



中华企业股份有限公司

600675

2014 年 半 年 度 报 告

2014 年 8 月 9 日

重要提示

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

二、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	孙勇	因公出差	朱胜杰
董事	李军	因公出差	姜维

三、 公司半年度财务报告未经审计。

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

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

六、 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

七、 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目录

第一节 释义.....	4
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	20
第六节 股份变动及股东情况.....	25
第七节 优先股相关情况.....	28
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	29
第九节 财务报告（未经审计）.....	30
第十节 备查文件目录.....	116

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
上房集团	指	上海房地（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
经营集团	指	上海房地产经营（集团）有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期（1—6 月）	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入（注）	1,113,999,285.89	2,480,639,842.66	2,356,057,912.53	-55.09
归属于上市公司股东的净利润	303,025,311.72	302,542,039.29	342,414,790.17	0.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（注）	-276,201,996.18	324,192,285.53	324,192,285.53	-185.20
经营活动产生的现金流量净额	-648,984,001.63	935,270,921.11	1,117,919,661.31	-169.39
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	5,837,628,092.29	5,735,471,509.67		1.78
总资产	39,267,194,717.39	36,384,651,198.89		7.92

注：公司销售部分物业通过股权转让方式实现，从而导致营业收入和归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比减少。

(二)主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1—6 月）	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益（元 / 股）	0.162	0.162	0.220	-
稀释每股收益（元 / 股）	0.162	0.162	0.220	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.148	0.174	0.208	-185.06
加权平均净资产收益率（%）	5.17	4.39	5.87	上升了0.78个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-4.71	5.55	5.55	下降了10.26个百分点

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	835,352,141.41
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	15,444,365.98
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,311,257.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	49,160,574.62
少数股东权益影响额	-109,332,691.39
所得税影响额	-218,708,340.05
合计	579,227,307.90

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

房地产行业经过连续多年的高速发展，行业整体格局逐步进入调整阶段。2014 年上半年，全国房地产市场面临较大调整压力，地区之间、不同需求之间的差异分化凸显。2014 年 1—6 月，全国商品房销售面积 48,365 万平方米，同比下降 6.0%；商品房销售额 31,133 亿元，同比下降 6.7%。上海市场成交量有所下降，上半年共计成交商品住宅 34,458 套，同比下降 30.8%。

报告期内，公司以市场为导向，进一步明确发展定位，坚持深化改革，创新驱动，转型发展，着力提高企业发展的活力和核心竞争力，着力做好改革与发展两篇文章，着力实现内部资源整合、资本市场融资和房产市场营销三个突破，全面推进各项工作有序开展。报告期内，公司实现结转营业收入 11.14 亿元，投资收益 8.45 亿元，归属母公司净利润 3.03 亿元，销售回笼资金 31.71 亿元。6 月末，预收款项 34.46 亿元，公司资产负债率 79.15%，控制在预算目标范围内。

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

(1) 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,113,999,285.89	2,480,639,842.66	-55.09
营业成本	697,078,750.27	1,155,384,023.98	-39.67
销售费用	66,738,486.67	79,757,799.73	-16.32
管理费用	129,321,110.52	142,292,496.92	-9.12
财务费用	446,284,819.15	419,185,954.66	6.46
经营活动产生的现金流量净额	-648,984,001.63	935,270,921.11	-169.39
投资活动产生的现金流量净额	1,269,074,137.27	-194,232,069.77	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,244,885,940.28	3,993,297,208.47	-68.83

(2) 报告期内其他会计报表项目变动幅度超过 30%项目说明

单位：元 币种：人民币

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度	主要原因
货币资金	4,327,551,939.05	2,442,574,329.81	77.17%	报告期内公司预收账款和取得的借款均有所增加
预付款项	62,565,539.52	114,487,141.08	-45.35%	报告期内公司将安亭新镇 05A-01A、06A-01 地块的土地预付款转入存货所致
其他应收款	283,969,614.97	135,267,251.54	109.93%	报告期内子公司股东方同比例借款所致
可供出售金融资产	316,529,275.01	238,286,000.00	32.84%	报告期内公司从二级市场上购入海通股票所致
预收款项	3,446,633,721.86	2,276,060,568.64	51.43%	报告期内公司主要项目取得销售款，但这些项目尚未具备结转收入的条件
应付账款	1,106,103,082.39	2,012,324,505.00	-45.03%	报告期内公司支付了大量的应付工程款所致

应付利息	89,542,920.15	58,388,463.25	53.36%	报告期内公司计提了公司债的利息
长期借款	13,963,855,363.01	10,566,871,941.39	32.15%	报告期内公司取得的一年以上的银行借款有所增加
其他非流动负债	2,079,908,037.49	3,711,712,944.47	-43.96%	报告期内公司归还了到期的信托借款所致
利润表项目	本期数	上期数	增减幅度	主要原因
营业收入	1,113,999,285.89	2,480,639,842.66	-55.09%	一方面报告期内古北商务分区 9-4 项目的出售以股权转让方式实现,另一方面公司的主要项目尚未具备结转收入的条件
营业成本	697,078,750.27	1,155,384,023.98	-39.67%	报告期内公司营业收入较上年同期有较大幅度的减少,营业成本同比减少
营业税金及附加	96,409,548.73	303,584,113.62	-68.24%	报告期内公司营业收入较上年同期有较大幅度的减少,营业税金及附加同比减少
投资收益	844,556,003.40	11,249,294.19	7407.64%	报告期内公司控股子公司上海古北(集团)有限公司转让古北商务分区 9-4 项目实现投资收益
营业外收入	65,236,584.49	20,767,358.27	214.13%	报告期内公司将确定无法支付的应付账款转入营业外收入所致
现金流量表项目	本期数	上期数	增减幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-648,984,001.63	935,270,921.11	-169.39%	报告期内公司销售商品提供劳务收到的现金较上年同期有所减少,而购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期有所增加
投资活动产生的现金流量净额	1,269,074,137.27	-194,232,069.77	不适用	报告期内公司控股子公司上海古北(集团)有限公司收到古北商务分区 9-4 项目股权转让款
筹资活动产生的现金流量净额	1,244,885,940.28	3,993,297,208.47	-68.83	报告期内公司较上年同期较大幅度减少借款

2、经营计划进展说明

报告期内,公司按照 2014 年度经营计划,稳步推进,着力在市场营销、资本运作、资金平衡、深化管理、企业改革等方面开展工作,取得了一定的成效。

(1) 主动作为,促销售回笼

报告期内,公司以销售回笼为重点工作,将营销目标与考核紧密结合,采取有力措施,细化目标责任;加强对在售楼盘的动态跟踪和统筹管理,确保销售工作按计划有序推进;坚持以客户需求为导向,通过差异化营销策略,多元化营销手段,拓展销售渠道。报告期内,公司实现销售回笼约 31.71 亿元。古北香堤艺墅荣获 2014 年一季度上海别墅销售数量冠军、上半年全市联排别墅销售金额第三名;印象春城 LOFT 获得 2014 年上半年全市酒店公寓总销售金额第八

名。

(2) 审时度势，推资本运作

报告期内，公司高度关注资本市场重组和融资政策变化，紧抓融资窗口期。继 2013 年底提交公司债申请后，公司于 2014 年 5 月 30 日股票正式停牌后，启动非公开发行股份预案，公司已 16 年没有实现再融资，本次非公开发行股票具有历史性突破意义。目前，公司债的申请工作已完成资料上报，进入证监会审核阶段。非公开发行股份方案已通过董事会审议，发行预案于报告期末对外披露，拟经股东大会审议通过后报中国证监会。

(3) 统筹兼顾，保资金平衡

报告期内，公司以财务统筹为手段，以资金平衡为核心，以强化管理为重点，全面提升财务管理能级和水平。通过资金统筹，强化资金管理，减少资金沉淀；通过预算管理，提高预算执行力，合理调配资金，降低资金成本；通过融资管理，严控企业融资规模、成本和方式，确保资产负债率受控，公司较上年同期减少筹资 68.83%。

(4) 项目管控，优运营效能

报告期内，公司多措并举，从内部挖潜力，向管理要效益，通过严控工程款项支付、推进战略采购和缩短项目建设周期等举措，加强项目成本控制，降本增效；通过推进战略采购，逐步构建材料设备数据库，建立统一目录，在缩短采购流程的同时，使质量风险和开发成本得以控制和降低；公司进一步强化“制度加科技”工作，利用 ERP 系统平台，健全供应商数据库和管理模块，对在建项目实施过程评价和供应商履约评价，提高了管理效率。公司将“品牌意识”、“质量至上”的理念贯穿于项目施工的每一个环节中。2014 上半年，美兰湖铂珺公馆项目荣获第七届“上海市优秀住宅金奖”，并获得住建部 2A 级性能认定；尚汇豪庭项目一期工程通过了“绿色建筑二星级设计标识”专家评审和“3A 级住宅性能认定”专家初审。

(5) 深化改革，促转型发展

公司着力对接地产集团“城市更新平台”战略，边推进“五大中心”的构建，边优化落实实施方案。报告期内，公司利用自贸区区位优势，设立上海融欧股权投资基金管理有限公司，开展多元投资；整合下属物业公司及租赁公司，实现单一物业管理向以物业管理为主、物业经营与物业服务并举的“一体两翼”的发展模式转变。通过加快战略布局和结构调整，整合优势资源，调整产业结构，努力打造以房地产投资开发为主，以资产经营管理、房地产金融业务、股权投资、资本运作等相关产业多元协调发展的格局。

(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	997,577,297.73	596,887,632.24	40.17	-58.07	-43.61	-15.34
施工业	3,233,312.38	294,256.58	90.90	-67.79	-95.83	61.21
商业和服务业	107,062,225.15	95,002,774.62	11.26	23.91	10.38	10.88
合计	1,107,872,835.26	692,184,663.44	37.52	-55.25	-39.90	-15.96
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	800,276,624.27	549,655,807.61	31.32	-63.15	-44.94	-22.72

房屋租赁	197,300,673.46	47,231,824.63	76.06	-4.89	-21.61	5.11
工程施工	3,233,312.38	294,256.58	90.90	-67.79	-95.83	61.21
商业和服务业	107,062,225.15	95,002,774.62	11.26	23.91	10.38	10.88
合计	1,107,872,835.26	692,184,663.44	37.52	-55.25	-39.90	-15.96

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海市	1,104,622,835.26	-55.29
杭州市	3,250,000.00	1.56
合计	1,107,872,835.26	-55.25

3、报告期结转主营收入的主要销售和租赁项目

单位:平方米、元 币种:人民币

项目	销售/租赁面积	主营收入	主营成本	营业税及附加	主营利润
凯峰公司动迁用房	2,046.90	27,700,000.00	24,616,673.60	231,786.58	2,851,539.82
安亭汽车城	12,307.63	159,419,389.00	109,552,928.09	14,684,920.29	35,181,540.62
印象春城二期	13,940.02	414,143,787.00	306,549,982.78	22,341,395.43	85,252,408.79
南郊中华园二期	264.86	8,633,000.00	2,417,974.21	461,865.50	5,753,160.29
南郊中华园三期	5,367.09	147,466,027.00	63,142,390.90	21,386,049.17	62,937,586.93
租赁小计	269,752.15	197,300,673.46	47,231,824.63	24,140,176.57	125,928,672.26
合计		954,662,876.46	553,511,774.21	83,246,193.54	317,904,908.71

(三) 核心竞争力分析

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

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

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

3、以持续分红实现投资者价值回报。上市 20 年以来,公司秉持关注股东回报的经营理念,每年通过分配股利或现金分红方式给予投资者持续回报,仅现金分红累计超过 12.18 亿元,占上市以来募集资金总额 195%。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 对外投资情况

报告期内，公司对外股权投资 165,058 万元，具体如下：

公司名称	投资金额（万元）	公司原拥有权益	现拥有权益	情况说明
上海地产古北安亭置业有限公司	49,000	0	87.5%	新设及增资（注）
无锡中城誉品置业有限公司	68,058	71.64%	71.64%	增资
苏州中华园房地产开发有限公司	43,000	100%	100%	增资
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	5,000	0	43.75%	新设

注：报告期内，公司控股子公司古北集团设立上海地产古北安亭置业有限公司，设立时注册资本为 3,000 万元，后增资至 49,000 万元。

报告期内，为了保持开发与经营性物业的合理配置，提高资金使用效率，为公司后续发展储备资金，公司转让上海锐思资产管理有限公司的股权。

公司名称	投资金额（万元）	公司原拥有权益	现拥有权益	情况说明
上海锐思资产管理有限公司	74,156.25	87.5%	0	股权转让

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	334,529,372.70	0.22%	0.36%	316,529,275.01	10,582,741.49	-45,280,445.90	可供出售金融资产	投资

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

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

合计	/	120,000	0	120,000	0	/
----	---	---------	---	---------	---	---

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

本次募集资金主要用于偿还银行贷款和补充流动资金，其中拟用 5.6 亿元偿还商业银行贷款，调整公司债务结构；剩余部分资金补充公司流动资金，主要用于房地产项目开发。公司账面已计提了自 2014 年 1 月 1 日至报告期末的应付利息，合计 42,600,000.00 元。公司不存在任何违约及按期偿付的风险。

(2)募集资金承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	累计产生收益情况
南郊中华园二期	否	19,809.00	19,809.00	是	25,968.87
美兰湖中华园	否	21,981.00	21,981.00	是	41,267.60
周浦印象春城	否	7,828.00	7,828.00	是	97,694.09
古北商务分区 9-3 项目	否	5,060.00	5,060.00	是	23,129.37
古北香堤岭	否	6,996.00	6,996.00	是	11,690.74
太湖古北雅园二期	否	2,406.00	2,406.00	是	-2,155.27
合计	/	64,080.00	64,080.00	/	197,595.39

4、主要子公司、参股公司分析

单位:万元 币种:人民币

公司名称	持股比例	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	925,998.58	292,699.11	23,712.06	63,481.43
上海房地产经营(集团)有限公司	90.00%	上海春城、御品大厦	30,000.00	998,876.08	327,416.09	43,534.51	4,998.30
上海房地（集团）有限公司	100.00%	安亭新镇、徐汇小闸镇项目	100,000.00	1,080,104.87	310,709.47	22,767.42	-5,091.64
上海鼎达房地产开发有限公司	100.00%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	7,381.08	7,165.93	0.00	-155.93
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	南郊中华园	39,200.00	102,282.67	59,947.18	9,924.11	3,325.80

苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00 %	苏州第五元素花园	42,000.00	43,571.76	43,523.46	1,019.07	-1,316.67
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00 %	杭州御品湾	80,000.00	398,886.68	54,482.42	0.00	-635.87
江阴中企誉德房地产有限公司	95.00 %	江阴中企上城	22,000.00	78,996.43	19,389.80	0.00	-343.55
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00 %	苏地 2010-B-33 地块	48,000.00	95,570.27	47,605.15	0.00	-149.02
上海顺驰置业有限公司	100.00 %	美兰湖中华园铂珺公馆	70,000.00	484,183.97	80,216.56	3,725.35	-354.92
上海古北京宸置业发展有限公司	70.00 %	古北国际广场	3,000.00	27,787.78	10,816.33	0.00	-21.60
上海浦东古北置业有限公司	100.00 %	古北御庭	50,000.00	119,184.55	81,878.83	0.00	-601.93
上海古北朱家角置业有限公司	100.00 %	古北香堤艺墅	120,000.00	226,134.45	118,753.09	0.00	-342.17
上海杉野置业有限公司	100.00 %	古北香堤岭	10,000.00	45,418.14	20,954.13	0.00	-426.94
苏州洞庭房地产发展有限公司	90.00 %	太湖古北雅园	USD420	45,594.44	-1,912.75	0.00	-155.28
上海瀛浦置业有限公司	100.00 %	周浦印象春城	40,000.00	205,151.38	130,419.48	41,414.38	5,719.32
上海瀛茸置业有限公司	100.00 %	松江誉品谷水湾	120,000.00	481,734.22	91,555.28	0.00	-891.79
上海华宁置业有限公司	100.00 %	华宁国际广场	38,000.00	46,864.43	45,783.35	1,480.39	83.68
江阴金安置业有限公司	51.00 %	尚海荟花园	45,000.00	99,271.94	44,342.95	0.00	59.61
上海浦东金鑫房地产开发有限公司	50.00 %	财富广场、国客中心	USD560	190,688.31	114,699.04	0.00	597.46
天津星华城置业有限公司	30.00 %	天津华明镇项目	165,000.00	260,090.13	154,013.40	0.00	-1,340.83
天津星华商置业有限公司	30.00 %	天津华明镇项目	27,000.00	28,186.09	26,849.92	0.00	-0.78
天津星华府置业有限公司	30.00 %	天津华明镇项目	105,000.00	104,375.44	104,349.30	0.00	-49.19

