公司

600503

## 2013 年年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

四、 公司负责人林立新、主管会计工作负责人邢海霞及会计机构负责人（会计主管人员）方玲声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司 2013 年度实现的归属于母公司的净利润为 22,731,466.97 元，母公司累计可分配利润 522,904,418.83 元、资本公积为 45,844,637.51 元。基于公司目前的实际财务状况及 2012 年度利润分配情况，2013 年度拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,139,076,000 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.07 元（含税），合计分配 7,973,532 元。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	27
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第八节	公司治理.....	39
第九节	内部控制.....	46
第十节	财务会计报告.....	47
第十一节	备查文件目录.....	125

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、华丽家族	指	华丽家族股份有限公司
南江集团、控股股东	指	上海南江（集团）有限公司
上交所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
巴新	指	巴布亚新几内亚
南江巴新公司	指	南江巴布亚新几内亚公司
苏华公司	指	苏州华丽家族置业投资有限公司
苏地公司	指	苏州地福房地产开发有限公司
天建公司	指	上海天建建筑装饰工程有限公司
上海华投	指	上海华丽家族投资有限公司
金叠房产	指	上海金叠房地产开发有限公司
西藏华孚	指	西藏华孚投资有限公司
南江绿化	指	上海南江绿化环保有限公司
西郊帝庭苑	指	上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、和财务风险等，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险因素及对策”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	华丽家族股份有限公司
公司的中文名称简称	华丽家族
公司的外文名称	Deluxe Family Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	Deluxe Family
公司的法定代表人	林立新

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	娄欣	夏文超
联系地址	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务大厦 3 楼 L 座	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务大厦 3 楼 L 座
电话	021-62376199	021-62376199
传真	021-62376089	021-62376089
电子信箱	dmb@deluxe-family.com	dmb@deluxe-family.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市黄浦区瞿溪路 968 弄 1 号 202 室
公司注册地址的邮政编码	200023
公司办公地址	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务大厦 3 楼 L 座
公司办公地址的邮政编码	200336
公司网址	www.deluxe-family.com
电子信箱	dmb@deluxe-family.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市长宁区虹桥路 2272 号虹桥商务大厦 3 楼 L 座公司证券部

### 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	华丽家族	600503	SST 新智

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 6 月 24 日
注册登记地点	上海市黄浦区瞿溪路 968 弄 1 号 202 室

企业法人营业执照注册号	310000000094312
税务登记号码	国地税户字 310101158163838 号
组织机构代码	15816383-8

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

2002 年 6 月-2008 年 4 月, 公司主营业务是: 为运营商提供有关客户管理、客户服务、业务管理、网络和系统管理、商业智能、增值业务平台等方面的业务软件产品和系统集成服务。

2008 年 5 月, 公司实施完成了重大资产重组, 主营业务变更为房地产开发与经营。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司于 2008 年 5 月完成了重大资产重组, 2008 年 7 月完成了股权分置改革, 控股股东变更为上海南江(集团)有限公司, 实际控制人为王伟林。相关详情公司于 2008 年 5 月 16 日在《上海证券报》和上海证券交易所网站上刊登的《新智科技股份有限公司新增股份吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司发行结果暨股份变动公告》及 2008 年 7 月 11 日刊登的《华丽家族股份有限公司股权分置改革方案实施公告》中予以说明。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市南京东路 61 号 5 楼
	签字会计师姓名	李晨 姜丽君

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	721,379,754.36	1,095,363,117.55	-34.14	1,137,036,782.51
归属于上市公司股东的净利润	22,731,466.97	35,436,678.88	-35.85	598,364,821.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,690,938.52	32,173,964.49	-88.53	13,244,139.06
经营活动产生的现金流量净额	552,181,478.18	185,337,668.33	197.93	242,403,409.03
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,970,164,748.15	1,967,791,934.80	0.12	1,916,778,648.20
总资产	3,077,497,759.08	4,304,042,200.91	-28.50	5,646,355,152.65

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益（元 / 股）	0.0200	0.0311	-35.69	0.5253
稀释每股收益（元 / 股）	0.0200	0.0311	-35.69	0.5253
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.0032	0.0282	-88.65	0.0116
加权平均净资产收益率（%）	1.16	1.83	减少 0.67 个百分点	34.86
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.19	1.66	减少 1.47 个百分点	0.77

### 二、 境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	22,731,466.97	35,436,678.88	1,970,164,748.15	1,967,791,934.80

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

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	22,731,466.97	35,436,678.88	1,970,164,748.15	1,967,791,934.80

三、 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	2013 年金额	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	61,896.85	主要系公司固定资产处置利得 58,553.46。	-1,738,607.67	476,069,031.22
债务重组损益			-106,519.00	
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				-23,370.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,586,575.04	系上期子公司苏州地福房地产开发有限公司应收太上湖一期房款余额按预计可能存在的损失计提坏账，本期收回应收款项而转回。	8,334,911.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,615,619.29	主要系公司收到黄浦财政扶持资金 1,500 万元。	1,971,791.85	1,993,854.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目				302,072,683.06
少数股东权益影响额			-3,101,172.75	-1,249.39
所得税影响额	-1,223,562.73		-2,097,689.64	-194,990,267.14
合计	19,040,528.45		3,262,714.39	585,120,682.00



## 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

#### 1. 报告期内总体经营情况

2013 年,我国房地产行业总体延续了 2012 年下半年以来的回暖态势,自住型和改善型住房需求的不断释放,推动行业景气度持续回升。其中住宅价格持续较快上涨,但涨幅逐步回落,同时房地产市场区域分化愈发明显。

2013 年经济数据显示,全国房地产开发投资 86,013 亿元,比上年名义增长 19.8%,增速比 1-11 月份提高 0.3 个百分点,比 2011 年提高 3.6 个百分点。其中,住宅投资 58,951 亿元,增长 19.4%,增速比 1-11 月份提高 0.3 个百分点,占房地产开发投资的比重为 68.5%。房屋新开工面积 201,208 万平方米,比上年增长 16.1%,增速与 1-11 月份持平。2013 年,商品房销售面积 130,551 万平方米,比上年增长 17.3%,增幅比 1-11 月份回落 3.5 个百分点,比 2012 年提高 15.5 个百分点;其中,住宅销售面积增长 17.5%。2013 年,房地产开发企业本年到位资金 122,122 亿元,比上年增长 26.5%,增速比 1-11 月份回落 1.1 个百分点,比 2012 年提高 13.8 个百分点。

2013 年,“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词,全国整体调控基调贯彻始终,不同城市政策导向出现分化。年初“国五条”及各地细则出台,继续坚持调控不动摇,“有保有压”方向明确。下半年以来,新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定;不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进,具体政策调控多以地方为主体的差别化的税收、金融、法律等手段进行。不同城市由于市场走势分化,政策取向也各有不同。

报告期内,公司围绕年初制定的经营目标,有序推进各项工作,取得销售收入人民币 72,137.98 万元,实现净利润 2,310.71 万元(归属母公司的净利润 2,273.15 万元),实现每股收益 0.02 元。

#### 2. 报告期内重点工作

(1) 2013 年 2 月 18 日,公司与控股东南江集团签署了《资产置换框架协议》,公司将全资子公司上海华丽家族投资有限公司所持有的华孚公司 100% 股权与南江集团所持金叠房产 49% 股权进行置换,从而完成对上海“汇景天地”项目股权的全面收购。

(2) 报告期内,公司持有海泰投资有限公司(以下简称“海泰投资”)25% 的股权,海泰投资持有上海海泰药业有限公司(以下简称“海泰药业”)61.598% 的股权,海泰药业下属控股子公司分别为上海复旦海泰生物技术有限公司和上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司。报告期内,其主要项目“乙型肝炎治疗性疫苗--乙克”进展如下:

由复旦大学上海医学院闻玉梅院士研究团队和北京生物制品研究所赵铠院士研究团队共同合作研发、具有中国自主知识产权的我国首个乙型肝炎治疗性疫苗(乙克),报告期内仍处于 III 期临床第二阶段临床试验过程中,还未取得阶段性成果。

(3) 报告期内,上海“汇景天地”项目共销售 15,969.32 平方米,取得销售收入 584,894,912.4 元。

(4) 报告期内,苏州“华丽家族·太上湖”项目共销售 9,083.84 平方米,取得销售收入 127,413,886 元。

(5) 报告期内,公司 2013 年度非公开发行股票预案经 2013 年 12 月 9 日召开的 2013 年度第五次临时股东大会审议通过,并于 2013 年 12 月 27 日收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》(131758 号)。公司拟以 4.17 元/股非公开发行不超过 45,563 万股(含 45,563 万股),募集资金总额不超过人民币 190,000 万元(含 190,000 万元),扣除发行费用后的净额将全部用于开发太上湖项目(高层住宅)并补充流动资金。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	721,379,754.36	1,095,363,117.55	-34.14
营业成本	510,196,281.79	754,579,878.06	-32.39
销售费用	37,791,784.20	45,316,244.06	-16.60
管理费用	31,698,752.33	46,494,876.08	-31.82
财务费用	42,441,085.69	88,908,750.58	-52.26
经营活动产生的现金流量净额	552,181,478.18	185,337,668.33	197.93
投资活动产生的现金流量净额	135,717,718.53	563,952,793.82	-75.93
筹资活动产生的现金流量净额	-714,987,575.12	-891,156,709.59	19.76

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 7.21 亿元，同比下降 34.14%，其中房地产业务结转收入 7.15 亿元，同比下降 32.14%，主要原因是本年房产销售下降结转收入减少。

(2) 主要销售客户的情况

公司 2013 年前五名客户营业收入总额为人民币 6934 万元，占全部营业收入的比例为 9.60%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业	主营业务成本	505,685,109.89	99.43	717,514,047.26	95.29	-29.52
建筑装饰业	主营业务成本	2,772,367.34	0.55	35,251,719.99	4.68	-92.14
其他	主营业务成本	129,240.58	0.03	175,790.00	0.02	-26.48
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产	主营业务成本	505,685,109.89	99.43	717,514,047.26	95.29	-29.52
建筑装饰	主营业务成本	2,772,367.34	0.55	35,251,719.99	4.68	-92.14
绿化	主营业务成本	129,240.58	0.03	175,790.00	0.02	-26.48

主营业务成本：主要系随苏州太上湖项目、金叠汇景天地项目销售较上年减少相应结转成本减少

主营业务成本：子公司上海天建建筑装饰工程有限公司营业收入减少相应成本减少

#### 4、 费用

管理费用比上年同期减少的主要原因为公司压缩日常经营管理费用。

财务费用比上年同期大幅减少的主要原因系子公司上海金叠房地产开发有限公司随着借款的归还，对应的借款利息相应减少。

#### 5、 现金流

经营活动产生的现金流量净额比上年大幅增加的主要原因系本期上海金叠房地产开发有限公司收到购房定金和税费支付减少所致。

投资活动产生的现金流量净额比上年同期大幅下降的主要原因系上期处置子公司上海弘圣房地产开发有限公司剩余 20% 股权收到股权款所致。

### (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 (%)
房地产业	715,008,798.40	505,685,109.89	29.28	-32.14	-29.52	减少 2.63 个百分点
建筑装饰业	4,495,737.44	2,772,367.34	38.33	-88.85	-92.14	增加 25.75 个百分点
其他	301,540.00	129,240.58	57.14	-1.83	-26.48	增加 0.14 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	715,008,798.40	505,685,109.89	29.28	-32.14	-29.52	减少 2.63 个百分点
建筑装修	4,495,737.44	2,772,367.34	38.33	-88.85	-92.14	增加 25.75 个百分点
绿化	301,540.00	129,240.58	57.14	-1.83	-26.48	增加 0.14 个百分点

报告期内公司主要项目销售情况如下：

项目种类	报告期内已售面积	每平方米售价（元）
住宅	20,786.74	29,157.73
办公房	2,376.42	41,202.59
其他	2,163.60	5,084.12
合计	25,326.76	

截止报告期末，公司主要项目房地产储备情况如下：

项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展作出租的土地及房产面积	
			土地	房产	土地	房产	土地	房产
太上湖 A 地块	苏州	在建	63,807.70	208,095.89	-	208,095.89	-	-
太上湖 B 地块及 2 地块	苏州	储备	243,609.10		243,609.10	-	-	-
合计			307,416.80	208,095.89	243,609.10	208,095.89	-	-

报告期内公司房产主要出租情况如下：

项目种类	项目面积（平方米）	出租率（%）	租金收入（元）	每平方米平均基本租金（元）
住宅	921.04	100	156,000.00	0.47
办公房	2210.63	62.50	806,880.00	1.62
其他	5310.62	100	610,798.52	0.32
合计	8442.29		1,573,678.52	

## 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（%）
1、上海地区	582,714,115.87	-38.78
2、除上海以外的华东地区	137,091,959.97	-3.77

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	55,439,834.53	1.80	92,232,502.49	2.14	-39.89
应收账款	6,032,881.80	0.20	26,974,371.58	0.63	-77.63
预付款项	271,494.48	0.01	4,996,662.44	0.12	-94.57
长期股权投资	50,000,000.00	1.62	687,342,727.95	15.97	-92.73
长期待摊费用	2,583,000.00	0.08	0.00	0.00	100.00
递延所得税资产	6,456,712.66	0.21	4,067,962.59	0.09	58.72
短期借款	0.00	0.00	400,000,000.00	9.29	-100.00
应付账款	281,033,682.42	9.13	498,940,497.83	11.59	-43.67
预收款项	151,417,622.65	4.92	243,473,151.00	5.66	-37.81
应付利息	0.00	0.00	569,863.01	0.01	-100.00

货币资金：主要系本期上海金叠房地产开发有限公司归还当期到期的借款所致

应收账款：主要系本期收回上海金叠房地产开发有限公司汇景天地项目、苏州太上湖项目房款所致

预付款项：主要系上年预付项目工程款，本年收到发票结转至开发成本所致

长期股权投资：主要系本年通过转让西藏华孚投资有限公司 100% 股权而处置华泰长城期货有限公司 40% 股权，从而减少长期股权投资 6.37 亿元所致。

长期待摊费用：主要系苏州地福房地产开发有限公司太上湖项目向银行借款支付的融资咨询费

递延所得税资产：主要系本年随预提费用的增加而相应增加

短期借款：主要系本年上海金叠房地产开发有限公司汇景天地项目归还借款 4 亿元所致

应付账款：主要系本期上海金叠房地产开发有限公司、苏州华丽家族置业投资有限公司、苏州地福房地产开发有限公司支付工程款减少所致

预收款项：主要系上海金叠房地产开发有限公司汇景天地项目、苏州地福房地产开发有限公司太上湖项目上年预收款项本年结转收入所致

应付利息：主要系上海金叠房地产开发有限公司本年归还应付利息所致

(四) 核心竞争力分析

公司秉承"开发土地，经营艺术，创造价值"的思想内核，以"尊重建筑文化，在丰富产品内涵的同时，提升产品附加值"为宗旨，吸取十多年房地产开发的经验，公司形成以品牌为核心的竞争力：

1、 品牌优势：经过多年的发展、沉淀和提升，"华丽家族"精品住宅品牌在上海及周边地产具有一定的知名度和影响力。公司通过艺术及人性化的设计、高质量的产品品质、细致的物业管理、树立了良好的企业形象；同时，通过"华丽会"、"华丽讯"等形式加强品牌沟通 and 建设。依托品牌优势，公司屡获殊荣："上海市房地产销售 50 强企业"、"中国城建与房地产科学发展 50 大卓越成就企业"等。