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目总投	项目进度	本年度投入金额	累计投入金额	本年项目收益情
------	------	------	---------	--------	---------

	资				况
南郊中华园	174,000	销售	10,749.05	164,220.19	3,325.80
美兰湖中华园	135,000	销售	2.16	126,142.16	-354.92
铂珺公馆	350,000	在建	15,891.85	287,867.65	不适用
江阴中企上城	120,000	预售	14,720.19	77,130.88	-343.55
杭州御品湾	550,000	在建	22,794.42	435,448.27	-635.87
苏州 2010-B-33 号 地块	120,000	在建	2,577.98	91,049.01	-149.02
古北 9-3 项目	190,000	部分招租、 部分租赁	108.18	183,209.19	13,966.89
古北香堤岭别 墅	63,000	销售	484.36	46,739.30	-426.94
古北御庭和酒 店	225,000	销售、在建	1,182.13	199,841.23	-601.93
古北顾村商业	12,000	在建	3,578.84	14,535.54	-44.07
古北太湖源	43,000	销售	1,696.01	49,704.39	-155.28
古北香堤艺墅	250,000	预售、在建	2,808.99	188,038.18	-342.17
松江誉品谷水 湾	510,000	预售、在建	32,228.23	465,364.01	-891.79
印象春城	440,000	销售、在建	5,256.21	356,623.97	5,719.32
江阴尚海荟花 园	100,000	在建	17,498.69	95,061.09	59.61
华宁国际广场 商铺	37,200	招租	330.83	37,101.30	83.68
安亭新镇	1,228,700	销售、在建	17,322.84	279,725.76	-141.52
尚汇豪庭	800,000	在建	24,712.30	595,131.83	-70.99
合计	5,347,900		173,943.26	3,692,933.95	

6、2014 年度下半年主要房地产项目情况

公司现有主要项目 12 个。报告期内，公司项目开工面积 38.6 万平方米，竣工面积 35.6 万平方米，施工面积约 212.2 万平方米（以上统计数据未包括天津华明镇项目）。2014 年年内计划开工项目主要有：无锡河埭项目，安亭汽车城 14#地块，计划竣工项目主要有：江阴中企上城（一期别墅），江阴中企上城（一期高层），松江誉品谷水湾，江阴尚海荟，古北御庭（酒店），朱家角项目 B8 地块，安亭汽车城 12#地块等。

公司 2014 年上半年主要房地产项目一览表

单位：万平方米

投资开发								
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	报告期内开工面积	累计开工面积	报告期内竣工面积	项目进度
住宅产品开发								
上海市								
铂珺公馆(罗店 D1-2 地块)	宝山区	100%	10.2	21.4	0	21.4	0	毛坯竣工交付、精装修施工
印象春城(周浦项目)	浦东新区	93%	31.7	56.8	0	56.8	0	外总体施工
古北御庭(花木镇三街坊 42 丘地块)	浦东新区	87.5%	3.1	11.3	0	11.3	0	住宅竣工交付, 酒店办理竣工备案
松江誉品·谷水湾	松江区	94.5%	14.8	36	0	36	26.4	一期室外总体及绿化工程, 二期办理竣工备案
古北香堤艺墅	青浦区	87.5%	13.2	15.2	0	15.2	4.8	B8 地块完成竣工备案, B7 地块基坑围护
尚汇豪庭(小闸镇项目)	徐汇区	71%	11.8	38.6	0	38.6	0	一期二结构施工; 二期基坑维护; 三期桩基施工完成。
安亭汽车城 12#地块	嘉定区	50%	4.1	7.8	0	7.8	0	脚手架拆除
安亭汽车城 14#地块	嘉定区	50%	8.7	8.1	0	0	0	前期招标阶段
安亭镇 05A-01A、06A-01A 项目	嘉定区	87.5%	7.7	16.5	0	0	0	前期招标阶段
小计	-	-	105.3	211.7	0	187.1	31.2	—
江苏省								
苏州中华园	苏州	100%	4.9	5.2	0	5.2	0	主体结构施工
江阴中企·上城	江阴	65%	12.4	21.6	0	21.6	4.4	一期别墅: 竣工交付。一期高层: 景观绿化施工。二期: 二结构施工完成, 脚手架拆除。
江阴誉品尚海荟	江阴	45.9%	8.5	17.6	0	17.6	0	外总体施工
无锡河埭项目	无锡	71.6%	9.5	38.6	38.6	38.6	0	土方开挖
小计			35.3	83	38.6	83	4.4	—
浙江省								
杭州中企御品湾	杭州	100%	6.2	22.3	0	22.3	0	完成结构封顶
小计			6.2	22.3	0	22.3	0	—
天津市								
天津华明镇项目	天津	30%	66.7	101	0	16.79	0	桩基施工
小计			66.7	101	0	16.79	0	—
出租经营								
项目名称	位置	权益	建筑面积		说明			
上海市								
淮海公寓	徐汇区	100%	1.11		出租			
古北国际花园商铺	长宁区	87.5%	0.2		出租			
古北国际广场商铺	长宁区	87.5%	0.4		招租			
古北 9-3 项目商业	长宁区	87.5%	6.1		出租			
古北 9-3 项目办公楼	长宁区	87.5%	7		招租			

华宁国际广场	长宁区	88.75%	2.1	出租
小计			16.91	—
浙江				
杭州锦华大酒店	杭州	95%	2.11	营业
出租总计			19.02	—

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2014年4月23日,公司召开2013年度股东大会年会,审议通过了公司2013年度利润分配预案,公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算,向全体股东每股送红股0.2股,每股派发现金红利0.1元(含税)。公司已于2014年6月11日刊登了2013年度利润分配实施公告。股权登记日为2014年6月16日,除息日为2014年6月17日,现金红利发放日为2014年6月17日,新增无限售条件流通股上市流通日为2014年6月18日。上述事项刊登于2014年6月11日的《上海证券报》和《中国证券报》。目前,该利润分配方案已执行完毕。

三、其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 其他披露事项

1、公司项目销售及结算情况

单位：平方米

项目所在区域	项目类别	季度内销售面积(4月-6月)	报告期内累计销售面积	季度内结算面积(4月-6月)	报告期内累计结算面积
上海市	住宅、别墅、商铺、酒店式公寓	28,413	74,673	11,701.23	33,992.51
江苏省	住宅	4,344	5,123	0	0
合计		32,757	79,796	11,701.23	33,992.51

2、公司销售项目基本情况

单位：万平方米、万元

项目名称	位置	归属母公司权益	占地面积	规划建筑面积	计划开发投资	季度内新开工面积(4月-6月)	报告期内新开工面积	季度内竣工面积(4月-6月)	报告期内竣工面积	项目类型	项目状态
美兰湖中华园(铂珺公馆)	上海市宝山区	100%	10.2	21.4	320,000	0	0	0	0	公寓	竣工
南郊中华园	上海市浦东新区	100%	34	20.8	180,000	0	0	0	0	别墅	竣工
古北	上海	87.50	14.5	5.6	63,000	0	0	0	0	别墅	竣工

香堤岭	市浦东新区	%									
印象春城	上海市浦东新区	93%	31.7	56.8	440,000	0	0	0	0	公寓	在建
古北御庭	上海市浦东新区	87.50%	3.1	11.3	210,000	0	0	0	0	公寓酒店	竣工
松江誉品谷水湾	上海市松江区	94.50%	14.8	36	398,228	0	0	26.4	26.4	别墅公寓	在建
安亭汽车城11#地块	上海市嘉定区	50%	5.1	10.5	59,638	0	0	0	0	公寓	竣工
古北香堤艺墅	上海市青浦区	87.50%	13.2	15.2	250,000	0	0	4.8	4.8	别墅	在建
江阴中企上城	江阴市	95%	12.4	21.6	127,800	0	0	0	4.4	公寓	在建
江阴尚海荟花园	江阴市	45.90%	8.5	17.6	98,000	0	0	0	0	公寓	在建
合计			152.6	227.3	2,207,128	0	0	31.2	35.6		

注：计划开发投资包含土地、前期、建安、基配等开发费用。（不含销售费用、财务费用及税金）。

3、公司项目出租情况

项目名称	项目种类	报告期末出租面积（平方米）	报告期末出租率	报告期租金收入（万元）	每平方米出租均价（元/日）
古北国际花园	购物中心及商铺	1,763	80%	286.34	9.02
古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287	100%	6,051.34	5.58
古北国际财富中心二期	办公楼	65,794	93%	7,915.54	6.68
淮海公寓	住宅	7,764	84%	704.90	5.04
杭州锦华大酒店	酒店及休闲	21,100	100%	325.00	0.86

华宁国际 广场	购物中心及 商铺	20,577	100%	1,480.39	4.00
上房物流	工业及货仓	41,880	100%	921.36	1.22
零星物业	其他	50,587		2,045.19	
合计		269,752		19,730.07	不适用

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013年3月13日，公司第七届董事会第三次会议审议通过关于公司2012年度日常关联交易实际发生额及2013年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2013年6月18日经公司2012年度股东大会年会审议通过。	详情请查询公司于2013年3月15日在上海证券交易所网站披露的编号为临2013-010号的《关于2012年度日常关联交易实际发生额及2013年度预计日常关联交易的公告》。其中：报告期内具体关联借款事项分别详见临2014-003、2014-008、2014-009号公告。
2014年4月1日，公司第七届董事会第十一次会议审议通过关于公司2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2014年4月23日经公司2013年度股东大会年会审议通过。	详情请查询公司于2014年4月2日在上海证券交易所网站披露的编号为临2014-015号的《关于公司2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的公告》。其中：报告期内具体关联借款事项分别详见临2014-023、2014-028、2014-034号公告。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司已于2014年6月27日召开第七届董事会第十三次会议，审议通过《关于〈中华企业股份有限公司非公开发行A股股票预案〉的议案》。本次拟发行股票数量不超过1,411,764,706股。本次发行对象为包括公司控股股东地产集团在内的不超过10名的特定对象。其中，公司控股股东地产集团将以其持有的经营集团10%股权、上海凯峰房地产开发有限公司（以下简称“凯峰房产”）10%股权和上海地产馨虹置业有限公司（以下简称“馨	详见公司于2014年6月28日在上海证券交易所网站上披露的编号分别为临2014-037号、临2014-038号公告。

虹置业”) 100% 股权参与认购 (以下简称 “标的资产”)。标的资产最终作价以具有证券业务资格的资产评估机构出具的并经国有资产监督管理部门确认的评估值为基础, 经公司和地产集团协商后确定。由于公司拟购买的经营集团 10% 股权、凯峰房产 10% 股权和馨虹置业 100% 股权的相关审计、评估工作尚在进行中, 董事会同意暂不将本次非公开发行 A 股股票事宜提请股东大会审议, 待审计和评估工作完成后, 公司董事会将就相关事项另行召开董事会进行审议并提请股东大会表决。

六、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	17,400.00	2014 年 5 月 19 日	2014 年 6 月 23 日	2017 年 6 月 22 日	连带责任担保	否	否		是	是	联营公司
中华企业股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路基地开发有限公司	25,555.64	2013 年 1 月 25 日	2013 年 1 月 25 日	2017 年 1 月 24 日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路基地开发有限公司	30,002.72	2014 年 1 月 15 日	2014 年 1 月 15 日	2017 年 1 月 24 日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	6,840.00	2013 年 5 月 27 日	2013 年 5 月 27 日	2016 年 5 月 27 日	连带责任担保	否	否		是	是	联营公

中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	5,130.00	2012年4月2日	2012年4月2日	2015年4月1日	连带责任担保	否	否		是	是	司联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							47,402.72						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							84,928.36						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							48,865.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							150,791.57						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							235,719.93						
担保总额占归属母公司净资产的比例（%）							40.38						

备注：

- 1、上述担保均列入公司 2012、2013 年度股东大会年会审议通过的担保额度之内。
- 2、上述担保余额和发生额均以实际发生担保数额为准。

（三）其他重大合同或交易

报告期内，公司无其他重大合同。

七、承诺事项履行情况

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

承诺类型	承诺方	承诺内容	履行情况
解决同业竞争	上海地产（集团）有限公司	公司与控股股东地产集团下属企业存在一定程度的同业竞争状况，地产集团已于 2007 年就解决同业竞争问题明确承诺：一、凡我公司参与竞标的出让土地，上海地产（集团）有限公司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产（集团）有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来 2—3 年内，上海地产（集团）有限公司将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。	2010 年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权；2013 年，公司继续收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司剩余 60% 股权，上海房地（集团）有限公司现已成为公司的全资子公司，该项收购有利于公司主业发展，促进同业竞争问题的解决。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

本报告期内，经公司 2013 年度股东大会年会审议通过，公司继续聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务审计机构和 2014 年度内控审计机构。

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购

人处罚及整改情况

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

十、 公司治理情况

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开 2013 年度股东大会年会。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定能够确保所有股东，尤其是中小股东对相关议案的审议充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

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

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

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

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

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

7、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格按照《公司章程》等规定，制定利润分配方案并及时实施。公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。2014 年 3 月 8 日，公司召开 2013 年度报告投资者与媒体恳谈会，公司董事长、总经理等管理层出席会议，就公司近期经营情况及未来经营策略与主要券商及媒体做沟通交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。公司在披露非公开发行股票方案后与研究机构、股东及媒体进行沟通交流，公司股票平稳复牌。

8、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，根据新颁布的《中国内部审计准则》的要求，公司对内部审计体系，在制度、细则、内容、流程、表单等方面进行全方位梳理和修改，制订了以内部审计制度和相应细则为基础，涵盖内控审计、财务收支审计、工程全过程跟踪审计和

绩效审计等分项审计制度在内的一整套审计文件，强化了内审规范，构建了全新内审体系，逐步从查错纠弊职能转为防范风险职能，从专项审计监督变为完善内部控制体系。

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

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
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									
股份	1,555,882,832	100	0	311,176,566	0	0	311,176,566	1,867,059,398	100
1、人民币普通股	1,555,882,832	100	0	311,176,566	0	0	311,176,566	1,867,059,398	100
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	1,555,882,832	100	0	311,176,566	0	0	311,176,566	1,867,059,398	100

2、 股份变动情况说明

报告期内，公司实施了 2013 年度利润分配方案，按每 10 股送红股 2 股，并每 10 股派发现金红利 1 元（含税），导致公司总股本由 1,555,882,832 股增加至 1,867,059,398 股。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数（户）	155,563
-------------	---------

前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海地产(集团)有限公司	国有法人	36.36	678,814,224	113,135,704	0	无
季坚义	境内自然人	0.82	15,254,479	-6,399,904	0	未知
赵嘉林	境内自然人	0.63	11,688,000	2,568,485	0	未知
中诚信托有限责任公司—中诚·金谷1号集合资金信托	其他	0.25	4,717,027	4,717,027	0	未知
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.25	4,636,014	878,202	0	未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,998,647	666,441	0	未知
张先龙	境内自然人	0.21	3,886,680	3,886,680	0	未知
郑文宝	境内自然人	0.21	3,852,374	3,852,374	0	未知
齐红丽	境内自然人	0.20	3,643,640	3,643,640	0	未知

	人					
林星高	境内自然人	0.19	3,484,284	3,484,284	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
上海地产（集团）有限公司		678,814,224		人民币普通股	678,814,224	
季坚义		15,254,479		人民币普通股	15,254,479	
赵嘉林		11,688,000		人民币普通股	11,688,000	
中诚信托有限责任公司—中诚·金谷 1 号集合资金信托		4,717,027		人民币普通股	4,717,027	
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金		4,636,014		人民币普通股	4,636,014	
上海中路实业有限公司		3,998,647		人民币普通股	3,998,647	
张先龙		3,886,680		人民币普通股	3,886,680	
郑文宝		3,852,374		人民币普通股	3,852,374	
齐红丽		3,643,640		人民币普通股	3,643,640	
林星高		3,484,284		人民币普通股	3,484,284	
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>1、前十名股东中，公司第一大股东上海地产（集团）有限公司与其他股东之间均不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、前十名无限售条件流通股股东中，公司第一大股东上海地产（集团）有限公司与其他股东之间均不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>3、除此以外，公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>				

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

四、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
朱胜杰	董事长	290,079	348,095	58,016	实施2013年度送股方案
陈力	副董事长	33,960	40,752	6,792	实施2013年度送股方案
戴智伟	副董事长	34,320	41,184	6,864	实施2013年度送股方案
孙勇	董事	251,127	301,352	50,225	实施2013年度送股方案
李军	董事	0	0	0	
姜维	董事、总经理	30,000	36,000	6,000	实施2013年度送股方案
杜钧	董事	0	0	0	
沈重英	独立董事	0	0	0	
夏凌	独立董事	0	0	0	
徐国祥	独立董事	0	0	0	
卓福民	独立董事	0	0	0	
蔡顺明	监事会主席	0	0	0	
陈洪	监事	0	0	0	
王幸儿	监事	0	0	0	
印学青	副总经理兼董事会秘书	138,986	166,783	27,797	实施2013年度送股方案
倪伯士	财务总监	0	0	0	
孙毅	副总经理	28,380	34,056	5,676	实施2013年度送股方案
金鉴中	原董事	0	0	0	
肖宏振	原董事	0	0	0	
郑建令	原监事会主席	0	0	0	
合计	/	806,852	968,222	161,370	/

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
郑建令	原监事会主席	离任	退休
金鉴中	原董事	离任	辞职
肖宏振	原董事	离任	退休
蔡顺明	监事会主席	选举	增补监事
孙勇	董事	选举	增补董事
李军	董事	选举	增补董事

注：公司原副总经理孙毅因工作变动（调动），2014年7月15日起不再担任公司副总经理。

第九节 财务报告（未经审计）

一、 财务报表

合并资产负债表 2014 年 6 月 30 日

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		4,327,551,939.05	2,442,574,329.81
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		700,000.00	0
应收账款		27,102,881.89	35,860,203.47
预付款项		62,565,539.52	114,487,141.08
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		283,969,614.97	135,267,251.54
买入返售金融资产			
存货		29,017,475,470.27	27,651,914,077.71
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		172,565,075.15	134,401,344.00
流动资产合计		33,891,930,520.85	30,514,504,347.61
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		316,529,275.01	238,286,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,445,925,046.90	1,449,607,150.56
投资性房地产		3,010,745,725.58	3,351,955,237.64
固定资产		129,383,589.46	177,491,179.74
在建工程			42,439,322.09
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		106,982,377.69	108,709,421.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,609,163.91	2,898,439.55
递延所得税资产		248,034,717.99	403,740,099.81
其他非流动资产		115,054,300.00	95,020,000.00
非流动资产合计		5,375,264,196.54	5,870,146,851.28
资产总计		39,267,194,717.39	36,384,651,198.89
流动负债:			
短期借款		1,239,930,000.00	1,052,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			

拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,106,103,082.39	2,012,324,505.00
预收款项		3,446,633,721.86	2,276,060,568.64
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		18,262,623.40	28,753,752.91
应交税费		877,215,738.91	1,175,933,692.94
应付利息		89,542,920.15	58,388,463.25
应付股利		91,143,265.24	91,658,790.52
其他应付款		1,943,102,279.18	2,003,926,120.21
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		6,222,499,576.66	5,428,927,975.83
其他流动负债			
流动负债合计		15,034,433,207.79	14,127,973,869.30
非流动负债：			
长期借款		13,963,855,363.01	10,566,871,941.39
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		2,079,908,037.49	3,711,712,944.47
非流动负债合计		16,043,763,400.50	14,278,584,885.86
负债合计		31,078,196,608.29	28,406,558,755.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,867,059,398.00	1,555,882,832.00
资本公积		21,594,882.81	66,875,328.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		491,700,295.51	491,700,295.51
一般风险准备			
未分配利润		3,457,273,515.97	3,621,013,053.45
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,837,628,092.29	5,735,471,509.67
少数股东权益		2,351,370,016.81	2,242,620,934.06
所有者权益合计		8,188,998,109.10	7,978,092,443.73
负债和所有者权益总计		39,267,194,717.39	36,384,651,198.89

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人：财务部经理唐喆

母公司资产负债表
2014 年 6 月 30 日

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		710,496,924.54	337,471,034.74
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		21,155,644.00	6,935,000.00
预付款项			
应收利息			
应收股利		405,000,000.00	790,000,000.00
其他应收款		4,802,066,011.53	5,030,834,407.06
存货		159,633,510.90	186,428,459.05
一年内到期的非流动资产			70,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		6,098,352,090.97	6,421,668,900.85
非流动资产:			
可供出售金融资产		43,801,050.00	238,286,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,431,202,980.72	6,988,217,415.89
投资性房地产		234,501,629.33	240,363,906.41
固定资产		27,938,010.39	29,053,630.35
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		60,201,447.76	61,048,035.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,600,635.93	1,693,793.23
递延所得税资产			
其他非流动资产		620,000,000.00	550,000,000.00
非流动资产合计		8,419,245,754.13	8,108,662,781.40
资产总计		14,517,597,845.10	14,530,331,682.25
流动负债:			
短期借款		512,600,000.00	907,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		29,713,311.49	29,435,667.49
预收款项		6,918,680.28	33,227,312.50
应付职工薪酬		11,948,657.39	17,580,543.92
应交税费		793,361.09	3,441,662.77
应付利息		66,150,608.11	23,550,608.11
应付股利		1,143,265.24	1,084,297.33
其他应付款		2,400,367,093.53	2,219,430,549.34
一年内到期的非流动负债		4,537,899,391.90	3,030,569,579.73
其他流动负债			
流动负债合计		7,567,534,369.03	6,265,320,221.19

非流动负债：			
长期借款		3,361,100,000.00	2,248,500,000.00
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		1,101,271,306.89	3,103,106,213.87
非流动负债合计		4,462,371,306.89	5,351,606,213.87
负债合计		12,029,905,675.92	11,616,926,435.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,867,059,398.00	1,555,882,832.00
资本公积		41,830,796.91	75,366,311.54
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		502,048,937.47	502,048,937.47
一般风险准备			
未分配利润		76,753,036.80	780,107,166.18
所有者权益（或股东权益）合计		2,487,692,169.18	2,913,405,247.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,517,597,845.10	14,530,331,682.25

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人：财务部经理唐喆

合并利润表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,113,999,285.89	2,480,639,842.66
其中：营业收入		1,113,999,285.89	2,480,639,842.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,431,384,522.50	2,099,490,827.77
其中：营业成本		697,078,750.27	1,155,384,023.98
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		96,409,548.73	303,584,113.62
销售费用		66,738,486.67	79,757,799.73
管理费用		129,321,110.52	142,292,496.92
财务费用		446,284,819.15	419,185,954.66
资产减值损失		-4,448,192.84	-713,561.14
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）		844,556,003.40	11,249,294.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,991,516.06	-3,580,573.41
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		527,170,766.79	392,398,309.08
加：营业外收入		65,236,584.49	20,767,358.27
减：营业外支出		1,091,658.04	992,847.29
其中：非流动资产处置损失		727,881.25	41,207.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		591,315,693.24	412,172,820.06
减：所得税费用		229,541,298.77	104,984,451.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		361,774,394.47	307,188,368.52
归属于母公司所有者的净利润		303,025,311.72	302,542,039.29
少数股东损益		58,749,082.75	4,646,329.23
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.162	0.162
（二）稀释每股收益		0.162	0.162
七、其他综合收益		-45,280,445.90	-31,743,302.52
八、综合收益总额		316,493,948.57	275,445,066.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		257,744,865.82	270,798,736.77
归属于少数股东的综合收益总额		58,749,082.75	4,646,329.23

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人：财务部经理唐喆

母公司利润表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		70,334,916.18	745,641,668.43
减：营业成本		33,539,018.99	317,746,855.42
营业税金及附加		15,497,401.80	100,766,035.81
销售费用		1,173,499.70	8,386,013.00
管理费用		29,048,038.39	40,768,660.61
财务费用		265,531,377.71	208,676,955.58
资产减值损失		819,315.11	420,935.56
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）		29,492,455.34	-4,374,980.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,985,564.83	-14,653,771.58
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-245,781,280.18	64,501,232.43
加：营业外收入		9,200,000.00	42,144.40
减：营业外支出		8,000.00	500,715.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-236,589,280.18	64,042,661.83
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-236,589,280.18	64,042,661.83
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.127	0.034
（二）稀释每股收益		-0.127	0.034
六、其他综合收益		-33,535,514.63	-23,269,494.19
七、综合收益总额		-270,124,794.81	40,773,167.64

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人：财务部经理唐喆

合并现金流量表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,340,993,415.21	3,339,157,820.07
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		9,570,253.61	6,453,327.50
收到其他与经营活动有关的现金		383,151,774.80	465,434,150.49
经营活动现金流入小计		2,733,715,443.62	3,811,045,298.06
购买商品、接受劳务支付的现金		2,236,420,928.42	1,394,128,465.15
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		124,314,410.67	115,357,261.05
支付的各项税费		524,434,413.82	832,303,630.25
支付其他与经营活动有关的现金		497,529,692.34	533,985,020.50
经营活动现金流出小计		3,382,699,445.25	2,875,774,376.95
经营活动产生的现金流量净额		-648,984,001.63	935,270,921.11
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,170,582,850.27	256,129,290.36
取得投资收益收到的现金		649,502,855.78	24,839,670.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,665,850.84	626,615.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		39,024,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,860,775,556.89	281,595,576.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,530,746.75	30,434,408.91
投资支付的现金		587,170,672.87	445,341,005.11
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			52,232.00
投资活动现金流出小计		591,701,419.62	475,827,646.02
投资活动产生的现金流量净额		1,269,074,137.27	-194,232,069.77
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,000,000.00	
取得借款收到的现金		5,726,690,272.50	8,412,570,058.00
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		5,776,690,272.50	8,412,570,058.00
偿还债务支付的现金		3,435,972,131.24	3,595,010,031.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,095,832,200.98	824,262,818.32
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			
筹资活动现金流出小计		4,531,804,332.22	4,419,272,849.53
筹资活动产生的现金流量净额		1,244,885,940.28	3,993,297,208.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,533.32	
五、现金及现金等价物净增加额		1,864,977,609.24	4,734,336,059.81
加：期初现金及现金等价物余额		2,212,574,329.81	3,111,767,617.73
六、期末现金及现金等价物余额		4,077,551,939.05	7,846,103,677.54

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人：财务部经理唐喆

母公司现金流量表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		29,624,540.00	381,062,981.56
收到的税费返还		9,200,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金		9,426,580.61	14,388,968.99
经营活动现金流入小计		48,251,120.61	395,451,950.55
购买商品、接受劳务支付的现金		550,656.00	2,513,347.00
支付给职工以及为职工支付的现金		17,079,622.38	16,694,986.92
支付的各项税费		22,864,326.50	109,256,853.58
支付其他与经营活动有关的现金		22,864,699.38	38,872,648.61
经营活动现金流出小计		63,359,304.26	167,337,836.11
经营活动产生的现金流量净额		-15,108,183.65	228,114,114.44
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		837,124,372.84	595,195,059.00
取得投资收益收到的现金		448,507,043.63	133,771,735.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			153,910.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,285,631,416.47	729,120,704.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		218,000.00	1,322,426.00
投资支付的现金		272,674,226.42	637,280,184.83
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		272,892,226.42	638,602,610.83
投资活动产生的现金流量净额		1,012,739,190.05	90,518,094.16
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,133,200,000.00	3,332,880,000.00
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		2,133,200,000.00	3,332,880,000.00
偿还债务支付的现金		2,214,783,919.90	1,988,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		543,021,196.70	388,898,321.42
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,757,805,116.60	2,377,648,321.42
筹资活动产生的现金流量净额		-624,605,116.60	955,231,678.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		373,025,889.80	1,273,863,887.18
加: 期初现金及现金等价物余额		237,471,034.74	567,363,120.33
六、期末现金及现金等价物余额		610,496,924.54	1,841,227,007.51

法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人: 财务部经理唐喆

合并所有者权益变动表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,555,882,832.00	66,875,328.71			491,700,295.51		3,621,013,053.45		2,242,620,934.06	7,978,092,443.73
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,555,882,832.00	66,875,328.71			491,700,295.51		3,621,013,053.45		2,242,620,934.06	7,978,092,443.73
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	311,176,566.00	-45,280,445.90					-163,739,537.48		108,749,082.75	210,905,665.37
(一)净利润							303,025,311.72		58,749,082.75	361,774,394.47
(二)其他综合收益		-45,280,445.90								-45,280,445.90
上述(一)和(二)小计		-45,280,445.90					303,025,311.72		58,749,082.75	316,493,948.57
(三)所有者投入和减少资本									50,000,000.00	50,000,000.00
1.所有者投入资本									50,000,000.00	50,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配	311,176,566.00						-466,764,849.20			-155,588,283.20
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配	311,176,566.00						-466,764,849.20			-155,588,283.20
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	1,867,059,398.00	21,594,882.81			491,700,295.51		3,457,273,515.97		2,351,370,016.81	8,188,998,109.10

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	1,555,882,832.00	1,262,551,109.35			429,291,472.70		3,492,887,759.40		2,320,164,751.86	9,060,777,925.31
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,555,882,832.00	1,262,551,109.35			429,291,472.70		3,492,887,759.40		2,320,164,751.86	9,060,777,925.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		6,250,161.81					303,004,185.23		4,646,329.23	313,900,676.27
(一)净利润							303,004,185.23		4,646,329.23	307,650,514.46
(二)其他综合收益		6,250,161.81								6,250,161.81
上述(一)和(二)小计		6,250,161.81					303,004,185.23		4,646,329.23	313,900,676.27
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	1,268,801,271.16			429,291,472.70		3,795,891,944.63		2,324,811,081.09	9,374,678,601.58

法定代表人:朱胜杰 主管会计工作负责人:总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人:财务部经理唐喆

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—6 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	1,555,882,832.00	75,366,311.54			502,048,937.47		780,107,166.18	2,913,405,247.19
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,555,882,832.00	75,366,311.54			502,048,937.47		780,107,166.18	2,913,405,247.19
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	311,176,566.00	-33,535,514.63					-703,354,129.38	-425,713,078.01
(一) 净利润							-236,589,280.18	-236,589,280.18
(二) 其他综合收益		-33,535,514.63						-33,535,514.63
上述(一)和(二)小计		-33,535,514.63					-236,589,280.18	-270,124,794.81
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	311,176,566.00						-466,764,849.20	-155,588,283.20
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	311,176,566.00						-466,764,849.20	-155,588,283.20
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	1,867,059,398.00	41,830,796.91			502,048,937.47		76,753,036.80	2,487,692,169.18

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	1,555,882,832.00	54,903,735.57			448,464,207.18		484,550,533.33	2,543,801,308.08
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,555,882,832.00	54,903,735.57			448,464,207.18		484,550,533.33	2,543,801,308.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-23,269,494.19					64,042,661.83	40,773,167.64
(一) 净利润							64,042,661.83	64,042,661.83
(二) 其他综合收益		-23,269,494.19						-23,269,494.19
上述(一)和(二)小计		-23,269,494.19					64,042,661.83	40,773,167.64
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	31,634,241.38			448,464,207.18		548,593,195.16	2,584,574,475.72

法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 总经理姜维、财务总监倪伯士 会计机构负责人: 财务部经理唐喆

二、 公司基本情况

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。一九九三年九月二十四日正式在证券交易所上市。所属行业为房地产类。

2005 年 12 月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以 2005 年 9 月 30 日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股获得 3 股股份的对价。2006 年本公司限售的除上海地产（集团）有限公司以外的境内法人股全部转为流通股。2008 年 12 月 19 日上海地产(集团)有限公司持有公司的 54,401,498 股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。2009 年 12 月 21 日上海地产（集团）有限公司持有公司的 54,401,498 股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。2010 年 12 月 23 日上海地产（集团）有限公司持有公司剩余限售股 370,125,985 股全部上市流通。

根据 2008 年 2 月 19 日公司股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日股本 906,691,627 股为基数，按每 10 股派送 2 股红股，共计派发 181,338,325 股红股，完成后公司的股本总数为 1,088,029,952 股。根据 2010 年 3 月 12 日公司股东大会决议，公司以 2009 年 12 月 31 日股本 1,088,029,952 股为基数，按每 10 股派送 3 股红股，共计派发 326,408,986 股红股，完成后公司的股本总数为 1,414,438,938 股。根据 2012 年 4 月 10 日公司股东大会决议，公司以 2011 年 12 月 31 日股本 1,414,438,938 股为基数，按每 10 股送 1 股红股，共计派发 141,443,894 股，完成后公司的股本总数为 1,555,882,832 股。根据 2014 年 4 月 23 日公司股东大会决议，公司以 2013 年 12 月 31 日股本 1,555,882,832 股为基数，按每 10 股送 2 股红股，共计派发 311,176,566 股，完成后公司的股本总数为 1,867,059,398 股。

截止 2014 年 6 月 30 日，公司股本总数为 1,867,059,398，全部为无限售条件股份。

三、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

（一） 财务报表的编制基础：

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

（二） 遵循企业会计准则的声明：

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

（三） 会计期间：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四） 记账本位币：

采用人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

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

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，

调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

2、非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法：

1、合并范围

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

2、合并程序

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子

公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

① 一般处理方法

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。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在

丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注二（六）2、（4）“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资”进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注二（六）2、（2）①“一般处理方法”进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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：

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

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

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

(九) 金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为:

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

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项:

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

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

2、 按组合计提坏账准备应收款项:

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

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

组合中,采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
------	------

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

(十一) 存货：

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

个别认定法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

一次摊销法

(2) 包装物

一次摊销法

6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 维修基金的核算方法

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

(十二) 长期股权投资:

1、 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并:公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并:公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益;购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分,按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

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

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

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。

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

(2) 损益确认

成本法下,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下,在被投资单位账面净利润的基础上考虑:被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致,按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整;以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值

准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。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。

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

（3）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

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三） 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使

用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产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执行。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、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	5-50	3-10	19.40—1.80
运输设备	3-10	3-10	97.00—9.00
专用设备	3-10	3-10	32.33—9.00
通用设备	1-10	0-10	100.00—9.00
固定资产装修费	2-5		50.00—20.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十五) 在建工程：

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用:

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，

则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按每月月末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 无形资产：

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

（十八）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

其中：

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

(二十) 附回购条件的资产转让：

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

(二十一) 预计负债：

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

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的

可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十二) 收入：

1、 销售商品收入确认和计量原则

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

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

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

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

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

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

- (3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

(1) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入确认和计量的总体原则

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

(2) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，提供劳务收入和建造合同收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度以及建造合同完工百分比的依据和方法

(3)关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入相应的业务特点分析和介绍

(4)本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入所采用的会计政策与同行业其他上市公司存在显著差别的具体原因为：

(二十三) 政府补助：

1、 类型

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

2、 会计处理

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

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

(二十四) 递延所得税资产/递延所得税负债：

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十五) 经营租赁、融资租赁：

1、 经营租赁会计处理

(1)公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2)公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

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

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

(二十六) 持有待售资产：

1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

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

2、 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

(二十七)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。

(二十八) 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

(二十九) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

四、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	4%、6%、17%
营业税		3%、5%
城市维护建设税		1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%、40%、50%、60%

(二) 税收优惠及批文

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

2、本公司子公司上海新弘生态农业有限公司根据沪国税流（1995）78 号文规定，销售的自产农产品所实现的销售收入免征增值税；期限自 2013 年 11 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。

五、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房产之窗房地	控股子公司	上海	服务业	1,500.00	互联网信息服务，房地产投资咨询，市场策划，房地产应用软件开发，建筑材料销	1,595.43		97.33	97.33	是	40.46		

产信有限公司					售, 广告设计、制作、代理、利用自有媒体发布, 房地产经纪								
杭州中企房地产发展有限公司	全资子公司	杭州	房地产	80,000.00	房地产开发, 批发零售: 建材、装饰材料、五金、交电、百货; 服务: 经济信息咨询(除证券和期货), 室内装潢。	80,000.00		100	100	是			
江阴中誉房地产有限公司	控股子公司	江阴	房地产	22,000.00	房地产开发, 商品房销售、租赁、设计; 房屋工程建设; 室内外装饰装潢; 建材的销售。	20,451.76		95	95	是	986.67		
上海达地房产有限公司	全资子公司	上海	房地产	6,000.00	房地产开发经营、建筑材料、室内装潢、房地产技术咨询, 物业管理。	6,000.93		100	100	是			
上海宁业置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	38,000.00	房地产开发、经营、投资; 物业管理; 停车场(库)经营。	38,000.00		100	100	是			
上海鸿业置业有限公司	全资子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发经营、室内装潢, 建筑装潢材料, 五金交电的销售	3,347.24		100	100	是			
上海南中园房地产开发有限公司	全资子公司	上海	房地产	39,200.00	房地产开发经营; 物业管理; 与经营相关的咨询	39,781.08		100	100	是			
苏州工业园区中企房地产开发有限公司	全资子公司	苏州	房地产	42,000.00	房地产开发经营及咨询; 销售建筑装潢材料、五金交电; 室内装潢	42,000.00		100	100	是			
苏州中园房地产开发有限公司	全资子公司	苏州	房地产	5,000.00	房地产开发经营。商品房的销售、租赁、设计。	5,000.00		100	100	是			
浙江锦大酒店	控股子公司	杭州	服务业	500	酒店经营管理, 会展接待, 旅游咨询服务; 服装、日用百货的销售	475		95	95	是	25		

理有限公司														
上海樱房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	500	房地产开发、经营, 自有房屋租赁、物业管理、餐饮管理、酒店管理	736.03		100	100	是				
上海森屋建设有限公司	控股子公司的子公司	上海	工程施工	102.00 万美元	生产销售房屋自控设备和暖通设备工程, 承接楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备, 综合布线设备等弱电系统设备工程, 并提供安装、施工、调试、维修及承包业务。	546.29		50	50	是	603.27			
上海浦置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	40,000.00	房地产投资开发及经营、自有房屋租赁、投资咨询; 建筑材料销售、物业管理。	40,000.00		100	100	是				
上海茸置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	120,000.00	房地产开发经营、实业投资、物业管理、自有房屋租赁。	120,000.00		100	100	是				
上海翔投资咨询有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	1,500.00	投资管理、投资咨询	1,500.00		100	100	是				
上古房屋租赁有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	1,770.00	房产租赁, 物业管理, 会务服务、销售文教用品、办公机械、家具等	2,190.00		100	100	是				
上古文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	1,800.00	歌舞厅、卡拉 OK、KTV 包房、房地产开发经营等	1,800.40		100	100	是				
上古物业管理有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	503.09	物业管理, 房地产经纪, 其他居民服务, 餐饮企业管理。	825.81		100	100	是				
上古新虹劳务服务有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	90	劳务服务 (不含中介), 销售日用五金, 百货、建材	90		100	100	是				
上海	控股子	上海	服	10.8	家务服务	10.8		100	100	是				

古北 劳动 服务有限公司	公司的 子公司		务业										
上海 古北 京置 置发 展有 限公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	上海	房地 产	3,000.00	房地产开发经营，销 售建筑材料、装潢材 料、日用五金、百货	3,974.02		70	70	是	3,251.38		
苏 州 庭 地 发 展 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	苏州	房地 产	420.00 万 美元	从事房地产开发经 营。物业管理，	2,793.46		90	90	是	-175.75		
上 海 古 北 村 置 业 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	上海	房地 产	900	房地产开发、经营及 咨询服务；本企业开 发房地产的配套设 施建设；物业管理； 室内装潢。	900		100	100	是			
上 海 浦 东 古 置 业 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	上海	房地 产	50,000.00	房地产开发经营，物 业管理，商务信息咨 询（除经纪），室内 装潢，园林绿化，建 筑材料的销售。	50,000.00		100	100	是			
江 阴 金 置 业 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	江阴	房地 产	45,000.00	房地产开发经营；利 用自有资金对外投资 ；房屋租赁；物业 管理；房屋工程建筑	22,950.00		51	51	是	21,698.84		
上 海 古 北 置 业 理 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	上海	服务 业	100	物业管理，室内保 洁，绿化工程，通讯 设备的维修，室内装 潢，销售日用百货	60		60	60	是	108.44		
上 海 古 北 置 业 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	上海	房地 产	120,000.00	房地产开发经营，销 售建筑材料，装潢材 料，五金，百货	120,000.00		100	100	是			
无 锡 中 置 业 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	无锡	房地 产	10,000.00	房地产开发、经营， 房屋建筑工程施工； 房地产经纪服务；利 用自有资金对外投资	6,000.00		60	60	是	3,977.14		
无 锡 中 置 业 有 限 公 司	控股 子公 司的 控股 子公 司	无锡	房地 产	10,000.00	房地产开发、经营， 房屋建筑工程施工， 房地产经纪服务，物 业管理，房屋租赁服 务，停车场管理服务 ，利用自有资金对外 投资	10,000.00		100	100	是			
上 海 新 弘	全资 子公 司	上海	农业	1,000.00	生态农业领域的 技术开发、技术转	1,000		100	100	是			

生态 农业 有限 公司					让、技术咨询和技术 服务、绿化工程施 工、设计,农作物种 植收购,苗木种植, 绿化养护								
中企 汇锦 投资 有限 公司	全 资 子 公 司	上 海	投 资 管 理	20,000.00	实业投资, 投资管 理, 资产管理, 投资 咨询, 商务咨询, 国 内贸易	20,000		100	100	是			
上融 欧股 权投 资基 金理 有限 公司	控 股 子 公 司 的 控 股 子 公 司	上 海	投 资 管 理	2,000.00	股权投资管理, 实业 投资, 投资管理, 资 产管理, 企业管理, 投资咨询, 商务信 息咨询, 企业管理咨 询	600		60	60	是	399.27		
上民 海诚 业置 业有 限公 司	控 股 子 公 司 的 控 股 子 公 司	上 海	房 地 产	2,700.00	房地产开发经营等	4,495.59		100	100	是			
上房 上房 现代 物流 有限 公司	控 股 子 公 司 的 控 股 子 公 司	上 海	物 流 服 务	8,000.00	物流仓储等	9,382.13		100	100	是			
上房 房地 集团 集物 业服 务有 限公 司	全 资 子 公 司	上 海	物 业 管 理	300	物业管理等	477.9		100	100	是			
安亭 新古 (上 北海 建设 开发 有限 公司	控 股 子 公 司 的 控 股 子 公 司	上 海	房 地 产	10,000	房地产开发经营等	5,000		50	50	是	5,000		
上海 地产 古北 亭业 置有 限公 司	控 股 子 公 司 的 控 股 子 公 司	上 海	房 地 产	49,000	房地产开发经营等	49,000		100	100	是			

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
上海房地 产集团有 限公司	控股子 公司	上海	房地 产	30,000.00	房地 产 开 发、 经 营、 投 资、 兴 建、 代 建、 代 理、 租 赁 及 相 关 业 务； 住 宅 绿 化 设 计、 绿 化 工 程 及 养 护； 白 蚁 及 害 虫 防 治； 房 屋 测 量 咨 询； 新 型 建 材 设 备； 实 业 投 资； 国 内 贸 易。	46,440.00		90	90	是	19,620.87		
上海顺 驰有限公 司	全资子 公司	上海	房地 产	70,000.00	房地 产 开 发 经 营； 建 筑 装 潢 材 料、 五 金 交 电、 办 公 用 品、 工 艺 品、 金 属 材 料 销 售； 园 林 绿 化 工 程； 土 石 方 工 程； 商 务 信 息 咨 询。	67,549.00		100	100	是			
上海房地 （集团）有 限公司	全资子 公司	上海	房地 产	100,000.00	国 有 资 产 经 营 与 管 理， 房 地 产 开 发 经 营， 建 筑 装 潢 材 料， 房 屋 设 备， 房 地 产 交 易 及 咨 询 服 务， 国 内 贸 易	202,888.95		100	100	是			
上海凯 峰地产有 限公司	控股子 公司的 控股子 公司	上海	房地 产	130,000.00	房地 产 开 发 经 营 等	237,304.47		71	71	是	97,041.51		
上海国 际汽车置 业有限公司 （注）	控股子 公司的 控股子 公司	上海	房地 产	50,000.00	房地 产 开 发 经 营 等	52,087.45		50	50	是	44,566.05		

上海国 际汽车 城安亭 新店管 理有限 公司	控股子 公司的 控股子 公司	上海	酒店 管理	500	酒店管理等	500		100	100	是			
上海国 际汽车 城安亭 源技术 有限公 司	控股子 公司的 控股子 公司	上海	集中 供热、 制冷	500	集中供热、 制冷	500		100	100	是			
上海国 际汽车 城物管 有限公 司	控股子 公司的 控股子 公司	上海	物管 管理	500	物业管理	500		100	100	是			

3、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全 称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资 本	经营范 围	期末实际 出资额	实质 上构成 对子公 司净投 资的其 他项目 余额	持 股比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 期初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
上海 古北 (集团) 有限公 司	控股子 公司	上海	房地 产	20,930.00	房地产开发 投资经营、 兴建代建 代理租赁 及相关业 务,生产资 料及生活 资料的经营, 兴办与古 北新区开 发相关的 工业、贸 易、商业、 旅游及文 化娱乐业 的配套设 施,为国内 外客户提 供各项服 务性项目 等	42,676.76		87.5	87.5	是	32,119.99		
上海 杉野 置业有 限公司	控股子 公司的 控股子 公司	上海	房地 产	10,000.00	房地产开发 及经营有 限,绿化养 护,建材,装 潢材料,汽 配,百货,五 金交点,文 化用品,批 发零售。	24,389.00		100	100	是			

(二) 合并范围发生变更的说明

1、与上期相比本期减少合并单位 1 家：上海锐思资产管理有限公司。公司控股子公司上海古北（集团）有限公司将其所持有的上海锐思资产管理有限公司 100% 股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让，转让价格 146,449.5647 万元，受让人为沈阳首源投资管理有限公司，并于 2014 年 3 月完成股权交割。故本报告期末上海锐思资产管理有限公司不再纳入合并报表范围，但该公司完成转让之前的利润表及现金流量表仍纳入合并报表范围。

2、与上期相比本期增加合并单位 1 家：安亭新古北(上海)建设开发有限公司。该公司于 2014 年 4 月成立，由控股子公司上海古北（集团）有限公司出资 5,000 万元，持股比例 50%，故本报告期将其纳入合并范围。

(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:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	10,000		

六、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	722,724.74	/	/	501,517.01
人民币	/	/	722,724.74	/	/	501,517.01
银行存款：	/	/	4,324,525,101.84	/	/	2,441,858,025.74
人民币	/	/	4,324,052,354.09	/	/	2,441,390,292.59
港元	324,409.18	0.80090	259,819.31	324,152.58	0.78623	254,858.48
美元	34,924.05	6.0969	212,928.44	34,915.23	6.0969	212,874.67
其他货币资金：	/	/	2,304,112.47	/	/	214,787.06
人民币	/	/	2,304,112.47	/	/	214,787.06
合计	/	/	4,327,551,939.05	/	/	2,442,574,329.81

(二) 应收票据：

1、 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	700,000.00	0
合计	700,000.00	0

(三) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
(1)账龄组合	25,230,044.20	87.68	1,288,090.31	5.11	37,441,063.39	98.16	1,898,641.27	5.07
(2)关联	3,160,928.00	10.98			317,781.35	0.83		

方组合								
组合小计	28,390,972.20	98.66	1,288,090.31	4.54	37,758,844.74	98.99	1,898,641.27	5.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	384,406.00	1.34	384,406.00	100.00	384,406.00	1.01	384,406.00	100.00
合计	28,775,378.20	/	1,672,496.31	/	38,143,250.74	/	2,283,047.27	/

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 年以内小计	23,335,913.20	92.49	1,166,795.66	37,157,314.39	99.25	1,857,865.72
1 至 2 年	1,716,877.00	6.81	85,843.85	106,495.00	0.28	5,324.75
3 至 4 年	177,254.00	0.70	35,450.80	177,254.00	0.47	35,450.80
合计	25,230,044.20	100.00	1,288,090.31	37,441,063.39	100.00	1,898,641.27

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

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

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

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
童兰	非关联方	6,480,000.00	1 年以内	22.52
张吴斌	非关联方	5,890,000.00	1 年以内	20.47
王曼莉	非关联方	5,250,000.00	1 年以内	18.24
张拥庆	非关联方	4,300,000.00	1 年以内	14.94
合计	/	21,920,000.00	/	76.17

4、 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	3,160,928.00	10.98
合计	/	3,160,928.00	10.98

(四) 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	6,080,000.00	1.98	6,080,000.00	100.00	6,080,000.00	3.75	6,080,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
(1) 账龄组合	80,181,701.59	26.13	9,911,196.42	12.36	132,316,980.04	81.67	13,748,838.30	10.39
(2) 关联方组合	213,699,109.80	69.64			16,699,109.80	10.31		
组合小计	293,880,811.39	95.77	9,911,196.42	3.37	149,016,089.84	91.98	13,748,838.30	9.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	6,918,290.22	2.25	6,918,290.22	100.00	6,918,290.22	4.27	6,918,290.22	100.00
合计	306,879,101.61	/	22,909,486.64	/	162,014,380.06	/	26,747,128.52	/

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
上海市房屋实业有限公司	6,080,000.00	6,080,000.00	100	预计无法收回
合计	6,080,000.00	6,080,000.00	/	/

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 年以内小计	52,855,178.40	65.92	2,642,758.92	47,185,994.77	35.66	2,359,299.75
1 至 2 年	10,528,905.40	13.13	526,445.27	43,327,176.40	32.74	2,166,358.83
2 至 3 年	985,356.10	1.23	98,535.61	26,113,242.12	19.74	2,611,324.21
3 至 4 年	10,199,833.85	12.72	2,039,966.77	10,110,884.36	7.64	2,022,176.88
4 至 5 年	2,017,875.98	2.52	1,008,937.99	1,980,007.53	1.50	990,003.77
5 年以上	3,594,551.86	4.48	3,594,551.86	3,599,634.86	2.72	3,599,714.86
合计	80,181,701.59	100.00	9,911,196.42	132,316,940.04	100.00	13,748,878.30