2、 优秀的管理团队：在多年的经营和发展过程中，经过磨合，公司的董事会和谐、透明和高

效，管理层团结、务实和创新；公司的管控模式得到完善，管理水平不断提高。整合资源，公司加强提升产品研发、规划设计、施工管理和营销策划推广能力，培养了一批相关专业领域的人才。秉承公司的核心价值观、企业文化和专业管理的职业精神，公司管理团队以实现企业发展战略为目标，努力为股东、合作伙伴和客户创造收益和价值。

3、 融资创新和资金管控能力：面临严峻的国家宏观政策的调控，公司把握国家政策，充分利用资本市场及其创新产品，拓宽融资渠道，不断加强融资平台的建设和资金管控能力从而降低融资成本；加强资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，确保公司和项目建设的正常运营。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位:万元

报告期内投资额	63250
投资额增减变动数	7750
上年同期投资额	37000
投资额增减幅度(%)	70.95

被投资的公司情况

公司名称	主要经营活动	期初占被投资公司权益的比例(%)	期末占被投资公司权益的比例(%)	备注
上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司	房地产开发经营	100	0	报告期内上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司已完成工商与税务注销登记，其不纳入公司 2012 年合并报表范围。
上海南江绿化环保有限公司	农业类	100	100	
苏州华丽家族置业投资有限公司	房地产开发经营	100	100	
苏州地福房地产开发有限公司	房地产开发经营	100	100	
上海天建建筑装饰工程有限公司	建筑装饰工程施工	100	100	
上海华丽家族投资有限公司	投资管理	100	100	
上海金叠房地产开发有限公司	房地产开发经营	51	100	2013 年 2 月 18 日，公司与控股股东南江集团签署了《资产置换框架协议》，公司将全资子公司上海华丽家族投资有限公司所持有的华孚公司 100% 股权与南江集团所持金叠房产 49% 股权进行置换。

西藏华孚投资有限公司	投资管理	100	0	西藏华孚投资有限公司系原上海华孚投资控股有限公司，于 2012 年 12 月迁入西藏并更名，其间接持有华泰长城期货有限公司 40% 的股权。
海泰投资有限公司	投资管理	25	25	其间接持有海泰药业 15.40% 的股权，海泰药业下属控股子公司分别为上海复旦海泰生物技术有限公司和上海海泰金芯生物分子检测技术有限公司。
华丽家族投资有限公司	国际投资和贸易	0	100	报告期内公司在香港成立了华丽家族投资有限公司。
上海华丽家族国际贸易有限公司	贵金属及其他金属矿产品及其制品的贸易	0	100	报告期内公司在中国（上海）自由贸易试验区设立全资子公司上海华丽家族国际贸易有限公司，其注册资金 500 万元。

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

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	主营业务	权益比例	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
上海金叠房地产开发有限公司	房地产开发经营	100%	80,500	141,725	89,772	58,489	5,889
苏州华丽家族置业投资有限公司	房地产开发经营	100%	28,000	91,721	27,538	3,060	1,067
苏州地福房地产开发有限公司	房地产开发经营	100%	49,000	116,789	62,498	9,681	1,516
上海南江绿化环保有限公司	绿化养殖	100%	800	837	300	30	-179

5、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

结合国家宏观经济背景、房地产调控政策变化及土地市场情况等因素，预计 2014 年房地产市场总体将呈现先热后平，升温后稳的趋势，区域市场分化将会加剧。其一、2013 年房地产市场总体上保持稳中有升的趋势，调控政策并未给市场带来巨大的压力，购房者对楼市的预期有所变化。此外，房企资金总体较为充裕，2012 年下半年市场回暖以来的新开工项目将于 2014 年集中入市，将在一定程度上拉动商品房成交量的上升。其二、刚性需求和合理改善性需求仍较旺盛，且国家支持首套置业和合理自住性需求的政策仍然延续。2013 年 7 月，中共中央政治局会议提出积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，这将进一步释放市场需求，尤其是三四线城市的新增住房需求。其三、房地产调控方面，随着不同区域市场表现分化进一步加剧，调控政策差异化将成为常态。一线城市和热点二线城市仍将供不应求，多数二线城市供需均衡价格平稳；大多数三四线城市供应充足。随着土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，以市场为决定作用的长效调控机制将逐步形成和完善。其四，土地市场整体成交回暖，局部火热，土地供应增加的趋势或将持续。其五，2013 年 12 月中央经济工作会议明确继续实施稳健的货币政策，短期内信贷和社会融资仍将平稳增长，利率市场化、汇率改革等金融改革也将稳步推进。

### (二) 公司发展战略

#### (1) 2014 年房地产经营业务

由于公司在上海中心城区、苏州太湖国家旅游度假区的住宅存量项目属于严格“限购”的高端产品，目前仍需面对严峻的房地产调控和处于去库存化、去杠杆重压下的经营，故 2014 年公司对房地产经营业务的目标为加快消化现有存量房，节约和减少管理费用与财务成本。

#### (2) 2014 年第二主业开拓

自完成借壳上市以来，公司主营业务房地产开发业务就一直受到国家宏观调控的影响，尤其是房地产限购限贷政策、房地产税收政策及融资环境的变化对高端房地产市场产生了巨大的影响，故公司自 2009 年开始，就逐步涉足非房地产行业的投资，力求通过培育第二主业来确保公司长期稳定的发展。

公司现已在中国（上海）自由贸易试验区正式成立了上海华丽家族国际贸易有限公司。此外，2013 年南江集团及其实际控制人在巴布亚新几内亚及秘鲁项目已获得了一定的黄金产出并进行了试单贸易。根据 2013 年运营情况及市场变化，公司对 2014 年业务规划做如下调整：

##### (一) 巴布亚新几内亚砂金矿项目

南江集团及其实际控制人在巴布亚新几内亚投资的科沃河砂金矿项目现已进入开采阶段。为了科沃河砂金矿项目的顺利开展，南江巴新公司已在矿区修建道路 120 余公里、桥梁 1 座、建筑物 60 余间以及涵洞 2 个。此外，南江巴新公司还采购了洗金床 3 台、各类工程用车 37 辆。同时南江巴新公司已获得了巴新中央银行的黄金出口许可证并进行了黄金的试单销售。2013 年，巴布亚新几内亚的投资环境及国际金价走势均发生了重大变化：

##### 国际金价震荡波动

2012 年黄金价格基本在 1600-1750 美元/盎司之间波动。2013 年国际金价大幅震荡，黄金价格从年初的 1670 美元/盎司下跌到 12 月份的 1225 美元/盎司。全年黄金跌幅达到 26.6%，全年黄金价格下跌 445 美元/盎司。每两个半月就会有 100 美元/盎司左右的均价波动。

从黄金矿开采成本来看，最高是非洲，为 957 美元，其次是亚洲，为 824 美元，成本最低的是北美，为 598 美元。以全球首屈一指的黄金生产商巴里克黄金公司（Barrick）2013 年一季度财报数据为例。当季巴里克现金成本 561 美元，计入特许开采费用、管理费、外汇对冲等各类增加成本在内，合计“全部可持续现金成本”为 919 美元。由此可见，目前呈下跌趋势的黄金价格已越发接近开采成本。在开采成本无法缩减甚至需要增加的情况下，金价的波动极大地影响了砂金矿的开采效益。



### 巴布亚新几内亚国内治安问题

去年巴布亚新几内亚发生几起针对华人及在巴中资企业的暴力袭击事件，特别是 2013 年 6 月 24 日发生的暴力事件，造成了 4 名华人的死亡。对此，我驻巴布亚新几内亚使馆在 6 月 26 日的安全提示中提出“近期巴新各地发生多起暴力犯罪案件，治安形势不容乐观，建议旅巴新华人华侨提高警惕，团结合作，加强自我防范，防止自身权益受到非法侵害。”此外，外交部也在 2013 年 8 月 23 日提醒中国公民和企业注意在巴新的安全问题，提醒中特别提到“建议在巴新中资企业和机构进一步加强安保措施，雇佣当地有资质、有实力的保安公司雇员，注意防范暴力袭击和绑架，确保人身和财产安全；建议在巴新中国公民加强安全防范意识，尽量避免夜间外出，加强住处安全防护。”

巴布亚新几内亚自然环境恶劣，地震时有发生

自然条件是影响砂金矿开采的重要因素之一。巴布亚新几内亚的自然条件较恶劣，地震情况时有发生。相较于过往强度较小的地震，2013 年 4 月 24 日发生了里氏 6.6 级的地震。此外，巴布亚新几内亚的雨季漫长。这都将极大地影响砂金矿的正常开采作业，并需要不断维护连接矿区和外部的基础设施，对员工的生命安全也产生了巨大的安全隐患。

#### (二) 秘鲁砂金矿项目

南江集团及其实际控制人在秘鲁马镇的砂金矿项目现已获得一定的产出。但受前述所提的国际金价波动、开采成本过高的黄金出口受当地法律政策限制等因素的影响，该项目的盈利能力尚不明朗。

由于受投资环境及国际金价持续走低等市场因素的影响，目前南江集团投资的黄金矿业项目皆未产生收益，现阶段履行承诺将不利于维护上市公司权益。同时结合相关监管规定，华丽家族决定豁免南江集团及实际控制人履行注入黄金矿业项目的承诺，相关项目的全部投入和亏损由南江集团承担。2014 年 2 月 10 日，公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过了《关于豁免控股股东及其实际控制人履行承诺事项的议案》。未来公司仍将坚持积极培育和开展第二主业的发展战略，通过南江集团的协助和自身努力，继续审慎、有选择地寻求投资机会。此外，公司管理层已对相关部门编制做出相应调整和安排，其中公司副总裁金泽清先生将不再兼任矿产事业部总经理，仍将作为副总裁分管行政、人事及南江绿化公司，同时协助公司总裁处理日常工作事宜。

#### (三) 经营计划

量入为出，以销售现房为主，仍是公司 2014 年工作的核心。此外，经过缜密的市场调研和分析，决定将苏州太上湖未开发的建设用地和产品重新进行规划设计和调整，使开发产品与普通购房者需求更贴切，希望能在短期内获得良好的市场效果及经济效益，改变目前的困难现状，也符合十八届三中全会的房地产产业行业的政策调控和改革。上述项目规划调整将同时配合再融资的计划，公司已全面启动 2013 年度非公开发行工作，于 2013 年 12 月份召开股东大会审议通过非公开发行股票事宜，拟募集不超过 19 亿元投入太上湖项目（高层住宅）并补充流动资金，目前正等待证监会核准。

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014 年，根据发展计划，各个项目及投资需要，公司预计资本性开支约 10 亿，三项费用约 1.5 亿。公司将强化销售，降低库存，加快资金回笼。同时，计划采用产品销售、银行借款、债券融资、委托贷款等多种渠道募集资金；通过统筹资金、优化资金使用、成本控制等手段，公司将加强对资金使用的管理和监控，提高资金的使用效率，确保公司健康、可持续的发展。

#### (五) 可能面对的风险

##### (1) 宏观经济及政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，而且作为典型的资源依赖型行业，受政府宏观政策与行业政策影响较大。近年国家陆续出台了“国十一条”、“新国十条”、“新国八条”、

“新国五条”等政策法规，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以引导和促进房地产行业持续稳定健康发展。

应对措施：公司将密切关注宏观形势，加强对政策趋势的研判，依据政策导向，结合市场变化，在项目顺利开发建设的基础上，针对项目所处的不同开发阶段，及时合理的调整产品结构和开发节奏，积极快速进行市场应变。

#### (2) 房地产原材料价格波动风险

房地产开发所采购的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及装饰材料，其供应渠道的顺畅与否、价格的波动，会通过施工单位招投标、总包合同及独立合同的签订和履行传导到发展商，从而对公司的生产经营产生较大影响。

应对措施：公司将继续大力落实工程总包招投标与总包管理机制，严格采用工料清单综合单价包干合同，同时贯彻好甲供材料集团采购，切实加强工程招投标管理，降低生产、开发成本，同时不断优化产品结构、改进工艺流程，实施科学灵活的产品定价策略，加快资金回笼速度，化解原材料价格波动风险。

#### (3) 财务风险

房地产行业属于资金密集型企业。公司目前进行房地产开发的资金来源主要依靠自有资金、银行开发贷款及大股东借款。而现阶段产业政策、信贷政策和资本市场政策的不确定性，将对公司的外部资金筹措产生一定影响。

应对措施：一方面公司将通过加大销售力度，及时回笼资金；另一方面，在政策及市场允许的情况下，公司将进一步扩展资本融资渠道，提高直接和间接的融资能力，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源，在及时足额筹集发展所需的资金同时，争取支付较低的资金成本，为公司的稳定发展提供资金支持。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (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

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

2013年5月13日，公司2012年年度股东大会审议通过了公司2012年度利润分配预案的议案，本次分配以2012年末1,139,076,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.1元（含税），共计派发股利11,390,760元。上述现金分红已于2013年7月8日由中国证券登记结算公司上海分公司根据股权登记日2013年7月1日登记在册的全体股东发放实施完成。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号---上市公司现金分红》等文件的相关要求，结合公司实际情况，2014年2月，公司已对《公司章程》中有关利润分配、现金分红的条款完成修订，具体修订内容详见公司临2014-002号公告附件《华丽家族股份有限公司章程修订案》。

基于公司目前的实际财务状况及2012年度利润分配情况，2013年度拟以2013年12月31日公司总股本1,139,076,000股为基数，每10股派发现金红利0.07元(含税)，合计分配7,973,532元。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0.07	0	7,973,532	22,731,466.97	35.08
2012 年	0	0.1	0	11,390,760	35,436,678.88	32.14
2011 年	6	0.7	0	49,834,575	598,364,821.06	8.33

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

内容详见 2014 年 2 月 28 日在上海证券交易所披露的《华丽家族股份有限公司 2013 年度社会责任报告》。

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2013 年 2 月 18 日, 公司与控股东南江集团签署了《资产置换框架协议》, 公司将全资子公司上海华丽家族投资有限公司所持有的华孚公司 100% 股权与南江集团所持金叠房产 49% 股权进行置换。本次交易构成关联交易, 不构成重大资产重组。本次资产置换已经公司第四届董事会第二十四次会议及二〇一三年第二次临时股东大会审议通过。	公告编号: 临 2013-016 《华丽家族股份有限公司第四届董事会第二十四次会议决议公告》 临 2013-018 《华丽家族股份有限公司资产置换暨关联交易公告》 临 2013-021 《华丽家族股份有限公司二〇一三年第二次临时股东大会决议公告》

### 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、 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
基于公司 2013 年度的项目开发、流动资金和日常经营的需要, 南江集团将在其自身具备筹资能力并考虑到 2013 年房地产市场的不确定性的前提下向本公司及本公司控股子公司提供余额不超过人民币 5 亿元的资金, 用于本公司及本公司控股子公司项目开发、流动资金及日常经营。本次关联交易事项已经公司第四届董事会第二十六次会议及二〇一二年年度股东大会审议通过。	公告编号: 临 2013-025 《华丽家族股份有限公司第四届董事会第二十六次会议决议公告》 临 2013-027 《华丽家族股份有限公司关于预计 2013 年度关联交易金额的公告》 临 2013-031 《华丽家族股份有限公司二〇一二年年度股东大会决议公告》

(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
2013 年 2 月 18 日, 公司与控股东南江集团签署了《资产置换框架协议》, 公司将全资子公司上	公告编号: 临 2013-016 《华丽家族股份有限公司第四届董事