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100	预计无法收回
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	3,190,000.00	100	预计无法收回
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100	预计无法收回
上海股份制管理服务股份有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100	预计无法收回
宜兴市四高物业管理有限公司	60,000.00	60,000.00	100	预计无法收回
其他	43,995.00	43,995.00	100	预计无法收回
合计	6,918,290.22	6,918,290.22	/	/

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(%)
大华(集团)有限公司	关联方	152,000,000.00	1 年以内	49.53
上海安亭实业发展有限公司	关联方	45,000,000.00	1 年以内	14.66
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	16,699,109.80	4 年以上	5.44
嘉定区住房保障和房屋管理局(保修金)	非关联方	10,079,880.54	1 年以内	3.28
上海市浦东新区物业管理中心	非关联方	7,077,658.83	1 年以内	2.31
合计	/	230,856,649.17	/	75.22

4、 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
大华（集团）有限公司	关联方	152,000,000.00	49.53
上海安亭实业发展有限公司	关联方	45,000,000.00	14.66
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	16,699,109.80	5.44
合计	/	213,699,109.80	69.63

(五) 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	61,935,790.74	98.99	111,453,760.59	97.35
1 至 2 年	629,748.78	1.01	673,380.49	0.59
2 至 3 年			50,000.00	0.04
3 年以上			2,310,000.00	2.02
合计	62,565,539.52	100.00	114,487,141.08	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海达实联欣科技发展有限公司	非关联方	16,906,503.00	1 年以内	预付工程款
上海德位企业发展有限公司	非关联方	12,785,841.00	1 年以内	预付工程款
上海建筑装饰集团	非关联方	7,103,488.00	1 年以内	预付工程款
中企建设集团有限公司	非关联方	6,500,000.00	1 年以内	预付工程款
上海路科信息科技有限公司	非关联方	1,110,000.00	1 年以内	预付工程款
合计	/	44,405,832.00	/	/

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。

(六) 存货：

1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	674,657.48		674,657.48	693,390.27		693,390.27
库存商品	6,754,297.41	1,177,947.56	5,576,349.85	2,274,400.62	1,184,111.69	1,090,288.93
周转材料	160,831.11		160,831.11	160,125.67		160,125.67
开发成本	26,496,234,444.40	368,000,000.00	26,128,234,444.40	24,606,656,692.67	368,000,000.00	24,238,656,692.67
开发产品	2,883,069,351.58	1,516,451.48	2,881,552,900.10	3,411,871,330.15	1,516,451.48	3,410,354,878.67
工程施工	1,276,287.33		1,276,287.33	958,701.50		958,701.50
合计	29,388,169,869.31	370,694,399.04	29,017,475,470.27	28,022,614,640.88	370,700,563.17	27,651,914,077.71

2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	1,184,111.69			6,164.13	1,177,947.56
开发成本	368,000,000.00				368,000,000.00
开发产品	1,516,451.48				1,516,451.48
合计	370,700,563.17			6,164.13	370,694,399.04

1、 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
美兰湖三期	2010年	2014年	35	2,719,757,962.39	158,918,509.37		2,878,676,471.76
中企御品湾	2011年	2015年	55	4,126,538,472.95	227,944,248.61	308,525,456.83	4,045,957,264.73
江阴临港新城	2011年	2014年	12	624,106,938.15	147,201,892.62		771,308,830.77
苏州中华园	2013年	2015年	12	884,710,325.55	25,779,834.55		910,490,160.10
古北御庭酒店式公寓	2009年	2014年	4	317,660,879.42		25,267,678.60	292,393,200.82
古北商务分区总体			19	5,509,449.26	1,081,791.28	260,400.00	6,330,840.54
桔泉新村古北陆翔苑二期(商铺)	2011年	2014年	1.2	109,567,018.11	35,922,303.02		145,489,321.13
古北香堤艺墅	2010年	2014年	25	1,852,291,876.46	28,089,881.12		1,880,381,757.58
印象春城六街区	2009年	2014年	9.8	278,636,756.21	52,562,129.18		331,198,885.39
誉品谷水湾豪庭	2011年	2014年	51	4,331,357,832.82	322,282,254.90		4,653,640,087.72
誉品尚海荟	2012年	2014年	10	775,624,004.12	174,986,881.96		950,610,886.08
无锡 XDG-2012-58 号地块	2014年	2017年	30	1,504,928,715.25	140,378,783.07	171,425.07	1,645,136,073.25
尚汇豪庭(田林社区 175a、175c 街坊商品住宅项目)	2012年	2016年	80	5,704,195,341.57	247,122,955.47	431,515.43	5,950,886,781.61
安亭新镇 12#地块	2013年	2014年	5.55	193,437,283.47	53,708,433.58		247,145,717.05
安亭新镇东区地块(除 12#)	2003年	2021年	58	1,178,333,836.94	119,519,935.40	23,301,884.81	1,274,551,887.53
安亭镇 05A-01A、06A-01A 项目	2014年	2017年	14		512,036,278.34		512,036,278.34
合计			421.55	24,606,656,692.67	2,247,536,112.47	357,958,360.74	26,496,234,444.40

2、 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004年	2,787,233.18		953,000.00	1,834,233.18
浦东大道	---	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995年	594,973.17			594,973.17
天山中华园车库	2002年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999年	3,453,506.63			3,453,506.63
南郊中华园一期	2009年	96,233,186.90		20,690,136.38	75,543,050.52
南郊中华园二期	2010年	4,669,348.85		2,417,974.21	2,251,374.64
南郊中华园三期	2011年	51,488,419.81		63,142,390.90	-11,653,971.09

苏州工业园区第五元素(一期)	2006 年	10,123,136.40			10,123,136.40
苏州工业园区第五元素(二期)	2009 年	9,600,000.00			9,600,000.00
美兰湖湖畔雅苑	2007 年	17,953,463.49			17,953,463.49
美兰湖中华园	2011 年	110,186,703.10	21,621.00	22,175,847.13	88,032,476.97
美兰湖畔雅苑(3、4、7、8 号楼)		1,501,339.79			1,501,339.79
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼	----	3,455,452.54			3,455,452.54
古北国际广场	2007 年	41,574,931.57		56,350.28	41,518,581.29
古北佘山国际别墅	2006 年	32,600,091.95	3,091,501.00		35,691,592.95
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34			1,621,539.34
太湖古北雅园	2006 年	432,987,184.06			432,987,184.06
古北香缇岭	2010 年	363,751,422.07	4,843,604.64		368,595,026.71
古北御庭住宅和车库	2013 年	180,277,389.94	11,821,327.48		192,098,717.42
申雅苑(印象春城-周浦 23#地块)	2008 年	9,723,254.57			9,723,254.57
印象春城二期五街区售楼中心	2009 年	17,243,397.70			17,243,397.70
印象春城二期三、四街区住宅和地下车库	2011 年	31,098,325.00		2,825,784.84	28,272,540.16
印象春城二期一、二街区	2013 年	407,812,258.59		303,724,197.94	104,088,060.65
上海春城 102#商铺	2003 年	248,966.80			248,966.80
上海春城二期车库	2004 年	116,146.16			116,146.16
盈港东路 2218 弄、银春路 1799 弄、安亭新镇商铺、千代广场 27 号		30,787,089.29	27.38	24,356,732.57	6,430,384.10
风苑小区	2005 年	7,036,321.21			7,036,321.21
雅苑小区	----	9,057,001.32			9,057,001.32
颂苑小区	2005 年	9,366,335.08			9,366,335.08
兴苑小区	2005 年	3,028,708.22			3,028,708.22
赋苑小区	2005 年	6,796,624.50			6,796,624.50
安亭新镇 1#-6#地块车库	2006 年	38,596,783.29	98,871.14		38,695,654.43
安亭新镇青年公寓	2005 年	90,552,687.44			90,552,687.44
雅苑商铺	2006 年	4,277,758.80			4,277,758.80

安亭新镇 2-3 地块商铺	2007 年	10,245,023.73			10,245,023.73
安亭新镇 23#商务区	2006 年	51,438,715.28	769,309.21	430,190.44	51,777,834.05
安亭新镇 15#、16#别墅及小高层、车位	2009 年	16,790,508.34	11,128.86		16,801,637.20
安亭新镇德绍豪斯小区 (11#地块)	2012 年	236,231,892.76	1,008,131.21	111,642,887.00	125,597,136.97
安亭新镇 5#商业配套	----	1,049,577,775.73	1,947,991.20		1,051,525,766.93
合计		3,411,871,330.15	23,613,513.12	552,415,491.69	2,883,069,351.58

3、借款费用资本化金额

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
美兰湖三期	431,046,821.19	61,702,061.57			492,748,882.76
中企御品湾	697,951,328.07	131,045,899.93		8,413,408.47	820,583,819.53
江阴临港新城	62,818,381.67	20,927,582.88			83,745,964.55
苏州中华园	96,200,000.00	16,394,520.55			112,594,520.55
古北御庭酒店式公寓	1,273,669.00				1,273,669.00
古北香堤艺墅	96,922,802.21	32,300,000.00			129,222,802.21
印象春城六街区	5,569,703.73	4,183,153.31			9,752,857.04
誉品谷水湾豪庭	392,714,499.77	57,683,513.99			450,398,013.76
誉品尚海荟	13,517,157.87	21,130,773.26			34,647,931.13
无锡 XDG-2012-58 号地块	18,476,790.88	44,652,803.61		165,974.77	62,963,619.72
尚汇豪庭(田林社区 175a、175c 街坊商品住宅项目)	577,158,374.04	91,884,137.79			669,042,511.83
安亭新镇 12#地块	29,785,693.10	33,024,293.62			62,809,986.72
安亭新镇东区地块 (除 12#)	233,484,194.37	28,362,448.97			261,846,643.34
合计	2,656,919,415.90	543,291,189.48	0.00	8,579,383.24	3,191,631,222.14

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 3,191,631,222.14 元。

(七) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
国债回购 GC001	172,565,075.15	134,401,344.00

合计	172,565,075.15	134,401,344.00
----	----------------	----------------

(八) 可供出售金融资产:

1、 可供出售金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	316,529,275.01	238,286,000.00
合计	316,529,275.01	238,286,000.00

2、 截至报告期末可供出售金融资产的成本(摊余成本)、公允价值、累计计入其他综合收益的公允价值变动金额, 以及已计提减值金额

单位: 元 币种: 人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
公允价值	316,529,275.01		316,529,275.01

(九) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	50	50	1,906,883,131.42	759,892,768.80	1,146,990,362.62		5,974,648.68
上海瀛利置业有限公司	50	50	507,949,480.64	500,037,734.19	7,911,746.45		-971,023.40
上海东方低碳系统集成有限公司	25	25	39,074,668.16	3,431,448.67	35,643,219.49		-2,889,915.04
二、联营企业							
天津星华府置业有限公司	30	30	1,043,754,411.64	261,373.2	1,043,493,038.44		-491,917.79
天津星华城置业有限公司	30	30	2,600,901,313.11	1,060,767,323.08	1,540,133,990.03		-13,408,317.96
天津星华商置业有限公司	30	30	281,860,893.07	13,361,672.5	268,499,220.57		-7,769.63
上海闵虹投资有限公司	47.79	47.79	9,232,604.13	674,925.41	8,557,678.72	299,409.39	840,242.06

(十) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

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

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	24,783,109.02	562,880,876.89	2,987,324.34	565,868,201.23			50	50
上海东方低碳系统集成有限公司	10,000,000.00	9,633,283.64	-722,478.76	8,910,804.88			25	25
天津星华商置业有限公司	81,000,000.00	80,552,097.06	-2,330.89	80,549,766.17			30	30
天津星华城置业有限公司	495,000,000.00	467,249,295.05	-4,022,495.39	463,226,799.66			30	30
天津星华府置业有限公司	315,000,000.00	313,195,486.87	-147,575.34	313,047,911.53			30	30
上海瀛利置业有限公司	4,000,000.00	4,441,384.93	-485,511.70	3,955,873.23			50	50
上海闵虹投资有限公司	17,455,554.73	5,408,648.04	-1,319,035.92	4,089,612.12		1,720,587.60	47.79	47.79

(十一) 投资性房地产:

1、 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	3,640,866,583.37	31,077,315.00	335,524,048.60	3,336,419,849.77
1.房屋、建筑物	3,640,866,583.37	31,077,315.00	335,524,048.60	3,336,419,849.77
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	285,651,345.73	44,091,559.70	7,328,781.24	322,414,124.19
1.房屋、建筑物	285,651,345.73	44,091,559.70	7,328,781.24	322,414,124.19
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	3,355,215,237.64	-13,014,244.70	328,195,267.36	3,014,005,725.58
1.房屋、建筑物	3,355,215,237.64	-13,014,244.70	328,195,267.36	3,014,005,725.58
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	3,260,000.00			3,260,000.00
1.房屋、建筑物	3,260,000.00			3,260,000.00
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	3,351,955,237.64	-13,014,244.70	328,195,267.36	3,010,745,725.58
1.房屋、建筑物	3,351,955,237.64	-13,014,244.70	328,195,267.36	3,010,745,725.58
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：44,091,559.70 元。

(十二) 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:	277,318,734.00	5,062,082.90	56,643,002.82	225,737,814.08
其中：房屋及建筑物	182,473,009.59	1,694,364.40	46,419,036.59	137,748,337.40
机器设备	11,294,654.28	282,100.00	37,547.90	11,539,206.38
运输工具	40,938,829.72	1,474,441.64	9,919,038.33	32,494,233.03
电子设备	29,260,895.22	1,022,791.82	267,380.00	30,016,307.04
固定资产装修	13,351,345.19	588,385.04		13,939,730.23
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计:	99,827,554.26	6,522,951.87	9,996,281.51	96,354,224.62
其中：房屋及建筑物	38,829,377.38	2,008,696.99	4,381,874.82	36,456,199.55
机器设备	6,604,852.87	430,906.61	23,780.00	7,011,979.48
运输工具	24,978,653.72	1,977,500.43	5,340,147.19	21,616,006.96
电子设备	18,737,623.38	1,687,476.85	250,479.50	20,174,620.73
固定资产装修	10,677,046.91	418,370.99		11,095,417.90
三、固定资产账面净值合计	177,491,179.74	/	/	129,383,589.46
其中：房屋及建筑物	143,643,632.21	/	/	101,292,137.85
机器设备	4,689,801.41	/	/	4,527,226.90
运输工具	15,960,176.00	/	/	10,878,226.07

电子设备	10,523,271.84	/	/	9,841,686.31
固定资产装修	2,674,298.28	/	/	2,844,312.33
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
电子设备		/	/	
固定资产装修		/	/	
五、固定资产账面价值合计	177,491,179.74	/	/	129,383,589.46
其中：房屋及建筑物	143,643,632.21	/	/	101,292,137.85
机器设备	4,689,801.41	/	/	4,527,226.90
运输工具	15,960,176.00	/	/	10,878,226.07
电子设备	10,523,271.84	/	/	9,841,686.31
固定资产装修	2,674,298.28	/	/	2,844,312.33

(十三) 在建工程：

1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程				42,439,322.09		42,439,322.09

2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	其他减少	期末数
古北国际财富中心二期办公室装修	42,164,541.05	42,164,541.05	
江森办公楼装修	274,781.04	274,781.04	
合计	42,439,322.09	42,439,322.09	

(十四) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	125,973,227.55			125,973,227.55
土地使用权	125,140,687.04			125,140,687.04
电脑软件	832,540.51			832,540.51
二、累计摊销合计	17,263,805.66	1,727,044.20		18,990,849.86
土地使用权	16,431,265.15	1,727,044.20		18,158,309.35
电脑软件	832,540.51			832,540.51
三、无形资产账面净值合计	108,709,421.89	-1,727,044.20		106,982,377.69
土地使用权	108,709,421.89	-1,727,044.20		106,982,377.69
电脑软件				
四、减值准备合计				
土地使用权				
电脑软件				

五、无形资产账面价值合计	108,709,421.89	-1,727,044.20		106,982,377.69
土地使用权	108,709,421.89	-1,727,044.20		106,982,377.69
电脑软件				

(十五) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
经营租入固定资产改良支出	1,861,752.05	99,713.00	281,611.34		1,679,853.71
预付长期租赁费用	1,036,687.50		107,377.30		929,310.20
合计	2,898,439.55	99,713.00	388,988.64		2,609,163.91

(十六) 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	903,610.22	1,500,606.17
工资及福利	1,575,619.23	1,575,619.23
收入确认	30,108,345.56	66,010,587.27
预提费用	160,412,294.93	240,772,390.00
合并内部利润抵销	31,123,837.57	74,231,763.27
可抵扣的经营亏损	23,168,875.47	19,434,577.36
可结转的税款抵减	742,135.01	214,556.51
小计	248,034,717.99	403,740,099.81

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	399,406,298.08	397,018,314.28
可抵扣亏损	1,816,318,627.59	1,529,145,485.20
合计	2,215,724,925.67	1,926,163,799.48

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末数	期初数	备注
2014 年	213,371,048.02	213,371,048.02	
2015 年	369,436,550.65	369,436,550.65	
2016 年	468,016,484.82	468,016,484.82	
2017 年	366,253,684.91	366,253,684.91	
2018 年	112,067,716.80	112,067,716.80	
2019 年	287,173,142.39		
合计	1,816,318,627.59	1,529,145,485.20	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
减值准备	3,614,440.88
工资及福利	6,302,476.92
收入确认	120,433,382.24
预提费用	641,649,179.72
合并内部利润抵销	124,495,350.28
可抵扣的经营亏损	92,675,501.88
可结转的税款抵减	2,968,540.04
小计	992,138,871.96

(十七) 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	29,030,175.79	1,254,929.21	5,703,122.05		24,581,982.95
二、存货跌价准备	370,700,563.17			6,164.13	370,694,399.04
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	30,000.00				30,000.00
六、投资性房地产减值准备	3,260,000.00				3,260,000.00
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	403,020,738.96	1,254,929.21	5,703,122.05	6,164.13	398,566,381.99

(十八) 其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托贷款	65,000,000.00	65,000,000.00
预付购房款		30,020,000.00
资产管理计划	50,054,300.00	
合计	115,054,300.00	95,020,000.00

(十九) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	265,600,000.00	97,000,000.00
信用借款	974,330,000.00	955,000,000.00
合计	1,239,930,000.00	1,052,000,000.00

(二十) 应付账款:

1、 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	538,506,749.67	1,275,788,078.63
1-2 年	328,460,620.38	468,536,511.44
2-3 年	81,019,573.63	80,232,208.36
3 年以上	158,116,138.71	187,767,706.57
合计	1,106,103,082.39	2,012,324,505.00

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

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
上海金丰易居房地产顾问有限公司	1,357,427.83	2,521,063.08
合计	1,357,427.83	2,521,063.08

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额	未结转原因
上海市第二建筑有限公司	72,722,652.00	工程款, 尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	64,354,966.00	工程款, 尚未结算
浙江宝业建设集团有限公司	58,459,471.00	工程款, 尚未结算
上海市安装工程集团有限公司	31,024,874.42	工程款, 尚未结算
上海堡华建筑工程有限公司	28,530,748.00	工程款, 尚未结算
中国建筑第五工程局有限公司	18,476,685.48	工程款, 尚未结算
中国人民解放军海军上海联络工作站	14,821,817.65	工程款, 尚未结算

(二十一) 预收账款:

1、 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	3,381,706,547.34	2,152,378,258.57
1-2 年	31,340,791.90	85,874,267.81
2-3 年	10,554,010.64	11,809,862.19
3 年以上	23,032,371.98	25,998,180.07
合计	3,446,633,721.86	2,276,060,568.64

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

客户名称	期末余额	未结转原因
上海顾村商业管理有限公司	8,000,000.00	尚未交付、办妥手续
太湖古北雅园某业主	4,980,000.00	尚未交付、办妥手续

(二十二) 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	25,329,959.69	78,519,174.48	87,453,861.03	16,395,273.14
二、职工福利费	473,806.95	4,692,875.29	4,394,045.63	772,636.61
三、社会保险费	671,978.15	18,161,366.07	18,095,079.75	738,264.47
其中：医疗保险费	196,231.65	5,019,899.85	4,985,864.83	230,266.67
基本养老保险费	411,580.72	10,559,530.65	10,536,758.63	443,925.74
年金缴费	15,702.00	1,261,486.95	1,258,436.95	9,179.00
失业保险费	27,287.82	669,980.68	666,591.29	30,677.21
工伤保险费	7,114.34	234,992.73	233,951.86	8,155.21
生育保险费	14,061.62	415,475.21	413,476.19	16,060.64
四、住房公积金	112,755.39	6,278,293.00	6,265,803.00	125,245.39
五、辞退福利	2,165,252.73	1,962,818.31	3,938,906.67	189,164.37
六、其他		876,351.83	834,312.41	42,039.42
合计	28,753,752.91	110,490,878.98	120,982,008.49	18,262,623.40

工会经费和职工教育经费金额 1,976,088.36 元，因解除劳动关系给予补偿 766,089.20 元。

(二十三) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	18,709.63	-513,421.24
营业税	-132,514,147.66	-40,620,415.02
企业所得税	95,162,920.85	183,020,534.64
个人所得税	827,130.24	596,102.15
城市维护建设税	-5,294,202.92	-1,258,124.16
房产税	1,595,464.03	16,655,768.22
土地增值税	916,106,293.91	1,016,879,029.46
教育费附加	927,427.44	463,027.95
印花税	968,656.30	761,387.40
土地使用税	657,681.44	590,979.70
河道管理费	-1,192,061.86	-293,052.85
其他	-48,132.49	-348,123.31
合计	877,215,738.91	1,175,933,692.94

(二十四) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

银行借款利息	12,683,331.09	44,188,463.25
企业债券利息	76,859,589.06	14,200,000.00
合计	89,542,920.15	58,388,463.25

(二十五) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
1997 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24	
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30	
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90	
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60	
2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00	
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50	
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74	
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41	
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80	
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64	
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34	
2013 年的法人股红利	45,009.86	45,009.86	
子公司应付新长宁(集团)有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	
子公司应付上海地产(集团)有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00	
孙公司应付日本国万胜株式会社		574,493.19	
QFII 代扣代缴税金	58,967.91		
合计	91,143,265.24	91,658,790.52	/

(二十六) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,161,525,484.67	556,375,804.38
1-2 年	23,454,863.32	735,983,777.59
2-3 年	434,910,483.96	409,796,184.18
3 年以上	323,211,447.23	301,770,354.06
合计	1,943,102,279.18	2,003,926,120.21

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
上海地产(集团)有限公司本部	591,058,506.16	571,306,839.32
合计	591,058,506.16	571,306,839.32

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注
上海地产(集团)有限公司	591,058,506.16	尚未归还	

无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	279,496,320.00	尚未归还	
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	273,018,750.00	尚未归还	
农民工征地费	170,692,095.00	尚未支付	
童锦泉	127,755,921.74	尚未归还	
上海市住宅建设发展中心	29,030,265.95	尚未归还	

4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
上海地产（集团）有限公司	571,306,839.32	往来款	
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	279,496,320.00	往来款	
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	273,018,750.00	往来款	
农民工征地费	170,692,095.00	农民工征地费	
童锦泉	127,755,921.74	往来款	

(二十七) 1 年内到期的非流动负债:

1、 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	2,542,792,954.54	3,154,335,085.78
1 年内到期的应付债券	1,198,751,400.00	1,196,878,500.00
1 年内到期的其他非流动负债	2,480,955,222.12	1,077,714,390.05
合计	6,222,499,576.66	5,428,927,975.83

2、 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	500,000,000.00	862,500,000.00
抵押借款	441,900,000.00	687,051,165.88
保证借款	290,892,954.54	934,783,919.90
信用借款	1,310,000,000.00	670,000,000.00
合计	2,542,792,954.54	3,154,335,085.78

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
农业银行上海分行营业部	2009 年 11 月 25 日	2014 年 11 月 20 日	人民币	5.76	500,000,000.00	650,000,000.00
兴业银行上海分行(申万委贷)	2012 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 30 日	人民币	9.50	500,000,000.00	500,000,000.00
民生银行	2013 年 5 月 31 日	2015 年 5 月 29 日	人民币	7.70	550,000,000.00	550,000,000.00
江苏银行	2012 年 11 月 2 日	2014 年 11 月 1 日	人民币	12.20	130,000,000.00	130,000,000.00

上海市滩涂造地有限公司	2013年3月6日	2014年9月5日	人民币	10.00	130,000,000.00	130,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,810,000,000.00	1,960,000,000.00

3、 1年内到期的应付债券

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
09 中企债	1,200,000,000.00	2009年10月27日	5年	1,200,000,000.00	14,200,000.00	42,600,000.00	56,800,000.00	1,198,751,400.00

4、 一年内到期的其他非流动负债：

信托机构	信托产品计划	本金	期末金额
兴业国际信托有限公司	信托计划	300,000,000.00	2,000,000.00
上海国际信托有限公司	信托计划	200,000,000.00	196,807,230.22
平安信托有限公司	信托计划	550,000,000.00	550,344,486.31
大业信托有限公司	信托计划	280,000,000.00	280,466,666.67
中投信托有限公司	信托计划	50,000,000.00	50,000,000.00
中海信托有限公司	信托计划	350,000,000.00	348,420,172.25
兴业国际信托有限公司	信托计划	1,000,000,000.00	1,002,916,666.67
中投信托有限公司	信托计划	50,000,000.00	50,000,000.00
合计		2,780,000,000.00	2,480,955,222.12

(二十八) 长期借款：

1、 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		785,000,000.00
抵押借款	9,754,592,563.01	7,030,259,141.39
保证借款	2,806,150,000.00	1,168,500,000.00
信用借款	1,403,112,800.00	1,583,112,800.00
合计	13,963,855,363.01	10,566,871,941.39

2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
银团开发贷	2012年12月21日	2015年12月12日	人民币	6.77	2,079,000,402.48	1,714,054,941.50
国投信托有限公司	2013年8月9日	2015年8月8日	人民币	8.50	800,000,000.00	800,000,000.00
申银万国证券股份有限公司（委贷）- 兴业银行	2013年4月26日	2016年4月25日	人民币	7.07	800,000,000.00	800,000,000.00
上海银行股份有限公司长宁支行	2013年4月8日	2023年3月31日	人民币	6.55	790,000,000.00	760,000,000.00
招商银行股份有限公司五角场支行	2013年4月9日	2023年3月31日	人民币	6.55	600,000,000.00	570,000,000.00

合计	/	/	/	/	5,069,000,402.48	4,644,054,941.50
----	---	---	---	---	------------------	------------------

(二十九) 其他非流动负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
中诚信托有限公司	495,166,878.41	499,450,086.75
中信信托有限责任公司	203,104,428.48	203,106,849.32
中信信托有限责任公司		599,911,277.79
中海信托股份有限公司		346,152,444.46
兴业国际信托有限公司		1,002,708,333.34
中投信托有限责任公司	400,000,000.00	451,777,222.21
上海国际信托有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
宁波通商银行(兴业信托借款)	295,000,000.00	296,000,000.00
中海恒信资产管理(上海)有限公司	375,000,000.00	
递延收益	11,636,730.60	12,606,730.60
合计	2,079,908,037.49	3,711,712,944.47

(三十) 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	1,555,882,832.00		311,176,566.00			311,176,566.00	1,867,059,398.00

(三十一) 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
被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	3,775,442.17			3,775,442.17
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	27,280,348.21		45,280,445.90	-18,000,097.69
资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
合计	66,875,328.71		45,280,445.90	21,594,882.81

(三十二) 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	491,700,295.51			491,700,295.51
合计	491,700,295.51			491,700,295.51

(三十三) 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	3,621,013,053.45	/
调整后 年初未分配利润	3,621,013,053.45	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	303,025,311.72	/
应付普通股股利	466,764,849.20	
期末未分配利润	3,457,273,515.97	/

(三十四) 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	1,107,872,835.26	2,475,621,776.31
其他业务收入	6,126,450.63	5,018,066.35
营业成本	697,078,750.27	1,155,384,023.98

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	997,577,297.73	596,887,632.24	2,379,181,681.04	1,058,546,741.42
施工业	3,233,312.38	294,256.58	10,037,470.06	7,057,735.35
劳务收入	107,062,225.15	95,002,774.62	86,402,625.21	86,067,191.15
合计	1,107,872,835.26	692,184,663.44	2,475,621,776.31	1,151,671,667.92

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
开发产品	800,276,624.27	549,655,807.61	2,171,738,317.00	998,290,689.90
出租开发产品	197,300,673.46	47,231,824.63	207,443,364.04	60,256,051.52
施工业	3,233,312.38	294,256.58	10,037,470.06	7,057,735.35
劳务收入	107,062,225.15	95,002,774.62	86,402,625.21	86,067,191.15
合计	1,107,872,835.26	692,184,663.44	2,475,621,776.31	1,151,671,667.92

4、 主营业务 (分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	1,104,622,835.26	671,353,867.08	2,470,701,776.31	1,148,378,954.20
苏州地区		18,380,000.00	1,720,000.00	838,440.83
杭州地区	3,250,000.00	2,450,796.36	3,200,000.00	2,454,272.89

合计	1,107,872,835.26	692,184,663.44	2,475,621,776.31	1,151,671,667.92
----	------------------	----------------	------------------	------------------

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
上海高岛屋百货有限公司	60,513,437.58	5.43
上海天豪拍卖有限公司	27,700,000.00	2.49
南郊中华园某业主	9,270,000.00	0.83
南郊中华园某业主	8,492,963.00	0.76
南郊中华园某业主	8,421,073.00	0.76
合计	114,397,473.58	10.27

(三十五) 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	50,891,327.59	121,109,784.45	3%、5%
城市维护建设税	1,377,590.79	5,449,292.82	1%、7%
教育费附加	2,360,913.85	4,265,177.26	3%、5%
其他	41,779,716.50	172,759,859.09	
合计	96,409,548.73	303,584,113.62	/

(三十六) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及薪酬	3,543,979.11	2,043,480.59
广告费	13,404,765.42	7,504,572.64
物业管理费	2,511,171.90	3,603,606.02
业务费、佣金及代理费	22,825,371.56	34,967,225.80
折旧费	426,693.86	238,498.22
展览宣传费	14,998,873.33	8,171,270.14
其他	9,027,631.49	23,229,146.32
合计	66,738,486.67	79,757,799.73

(三十七) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及薪酬	67,266,632.67	52,946,055.29
办公费	5,994,832.14	4,815,239.26
差旅费	2,442,132.49	2,005,147.51
租赁费	10,787,434.44	11,000,121.43
业务招待费	4,602,892.87	5,999,158.60
折旧等长期资产摊销	5,433,955.35	4,684,430.65
咨询及中介机构费用	7,206,057.63	5,203,680.00
房产税等税金	4,295,466.88	11,352,215.70
会议费	1,864,137.40	1,434,685.70

其他	19,427,568.65	42,851,762.78
合计	129,321,110.52	142,292,496.92

(三十八) 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	541,388,616.78	477,132,542.44
利息收入	-114,133,387.48	-68,334,519.42
汇兑损益		5,147.21
其他	19,029,589.85	10,382,784.43
合计	446,284,819.15	419,185,954.66

(三十九) 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	-1,991,516.06	-3,580,573.41
处置长期股权投资产生的投资收益	834,538,988.56	4,667,965.86
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		2,497,979.94
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,271,484.16	
可供出售金融资产等取得的投资收益	7,311,257.33	7,663,921.80
其他	1,425,789.41	
合计	844,556,003.40	11,249,294.19

2、 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	2,987,324.34	-1,644,631.39	
上海东方低碳系统集成有限公司	-722,478.76	4,046.71	
天津星华商置业有限公司	-2,330.89	-21,400.04	
天津星华城置业有限公司	-147,575.34	-1,087,109.81	
天津星华府置业有限公司	-4,022,495.39	-203,351.79	
上海瀛利置业有限公司	-485,511.70	-545,398.32	
上海闵虹投资有限公司	401,551.68	-82,728.77	
合计	-1,991,516.06	-3,580,573.41	/

(四十) 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	-4,448,192.84	-713,561.14
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	-4,448,192.84	-713,561.14

(四十一) 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	267,867.10	216,436.48	267,867.10
其中: 固定资产处置利得	267,867.10	216,436.48	267,867.10
政府补助	15,444,365.98	18,526,877.24	15,444,365.98
违约金收入	156,158.60	229,430.76	156,158.60
确定无法支付的应付账款	37,662,098.40		37,662,098.40
其他	11,706,094.41	1,794,613.79	11,706,094.41
合计	65,236,584.49	20,767,358.27	65,236,584.49

2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
上海市黄浦区财政扶持收入	14,900,000.00	6,214,189.29	
上海市青浦区财政扶持收入		101,887.95	
上海市长宁区财政扶持收入		11,860,000.00	
海岛扶持款		14,000.00	
杭州市江干区彭浦镇人民政府奖励款		200,000.00	
新技术引进开发补贴	226,000.00		
财政补贴、税收返还	318,365.98	136,800.00	
合计	15,444,365.98	18,526,877.24	/