海华丽家族投资有限公司所持有的华孚公司 100% 股权与南江集团所持金叠房产 49% 股权进行置换。本次交易构成关联交易，不构成重大资产重组。本次资产置换已经公司第四届董事会第二十四次会议及二〇一三年第二次临时股东大会审议通过。	会第二十四次会议决议公告》 临 2013-018 《华丽家族股份有限公司资产置换暨关联交易公告》 临 2013-021 《华丽家族股份有限公司二〇一三年第二次临时股东大会决议公告》
--	--

(三) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
本公司与关联人暂哲投资有限公司、曾志锋和陈志坚于 2012 年 3 月 15 日签署了有关现金借款的协议。上述关联人以免息的形式共计出借给公司现金人民币 5 亿元，借期最长不超过 1 年。截止上述借款协议到期日，公司已共计偿还人民币 2.81 亿元。2013 年 3 月 19 日，公司与上述债权人就剩余借款金额签订借款展期合同，后者以免息的形式共计出借给公司现金人民币 2.19 亿元，借款期限为展期一年。	公告编号： 临 2012-014 《华丽家族股份有限公司关于公司获得财务资助的公告》  临 2013-024 《华丽家族股份有限公司关于公司获得财务资助后续进展的公告》

2、 临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
暂哲投资有限公司	其他				13,400	-5,400	8,000
曾志锋	其他关联人				11,364	-7,500	3,864
陈志坚	其他关联人				2,272	-1,500	772
合计					27,036	-14,400	12,636
关联债权债务形成原因		本次关联债务形成系因公司与关联人暂哲投资有限公司、曾志锋和陈志坚于 2013 年 3 月 19 日就剩余借款金额签订借款展期合同，后者以免息的形式共计出借给公司现金人民币 2.19 亿元，借款期限为展期一年。					
关联债权债务清偿情况		报告期内，公司已共计偿还人民币 1.44 亿元。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		本次关联债务的产生是为了给公司提供资金，有利于缓解公司财务压力。					

七、 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）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-1,129
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	5,660
公司对子公司的担保情况	
报告期末对子公司担保余额合计（B）	21,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	26,660
担保总额占公司净资产的比例(%)	13.53

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	资产注入	上海南江（集团）有限公司	在矿产和能源类项目的投资取得阶段性成果后，在条件和风险可控的前提下，将获得的有关矿业项目的控股权以合理的价格注入到上	2012 年；长期	否	是		

			<p>市 公 司， 为 上 市 公 司 培 育 新 的 利 润 增 长 点 。</p> <p>（注： 2014 年 2 月 10 日， 公 司 2014 年 第 一 次 临 时 股 东 大 会 审 议 通 过 了 《 关 于 豁 免 控 股 股 东 及 其 实 际 控 制 人 履 行 事 项 的 议 案 》， 由 于 受 国 外 投 资 地 的 复 杂 的 社 会 环 境 及 国 际 金 价 的 大 幅 走 低 等 市 场 因 素 的 影 响， 南 江 集 团 投 资 的 黄 金 矿 业 项 目 的 盈 利 能 力 目 前 尚 不 明 朗， 现 阶 段</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			履行承诺将不利于维护上市公司权益。结合中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，为维护上市公司及中小股东的利益，公司已豁免南江集团及实际控制人履行相关矿业资产注入的承诺。）				
	其他	上海南江（集团）有限公司	上海南江（集团）有限公司持有海泰投资	2013年；2014年内	是	是	



			<p>有限公司（以下简称“海泰投资”）75% 股权，华丽家族股份有限公司持有海泰投资 25% 股权。由于海泰投资的科研项目研发周期较长，截至承诺日未产生投资收益，作为海泰投资的大股东，2014 年内若华丽家族股份有限公司提出股权转让要求，上海南江（集团）有限公司将以不低于 5000 万元的价格收购华丽股份</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			有限公司持有的海泰投资 25% 的股权。				
--	--	--	----------------------	--	--	--	--

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	68
境内会计师事务所审计年限	6

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	25

十、 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

本年度公司及其董事、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。

十一、 其他重大事项的说明  
报告期内公司无其他重大事项。

## 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

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	39,599,280	3.476						39,599,280	3.476
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	39,599,280	3.476						39,599,280	3.476
其中：境内非国有法人持股	19,187,280	1.684						19,187,280	1.684
境内自然人持股	20,412,000	1.792						20,412,000	1.792
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,099,476,720	96.524						1,099,476,720	96.524
1、人民币普通股	1,099,476,720	96.524						1,099,476,720	96.524
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,139,076,000	100						1,139,076,000	100

##### 2、 股份变动情况说明

报告期内公司股份数量未发生变化。

#### (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、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况  
报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况  
本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		85,870		年度报告披露日前第 5 个交易日 末股东总数		85,002	
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	
上海南江(集团)有限公司	境内非国有法人	10.01	114,020,000	-106,712,014		质押	76,875,000
福建大乾数字信息有限公司	境内非国有法人	2.74	31,237,920	0		冻结	31,237,920
王栋	境内自然人	1.53	17,388,000	0		冻结	17,388,000
泉州市闽发物业发展有限公司	境内非国有法人	1.09	12,383,280	0	12,383,280	冻结	12,383,280
陈大勇	境内自	0.93	10,584,000	0	10,584,000	冻结	10,584,000

	然人					
朱芳	境内自然人	0.86	9,828,000	0	9,828,000	冻结 9,828,000
杨忠义	境内自然人	0.68	7,800,000	7,800,000		
石狮融盛企业集团公司	境内非国有法人	0.60	6,804,000	0	6,804,000	冻结 6,804,000
赖爱忠	境内自然人	0.48	5,510,762	1,982,962		
江苏省国际信托有限责任公司一民生新股自由打资金信托二号	未知	0.46	5,219,700	5,219,700		
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			
上海南江（集团）有限公司	114,020,000		人民币普通股 114,020,000			
福建大乾数字信息有限公司	31,237,920		人民币普通股 31,237,920			
王栋	17,388,000		人民币普通股 17,388,000			
杨忠义	7,800,000		人民币普通股 7,800,000			
赖爱忠	5,510,762		人民币普通股 5,510,762			
江苏省国际信托有限责任公司一民生新股自由打资金信托二号	5,219,700		人民币普通股 5,219,700			
杨六妹	4,300,000		人民币普通股 4,300,000			
中国建设银行一上证180 交易型开放式指数	3,931,237		人民币普通股 3,931,237			

证券投资基金		
张四珍	3,557,436	人民币普通股 3,557,436
姜智琿	3,512,300	人民币普通股 3,512,300
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东上海南江（集团）有限公司、王栋存在关联关系，公司未知以上其他前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	泉州市闽发物业发展有限公司	12,383,280			
2	陈大勇	10,584,000			
3	朱芳	9,828,000			
4	石狮融盛企业集团公司	6,804,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知上述有限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。上述有限售条件股东按照股权分置改革的有关规定，已可以上市流通，但该等股东至今未向公司董事会提出解除限售申请。		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

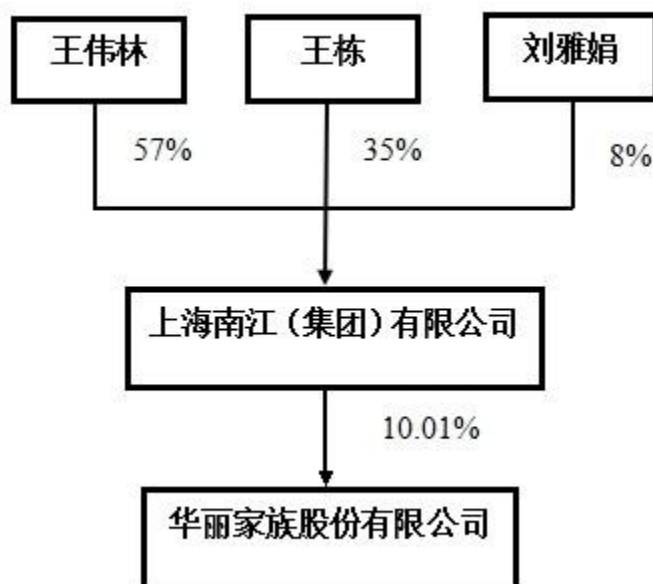
名称	上海南江（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	王伟林
成立日期	1993 年 7 月 16 日
组织机构代码	132441000
注册资本	50,000
主要经营业务	实业投资、科技服务、投资管理、室内设计、物业管理、国内贸易（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）
经营成果	南江集团2013年实现收入15.91亿元，净利润6.52亿元。（以上数据未经审计）
财务状况	截至 2013 年 12 月 31 日，南江集团总资产 45.83 亿元，净资产 33.86 亿元。（以上数据未经审计）
现金流和未来发展策略	南江集团 2013 年期末现金余额 14171 万元。南江集团的愿景是成为中国领先的投资控股平台型集团公司，公司投资的领域包括：房地产、生物医药、新材料、金融、IT、矿业等板块。

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	王伟林
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	上海南江（集团）有限公司董事长、上海华丽家族（集团）有限公司董事长、新智科技股份有限公司董事长、华丽家族股份有限公司董事长、华丽家族股份有限公司董事。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

南江集团于 2013 年 4 月完成增资手续并办理工商变更后，其注册资本增至人民币 50,000 万元。王伟林仍为南江集团的第一大股东，持有南江集团 57% 的股权，王栋持有南江集团 35% 的股权，刘雅娟持有南江集团 8% 的股权。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
王伟林	董事	男	51	2011年4月18日	2014年4月17日	0	0			10	36
林立新	董事长	男	51	2013年1月25日	2014年4月17日	0	0			60.6	0
王励勋	董事、总裁	男	29	2012年6月18日	2014年4月17日	0	0			65.6	0
王坚忠	董事	男	44	2012年6月18日	2014年4月17日	0	0			10	20
邢海霞	董事、副总裁、财务总监	女	44	2011年4月18日	2014年4月17日	0	0			50.6	0
娄欣	董事、副总裁、董事会秘书	男	43	2012年7月13日	2014年4月17日	0	0			44.6	0
金泽清	副总裁	男	41	2013年3月13日	2014年4月17日	0	0			35.6	12.5
王伟	监事	男	59	2011	2014	0	0			34.6	0



年	会 主 席			年 4 月 18 日	年 4 月 17 日						
凌 建 民	监事	男	55	2012 年 6 月 1 日	2014 年 4 月 17 日	0	0			20.2	0
林全	监事	男	44	2011 年 4 月 18 日	2014 年 4 月 17 日	0	0			10	0
张军	独 立 董事	男	49	2011 年 4 月 18 日	2014 年 4 月 17 日	0	0			10	0
袁 树 民	独 立 董事	男	62	2013 年 3 月 6 日	2014 年 4 月 17 日	0	0			8.3	0
黄毅	独 立 董事	男	58	2013 年 9 月 9 日	2014 年 4 月 17 日	0	0			3.3	0
曾 志 锋(离 任)	董事、 总裁	男	50	2011 年 4 月 18 日	2013 年 4 月 18 日	67,286,844	2,900,044	-64,386,800	系 个 人 原 因	42.8	0
邱 韧 (离 任)	董事、 总裁	男	54	2013 年 4 月 19 日	2013 年 8 月 22 日	0	0			20	0
梁 文 焯(离 任)	独 立 董事	男	43	2011 年 4 月 18 日	2013 年 9 月 9 日	0	0			6.7	0
陈 文 浩(离 任)	独 立 董事	男	60	2012 年 9 月 12 日	2013 年 1 月 18 日	0	0			0	0
合计	/	/	/	/	/	67,286,844	2,900,044	-64,386,800	/	432.9	68.5

董事、监事及高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

王伟林：2006 年 1 月-至今 上海南江（集团）有限公司 董事长；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司董事长；2008 年 7 月-2013 年 1 月 华丽家族股份有限公司 董事长；2013 年 1 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事。

林立新：2007 年 9 月-2010 年 4 月任四川方向光电股份有限公司董事、总经理；2010 年 4 月-2012 年 4 月任北京华为朗新科技有限公司董事长、总经理；2012 年 4 月-2012 年 12 月任承德大路股份有限公司董事长；上海南江（集团）有限公司副总裁、宁波墨西科技有限公司总经理。2013 年 1 月-至今任华丽家族股份有限公司董事长，北京墨烯控股集团股份有限公司董事、总裁及上海南江（集团）有限公司副总裁。

王励勋：2007 年 6 月-2010 年 4 月 上海华丽家族（集团）有限公司 材料采购部主管；2010 年 5 月-2011 年 3 月 华丽家族股份有限公司 合约预算部经理助理；2011 年 4 月-2012 年 5 月 华丽家族股份有限公司 总裁助理兼合约预算部经理；2012 年 6 月-2013 年 8 月 华丽家族股份有限公司 副总裁、董事；2013 年 8 月-至今 华丽家族股份有限公司 总裁、董事。

王坚忠：2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 董事长助理、监事会主席；2008 年 7 月-2012 年 6 月 华丽家族股份有限公司 董事长助理、监事会主席；2012 年 6 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事；2012 年 4 月-至今 上海南江（集团）有限公司 副总裁、财务总监

娄欣：2008 年 2 月-2012 年 6 月 华丽家族股份有限公司 总经理助理；2012 年 6 月 -2013 年 1 月 华丽家族股份有限公司 董事会秘书；2013 年 2 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事会秘书、副总裁、董事。

邢海霞：2008 年 4 月-2008 年 6 月 新智科技股份有限公司 财务部经理；2008 年 7 月-2011 年 4 月 华丽家族股份有限公司 财务部经理；2011 年 4 月-2013 年 1 月 华丽家族股份有限公司 财务总监；2013 年 2 月-2013 年 9 月 华丽家族股份有限公司 财务总监、副总裁；2013 年 9 月-至今 华丽家族股份有限公司 财务总监、董事、副总裁。

袁树民：2005 年 8 月-至今 上海金融学院会计学院院长、会计学教授、博士生导师；2013 年 3 月-至今 华丽家族股份有限公司 独立董事。

张军：2003 年 4 月-至今 复旦大学复旦大学经济学院教授、博士生导师、中国经济研究中心主任 教授；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 独立董事；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 独立董事

黄毅：2000 年-至今 上海市锦天城律师事务所高级合伙人，2013 年 9 月-至今华丽家族股份有限公司 独立董事。

金泽清：2006 年 7 月-2009 年 10 月 浙江华友钴业股份有限公司人力资源部长；2010 年 1 月-2011 年 8 月 上海鹏欣矿业投资有限公司副经理；2011 年 9 月-2012 年 6 月 保利协鑫能源控股集团 Nickel International 香港名铸国际有限公司 副总经理；2012 年 6 月-2013 年 2 月 上海南江(集团)有限公司矿业与能源部总经理；2013 年 3 月-至今 华丽家族股份有限公司 副总裁。

王伟年：2003 年 5 月-至今 上海南江绿化环保有限公司 董事长；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 职工监事；2008 年 7 月-2012 年 6 月 华丽家族股份有限公司 职工监事；2012 年 6 月-至今 华丽家族股份有限公司 监事会主席

林全：2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 监事

凌建民：2008 年 7 月-2012 年 6 月 华丽家族股份有限公司 行政部主管；2012 年 6 月-至今 华丽家族股份有限公司 行政部主管、监事

曾志锋（离任）：2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 董事、总裁；2008 年 7 月-2013 年 4 月 华丽家族股份有限公司 董事、总裁

邱韧（离任）：历任常州工业技术学院计算中心主任；深圳市现代计算机公司常务副总裁；深圳豪信科技有限公司总裁；深圳市智雄电子有限公司董事；中国科健股份有限公司董事、副总裁；2013 年 4 月-2013 年 8 月 华丽家族股份有限公司 董事、总裁。

梁文辉（离任）：2003 年-2009 年 上海四维乐马律师事务所 合伙人；2009 年-至今 上海中伦律师事务所合伙人；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 独立董事；2008 年 7 月-2013 年 9 月 华丽家族股份有限公司 独立董事

陈文浩（离任）：上海财经大学会计学院教授，博士生导师，历任上海柴油机股份有限公司独立董事、苏州科斯伍德油墨股份有限公司独立董事、中国医药集团总公司外部董事、上海现代制药股份有限公司董事、上海财务学会副会长、上海财税学会理事、上海房产会计学会副会长；2012 年 9 月-2013 年 1 月 华丽家族股份有限公司 独立董事。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王伟林	上海南江（集团）有限公司	董事长		
林立新	上海南江（集团）	副总裁		

	有限公司		
王坚忠	上海南江(集团)有限公司	副总裁、财务总监	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王伟林	哲哲投资有限公司	董事长		
林立新	上海金叠房地产开发有限公司	董事长		
	中国科健股份有限公司	独立董事		
	大连北大科技(集团)股份有限公司	独立董事		
王励勋	苏州华丽家族置业投资有限公司	执行董事		
	苏州地福房地产开发有限公司	执行董事		
	上海天建建筑装饰工程有限公司	董事长		
王坚忠	华丽家族投资有限公司	董事		
	上海华丽家族投资有限公司	执行董事		
	西藏华孚投资有限公司	董事		
	华泰长城期货有限公司	董事		
	上海华丽家族国际贸易有限公司	执行董事		
邢海霞	华泰长城期货有限公司	董事		
张军	复旦大学	中国经济研究中心主任		
	腾达建设集团股份有限公司	独立董事		
	中海发展股份有限公司	独立董事		
袁树民	上海金融学院	院长、会计学教授、		

	会计学院	博士生导师		
	上海交大慧谷信息产业股份有限公司	独立董事		
	上海摩恩电气股份有限公司	独立董事		
	上海东富龙科技股份有限公司	独立董事		
	上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	独立董事		
黄毅	上海市锦天城律师事务所	高级合伙人		
王伟年	上海南江绿化环保有限公司	董事长		
曾志锋(已离任)	苏州华丽家族置业投资有限公司	执行董事		
邱韧(已离任)	苏州华丽家族置业投资有限公司	执行董事		
梁文辉(已离任)	中伦律师事务所	合伙人		

### 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的薪酬由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行综合考评。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	本年度经薪酬与考核委员会考核，全体高管薪酬按核定标准发放；董事、监事津贴仍按年初确定额发放。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司董事、监事和高级管理人员实际从公司获得的报酬合计 432.9 万元。

### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王伟林	董事长	离任	因南江集团海外业务发展需经常出国处理公务，特请辞公司董事长职务，仍担任董事及相关专门委员会委员职务
林立新	董事长	聘任	新任
曾志锋	董事、总裁	离任	因公司发展实情及个人

			原因辞职
邱韧	董事、总裁	聘任	新任
陈文浩	独立董事	离任	2013 年 1 月 18 日因病逝世
袁树民	独立董事	聘任	新任
梁文辉	独立董事	离任	因个人原因辞职
黄毅	独立董事	聘任	新任
邱韧	董事、总裁	离任	因个人原因辞职
王励勋	董事、总裁	聘任	新任
娄欣	董事、副总裁	聘任	新任
邢海霞	董事、副总裁	聘任	新任
金泽清	副总裁	聘任	新任

## 五、 母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	36
主要子公司在职员工的数量	64
在职员工的数量合计	100
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	14
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	28
销售人员	12
技术人员	24
财务人员	11
行政人员	25
合计	100
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	6
本科	21
其他	73
合计	100

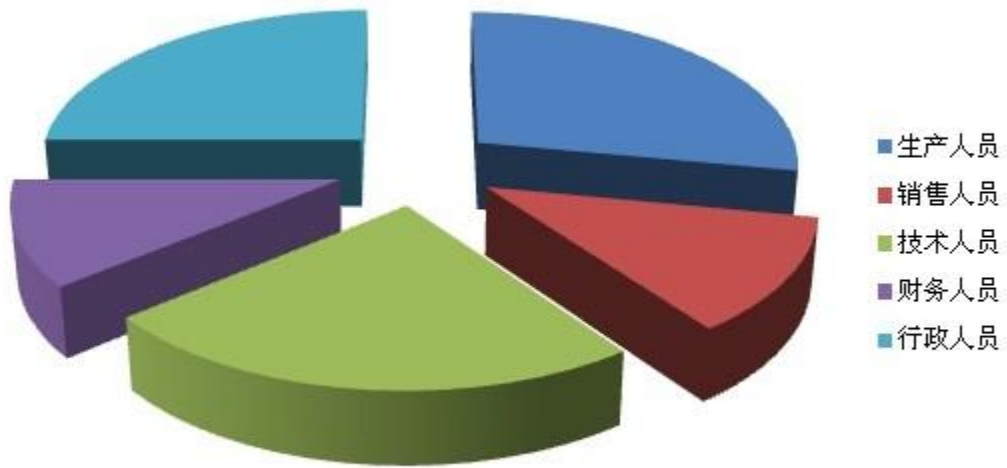
### (二) 薪酬政策

公司根据不同职位所要求的知识、技能、经历及教育等情况，确定合理的、有竞争力的薪酬水平。在每个公历年度末，公司根据员工的工作情况和整体经营业绩，支付年终奖金以及考虑是否额外发放奖励。

### (三) 培训计划

公司根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训和定期的专业人员培训,包括内控规范、财税管理、造价、预决算、法律、董监高任职资格及后续教育等，以促进员工学习成长，健康发展。

(四) 专业构成统计图:



(五) 教育程度统计图:



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

(一)、 报告期内, 公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求, 建立了较为完善的公司法人治理结构和企业管理制度。公司治理的实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司规范性文件的要求。不断建立和完善法人治理结构, 规范公司运作, 保证公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确, 并确保信息披露真实、准确、完整、公平、及时, 切实维护公司广大股东的合法权益。截止报告期末, 公司的治理状况具体如下:

1. 股东与股东大会: 根据《公司章程》规定, 公司股东按其持有的股份享有权利并承担相应义务。报告期内, 公司召开 1 次年度股东大会和 5 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》和《华丽家族股份有限公司股东大会议事规则》的相关规定, 规范的召集、召开股东大会, 并聘请律师进行现场见证; 平等对待所有的股东特别是中小股东能行使权利, 充分行使自己的合法权益, 不存在损害中小股东利益的情形。

2. 董事与董事会: 报告期内, 公司共召开 13 次董事会, 公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责, 积极听取公司管理层工作汇报, 确保公司科学决策。公司内部董事严格遵守其公开做出的承诺, 忠实、勤勉地履行职责, 董事会对公司日常经营管理进行决策, 对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略与发展委员会、审计、提名与薪酬、战略与投资等四个专门委员会, 均按公司有关制度履行了相关各项职能。

3. 监事与监事会: 报告期内, 公司共召开 5 次监事会, 公司监事会严格按照《公司章程》、《华丽家族股份有限公司监事会议事规则》的规定, 认真履行规定的职责, 对公司董事会的规范运作、公司财务制度和经营情况、公司董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4. 控股股东与上市公司: 公司在业务、人员、资产、机构和财务方面与控股股东完全分开, 公司自主经营、自负盈亏。公司控股股东严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使股东权利, 公司与控股股东进行的关联交易公平合理, 在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立, 公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。没有超越股东大会直接或间接干预公司生产经营和重大决策的情况。截止本报告期末, 公司未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

5. 总裁与经营领导班子: 报告期内, 公司经营领导班子定期召开总裁办公会议, 切实按照《公司章程》的规定履行职责, 严格执行董事会决议。公司经营领导班子在日常经营过程中, 规范运作, 诚信经营, 不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6. 信息披露与透明度: 报告期内, 公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《华丽家族股份有限公司信息披露管理制度》等相关规定, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。报告期内, 公司严格按照《信息披露管理制度》的规定, 定期报告等重大披露事项的内幕信息知情人进行了登记备案, 并进行事前提醒, 杜绝了相关内幕知情人利用内幕信息进行交易的行为发生。报告期内, 未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。

公司治理是一项长期的系统工作, 公司将一如既往根据有关规定及时完善公司制度建设, 持续提高公司治理水平和规范运作意识, 促进公司持续、健康、稳定发展。

(二)、公司内幕信息知情人登记管理情况。自制度制订以来,得到了切实执行。公司于 2011 年 10 月 28 日召开的第四届董事会第六次会议审议通过了《关于修订华丽家族股份有限公司内幕信息知情人登记制度的议案》。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异;如有差异,应当说明原因  
 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 25 日	1、《关于修改公司章程的议案》2、《关于新增公司第四届董事会董事的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 1 月 26 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 3 月 6 日	1、《关于增补选举公司第四届董事会独立董事的议案》; 2、《关于设立子公司的议案》; 3、《关于资产置换暨关联交易的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 3 月 7 日
2013 年年度股东大会	2013 年 5 月 13 日	1、《关于 2012 年年度报告全文及摘要的议案》; 2、《关于 2012 年度董事会工作报告的议案》; 3、《关于 2012 年度监事会工作报告的议案》; 4、《关于 2012 年度财务决算报告的议案》; 5、《关于 2012 年度利润分配预案的议案》; 6、《关于续聘会计师事务所并支付其 2012	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 14 日



		<p>年年报审计费用的预案的议案》；7、《关于公司 2013 年度日常关联交易的议案》；8、《关于 2013 年度董事、监事津贴的议案》；9、《关于为子公司提供担保额度的议案》；10、《关于增补公司第四届董事会董事的议案》；11、《关于 2013 年度高管薪酬的议案》</p>			
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 6 月 7 日	1、《关于修改公司章程的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 8 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 9 月 9 日	1、《关于增补选举公司第四届董事会独立董事的议案》；2、《关于增补选举公司第四届董事会董事的议案》；3、《关于聘任 2013 年度内控审计机构的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 9 月 10 日
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 12 月 9 日	1、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；2、《关于公司非公开发行股票方案的议案》 2.1 《发行的股票种类和面值》 2.2 《发行方式和发行时间》 2.3 《发行对象及认购方式》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 10 日

		<p>2.4 《发行数量》2.5 《发行价格及定价原则》2.6 《本次非公开发行股票限售期》2.7 《募集资金数额及用途》2.8 《上市地点》2.9 《本次发行前公司滚存未分配利润的安排》2.10 《本次非公开发行决议有效期限》；3、《关于&lt;华丽家族股份有限公司2013年度非公开发行股票预案&gt;的议案》；4、《关于&lt;华丽家族股份有限公司2013年度非公开发行股票募集资金使用可行性报告&gt;的议案》；5、《关于前次募集资金使用情况的议案》；6、《关于修订&lt;华丽家族股份有限公司募集资金管理办法&gt;的议案》；7、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》；8、《关于制订&lt;华丽家族股份有限公司2013年-2015年股东回报规划&gt;</p>			
--	--	--	--	--	--

		的议案》		
--	--	------	--	--

1、华丽家族股份有限公司 2013 年第一次临时股东大会于 2013 年 1 月 25 日上午 9 时在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席会议的股东及股东授权委托代表共 2 人，代表 175086844 股，占公司总股本的 15.37%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出席了会议，本次会议因董事长王伟林先生因公出国，按照公司章程规定，经半数以上董事推荐，由董事曾志锋先生主持。经国浩律师（上海）事务所张隽律师和刘曦律师现场见证，本次临时股东大会的召集和召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和《公司章程》的有关规定。

2、华丽家族股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会于 2013 年 3 月 6 日上午 9 时在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席会议的股东及股东授权委托代表共 4 人，代表 172641864 股，占公司总股本的 15.16%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出席了会议，大会由董事长林立新先生主持。经国浩律师（上海）事务所张隽律师和刘曦律师现场见证，本次临时股东大会的召集和召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和《公司章程》的有关规定。

3、华丽家族股份有限公司 2012 年年度股东大会于 2013 年 5 月 13 日上午 10 时在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席会议的股东及股东授权委托代表共 3 人，代表 129799245 股，占公司总股本的 11.40%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出席了会议，大会由董事长林立新先生主持。经国浩律师（上海）事务所谢杨燕律师和刘曦律师现场见证，本次临时股东大会的召集和召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和《公司章程》的有关规定。

4、华丽家族股份有限公司 2013 年第三次临时股东大会于 2013 年 6 月 7 日上午 9 时在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席会议的股东及股东授权委托代表共 1 人，代表 74020000 股，占公司总股本的 6.50%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出席了会议。本次会议因董事长林立新先生因公出差，按照公司章程规定，经半数以上董事推荐，由董事娄欣先生主持。经国浩律师（上海）事务所谢杨燕律师和季方苏律师现场见证，本次临时股东大会的召集和召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和《公司章程》的有关规定。

5、华丽家族股份有限公司 2013 年第四次临时股东大会于 2013 年 9 月 9 日下午 1:30 在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席会议的股东及股东授权委托代表共 3 人，代表 114023238 股，占公司总股本的 10.01%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出席了会议，大会由董事长林立新先生主持。经国浩律师（上海）事务所张隽律师和刘曦律师现场见证，本次临时股东大会的召集和召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和《公司章程》的有关规定。

6、华丽家族股份有限公司 2013 年第五次临时股东大会于 2013 年 12 月 9 日下午 1:30 在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席现场会议的股东及代理人共 4 人，参加网络投票的股东及代理人共 240 人，合计 244 人；参加现场会议的股东持有股份总数 194432764 股，参加网络投票的股东持股份总数 16884492 股，合计股东持股总数 211317256 股；出席现场会议的股东持股占股份总数的比例 17.07%，参加网络投票的股东持股占股份总数的比例 1.48%，合计占股份总数的比例 18.55%。符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出席了会议，大会由董事长林立新先生主持。经国浩律师（上海）事务所刘曦律师和周若婷律师现场见证，本次临时股东大会的召集和召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和《公司章程》的有关规定。

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会
------	--------	---------	--------

								情况
		本年应 参加董 事会次 数	亲自出 席次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席次 数	是否连 续两次 未亲自 参加会 议	出席股 东大会 的次数
林立新	否	11	4	7	0	0	否	4
王伟林	否	13	4	9	0	0	否	0
王励勋	否	13	4	9	0	0	否	5
王坚忠	否	13	4	9	0	0	否	6
邢海霞	否	3	1	2	0	0	否	1
娄欣	否	11	4	7	0	0	否	4
袁树民	是	9	3	6	0	0	否	4
张军	是	13	2	10	1	0	否	1
黄毅	是	3	0	3	0	0	否	1
曾志锋 (已离任)	否	7	2	5	0	0	否	2
陈文浩 (已离任)	是	2	0	2	0	0	否	0
梁文辉 (已离任)	是	10	3	7	0	0	否	1
邱韧(已 离任)	否	2	1	1	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

董事会审计委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：对公司聘用的审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）的工作进行考核，并提出续聘建议；在公司 2013 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。审计委员会认为公司 2013 年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。

公司薪酬与考核委员会切实履行职责，主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核，制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，并指导董事会完善公司薪酬体系。报告期内，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责。经审核，2013 年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政

策、考核标准，同意公司在年度报告中披露对其支付的薪酬。

五、 监事会发现公司存在风险的说明  
监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况  
公司经营层在年初将公司高管人员年薪数额提交董事会审议确定，年终由公司薪酬与考核委员会对高管人员进行考核。本年度经薪酬与考核委员会考核，全体高管薪酬按核定标准发放。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

具体内容详见《华丽家族股份有限公司 2013 年内部控制自我评估报告》  
内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