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
上海市黄浦区财政扶持收入	14,900,000.00	6,214,189.29	与收益相关
上海市青浦区财政扶持收入		101,887.95	与收益相关
上海市长宁区财政扶持收入		11,860,000.00	与收益相关
海岛扶持款		14,000.00	与收益相关
杭州市江干区彭浦镇人民政府奖励款		200,000.00	与收益相关
新技术引进开发补贴	226,000.00		与收益相关
财政补贴、税收返还	318,365.98	136,800.00	与收益相关
合计	15,444,365.98	18,526,877.24	/

(四十二) 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	727,881.25	41,207.52	727,881.25
其中：固定资产处置损失	727,881.25	41,207.52	727,881.25
对外捐赠	90,500.00	556,215.00	90,500.00
赔款支出	8,598.41	108,465.00	8,598.41
罚款滞纳金支出	5,528.94	30,033.90	5,528.94
其他	259,149.44	256,925.87	259,149.44
合计	1,091,658.04	992,847.29	1,091,658.04

(四十三) 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	176,497,453.92	117,191,595.80
递延所得税调整	53,043,844.85	-12,207,144.26
合计	229,541,298.77	104,984,451.54

(四十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

1、基本每股收益和稀释每股收益		
项目	每股收益（元）	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.162	0.162

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.148	0.174
2、基本每股收益的计算过程		
项 目	计算公式	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	P0	303,025,311.72
非经常性损益	F	579,227,307.90
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$P1 = P0 - F$	-276,201,996.18
期初股份总数	S0	1,555,882,832.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	311,176,566.00
发行新股或债转股等增加股份数	Si	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	
因回购等减少股份数	Sj	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	
报告期缩股数	Sk	
报告期月份数	M0	
发行在外的普通股加权平均数	$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$	1,867,059,398.00
基本每股收益	$EPS = P0 / S$	0.162
扣除非经常损益基本每股收益	$EPS1 = P1 / S$	-0.148
3、稀释每股收益的计算过程和基本每股收益的计算过程相同		

(四十五) 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-45,280,445.90	-31,743,302.52
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-45,280,445.90	-31,743,302.52
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		

转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-45,280,445.90	-31,743,302.52

(四十六) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回往来款、代垫款	354,054,969.32
专项补贴、补助款	289,765.98
租赁收入	4,205,570.00
利息收入	24,386,540.07
营业外收入	214,929.43
合计	383,151,774.80

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	389,864,997.74
销售费用支出	39,058,892.63
管理费用支出	53,702,767.16
财务费用支出	14,850,442.42
营业外支出	52,592.39
合计	497,529,692.34

(四十七) 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	361,774,394.47	307,188,368.52
加：资产减值准备	-4,448,192.84	-713,561.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,941,604.88	59,772,537.94
无形资产摊销	1,727,044.20	1,842,622.98
长期待摊费用摊销	388,988.64	428,916.06
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)	727,881.25	41,207.52

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	541,388,616.78	477,132,542.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-844,556,003.40	-11,249,294.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	155,705,381.81	69,472,295.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,024,345,716.37	-460,891,642.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-83,575,247.45	-204,804,373.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	195,287,246.40	697,051,301.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-648,984,001.63	935,270,921.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,077,551,939.05	7,846,103,677.54
减：现金的期初余额	2,212,574,329.81	3,111,767,617.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,864,977,609.24	4,734,336,059.81

2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	4,077,551,939.05	2,212,574,329.81
其中：库存现金	722,724.74	501,517.01
可随时用于支付的银行存款	4,074,525,101.84	2,211,858,025.74
可随时用于支付的其他货币资金	2,304,112.47	214,787.06
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	4,077,551,939.05	2,212,574,329.81

七、 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

上海地产(集团)有限公司	有限公司	浦东南路500号18楼	冯经明	土地储备前期开发,滩涂造地建设管理,市政基础设施建设投资,旧区改造,廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。	420,000.00	36.36	36.36	上海市国有资产监督管理委员会	74491443-8
--------------	------	-------------	-----	---	------------	-------	-------	----------------	------------

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	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
上海古北(集团)有限公司	有限责任公司	虹桥路1452号14-15楼	戴智伟	房地产业	20,930.00	87.5	87.5	13221404-3
上海房地产经营(集团)有限公司	有限责任公司	上海南苏州路255号	杜钧	房地产业	30,000.00	90	90	13236777-9
上海房产之窗房地产信息有限公司	有限责任公司	上海张江高科技园区芳春路400号1幢3层301-144室	印学青	服务业	1,500.00	97.33	97.33	13465048-X
上海鼎达房地产有限公司	有限责任公司	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	姜维	房地产业	6,000.00	100	100	13372525-9
上海中鸿置业有限公司	法人独资	上海浦东新区航鹤楼1699弄94幢67号	孙勇	房地产业	1,000.00	100	100	70323207-8
上海华宁置业有限公司	有限责任公司	上海市长宁区富贵东道29号	杜钧	房地产业	38,000.00	100	100	66072210-5
上海南郊中华园房地产开发有限公司	有限责任公司	浦东新区康桥镇康士路25号1144室(康桥)	孙毅	房地产业	39,200.00	100	100	76056958-2
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	孙勇	房地产业	42,000.00	100	100	75732771-8
浙江锦华大酒店管理有限公司	有限责任公司	杭州市秋涛北路326号	李敏	服务业	500	95	95	76393723-X
上海顺驰置业有限公司	法人独资	上海宝山区罗店镇市一路200号-B	李越峰	房地产业	70,000.00	100	100	77148954-5
江阴中企誉	有限责任	江阴市临港新	李越峰	房地	22,000.00	65	65	55710052-7

德房地产有限公司	公司	城港城大道(申港区)		产业				
杭州中华企业房地产发展有限公司	法人独资	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	李敏	房地产业	80,000.00	100	100	55266691-9
苏州中华园房地产开发有限公司	法人独资	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	印学青	房地产业	5,000.00	100	100	57670377-X
上海古北房产租赁有限公司	法人独资	上海市长宁区虹桥路1452号1402室	马建模	房地产业	1,770.00	100	100	77644679-8
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	有限责任公司	上海市长宁区荣华西道59号	马建模	服务业	1,800.00	100	100	13275033-X
上海古北物业管理有限公司	法人独资	上海市长宁区荣华东道96号	马建模	服务业	503.09	100	100	60721260-8
上海古北新虹劳务服务有限公司	法人独资	上海永冠经济开发区向化路1519号	朱兴建	服务业	90	100	100	13465732-3
上海古北劳动服务有限公司	法人独资	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	朱兴建	服务业	10.8	100	100	63029321-5
上海古北京宸置业发展有限公司	有限责任公司	上海市长宁区水城南路55号306室	戴智伟	房地产业	3,000.00	70	70	74328242-4
苏州洞庭房地产发展有限公司	有限责任公司	苏州市吴中区西山镇镇夏街	李越峰	房地产业	420.00万美元	90	90	60828822-5
上海浦东古北置业有限公司	法人独资	浦东新区金海路3288号二楼2038室	李越峰	房地产业	50,000.00	100	100	66935449-2
上海古北朱家角置业有限公司	法人独资	青浦区朱家角镇北大街226号201室	李越峰	房地产业	120,000.00	100	100	55155900-3
上海新古北物业管理有限公司	有限责任公司	青浦区新业路599号3幢17-1房	徐跃明	服务业	100	60	60	76116017-2
上海古北顾村置业有限公司	法人独资	上海宝山区泰和西路3463弄116号	李越峰	房地产业	900	100	100	75697456-9
上海杉野置业有限公司	法人独资	浦东新区康桥工业区沪南路	李越峰	房地产业	10,000.00	100	100	73336664-0

		2502 号 408 室 16 号						
古北集团香港有限公司	有限责任公司	香港	杜钧	服务业	4.00 万港元	100	100	无
上海金樱房地产发展有限公司	法人独资	上海南苏州路 255 号	陈岩	房地产业	500	100	100	60737660-2
上海江森房屋设备有限公司	中外合资	上海市浦东新区 张扬路 550 弄 8 号 2002 室	周晓雷	工程施工	102.00 万 美元	50	50	60721689-5
上海瀛浦置业有限公司	有限责任公司	浦东新区康桥 镇沪南公路 2502 号 409- 95 座	李文言	房地产业	40,000.00	70	70	78000398-1
上海瀛茸置业有限公司	有限责任公司	上海市松江区 新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	周晓雷	房地产业	120,000.00	55	55	55429680-0
上海瀛翔投资咨询有限公司	法人独资	上海市虹口区 飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	杜钧	投资管理	1,500.00	100	100	55008315-4
江阴金安置业有限公司	有限责任公司	江阴市名贤路 188 号	李文言	房地产业	45,000.00	51	51	57032426-9
无锡中城置业有限公司	有限责任公司	无锡市滨湖区 梁溪路 38 号	杜钧	房地产业	10,000.00	60	60	06181914-0
无锡中城誉品置业有限公司	有限责任公司	无锡市滨湖区 梁溪路 38 号	吴敏	房地产业	10,000.00	100	100	07271791-6
上海新弘生态农业有限公司	法人独资	上海市崇明县 城桥镇寒山寺 路 358 号 106- 4 室	姜维	农业	1,000.00	100	100	07648088-0
中企汇锦投资有限公司	法人独资	上海市杨浦区 宁武路 269 号 1 号楼 218 室	陈力	投资管理	20,000.00	100	100	06596952-5
上海融欧股权投资基金管理有限公司	有限责任公司	中国(上海)自 由贸易试验区 加枫路 24 号三 层 340 室	倪伯士	投资管理	2,000.00	60	60	08410624-X
上海民诚置业有限公司	法人独资	上中路 462 号 12 楼 203 室	王斌	房地产业	2,700.00	100	100	78785661-0
上海上房现代物流有限公司	有限责任公司	上海市松江区 中山街道中凯 路 222 号 3 幢 6 层	余晓峰	服务业	8,000.00	51	51	76941728-6

上海房地集团物业服务集团有限公司	法人独资	青浦区金泽镇金溪路 119 号	郑明	服务业	300	100	100	74056738-7
上海房地(集团)有限公司	法人独资	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼	肖宏振	房地产业	100,000.00	100	100	13227934-9
上海凯峰房地产开发有限公司	有限责任公司	中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	肖宏振	房地产业	130,000.00	71	71	70313469-7
上海国际汽车城置业有限公司	有限责任公司	嘉定区安亭镇墨玉路 79 号	肖宏振	房地产业	50,000.00	50	50	72945124-4
上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司	有限责任公司	嘉定区安亭新镇南安德路 1 号	唐宏斌	服务业	500	100	100	74762642-3
上海国际汽车城安亭新镇能源技术服务有限公司	有限责任公司	嘉定区安亭新镇墨玉路 18 号	杨俊杰	服务业	500	100	100	75030529-2
上海国际汽车城物业管理有限公司	有限责任公司	嘉定区安亭新镇南安德路 9 号	闵选发	服务业	500	100	100	74762638-6
上海地产古北安亭置业有限公司	法人独资	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	顾军文	房地产业	49,000.00	100	100	09000668-3
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	有限责任公司	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 606 室	戴智伟	房地产业	10,000	50	50	08868239-1

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	有限责任	上海浦东新区张杨路 550 弄 8 号	田汉雄	房地产开发	560 万美元	50	50	60734044-X
上海瀛利置业有限公司	有限公司	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3643 室	田汉雄	房地产开发	800	50	50	55296492-4
上海东方	有限公司	宝山区蕴川路	龙胜平		4,000.00	25	25	05303210-2

低碳系统集成有限公司		3999 号 E 幢 1068 室							
二、联营企业									
天津星华府置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 270 室	蒋振华	房地产开发	105,000.00	30	30	55947938-2	
天津星华商置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 350 室	蒋振华	房地产开发	27,000.00	30	30	55947940-3	
天津星华城置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 399 室	蒋振华	房地产开发	165,000.00	30	30	55947937-4	
上海闵虹投资有限公司	有限公司	浦东凌兆路 555 弄 20 号 218 室	屠志伟	实业投资, 投资咨询	500	47.79	47.79	75059623-7	

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
大华（集团）有限公司	孙公司的少数股东	13347636-0
上海地产保障住房投资建设管理有限公司	母公司的控股子公司	58210489-6
上海地产酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	789575062
上海地产明居发展有限公司	母公司的控股子公司	79272055-8
上海地产农业投资发展有限公司	母公司的控股子公司	05455166-8
上海地产馨虹置业有限公司	母公司的控股子公司	58060628-6
上海地产馨越置业有限公司	母公司的控股子公司	69728297-5
上海地产资产管理有限公司	母公司的控股子公司	70337758-4
上海港国际客运中心开发有限公司	联营企业的控股子公司	73540038-X
上海集汇置业有限公司	母公司的控股子公司	63127803-3
上海金丰易居房地产顾问有限公司	母公司的控股子公司	13216814-7
上海联合融资担保有限公司	母公司的控股子公司	58213375-0
上海世博土地控股有限公司	母公司的控股子公司	757900596
上海市房地产交易资金管理有限公司	母公司的控股子公司	67464718-5
上海市滩涂造地有限公司	母公司的控股子公司	63142499-3
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海市住房置业担保有限公司	母公司的控股子公司	13213179-0
上海中星（集团）有限公司	母公司的控股子公司	132232057
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东	72659869-7

(五) 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 (%)
上海金丰易	销售佣金		7,090,679.92		7,411,700.00	

居房地产顾问有限公司						
------------	--	--	--	--	--	--

出售商品/提供劳务情况表

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 (%)
上海地产明居发展有限公司	地块管理		116,197.44		116,197.44	
上海地产明居发展有限公司	物业管理		417,515.80			
上海地产馨虹置业有限公司	物业管理		68,000.00		75,000.00	
上海地产(集团)有限公司	物业管理		456,384.00			
上海地产资产管理有限公司	物业管理		12,500.00			
上海市土地储备中心	物业管理		1,176,243.10		2,124,828.00	
上海地产馨越置业有限公司	物业管理				60,478.10	
上海中心大厦物业管理有限公司	物业管理		459,420.00			

2、 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
上海世博土地控股有限公司	中华企业股份有限公司	房产	2012年11月15日	2015年11月15日	6,608,250.00
上海世博土地控股有限公司	上海房地(集团)有限公司、上海凯峰房地产开发有限公司	房屋	2012年7月1日	2015年12月31日	2,917,455.00
上海地产资产管理有限公司	上海房地集团物业服务服务有限公司	房屋	2014年1月1日	2014年12月31日	201,060.00

3、 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	120,000.00	2009年10月27日~2014年10月30日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有	30,000.00	2011年2月24日~	是

	限公司		2014 年 2 月 24 日	
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2012 年 8 月 15 日～ 2014 年 2 月 15 日	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	110,000.00	2012 年 9 月 26 日～ 2014 年 9 月 25 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	18,000.00	2012 年 10 月 30 日～ 2014 年 10 月 29 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2012 年 11 月 27 日～ 2015 年 11 月 26 日	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	13,000.00	2012 年 11 月 2 日～ 2014 年 11 月 1 日	否
上海古北（集团）有限公司/ 上海顺驰置业有限公司	中华企业股份有限公司	35,478.39	2010 年 2 月 26 日～ 2014 年 2 月 25 日	是
中华企业股份有限公司	上海华宁置业有限公司	20,000.00	2012 年 6 月 8 日～ 2014 年 6 月 7 日	是
中华企业股份有限公司	江阴中企誉德房地产开发有限公司	9,000.00	2012 年 11 月 16 日～ 2014 年 9 月 20 日	否
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	7,440.00	2012 年 3 月 26 日～ 2015 年 3 月 26 日	否
中华企业股份有限公司/ 上海房地产经营（集团）有限公司	上海瀛茸置业有限公司	32,000.00	2012 年 11 月 20 日～ 2014 年 11 月 19 日	否
上海中星（集团）有限公司	上海房地（集团）有限公司	70,400.00	2009 年 11 月 25 日～ 2014 年 11 月 20 日	否
上海中星（集团）有限公司、 上海房地（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	6,000.00	2010 年 8 月 17 日～ 2015 年 8 月 16 日	否
上海中星（集团）有限公司、 上海房地（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	28,220.00	2011 年 9 月 21 日～ 2016 年 9 月 21 日	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	1,500.00	2013 年 1 月 30 日～ 2015 年 1 月 29 日	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	3,500.00	2013 年 1 月 22 日～ 2015 年 1 月 21 日	否
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2013 年 7 月 25 日～ 2016 年 7 月 25 日	否
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2013 年 7 月 26 日～ 2015 年 7 月 25 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2013 年 2 月 7 日～ 2016 年 2 月 6 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	60,000.00	2013 年 6 月 28 日～ 2015 年 6 月 27 日	是
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	11,620.00	2013 年 3 月 21 日～ 2015 年 3 月 21 日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2013 年 6 月 9 日～ 2016 年 6 月 9 日	否