2013 年度，公司已聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行内部控制审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，详见《华丽家族股份有限公司 2013 年内部控制审计报告》。  
内部控制审计报告详见附件

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师李晨、姜丽君审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

#### 审 计 报 告

信会师报字[2014]第 110262 号

华丽家族股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华丽家族股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李晨

中国注册会计师：姜丽君

中国·上海

二〇一四年二月二十六日

二、 财务报表

合并资产负债表  
2013 年 12 月 31 日

编制单位:华丽家族股份有限公司

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		55,439,834.53	92,232,502.49
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,032,881.80	26,974,371.58
预付款项		271,494.48	4,996,662.44
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		6,305,071.69	5,191,275.18
买入返售金融资产			
存货		2,891,983,039.82	3,423,587,635.20
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,960,032,322.32	3,552,982,446.89
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		50,000,000.00	687,342,727.95
投资性房地产		54,215,592.49	55,825,156.47
固定资产		4,210,131.61	3,823,907.01
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,583,000.00	
递延所得税资产		6,456,712.66	4,067,962.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		117,465,436.76	751,059,754.02
资产总计		3,077,497,759.08	4,304,042,200.91
<b>流动负债：</b>			
短期借款			400,000,000.00
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		281,031,682.42	498,940,497.83
预收款项		151,417,622.65	243,473,151.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		36,774.77	37,200.37
应交税费		80,651,972.94	70,568,444.06
应付利息			569,863.01
应付股利			
其他应付款		384,194,958.15	427,017,727.03
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			
其他流动负债			
流动负债合计		897,333,010.93	1,640,606,883.30
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		210,000,000.00	210,000,000.00
应付债券			
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			
非流动负债合计		210,000,000.00	210,000,000.00
负债合计		1,107,333,010.93	1,850,606,883.30
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,139,076,000.00	1,139,076,000.00
资本公积		31,876,768.47	40,844,662.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		191,531,855.47	180,112,378.76
一般风险准备			
未分配利润		607,680,124.21	607,758,893.95
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,970,164,748.15	1,967,791,934.80
少数股东权益			485,643,382.81
所有者权益合计		1,970,164,748.15	2,453,435,317.61
负债和所有者权益 总计		3,077,497,759.08	4,304,042,200.91

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲

### 母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：华丽家族股份有限公司

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		1,852,202.95	4,200,823.07
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		5,800.00	9,640.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		436,278,847.88	697,219,068.54
存货		12,863,577.34	14,513,577.34

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		451,000,428.17	715,943,108.95
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,322,616,440.98	1,690,116,440.98
投资性房地产		65,214,855.24	67,007,828.88
固定资产		3,640,117.70	2,982,089.80
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,391,471,413.92	1,760,106,359.66
资产总计		2,842,471,842.09	2,476,049,468.61
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		484,128.00	
应付职工薪酬			
应交税费		3,890,165.27	6,648,143.41
应付利息			
应付股利			
其他应付款		948,885,811.45	688,006,709.58
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			

流动负债合计		953,260,104.72	694,654,852.99
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
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			
非流动负债合计			
负债合计		953,260,104.72	694,654,852.99
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>			
实收资本（或股本）		1,139,076,000.00	1,139,076,000.00
资本公积		45,844,637.51	40,831,522.84
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		181,386,681.03	169,967,204.32
一般风险准备			
未分配利润		522,904,418.83	431,519,888.46
所有者权益（或股东权益）合计		1,889,211,737.37	1,781,394,615.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,842,471,842.09	2,476,049,468.61

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲

**合并利润表**  
2013 年 1—12 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		721,379,754.36	1,095,363,117.55
其中：营业收入		721,379,754.36	1,095,363,117.55
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		690,699,052.44	1,040,225,587.80
其中：营业成本		510,196,281.79	754,579,878.06
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		71,468,756.02	111,139,036.20
销售费用		37,791,784.20	45,316,244.06
管理费用		31,698,752.33	46,494,876.08
财务费用		42,441,085.69	88,908,750.58
资产减值损失		-2,897,607.59	-6,213,197.18
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）		3,343.39	40,518,082.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			42,540,749.87
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		30,684,045.31	95,655,612.49
加：营业外收入		17,703,130.44	2,557,375.26
减：营业外支出		28,957.69	408,042.94
其中：非流动资产处置损失			116,138.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		48,358,218.06	97,804,944.81
减：所得税费用		25,251,142.19	34,202,269.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		23,107,075.87	63,602,675.16
归属于母公司所有者的净利润		22,731,466.97	35,436,678.88
少数股东损益		375,608.90	28,165,996.28
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0200	0.0311
（二）稀释每股收益		0.0200	0.0311
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		23,107,075.87	63,602,675.16
归属于母公司所有者的综合收益总额		22,731,466.97	35,436,678.88
归属于少数股东的综合收益总额		375,608.90	28,165,996.28

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲

母公司利润表  
2013 年 1—12 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		4,153,678.52	1,018,852.46
减：营业成本		3,442,973.64	1,792,973.64
营业税金及附加		459,839.33	57,055.73
销售费用			
管理费用		17,814,620.18	24,719,004.72
财务费用		11,114,240.43	20,029,373.53
资产减值损失		-762.23	20,674.40
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）		127,503,343.39	447,653,247.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		98,826,110.56	402,053,017.92
加：营业外收入		15,368,656.52	530,553.32
减：营业外支出			26,581.90
其中：非流动资产处置损失			26,581.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		114,194,767.08	402,556,989.34
减：所得税费用			62,426,116.75
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		114,194,767.08	340,130,872.59
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		114,194,767.08	340,130,872.59

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲

合并现金流量表  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		665,528,945.82	708,563,917.21
客户存款和同业存放			

款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		231,893,543.61	12,179,193.60
经营活动现金流入小计		897,422,489.43	720,743,110.81
购买商品、接受劳务支付的现金		191,830,920.49	146,113,117.52
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		16,141,582.94	20,606,147.14
支付的各项税费		92,462,650.68	241,113,882.45
支付其他与经营活动		44,805,857.14	127,572,295.37

有关的现金			
经营活动现金流出小计		345,241,011.25	535,405,442.48
经营活动产生的现金流量净额		552,181,478.18	185,337,668.33
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		82,292,825.26	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		135,000.00	1,692,194.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		54,994,696.08	62,605,134.65
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		137,422,521.34	564,297,328.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,704,802.81	344,535.00
投资支付的现金			
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		1,704,802.81	344,535.00
投资活动产生的现金流量净额		135,717,718.53	563,952,793.82
<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		34,000,000.00	740,000,000.00
发行债券收到的现金			



收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		34,000,000.00	740,000,000.00
偿还债务支付的现金		683,000,000.00	1,472,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,707,550.77	76,221,775.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		5,280,024.35	82,534,933.87
筹资活动现金流出小计		748,987,575.12	1,631,156,709.59
筹资活动产生的现金流量净额		-714,987,575.12	-891,156,709.59
<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>		-27,088,378.41	-141,866,247.44
加：期初现金及现金等价物余额		67,237,649.46	209,103,896.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		40,149,271.05	67,237,649.46

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—12 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		2,700,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		600,544,880.71	12,282,145.65
经营活动现金流入小计		603,244,880.71	12,282,145.65
购买商品、接受劳务支付的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		7,801,020.35	10,262,437.63
支付的各项税费		4,636,895.52	66,063,866.84
支付其他与经营活动有关的现金		320,090,731.74	467,228,988.10
经营活动现金流出小计		332,528,647.61	543,555,292.57
经营活动产生的现金流量净额		270,716,233.10	-531,273,146.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,343.39	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		135,000.00	1,356,291.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			62,772,023.56
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		138,343.39	564,128,314.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,704,802.81	112,260.00
投资支付的现金		5,000,000.00	300,000,000.00
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		6,704,802.81	300,112,260.00
投资活动产生的现金流量净额		-6,566,459.42	264,016,054.82
<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			530,000,000.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			530,000,000.00
偿还债务支付的现金		249,000,000.00	276,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,498,393.80	8,946,666.67
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		266,498,393.80	284,946,666.67
筹资活动产生的现金流量净额		-266,498,393.80	245,053,333.33
<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>		-2,348,620.12	-22,203,758.77
加：期初现金及现金等价物余额		4,200,823.07	26,404,581.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,852,202.95	4,200,823.07

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 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	1,139,076,000.00	40,844,662.09			180,112,378.76		607,758,893.95		485,643,382.81	2,453,435,317.61
加：会计政策变更										
期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,139,076,000.00	40,844,662.09			180,112,378.76		607,758,893.95		485,643,382.81	2,453,435,317.61
三、本期增减变动金额（减少以		-8,967,893.62			11,419,476.71		-78,769.74		-485,643,382.81	-483,270,569.46

“一” 号 填 列)										
(一) 净利润							22,731,466.97		375,608.90	23,107,075.87
(二) 其他综 合收益										
上 述 (一) 和(二) 小计							22,731,466.97		375,608.90	23,107,075.87
(三) 所有者 投入和 减少资 本		-8,967,893.62							-486,018,991.71	-494,986,885.33
1. 所有 者投入 资本		-13,981,008.29								-13,981,008.29
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额										
3. 其他		5,013,114.67							-486,018,991.71	-481,005,877.04
(四) 利润分 配					11,419,476.71		-22,810,236.71			-11,390,760.00
1. 提取 盈余公					11,419,476.71		-11,419,476.71			

积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-11,390,760.00			-11,390,760.00
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	1,139,076,000.00	31,876,768.47			191,531,855.47		607,680,124.21		1,970,164,748.15

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	1,139,076,000.00	25,268,054.37			146,099,291.50		606,335,302.33		485,308,993.61	2,402,087,641.81
: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余	1,139,076,000.00	25,268,054.37			146,099,291.50		606,335,302.33		485,308,993.61	2,402,087,641.81

额										
三、本期 增减变动金额 (减少以“-” 号填列)		15,576,607.72			34,013,087.26		1,423,591.62		334,389.20	51,347,675.80
(一)净 利润							35,436,678.88		28,165,996.28	63,602,675.16
(二)其 他综合 收益										
上述 (一)和 (二)小 计							35,436,678.88		28,165,996.28	63,602,675.16
(三)所 有者投 入和减 少资本		15,576,607.72							-27,831,607.08	-12,254,999.36
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		15,576,607.72							-27,831,607.08	-12,254,999.36
(四)利 润分配					34,013,087.26		-34,013,087.26			



1. 提取 盈余公 积					34,013,087.26		-34,013,087.26			
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	1,139,076,000.00	40,844,662.09			180,112,378.76		607,758,893.95		485,643,382.81	2,453,435,317.61

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	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	1,139,076,000.00	40,831,522.84			169,967,204.32		431,519,888.46	1,781,394,615.62
加: 会计政策变更								
期差错更正								
他								

二、本年年初余额	1,139,076,000.00	40,831,522.84			169,967,204.32		431,519,888.46	1,781,394,615.62
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		5,013,114.67			11,419,476.71		91,384,530.37	107,817,121.75
(一)净利润							114,194,767.08	114,194,767.08
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							114,194,767.08	114,194,767.08
(三)所有者投入和减少资本		5,013,114.67						5,013,114.67
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		5,013,114.67						5,013,114.67

(四) 利润分配					11,419,476.71		-22,810,236.71	-11,390,760.00
1. 提取盈余公积					11,419,476.71		-11,419,476.71	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-11,390,760.00	-11,390,760.00
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、本期末余额	1,139,076,000.00	45,844,637.51			181,386,681.03		522,904,418.83	1,889,211,737.37

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	1,139,076,000.00	25,254,915.12			135,954,117.06		125,402,103.13	1,425,687,135.31
加: 会计政策变更								
期差错更正								
他								

二、本年初余额	1,139,076,000.00	25,254,915.12			135,954,117.06		125,402,103.13	1,425,687,135.31
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		15,576,607.72			34,013,087.26		306,117,785.33	355,707,480.31
(一) 净利润							340,130,872.59	340,130,872.59
(二) 其他综合收益								
上述 (一)和 (二)小计							340,130,872.59	340,130,872.59
(三) 所有者投入和减少资本		15,576,607.72						15,576,607.72
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		15,576,607.72						15,576,607.72

(四) 利润分配					34,013,087.26		-34,013,087.26	
1. 提取盈余公积					34,013,087.26		-34,013,087.26	
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、本期末余额	1,139,076,000.00	40,831,522.84			169,967,204.32		431,519,888.46	1,781,394,615.62

法定代表人：林立新 主管会计工作负责人：邢海霞 会计机构负责人：方玲



### 三、 公司基本情况

华丽家族股份有限公司（以下简称：公司）系由原新智科技股份有限公司吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司后更名而来。

上海华丽家族（集团）有限公司前身为上海华丽家族房地产开发有限公司，由上海南江企业发展有限公司及万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君四位自然人共同出资发起设立，公司成立日期为 2000 年 1 月 17 日，组织机构代码：15816383-8。公司设立时注册资本为人民币 5,000 万元。2001 年 8 月，万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君将所持上海华丽家族房地产开发有限公司股份转让给上海南江企业发展有限公司（后更名为：上海南江（集团）有限公司）、曾志锋和狄自中；2001 年 12 月，曾志锋和狄自中将所持上海华丽家族房地产开发有限公司股份按原价转让给上海南江衡和生物科技有限公司；2003 年 7 月，上海南江衡和生物科技有限公司将所持上海华丽家族房地产开发有限公司 5% 的股权，计价人民币 250 万元转让给曾志锋；其余 5% 的股权，计价人民币 250 万元转让给狄自中；2004 年 3 月，上海南江（集团）有限公司将所持上海华丽家族房地产开发有限公司的全部股权转让给王伟林；2004 年 5 月，上海华丽家族房地产开发有限公司采用货币出资、未分配利润转增的方式增资 20,000 万元，其中王伟林以货币资金出资 10,498.77 万元，未分配利润转增资本 3,751.23 万元，曾志锋以货币资金出资 2,041.60 万元，未分配利润转增资本 208.40 万元，狄自中以货币资金出资 2,041.60 万元，未分配利润转增资本 208.40 万元，金鑫以货币资金出资 1,250 万元，增资后注册资本达到 25,000 万元，王伟林、曾志锋、狄自中、金鑫的持股比例分别为 75%、10%、10%、5%；2004 年 6 月，上海华丽家族房地产开发有限公司变更为上海华丽家族（集团）有限公司，股权结构不变；2004 年 9 月以及 2006 年 3 月，王伟林分两次将其持有的上海华丽家族（集团）有限公司 75% 的股权，计价 18,750 万元转让给上海南江（集团）有限公司；2007 年 3 月，上海南江（集团）有限公司将其所持上海华丽家族（集团）有限公司 2% 的股权，计价 500 万元转让给陈志坚。转让完成后，公司注册资本不变，仍为 25,000 万元，股东为上海南江（集团）有限公司及曾志锋、狄自中、金鑫、陈志坚等四位自然人。

2008 年 3 月 26 日，中国证券监督管理委员会批复核准公司重大资产重组的申请，新智科技股份有限公司（原壳公司，下称：新智科技）向上海南江(集团)有限公司(华丽家族的控股股东，下称：南江集团)及其一致行动人曾志锋、狄自中、金鑫、陈志坚发行合计不超过 40,335 万股人民币普通股(占发行后总股本的 76.48%)购买南江集团及上述四人的相关资产；中国证监会对南江集团及上述四人根据有关规定公告的《公司收购报告书》全文无异议，并同意豁免其因公司定向发行股份购买资产导致持股数量达到 40,335 万股而应履行的要约收购义务。2008 年 5 月 12 日，新智科技在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完成了新增股份吸收合并华丽家族的股权登记相关事宜。本次重大资产出售暨以新增股份吸收合并完成后，原上海华丽家族（集团）有限公司法人资格注销，新智科技作为法律上的合并方依法存续，新智科技原总股本 11,000 万元，吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司后，增加股本 40,335 万元；6 月 19 日新智科技更名为“华丽家族股份有限公司”，证券代码 600503 保持不变。2008 年 7 月股权分置改革方案实施完成，流通股股东每持有 10 股流通股获得 3.5 股的转增股份，共计以资本公积转增股份 1,400 万股，公司总股本变更为 52,735 万股。公司已取得了上海工商行政管理局核发的注册号为 310000000094312 的《企业法人营业执照》。

2011 年 4 月公司以 52,735.00 万股为基数，向全体股东每 10 股送 3.5 股，实施后增加 18,457.25 万股。

2011 年 8 月公司以 71,192.25 万股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股，实施后增加 42,715.35 万股。

截止 2013 年 12 月 31 日，公司注册资本为 113,907.60 万股，累计发行股本总数 113,907.60 万股。公司注册地址：上海市黄浦区瞿溪路 968 弄 1 号 202 室。法定代表人：林立新。总部办公地址：上海市虹桥路 2272 号虹桥商务中心三楼 L 座。

公司经营范围：房地产开发经营，房屋土地建设和房屋（附属内部装修设施）出售，租赁，物业管理，房屋设备，园林绿化，实业投资，投资管理（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

#### 四、 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、企业会计准则解释公告及其他相关规定(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：

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

##### （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。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，资本公积不足冲减的，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。

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，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

###### 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，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。

(六) 合并财务报表的编制方法：

1、

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。

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。

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。

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自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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，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：

外币业务采用交易发生日的中国人民银行公布的人民币市场（中间）汇价作为折算汇率折合成人民币记账。

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。

## (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；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### (2) 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（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期末活跃市场中的报价。

#### 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较大幅度下降，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	占应收款项余额 10%以上且金额在 200 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	年末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据

	其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如减值测试后，预计未来现金流量不低于其账面价值的，则按账龄分析法计提坏账准备。
--	---

2、按组合计提坏账准备应收款项：

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）	1%	1%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	5%	5%
3 年以上	30%	30%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	30%	30%
5 年以上	100%	100%

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	存在明显减值迹象的应收款项
坏账准备的计提方法	如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如减值测试后，预计未来现金流量不低于其账面价值的，则按账龄分析法计提坏账准备

(十一) 存货：

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品（包括自制的产成品和外购商品等）、工程施工、在产品、消耗性生物资产等。

2、 发出存货的计价方法

加权平均法

(1) 存货发出时按加权平均法计价

(2) 周转材料的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定

(4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。

(5) 开发用土地的核算方法为：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，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(6) 公共配套设施费用的核算方法为：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，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

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

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

#### 4、 存货的盘存制度

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

#### (十二) 长期股权投资：

##### 1、 投资成本确定

##### 1、 初始投资成本确定

###### (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，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。



### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。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。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

对重大影响以下的、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。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。

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一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。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、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

##### 2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40-60	3	1.61—2.42
机器设备	5	3	19.4
电子设备	5	3	19.4
运输设备	5	3	19.4

##### 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。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。

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。

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

## 3、 暂停资本化期间

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

## 4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 无形资产：

### 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、 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。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。

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。

## (十八) 长期待摊费用：

摊销方法：

长期待摊费用在受益期内平均摊销

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。

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。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

## (十九) 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：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

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） 收入：

### 1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中：房地产销售

- （1）工程已经竣工，具备入住交房条件，签署房屋交接书；
- （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、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

### 3、 提供劳务或建造合同收入的确认依据

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例来确定。

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。

## （二十一） 政府补助：

### 1、 类型

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

## 2、 会计处理方法

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。

### (二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债：

#### 1、 确认递延所得税资产的依据

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。

#### 2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异。

### (二十三) 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

### (二十四) 前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

无

#### 2、 未来适用法

无

### (二十五) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

#### 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。

五、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	17
营业税	商品房销售、租金收入等	3、5
城市维护建设税	流转税	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	增值额	注

(二) 税收优惠及批文

公司全资子公司上海南江绿化环保有限公司根据《中华人民共和国增值税暂行条例》农业生产者销售的自产农产品，免征增值税；根据沪地税松所减免（2010）000095 通知同意，符合农、林、牧、渔业项目-树木种植的所得享受免征企业所得税优惠政策，执行期至 2018 年 12 月 31 日止。

(三) 其他说明

注：土地增值税按税法规定实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%；普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。公司在未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。按照企业所在地税务机关规定的预征率预交土地增值税，其中：苏州华丽家族置业投资有限公司和苏州地福房地产开发有限公司开发的非普通住宅按 3% 的预征率缴纳；上海金叠房地产开发有限公司开发的商业及办公用房按 2% 的预征率缴纳，非普通住宅从 2012 年 1 月起按 2% 的预征率缴纳。

六、 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享有份额后的余额
苏州华丽置业投资有限公司	全资子公司	江苏省苏州市	地开经营 房产发营	28,000	地开经营,园林绿化工程,物业管理,房屋租赁;旅游项目开发与经营,房屋室内装饰装潢,实业投资及管理;建材销售	28,000		100	100	是			
苏州福地房产开发有限公司	全资子公司	江苏省苏州市	地开经营 房产发营	49,000	地开经营(凭资质证书经营)	59,000		100	100	是			
上海华丽国际贸易有限公司	全资子公司	上海市	金贸 贵金属易	500	金及其他矿产及制品、金属材料销售,贵金属矿产品、金属材料销售,	500		100	100	是			





													东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海南绿环保有限公司	全资子公司	上海上市	绿化养殖经营	800	绿化养殖、经营, 环保工程产品销售, 农业休闲服务, 菌类培育、销售, 小饭店(含熟食卤味)。(上述经营范围及行政许可的, 凭许可证经营)。	800		100	100	是			
上海华家投资有限公司	全资子公司	上海上市	投资管理咨询	30,000	商业投资, 实业投资, 投资咨询与投资管理, 物业管理, 金属材料	30,000		100	100	是			

					料、建筑材料、计算机配件、家用电器的销售（及可经营的许可证经营）。							
--	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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
上海建筑装饰工程有限公司	全资子公司	上海市	建筑装饰工程施工	1,000	建筑装饰工程; 水、电、采暖	1,000		100	100	是			

					冷设备(除专控); 建筑装饰材料(专及燃爆品), 批发零售。(企经涉行许的, 许可证经营)								
上海金叠房产开发有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发经营	80,500	房地产开发经营、物业管理、室内装潢、建筑材料销售	107,630		100	100	是			

(二) 合并范围发生变更的说明

本年增加合并单位 1 家, 系新设全资子公司上海华丽家族国际贸易有限公司; 本年减少合并单位 1 家, 系转让全资二级子公司西藏华孚投资有限公司 100% 股权。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
上海华丽家族国际贸易有限公司	4,909,297.56	-90,702.44	2013 年 8 月 8 日

2、 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
西藏华孚投资有限公司	555,000,000	

(四) 其他

本期公司在香港依据香港《公司条例》注册成立华丽家族投资有限公司(Deluxe Family Investment Co.,LTD),拟注册资本 HKD10,000。截至 2014 年 2 月 26 日止,华丽家族股份有限公司投资成本为 0 元。公司有效期为 1 年,于每年期满年检续签有效期。截止 12 月 31 日,公司尚未实际经营。

七、 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
	人民币金额	人民币金额
现金:	46,604.00	15,115.86
人民币	46,604.00	15,115.86
银行存款:	55,393,230.53	92,217,386.63
人民币	55,393,230.53	92,217,386.63
合计	55,439,834.53	92,232,502.49

其中受限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	年初余额
保证金	4,980,888.03	4,963,611.24
阶段性按揭贷款保证金	233,848.37	9,955,414.71
资金冻结	10,075,827.08	10,075,827.08
合计	15,290,563.48	24,994,853.03

上列受限制货币资金余额在编制现金流量表中未计入现金及现金等价物。

(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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					4,719,600.00	15.69	2,586,575.04	54.80
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄分	6,093,820.00	100.00	60,938.20	1.00	25,361,764.26	84.31	520,417.64	2.05

析法								
组合小计	6,093,820.00	100.00	60,938.20	1.00	25,361,764.26	84.31	520,417.64	2.05
合计	6,093,820.00	/	60,938.20	/	30,081,364.26	/	3,106,992.68	/

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						
其中：						
1 年以内	6,093,820.00	100.00	60,938.20	18,691,764.26	73.70	186,917.64
1 年以内小计	6,093,820.00	100.00	60,938.20	18,691,764.26	73.70	186,917.64
2 至 3 年				6,670,000.00	26.30	333,500.00
合计	6,093,820.00	100.00	60,938.20	25,361,764.26	100.00	520,417.64

2、 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

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
应收太上湖一期房屋	本年已收回	按预计可能存在的损失计提坏账	2,586,575.04	4,719,600.00	2,586,575.04
合计	/	/	2,586,575.04	/	/

3、 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。

4、 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(%)
汇景天地个人业主	非关联方	3,545,250.00	1 年以内	58.18
汇景天地个人业主	非关联方	2,129,830.00	1 年以内	34.95
太上湖个人业主	非关联方	400,000.00	1 年以内	6.56
广州百佳超级市场有限公司	非关联方	18,740.00	1 年以内	0.31
合计	/	6,093,820.00	/	100.00

(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：								
账龄分析法	6,708,552.18	100.00	403,480.49	6.01	5,446,308.78	100.00	255,033.60	4.68
组合小计	6,708,552.18	100.00	403,480.49	6.01	5,446,308.78	100.00	255,033.60	4.68
合计	6,708,552.18	/	403,480.49	/	5,446,308.78	/	255,033.60	/

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						
其中：						
1 年以内	2,079,303.10	30.99	20,793.03	619,545.64	11.38	6,195.46
1 年以内小计	2,079,303.10	30.99	20,793.03	619,545.64	11.38	6,195.46
1 至 2 年	412,633.92	6.15	20,631.70	4,174,112.09	76.64	208,705.59
2 至 3 年	3,611,715.16	53.84	180,585.76	622,651.05	11.43	31,132.55
3 至 4 年	604,900.00	9.02	181,470.00	30,000.00	0.55	9,000.00
合计	6,708,552.18	100.00	403,480.49	5,446,308.78	100.00	255,033.60

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 (%)
苏州市吴中区房产管理局	非关联方	2,460,000.00	2-4 年	36.67
苏州太湖国家旅游度假区房产管理中心	非关联方	900,000.00	1-2 年	13.42
港联物业服务(上海)有限公司	非关联方	389,574.11	2 年以内	5.81
上海虹桥商务大厦有限公司	非关联方	333,492.60	3 年以内	4.97
江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	232,415.72	3 年以内	3.46

合计	/	4,315,482.43	/	64.33
----	---	--------------	---	-------

(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	231,758.60	85.36	4,911,648.44	98.30
1 至 2 年	39,735.88	14.64	85,014.00	1.70
合计	271,494.48	100	4,996,662.44	100

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
上海华实市政建设集团有限公司	非关联方	200,000.00	1 年以内	尚未结算
江苏省金陵建工集团有限公司	非关联方	39,735.88	1-2 年	尚未结算
水云天酒店有限公司	非关联方	14,584.00	1 年以内	租赁期至 14 年 2 月
中国电信股份有限公司上海分公司(西区)	非关联方	5,800.00	1 年以内	尚未结算
长安责任保险股份有限公司	非关联方	4,993.07	1 年以内	保险期至 14 年 6 月
合计	/	265,112.95	/	/

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
库存商品	16,573,765.10		16,573,765.10	16,572,205.10		16,572,205.10
消耗性生物资产	7,772,124.63		7,772,124.63	7,901,365.21		7,901,365.21
开发成本	631,778,703.37		631,778,703.37	746,525,590.62		746,525,590.62
开发产品	2,234,863,692.60		2,234,863,692.60	2,642,190,434.67		2,642,190,434.67
工程施工	994,754.12		994,754.12	10,398,039.60		10,398,039.60
合计	2,891,983,039.82		2,891,983,039.82	3,423,587,635.20		3,423,587,635.20



其中：期末余额中有账面价值人民币 219,940,424.33 元的存货用于抵押担保所有权受到限制。  
苏州项目计入期末开发成本余额的借款费用资本化金额为 96,737,861.66 元。

(六) 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 (%)
海泰投资有限公司 (注 2)	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00		25	25

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 (%)
华泰长城期货有限公司 (注 1)	554,192,707.38	637,342,727.95	-637,342,727.95				

注 1：公司年初持有华泰长城期货有限公司股 40%，本期股权全部对外转让。

注 2：公司暂未在海泰投资有限公司董事会委派董事，也未派高级管理人员，对该企业尚无重大影响。

(七) 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	60,409,842.99			60,409,842.99
1.房屋、建筑物	60,409,842.99			60,409,842.99
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	4,584,686.52	1,609,563.98		6,194,250.50
1.房屋、建筑物	4,584,686.52	1,609,563.98		6,194,250.50
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	55,825,156.47		1,609,563.98	54,215,592.49

1.房屋、建筑物	55,825,156.47		1,609,563.98	54,215,592.49
2.土地使用权				
四、投资性房地产 减值准备累计金 额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产 账面价值合计	55,825,156.47		1,609,563.98	54,215,592.49
1.房屋、建筑物	55,825,156.47		1,609,563.98	54,215,592.49
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,609,563.98 元。

(八) 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：	12,869,294.45	1,704,802.81		1,477,148.25	13,096,949.01
其中：房屋及建筑物					
机器设备	1,862,866.99	21,799.00			1,884,665.99
运输工具	11,006,427.46	1,683,003.81		1,477,148.25	11,212,283.02
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	9,045,387.44		1,244,720.80	1,403,290.84	8,886,817.40
其中：房屋及建筑物					
机器设备	1,260,095.52		217,782.80		1,477,878.32
运输工具	7,785,291.92		1,026,938.00	1,403,290.84	7,408,939.08
三、固定资产账面 净值合计	3,823,907.01	/		/	4,210,131.61
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备	602,771.47	/		/	406,787.67
运输工具	3,221,135.54	/		/	3,803,343.94
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面 价值合计	3,823,907.01	/		/	4,210,131.61
其中：房屋及建筑		/		/	

物				
机器设备	602,771.47	/	/	406,787.67
运输工具	3,221,135.54	/	/	3,803,343.94

本期折旧额：1,244,720.80 元。

(九) 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
其他		3,874,500.00	1,291,500.00		2,583,000.00
合计		3,874,500.00	1,291,500.00		2,583,000.00

(十) 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	109,691.85	833,413.05
预提费用	3,487,904.87	
合并报表抵销未实现的内部利润	2,859,115.94	3,234,549.54
小计	6,456,712.66	4,067,962.59

(2) 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	438,767.39
预提费用	13,951,619.49
合并报表抵消未实现的内部利润	11,436,463.76
小计	25,826,850.64

(十一) 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	3,362,026.28		2,897,607.59		464,418.69
二、存货跌价准备					
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					

六、投资性房地产减值准备					
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	3,362,026.28		2,897,607.59		464,418.69

本期转回金额中 2,586,575.04 元系苏州太上湖项目上年单项计提的坏账随本期应收款项收回而转回。

(十二) 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
抵押加保证借款		400,000,000.00
合计		400,000,000.00

(十三) 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
工程及设备款	281,031,682.42	498,940,497.83
合计	281,031,682.42	498,940,497.83

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

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

上海三菱电梯有限公司	3,192,980.00	项目尚未结算	期后还款 755,630.00 元
------------	--------------	--------	----------------------

(十四) 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
苏州地福太上湖项目一期别墅区	400,000.00	400,000.00
苏州地福太上湖项目二期联排叠加区	27,570,730.65	58,383,309.00
苏州华丽太上湖项目一期别墅区	7,923,200.00	15,433,200.00
华丽家族*汇景天地	115,039,564.00	169,256,642.00
茂兴路房屋租金	484,128.00	
合计	151,417,622.65	243,473,151.00

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。

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

苏州地福太上湖项目二期联排叠加区期末余额 13,905,819.00 元，未结转原因为预收及未办理交房手续。

苏州华丽太上湖项目一期别墅区期末余额 7,923,200.00 元，未结转原因为预收及未办理交房手续。

华丽家族·汇景天地期末余额 43,537,284.00 元，未结转原因为预收及未办理交房手续。

(十五) 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		12,146,401.91	12,146,401.91	
二、职工福利费				
三、社会保险费		2,641,779.56	2,641,779.56	
其中：医疗保险费		838,211.54	838,211.54	
基本养老保险费		1,587,896.88	1,587,896.88	
失业保险费		123,649.67	123,649.67	
工伤保险费		41,373.14	41,373.14	
生育保险费		50,648.33	50,648.33	
四、住房公积金		510,741.00	510,741.00	
五、辞退福利		56,958.00	56,958.00	
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	37,200.37		425.60	36,774.77
合计	37,200.37	15,355,880.47	15,356,306.07	36,774.77

(十六) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税		4,854.37
营业税	-14,391,038.02	-6,743,711.65
企业所得税	-12,052,597.00	-19,909,381.70
个人所得税	69,254.31	229,668.22

城市维护建设税	-984,136.16	-416,293.47
土地增值税	107,708,926.20	96,626,760.12
土地使用税	671,341.52	671,341.51
教育费附加	-238,877.21	143,731.83
河道管理费	-130,900.70	-38,525.17
合计	80,651,972.94	70,568,444.06

(十七) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息		569,863.01
合计		569,863.01

(十八) 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
暂借款	165,000,000.00	414,000,000.00
代垫款	2,072,249.72	3,428,897.46
代理费	13,313,655.10	2,878,579.28
定金	201,000,000.00	2,300,000.00
其他	2,809,053.33	4,410,250.29
合计	384,194,958.15	427,017,727.03

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

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
上海南江(集团)有限公司		1,405,524.35
合计		1,405,524.35

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

华丽家族股份有限公司期末与哲哲投资有限公司往来借款 80,000,000.00 元(报表日后还款 22,000,000 元),与曾志锋往来借款 38,640,000.00 元,与狄自中往来借款 38,640,000.00 元,未偿还原因为暂借款未到期。

4、 对于金额较大的其他应付款,应说明内容

上海金叠房地产开发有限公司收到上海新华置城文化传媒有限公司购房定金 200,000,000.00 元。

(十九) 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
抵押加保证借款	210,000,000.00	210,000,000.00
合计	210,000,000.00	210,000,000.00

注: 子公司苏州华丽家族置业投资有限公司以其存货作抵押为子公司苏州地福房地产开发有限公司 2.1 亿元借款提供担保,同时本公司为该子公司借款提供连带责任保证。

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	期末数	期初数
				本币金额	本币金额
中国工商银行苏州分行吴中支行	2012年12月28日	2015年12月28日	人民币	210,000,000.00	210,000,000.00
合计	/	/	/	210,000,000.00	210,000,000.00

注：借款协议约定，贷款发放后，无论贷款合同的还款日是否到期，借款方均应根据实际销售回笼进度，分期、分笔提前还贷。项目（该借款用于太湖上景花园高层项目）销售率达到 10%，具备条件的须开始归还贷款；项目销售率达到 50%，贷款收回额应不低于贷款发放金额的 50%；项目销售率实现 70% 时，归还全部贷款。

(二十) 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	1,139,076,000.00						1,139,076,000.00

(二十一) 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
资本溢价（股本溢价）	21,111,942.23		13,981,008.29	7,130,933.94
其他资本公积	19,732,719.86	5,013,114.67		24,745,834.53
合计	40,844,662.09	5,013,114.67	13,981,008.29	31,876,768.47

注 1：本期资本公积增加系因公司与公司关联方哲哲投资有限公司、曾志锋和陈志坚于 2012 年 3 月 15 日签署《借款协议》，以免息的形式借入 5 亿元人民币，公司按央行金融机构贷款利率浮动区间下限（即 1 年期金融机构人民币贷款基准利率的 0.8 倍）计算得出本期利息额视同股东捐赠计入资本公积。

注 2：本期资本公积减少系溢价收购控股子公司上海金叠房地产开发有限公司少数股东股权所致。

(二十二) 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	180,112,378.76	11,419,476.71		191,531,855.47
合计	180,112,378.76	11,419,476.71		191,531,855.47

(二十三) 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	607,758,893.95	/
调整后 年初未分配利润	607,758,893.95	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,731,466.97	/

减：提取法定盈余公积	11,419,476.71	10
应付普通股股利	11,390,760.00	
期末未分配利润	607,680,124.21	/

(二十四) 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	719,806,075.84	1,094,342,165.09
其他业务收入	1,573,678.52	1,020,952.46
营业成本	510,196,281.79	754,579,878.06

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
1、房地产业	715,008,798.40	505,685,109.89	1,053,709,851.80	717,514,047.26
2、建筑装饰业	4,495,737.44	2,772,367.34	40,325,164.29	35,251,719.99
3、其他	301,540.00	129,240.58	307,149.00	175,790.00
合计	719,806,075.84	508,586,717.81	1,094,342,165.09	752,941,557.25

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	715,008,798.40	505,685,109.89	1,053,709,851.80	717,514,047.26
建筑装修	4,495,737.44	2,772,367.34	40,325,164.29	35,251,719.99
绿化	301,540.00	129,240.58	307,149.00	175,790.00
合计	719,806,075.84	508,586,717.81	1,094,342,165.09	752,941,557.25

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
1、上海地区	582,714,115.87	431,973,736.03	951,885,727.09	673,857,740.05
2、除上海以外的华东地区	137,091,959.97	76,612,981.78	142,456,438.00	79,083,817.20
合计	719,806,075.84	508,586,717.81	1,094,342,165.09	752,941,557.25

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（%）
汇景天地个人业主	19,926,575.00	2.76
汇景天地个人业主	12,874,260.00	1.78
汇景天地个人业主	12,357,107.00	1.71
汇景天地个人业主	12,129,550.00	1.68



汇景天地个人业主	12,050,000.00	1.67
合计	69,337,492.00	9.60

(二十五) 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	36,427,789.37	52,442,695.14	商品房销售、租金收入等
城市维护建设税	2,383,223.72	3,528,557.92	流转税
教育费附加	1,821,389.51	2,622,134.80	流转税
土地增值税	30,836,353.42	52,545,648.34	增值额
合计	71,468,756.02	111,139,036.20	/

(二十六) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及销售代理费	32,193,674.66	34,084,182.81
业务宣传费	32,900.00	752,132.20
租赁及物业管理费	5,167,696.77	8,538,457.35
展览费	54,000.00	
营销费		933,733.00
其他经营费用	343,512.77	1,007,738.70
合计	37,791,784.20	45,316,244.06

(二十七) 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及社保福利费	15,355,880.47	18,472,769.00
通讯差旅办公费	2,845,095.34	4,356,380.55
租赁及物业管理费	2,699,128.20	3,499,364.55
折旧费	1,244,720.80	1,429,716.74
保险费	217,397.94	320,780.36
税金	1,502,736.34	1,808,294.40
服务咨询费	4,017,454.00	5,800,028.90
业务招待费	533,463.21	1,907,385.22
独董等津贴	786,934.00	716,666.00
运杂及修理费	641,705.83	806,313.91
其他管理费	1,854,236.20	7,377,176.45
合计	31,698,752.33	46,494,876.08

(二十八) 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	42,681,686.92	91,313,548.32
减: 利息收入	-657,416.91	-2,559,242.95

其他	416,815.68	154,445.21
合计	42,441,085.69	88,908,750.58

(二十九) 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		42,540,749.87
处置长期股权投资产生的投资收益	3,343.39	-2,022,667.13
合计	3,343.39	40,518,082.74

(三十) 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	-2,897,607.59	-6,213,197.18
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	-2,897,607.59	-6,213,197.18

(三十一) 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	58,553.46	400,197.50	58,553.46
其中: 固定资产处置利得	58,553.46	400,197.50	58,553.46
其他	17,644,576.98	2,157,177.76	17,644,576.98
合计	17,703,130.44	2,557,375.26	17,703,130.44

(三十二) 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		116,138.03	
其中：固定资产处置损失		116,138.03	
债务重组损失		106,519.00	
对外捐赠	20,000.00		20,000.00
其他	8,957.69	185,385.91	8,957.69
合计	28,957.69	408,042.94	28,957.69

(三十三) 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	27,639,892.26	107,037,368.87
递延所得税调整	-2,388,750.07	-72,835,099.22
合计	25,251,142.19	34,202,269.65

(三十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

2013 年度

报告期利润	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	0.0200	0.0200
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0032	0.0032

2012 年度

报告期利润	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	0.0311	0.0311
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0282	0.0282

1、 计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益

基本每股收益 =  $P \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

2013 年度

归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益 =  $22,731,466.97 \div 1,139,076,000.00 = 0.0200$

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益 =  $(22,731,466.97 - 19,040,528.45) \div 1,139,076,000.00 = 0.0032$

2012 年度

归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益 =  $35,436,678.88 \div 1,139,076,000.00 = 0.0311$

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益 =  $(35,436,678.88 - 3,262,714.39) \div 1,139,076,000.00 = 0.0282$

稀释每股收益

公司不存在稀释性潜在普通股，故稀释每股收益与基本每股收益等值。

(三十五) 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
企业间往来	211,553,121.72
存款利息收入	657,416.91
租赁收入	2,038,428.00
营业外收入-其他	17,644,576.98
合计	231,893,543.61

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	8,567,708.66
费用性支出	35,792,375.11
手续费支出	416,815.68
营业外支出-其他	28,957.69
合计	44,805,857.14

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
贷款手续费支出	3,874,500.00
向股东归还借款	1,405,524.35
合计	5,280,024.35

(三十六) 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	23,107,075.87	63,602,675.16
加: 资产减值准备	-2,897,607.59	-6,213,197.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,854,284.78	3,036,735.15
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)	-58,553.46	-284,059.47
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)	0.00	
财务费用(收益以“-”号填列)	42,681,686.92	91,313,548.32
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,343.39	-40,518,082.74
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,388,750.07	2,683,071.55
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	-75,518,170.77
存货的减少(增加以“-”号填列)	543,974,450.89	622,252,364.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	161,184,929.83	-86,987,992.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-216,272,695.60	-388,029,224.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	552,181,478.18	185,337,668.33
<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	40,149,271.05	67,237,649.46
减: 现金的期初余额	67,237,649.46	209,103,896.90
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	-27,088,378.41	-141,866,247.44

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	555,000,000.00	62,772,023.56
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	55,000,000.00	62,772,023.56
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,303.92	166,888.91
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	54,994,696.08	62,605,134.65
4. 处置子公司的净资产	555,000,000.00	92,772,023.56
流动资产	5,303.92	92,776,237.91
非流动资产	555,053,246.08	
流动负债	58,550.00	4,214.35
非流动负债		

3、 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	40,149,271.05	67,237,649.46
其中：库存现金	46,604.00	15,115.86
可随时用于支付的银行存款	40,102,667.05	67,222,533.60
可随时用于支付的其他货币资金		
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	40,149,271.05	67,237,649.46

八、 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	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海南江(集团)有限公司	有限责任公司	上海市闸北区天目中路380号401室	王伟林	投资管理	50,000.00	10.01	10.01	王伟林	13244100-0

2013年，上海南江（集团）有限公司先后增资扩股三次，增资后上海南江（集团）有限公司注册资本从 25,000 万元增至 50,000 万元，其中：王伟林持有南江集团 57% 的股份，王栋持有南江集团 35% 的股份，刘雅娟持有南江集团 8% 的股份。

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	企业类 型	注册地	法人代 表	业务性 质	注册资本	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	组织机 构代 码
上海南 江绿化 环保有 限公司	有限责 任公司	上海	王伟年	绿化养 殖经营	800.00	100	100	63169644-6
苏州华 丽家族 置业投 资有限 公司	有限责 任公司	苏州	王励勋	房地 产开 发经 营	28,000.00	100	100	77053970-7
苏州地 福房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	苏州	王励勋	房地 产开 发经 营	49,000.00	100	100	79741130-8
上海天 建建筑 装饰工 程有限 公司	有限责 任公司	上海	王励勋	建筑 装饰 工程	1,000.00	100	100	60725538-4
上海华 丽家族 投资有 限公司	有限责 任公司	上海	王坚忠	投资 管理 咨询	30,000.00	100	100	79451058-9
上海金 叠房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	上海	林立新	房地 产开 发经 营	80,500.00	100	100	69295457-6
上海华 丽家族 国际贸 易有限 公司	有限责 任公司	上海	王坚忠	贵金 属销 售	500.00	100	100	07642254-1

(三) 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关系	组织机构代码
曾志锋	其他	无
陈志坚	其他	无
上海市白玉兰律师事务所	其他	42516564-4
哲哲投资有限公司	其他	58575459-5

(四) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：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 (%)
上海市白玉兰律师事务所	法律顾问	合同协议	1,100,000.00	79.00	2,090,000.00	91.27

## 2、 关联担保情况

单位：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
华丽家族股份有限公司、苏州华丽家族置业投资有限公司（注）	苏州地福房地产开发有限公司	210,000,000.00	2012 年 12 月 28 日~ 2015 年 12 月 28 日	否

注：系为子公司苏州地福房地产开发有限公司 2.1 亿元借款担保，本公司提供保证担保，同时子公司苏州华丽家族置业投资有限公司与工商银行苏州吴中支行签订了额度为 2.7 亿元的最高额抵押担保合同，以存货作抵押提供抵押担保。

## 3、 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				
暂哲投资有限公司	250,000,000.00	2012 年 4 月 9 日	2014 年 4 月 8 日	免息
曾志锋	113,640,000.00	2012 年 4 月 10 日	2014 年 4 月 9 日	免息
陈志坚	22,720,000.00	2012 年 4 月 10 日	2014 年 4 月 9 日	免息

## 4、 其他关联交易

### 1、 向关联方支付资金占用费的情况

关联方名称	本期发生额	上期发生额
上海南江（集团）有限公司	6,127,065.18	3,224,809.76

注：公司向股东上海南江（集团）有限公司支付资金占用费，系按上海南江（集团）有限公司实际向银行支付的利率执行。

### 2、 关键管理人员薪酬

（金额单位：万元）

项目名称	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	432.77	558.70



### 3、关联方资金拆借备注

注 1：截止 2013 年末，向狄自中拆入资金余额为 38,640,000.00 元，因其不再持有公司股票而不再纳入本期关联方资金拆借项目。

注 2：注：公司与股东上海南江（集团）有限公司签订借款协议约定，南江作为公司第一大股东期间向公司及下属子公司在 2013 年度内提供余额不超过 5 亿元人民币的资金用于公司项目开发及日常经营。截止 2013 年末，公司向南江集团拆入资金已全部归还。

### 4、关联方承诺

华丽家族股份有限公司 2011 年与上海南江（集团）有限公司联合收购了海泰投资有限公司股权，持有股权分别为 25%、75%。由于海泰投资的科研项目研发周期较长，截止承诺日未产生投资收益，作为海泰投资的大股东，上海南江（集团）有限公司继续承诺在 2014 年内若华丽家族股份有限公司提出股权转让要求，其将以不低于 5,000 万元的价格收购华丽家族股份有限公司持有的海泰投资 25%的股权。

### (五) 关联方应收应付款项

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
其他应付款	上海南江（集团）有限公司		1,405,524.35
其他应付款	哲哲投资有限公司	80,000,000.00	134,000,000.00
其他应付款	曾志峰	38,640,000.00	113,640,000.00
其他应付款	陈志坚	7,720,000.00	22,720,000.00
其他应付款	上海市白玉兰律师事务所	1,100,000.00	1,100,000.00

### 九、 股份支付:

无

### 十、 或有事项:

#### (一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

2011 年，林芳芳与子公司上海金叠房地产开发有限公司签定商品房预售合同，通过按揭贷款方式购买一套商品房并支付购房款 1,409 万元，金叠公司为林芳芳与中国建设银行股份有限公司上海浦东分行签署的借款合同提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。截止 2011 年 7 月 31 日，金叠公司共收到林芳芳汇入购房款 423 万元，2011 年 10 月，收到建设银行股份有限公司上海浦东分行放贷款 986 万元。截止 2013 年 12 月 31 日，该套商品房尚未办理房屋交接及产权过户手续。2012 年 6 月，中国建设银行股份有限公司上海浦东分行以被告林芳芳未依约按时履行还款义务为由向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，要求林芳芳归还原告贷款本金、罚息、律师费等共计 1,007.58 万元，同时要求金叠公司对前述债务承担连带保证责任并提出财产保全申请，法院因此冻结了金叠公司货币资金 1,007.58 万元。2013 年 10 月 30 日，上海市浦东新区人民法院出具（2013）浦民六（商）初字第 1453 号民事判决书，判决金叠承担连带清偿责任，金叠在履行保证责任后，有权向林芳芳追偿。金叠公司不服该判决，已于 2013 年 12 月 30 日向上海市第一中级人民法院提起上诉。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
关联方:			
苏州地福房 地产开发有 限公司	210,000,000.00	2015-12-28	对应于商品房开发建设所需, 基本无不良影响

(三) 其他或有负债及其财务影响:

(1) 子公司之间提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
关联方:			
苏州地福房 地产开发有 限公司	210,000,000.00	2015-12-28	对应于商品房开发建设所需, 基本无不良影响

(2) 为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保:

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保, 保证期间为个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任, 公司有权收回已出售房产并重新出售。截止到 2013 年 12 月 31 日, 子公司苏州地福房地产开发有限公司、苏州华丽家族置业投资有限公司、上海金叠房地产开发有限公司为商品房购房人分别提供该类信用担保余额为 983.40 万元、1,313.00 万元、3,363.58 万元

十一、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

- 1、 本报告期无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
- 2、 本报告期无已签订的正在或准备履行的大额发包合同
- 3、 本报告期无已签订的正在或准备履行的租赁合同
- 4、 本报告期无已签订的正在或准备履行的并购协议
- 5、 本报告期无已签订的正在或准备履行的重组计划
- 6、 公司资产已用于抵押的情况

借款单位	抵押人	借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物
苏州地福房 地产开发有 限公司	苏州华丽置 业投资有限 公司	210,000,000.00	2012-12-28	2015-12-28	存货	苏州华丽置业投资有限公司所属的吴国用(2008)第 20686 号土地使用权

(二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺履行事项。

十二、 资产负债表日后事项:

(一) 其他资产负债表日后事项说明

2014 年 2 月 26 日, 公司第四届董事会第 35 次会议审议通过了《关于 2013 年度利润分配预案的议案》: 根据《公司法》、《公司章程》及公司实际经营情况和 2014 年业务安排, 公司拟以 2013 年末的股份总数 1,139,076,000 股为基数, 向本公司全体股东每 10 股派发现金红利 0.07 元 (含税), 派发现金红利总额为 7,973,532 元。此议案尚需公司 2013 年度股东大会审议通过。

十三、 其他重要事项:

(一) 其他

(一) 股权转让:

2013 年 2 月 18 日, 公司与控股股东上海南江 (集团) 有限公司 (以下简称“南江集团”) 签署了《资产置换框架协议》, 公司将全资子公司上海华丽家族商业投资有限公司所持有的西藏华孚投资有限公司 (原上海华孚投资控股有限公司, 以下简称“华孚公司”) 100% 股权与南江集团所持上海金叠房地产开发有限公司 (以下简称“金叠房产”) 49% 股权进行资产置换。

北京恒信德律资产评估有限公司以 2012 年 11 月 30 日为评估基准日出具了《京恒信德律评报字 (2013) 0001 号资产评估报告书》, 对上海金叠房地产开发有限公司全部权益的评估值为 101,911.68 万元, 置入资产上海金叠房地产开发有限公司 49% 股权对应的评估价值为 49,936.72 万元; 置出资产西藏华孚投资有限公司经银信资产评估有限公司出具的《银信资评报 (2012) 沪第 553 号资产评估报告》评估的全部权益价值为 54,636.93 万元, 评估基准日为 2012 年 9 月 30 日。以评估价为参考, 经公司与南江集团协商, 此次交易的置入资产金叠房产 49% 股权的交易价格为人民币 50,000 万元, 置出资产华孚公司 100% 股权的交易价格为人民币 55,500 万元, 差价人民币 5,500 万元由南江集团向公司全资子公司上海华丽家族投资有限公司支付。

2013 年 3 月 22 日, 金叠 49% 股权已过户至华丽家族; 2013 年 4 月 22 日华孚公司股权已过户至南江集团; 2013 年 3 月 20 日全资子公司上海华丽家族投资有限公司收到南江集团支付的 5,500 万元人民币。

(二) 设立公司:

2013 年 2 月 18 日, 华丽家族股份有限公司第四届董事会第二十四次会议审议通过了《关于设立子公司的议案》, 董事会同意公司出资 9,900 万美元 (分期注入) 成立全资子公司华丽家族投资有限公司 (Deluxe Family Investment Co., LTD)。2013 年 2 月 26 日华丽家族投资有限公司在香港依据香港《公司条例》注册成为有限公司, 拟注册资本 HKD10,000。截至 2014 年 2 月 26 日止, 华丽家族股份有限公司投资成本为 0 元。公司有效期为 1 年, 于每年期满年检续签有效期。

(三) 产权情况:

原全资子公司上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司于 2011 年转让黄金城道 555 弄 11 号 1 层夹层及 178 个车位至华丽家族。2013 年 3 月 27 日, 上海市长宁区房地产交易中心已受理相关产权变更申请, 截止 2013 年 6 月 19 日, 产权已过户至华丽家族。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款:

- 1、 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。

(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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	435,669,010.25	99.85			696,708,283.71	99.92		
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
其中: 账龄分析法	550,937.46	0.13	25,599.83	4.65	537,146.89	0.08	26,362.06	4.91
组合小计	550,937.46	0.13	25,599.83	4.65	537,146.89	0.08	26,362.06	4.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	84,500.00	0.02						
合计	436,304,447.71	/	25,599.83	/	697,245,430.60	/	26,362.06	/

单项金额重大并单项计提坏帐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	坏账金额	计提比例(%)	理由
苏州华丽家族置业投资公司	284,000,000.00			子公司往来, 预计无坏账风险
苏州地福房地产开发有限公司	150,237,043.05			子公司往来, 预计无坏账风险
上海南江绿化环保有限公司	1,431,967.20			子公司往来, 预计无坏账风险
合计	435,669,010.25		/	/

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						

其中:						
1 年以内	48,676.02	8.84	486.76	12,382.00	2.31	123.82
1 年以内小计	48,676.02	8.84	486.76	12,382.00	2.31	123.82
1 至 2 年				517,764.89	96.39	25,888.24
2 至 3 年	502,261.44	91.16	25,113.07	7,000.00	1.30	350.00
合计	550,937.46	100.00	25,599.83	537,146.89	100.00	26,362.06

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
上海华丽家族国际贸易有限公司	84,500.00			子公司往来, 预计无坏账风险
合计	84,500.00		/	/

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(%)
苏州华丽家族置业投资有限公司	子公司	284,000,000.00	2 年以内	65.09
苏州地福房地产开发有限公司	子公司	150,237,043.05	2 年以内	34.43
上海南江绿化环保有限公司	子公司	1,431,967.20	1 年以内	0.33
上海虹桥商务大厦有限公司	非关联方	333,492.60	3 年以内	0.08
上海华丽家族国际贸易有限公司	子公司	84,500.00	1 年以内	0.02
合计	/	436,087,002.85	/	99.95

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(%)
苏州华丽家族置业投资有限公司	子公司	284,000,000.00	65.09
苏州地福房地产开发有限公司	子公司	150,237,043.05	34.43
上海南江绿化环保有限公司	子公司	1,431,967.20	0.33
上海华丽家族国际贸易有限公司	子公司	84,500.00	0.02
合计	/	435,753,510.25	99.87

(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(%)
上海南江绿化环保有限公司	7,012,941.27	7,012,941.27		7,012,941.27			100	100
苏州华丽家族置业投资有限公司	279,989,285.44	279,989,285.44		279,989,285.44			100	100
苏州地福房地产开发有限公司	589,996,383.23	589,996,383.23		589,996,383.23			100	100

限公司								
上海天建建筑装饰工程有限公司	14,330,970.29	14,330,970.29		14,330,970.29			100	100
上海华丽家族投资有限公司	299,986,860.75	299,986,860.75		299,986,860.75			100	100
上海金叠房地产开发有限公司	1,076,300,000.00	448,800,000.00	627,500,000.00	1,076,300,000.00			100	100
上海华丽家	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00			100	100

族国际贸易有限公司								
海泰投资有限公司(注)	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			25	25

注：1、华丽家族股份有限公司暂未向海泰投资有限公司董事局委派董事，也未派高级管理人员，对该企业尚无重大影响。

2、本期无以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。

(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	2,700,000.00	
其他业务收入	1,453,678.52	1,018,852.46
营业成本	3,442,973.64	1,792,973.64

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
房地产业	2,700,000.00	1,650,000.00		
合计	2,700,000.00	1,650,000.00		

3、 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
上海地区	2,700,000.00	1,650,000.00		
合计	2,700,000.00	1,650,000.00		

(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
成本法核算的长期股权投资收益	127,500,000.00	70,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	3,343.39	377,653,247.48
合计	127,503,343.39	447,653,247.48

2、按成本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	本期比上期增减变动的原因
上海金叠房地产开发有限公司	127,500,000.00		上海金叠房地产开发有限公司于 2013 年 01 月以前年度未分配利润分配股利。
苏州地福房地产开发有限公司		70,000,000.00	
合计	127,500,000.00	70,000,000.00	/

处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上年同期金额
上海弘圣房地产开发有限公司		302,222,623.21
上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司	3,343.39	82,658,600.71
苏州南星湖文化旅游发展有限公司		-7,227,976.44
合计	3,343.39	377,653,247.48

(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	114,194,767.08	340,130,872.59
加：资产减值准备	-762.23	20,674.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,765,891.14	2,810,311.65
无形资产摊销	0.00	
长期待摊费用摊销	0.00	
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）	-58,553.46	-367,968.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	11,120,748.47	20,954,385.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-127,503,343.39	-447,653,247.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,650,000.00	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	260,944,822.89	-230,156,658.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,602,662.60	-217,011,516.58
其他	0.00	

经营活动产生的现金流量净额	270,716,233.10	-531,273,146.92
<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	1,852,202.95	4,200,823.07
减: 现金的期初余额	4,200,823.07	26,404,581.84
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	-2,348,620.12	-22,203,758.77

## 十五、 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	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	61,896.85	主要系公司固定资产处置利得 58,553.46。	-1,738,607.67	476,069,031.22
债务重组损益			-106,519.00	
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				-23,370.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,586,575.04	系上期子公司苏州地福房地产开发有限公司应收太上湖一期房款余额按预计可能存在的损失计提坏账, 本期收回应收款项而转回。	8,334,911.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,615,619.29	主要系公司收到黄浦财政扶持资金 1,500 万元。	1,971,791.85	1,993,854.40
其他符合非经常性损益定义的损				302,072,683.06

益项目				
少数股东权益影响额			-3,101,172.75	-1,249.39
所得税影响额	-1,223,562.73		-2,097,689.64	-194,990,267.14
合计	19,040,528.45		3,262,714.39	585,120,682.00

(二) 境内外会计准则下会计数据差异

1、 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	22,731,466.97	35,436,678.88	1,970,164,748.15	1,967,791,934.80

2、 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	22,731,466.97	35,436,678.88	1,970,164,748.15	1,967,791,934.80

(三) 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	1.16	0.0200	0.0200
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.19	0.0032	0.0032

(四) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率 (%)	变动原因
货币资金	55,439,834.53	92,232,502.49	-39.89	主要系本期归还当期到期的借款所致
应收账款	6,032,881.80	26,974,371.58	-77.63	主要系本期收回汇景天地项目房款、苏州太湖项目房款所致
预付账款	271,494.48	4,996,662.44	-94.57	上年预付项目工程款，本年收到发票结转至开发成本所致
长期股权投资	50,000,000.00	687,342,727.95	-92.73	本年通过转让西藏华孚100%股权而处置期货公司40%股权，从而减少长期股权投资6.37亿元所致
长期待摊费用	2,583,000.00		100.00	主要系苏州地福太湖项目向银行借款支付的

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率 (%)	变动原因
				授信费
递延所得税资产	6,456,712.66	4,067,962.59	58.72	主要系本年随预提费用的增加而相应增加
短期借款	0.00	400,000,000.00	-100.00	主要系本年归还金叠汇景天地项目借款 4 亿元
应付账款	281,033,682.42	498,940,497.83	-43.67	主要系金叠汇景天地项目和苏州太上湖项目应付工程款减少所致
预收账款	151,417,622.65	243,473,151.00	-37.81	主要系金叠汇景天地项目、苏州太上湖项目上年预收款项本年结转收入所致
应付利息	0.00	569,863.01	-100.00	主要系金叠本年归还应付利息所致
营业收入	721,379,754.36	1,095,363,117.55	-34.14	本期苏州太上湖项目、金叠汇景天地项目销售较上年减少
营业成本	510,196,281.79	754,579,878.06	-32.39	随苏州太上湖项目、金叠汇景天地项目销售较上年减少相应结转成本减少
营业税金及附加	71,468,756.02	111,139,036.20	-35.69	系本期苏州太上湖项目、金叠汇景天地项目实现销售减少并相应减少税金
管理费用	31,698,752.33	46,494,876.08	-31.82	本期减少主要系公司压缩日常经营管理费用所致
财务费用	42,441,085.69	88,908,750.58	-52.26	本期减少主要系随着借款的归还，对应的借款利息相应减少所致
资产减值损失	-2,897,607.59	-6,213,197.18	-53.36	主要系本期应收账款下降，相应的坏账准备随之减少
投资收益	3,343.39	40,518,082.74	-99.99	本期减少系上期主要为权益法核算计提华泰长城期货的投资收益 4,254 万元；
营业外收入	17,703,130.44	2,557,375.26	592.24	本期增加主要系本期收到黄浦财政汇入扶持资金 1,500 万元
营业外支出	28,957.69	408,042.94	-92.90	本期无大额支出所致

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表。
- (二) 载有立信会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：林立新  
华丽家族股份有限公司  
2014 年 2 月 26 日