中华企业股份有限公司	江阴中企誉德房地产开发有限公司	10,000.00	2013年10月8日~ 2015年10月7日	否
上海房地（集团）有限公司	上海上房现代物流有限公司	5,500.00	2011年6月30日~ 2016年6月30日	否
上海房地（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	20,000.00	2013年8月26日~ 2016年8月26日	否
上海房地产经营（集团）有限公司	上海瀛茸置业有限公司	50,000.00	2013年7月1日~ 2016年6月30日	否
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	7,500.00	2013年5月27日~ 2016年5月27日	否
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	17,400.00	2014年6月23日~ 2017年6月22日	否
中华企业股份有限公司	上海中星（集团）有限公司	90,000.00	2013年1月25日~ 2017年1月24日	否
上海房地产经营（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	44,060.00	2014年1月27日~ 2015年1月26日	否
上海房地产经营（集团）有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	44,125.00	2014年4月29日~ 2016年4月28日	否
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	4,740.00	2014年1月21日~ 2014年7月21日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2014年3月4日~ 2017年3月4日	否

4、 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海地产农业投资发展有限公司	30,000,000.00	2012年12月25日	2014年12月24日	
上海市滩涂造地有限公司	100,000,000.00	2013年3月1日	2015年2月27日	
上海市滩涂造地有限公司	130,000,000.00	2013年3月6日	2014年9月5日	
上海地产（集团）有限公司	380,000,000.00	2013年5月31日	2015年5月29日	
上海地产（集团）有限公司	170,000,000.00	2013年6月25日	2015年5月29日	
上海集汇置业有限公司	34,944,000.00	2013年6月27日	2016年6月26日	
上海市住房置业担保有限公司	200,000,000.00	2013年7月15日	2016年7月15日	
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013年8月30日	2016年8月30日	
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013年9月11日	2016年9月10日	

		日	日	
上海市住房置业担保有限公司	200,000,000.00	2013 年 10 月 21 日	2016 年 10 月 20 日	
上海联合担保融资有限公司	100,000,000.00	2013 年 10 月 30 日	2014 年 10 月 29 日	
上海市房地产交易资金管理有 限公司	30,000,000.00	2013 年 11 月 14 日	2016 年 11 月 13 日	
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013 年 12 月 3 日	2016 年 12 月 3 日	
上海地产资产管理有限公司	110,000,000.00	2013 年 12 月 6 日	2015 年 12 月 5 日	
上海联合融资担保有限公司	150,000,000.00	2014 年 1 月 9 日	2014 年 12 月 29 日	
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014 年 1 月 15 日	2014 年 12 月 19 日	
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014 年 1 月 16 日	2014 年 12 月 29 日	
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014 年 2 月 28 日	2015 年 2 月 27 日	
上海市住房置业担保有限公司	150,000,000.00	2014 年 3 月 4 日	2016 年 3 月 3 日	
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014 年 3 月 18 日	2014 年 12 月 19 日	
上海市住房置业担保有限公司	400,000,000.00	2014 年 4 月 11 日	2016 年 4 月 11 日	
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014 年 5 月 7 日	2015 年 5 月 7 日	
上海地产园林发展有限公司	30,000,000.00	2014 年 6 月 18 日	2016 年 6 月 17 日	
拆出				
浙江金湖机械集团有限公司	65,000,000.00	2013 年 3 月 8 日	2016 年 3 月 8 日	
大华（集团）有限公司	152,000,000.00	2014 年 1 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海瀛程置业有限公司	3,160,928.00		317,781.35	
其他应收款	浙江金湖机械集团有限公司	16,699,109.80		16,699,109.80	
其他应收款	大华（集团）有限公司	152,000,000.00			

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

应付账款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	1,357,427.83	2,521,063.08
其他应付款	上海地产（集团）有限公司本部	591,058,506.16	571,306,839.32
其他应付款	上海天丰房地产顾问有限公司		200,000,000.00
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	273,018,750.00	173,018,750.00
其他应付款	上海地产资产管理有限公司	15,000,000.00	15,570,000.00
其他应付款	上海市土地储备中心	16,916,050.00	7,323,534.66
其他应付款	世博土地控股集团	3,400,000.00	3,400,000.00
其他应付款	金丰易居房地产顾问有限公司		1,110,996.90
其他应付款	上海地产馨虹置业有限公司		68,926.70
应付股利	上海新长宁（集团）有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
应付股利	上海地产（集团）有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00

八、 股份支付：

无

九、 或有事项：

无

十、 承诺事项：

(一) 重大承诺事项

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

(1) 2012年10月25日，本公司与大业信托有限责任公司签订了合同编号为DY2012JXT047-02的《债权买入及返售协议》，大业信托成立集合信托项目受让本公司依法拥有的对上海顺驰置业有限公司本金为40,000万元的债权。实际受让金额为28,000万元，合同约定的回购期为2年，本公司承诺在信托合同期满前回购标的债权，回购金额不低于人民币2.8亿 \times (1+12% \times 710/365)，同时上述事项由上海地产（集团）有限公司为回购基本价款中的18,000万元提供不可撤销的连带责任保证。

(2) 2012年9月17日，本公司与平安信托有限责任公司签订了信托贷款合同《平安财富*利胜8号单一资金信托》，平安信托设立单一信托为公司融资借款110,000万元，信托期2年，该信托固定年利率10.5%。由控股子公司杭州中华企业房地产发展有限公司以其合法持有的[江干区彭埠镇运河东路以东的0400801000077号宗地的国有土地使用权]进行抵押；同时由上海地产（集团）有限公司就本公司的还款义务提供连带责任保证。该信托本期已提前偿还本金54,900万元，尚余本金55,000万元。

(3) 2014年1月15日，本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司与中海恒信资产管理（上海）有限公司签订《中海恒信-金安置业股权收益权投资多个客户专项资产管理计划之股权收益权转让与回购合同》，中海恒信设立“中海恒信-金安置业股权收益权投资多个客户专项资产管理计划”，并以该计划受让上海房地产经营（集团）有限公司所持有的控股子公司江阴金安置业有限公司51%股权的股权收益权，转让价款为人民币37,500万元。合同约定的股权收益权卖出回购期为18个月。为此，我公司与中海恒信资产管理（上海）有限公司签署了《中海恒信-金安置业股权收益权投资多个客户专项资产管理计划之保证合同》，在为上海房地产经营（集团）有限公司提供不可撤销的连带保证责任，保证金额不超过人民币1.5亿元及其在该计划期限内所产生的利息。

2、 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面 价值 (万元)
38,000.00	2014-3-14	2016-3-13	投资性房地产	淮海中路 1202 号 (淮海公寓)	12,398.43
56,200.00	2013-8-20	2015-8-19	存货	杭州市江干区彭埠镇运河东路以东的 04-008-010-00077 号宗地 1 幢、6 幢的国有土地使用权及在建工程	113,275.00
1,089.30	2012-11-16	2014-9-15	存货	江阴市申港街道申浦村、滨江村国有土地使用权 (土地权证编号: 澄土国用 (2011) 第 4021 号)	5,962.50
3,000.00	2013-2-20	2016-2-18	存货	江阴市申港街道申浦村、滨江村国有土地使用权 (土地权证编号: 澄土国用 (2011) 第 4025 号)	14,273.27
80,000.00	2013-4-28	2016-4-25	存货	罗店 D1-2 项目土地及在建工程	287,854.42
6,850.00	2012-6-26	2022-6-26	存货	上海市黄金城道 568 号 1-2 层、572 号 1-2 层、580 号 1-2 层、584 号 1-2 层、592 号 1-2 层等	1,499.07
6,350.00	2010-11-23	2015-10-7	固定资产	荣华西道 59 号全幢以及古北文娱的租金收入	1,889.97
5,150.00	2010-11-18	2017-5-30	固定资产	荣华西道 59 号全幢以及古北文娱的租金收入	1,889.97
35,100.00	2011-4-12	2020-3-28	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 602、603、702、703、2001-2004、2101-2104、2201-2204、2301-2304、2401-2404 室	26,398.31
79,000.00	2013-4-8	2023-3-31	投资性房地产	古北财富中心二期上海高岛屋百货地下 1 层、地上 1 层-7 层商场	71,761.40
60,000.00	2013-4-9	2023-3-31	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 302、303、402、403、2501-2504、2601-2604、2701-2704、2801-2804 室	137,384.63
27,125.00	2013-4-2	2023-4-1	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 2901-2904、3001-3004 室	52,912.98
12,600.00	2013-4-3	2023-4-3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 801、802、804、805、901-904、1001-1004 室	73,129.31
16,200.00	2013-6-28	2023-4-17	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1501-1504、1701-1704、1801-1804、1901-1904 室	104,829.14
25,000.00	2013-4-3	2019-4-3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 502、503、1101-1104、1201-1204、1301-1304、1401-1404 室	118,164.65
35,000.00	2014-1-10	2016-1-10	投资性房地产	上海市青浦区朱家角镇 8 街坊 46/8 丘, 青浦区 8 街坊 47/9 丘的土地使用权	136,267.63
80,000.00	2013-8-9	2015-8-8	存货	松江区龙兴路 R19-1 地块商品房“誉品谷水湾豪庭”二期项目所对应的土地使用权 (土地证编号为沪房地松字 (2011) 第 013329 号, 土地面积为 62,263.7 平方米) 和在建工程	277,648.56
11,000.00	2012-10-19	2015-10-18	存货	松江区龙兴路 R19-1 地块商品房“誉品谷水湾豪庭”二期项目所对应的土地使用权 (土地证编号为沪房地松字 (2011) 第 013350 号, 土地面积为 67,609 平方米) 和在建工程 (建筑面积为 93,763.29 平方米)	187,715.44
38,397.27	2013-7-1	2016-6-27	存货		

3,784.00	2013-9-30	2016-9-29	存货	印象春城二期六街区项目（权属证明：沪房地浦字（2011）第 227128 号，所在地：年家浜东路 159 弄）	33,119.89
22,000.00	2013-2-8	2016-2-27	存货	澄土国用（2011）第 15011 号土地使用权	49,520.00
3,750.00	2012-8-30	2021-7-12	投资性房地产	上海市延安东路 700 号 5 层 D 沪房地黄字（2011）第 003965 号；上海市仙霞路 80 号 5 层、地下一层车位 沪房地字（2011）第 004042 号；上海市延安西路 358 号 26 层 A、B、C、D、26 层卫生间、29 层 B、29 层卫生间 沪房地静字（2011）第 001111 号	3,214.18
11,750.00	2014-1-16	2019-1-21	投资性房地产	聚兴盛大厦、华侨大厦、光明大厦、古北商铺及车位、港泰 26-27 楼及车位	15,361.68
207,900.04	2012-12-21	2015-12-12	存货	沪房地徐字（2012）第 008702 号和沪房地徐字（2012）第 008704 号	255,583.40
2,700.00	2010-9-25	2018-9-25	投资性房地产	松江区中山街道中凯路 26 街坊 4/4 丘（二期仓库及土地）	7,968.99
5,400.00	2014-5-20	2023-12-20	投资性房地产	松江区中山街道中凯路 26 街坊 3/4 丘（一期仓库及土地）	5,586.63
98,400.00	2009-11-20	2014-10-25	投资性房地产、存货	上海国际汽车城置业有限公司位于安亭镇 200 街坊，2-6#，2-3#酒店式公寓，安亭镇 200 街坊，17/52 丘，17/53 丘，17/54 丘，38/2 丘土地使用权	26,794.79
25,000.00	2013-4-17	2016-4-17	存货	嘉定区安亭镇 200 街坊 116 丘、117 丘	11,434.78
26,480.00	2011-9-21	2016-9-21	存货	安亭镇 200 街坊（30）宗，（31）宗，（32）宗	87,312.96
5,352.95	2013-9-4	2016-9-4	存货	5-4#公寓式酒店及活动中心土地使用权及在建工程	16,014.11

(2) 质押事项

质押物名称	年末账面价值（万元）	质押权人名称	质押借款余额（万元）
8000 万定期存单	8,000.00	平安银行股份有限公司	7,760.00
本公司持有的上海古北（集团）有限公司 14.33% 股权	40,776.32	杭州银行股份有限公司上海分行	30,000.00
本公司拥有的对借款人上海顺驰置业有限公司的委托债权 40000 万元	40,000.00	大业信托有限责任公司	27,766.67
本公司持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权	65,617.72	深圳平安银行股份有限公司	16,400.00
本公司持有的上海房地（集团）有限公司 30% 股权	49,213.29	兴业银行股份有限公司	30,000.00
本公司持有的上海房地	49,213.29	中国民生银行股份有限公司	30,000.00

(集团)有限公司 30% 股权		司	
1.5 亿定期存单	15,000.00	申银万国证券股份有限公司	80,000.00
子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的上海瀛浦置业有限公司 70% 股权	91,294.00	上海国际信托有限公司	50,000.00
子公司上海房地(集团)有限公司持有的上海凯峰房地产开发有限公司 70% 股权	234,238.13	中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部	50,000.00

十一、 其他重要事项:

(一) 以公允价值计量的资产和负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	238,286,000.00		-45,280,445.90		316,529,275.01
金融资产小计	238,286,000.00		-45,280,445.90		316,529,275.01
上述合计	238,286,000.00		-45,280,445.90		316,529,275.01

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	21,920,000.00	96.84	1,096,000.00	5.00	7,300,000.00	95.00	365,000.00	5.00
关联方组合	331,644.00	1.47						
组合小计	22,251,644.00	98.30	1,096,000.00	4.93	7,300,000.00	95.00	365,000.00	5.00

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	384,406.00	1.70	384,406.00	100.00	384,406.00	5.00	384,406.00	100.00
合计	22,636,050.00	/	1,480,406.00	/	7,684,406.00	/	749,406.00	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	21,920,000.00	98.28	1,096,000.00	7,300,000.00	100.00	365,000.00
5 年以上	384,406.00	1.72	384,406.00			
合计	22,304,406.00	100.00	1,480,406.00	7,300,000.00	100.00	365,000.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
张 震	70,000.00	70,000.00	100.00	预计无法收回
盛 林	110,000.00	110,000.00	100.00	预计无法收回
董 艳	14,406.00	14,406.00	100.00	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	预计无法收回
合计	384,406.00	384,406.00	/	/

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

- 3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
童兰	非关联方	6,480,000.00	1 年以内	28.63
张吴斌	非关联方	5,890,000.00	1 年以内	26.02
王曼莉	非关联方	5,250,000.00	1 年以内	23.19
张拥庆	非关联方	4,300,000.00	1 年以内	19.00
上海古北赵巷置业有限公司	非关联方	331,644.00	1 年以内	1.47
合计	/	22,251,644.00	/	98.31

- 4、 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
上海古北赵巷置业有限公司	孙公司	331,644.00	1.47
合计	/	331,644.00	1.47

- (二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	13,465,814.29	0.28	2,716,885.48	20.18	11,736,672.27	0.53	2,628,570.37	9.87
关联方组合	4,791,317,082.72	99.72			5,021,726,305.16	99.47		
组合小计	4,804,782,897.01	100.00	2,716,885.48	0.06	5,033,462,977.43	100.00	2,628,570.37	0.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	126,412.71	0.00	126,412.71	100.00	126,412.71	0.00	126,412.71	100.00
合计	4,804,909,309.72	/	2,843,298.19	/	5,033,589,390.14	/	2,754,983.08	/

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 年以内小计	3,529,541.91	26.21	176,477.10	1,770,399.89	15.09	88,519.99
1 至 2 年				40,000.00	0.34	2,000.00
2 至 3 年				3,580.00	0.03	358.00
3 至 4 年	9,243,580.00	68.65	1,848,716.00	9,230,000.00	78.64	1,846,000.00
4 至 5 年	2,000.00	0.01	1,000.00	2,000.00	0.02	1,000.00
5 年以上	690,692.38	5.13	690,692.38	690,692.38	5.88	690,692.38
合计	13,465,814.29	100.00	2,716,885.48	11,736,672.27	100.00	2,628,570.37

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00	预计无法收回
合计	126,412.71	126,412.71	/	/

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

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

3、 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	2,632,298,899.14	4 年以内	54.78
上海瀛茸置业有限公司	子公司	824,734,694.60	3 年以内	17.16
苏州中华园房地产开发有限公司	子公司	479,076,180.55	3 年以内	9.97
中企汇锦投资有限公司	子公司	380,000,000.00	1 年以内	7.91
江阴中企誉德房地产开发有限公司	子公司	133,624,515.23	1 年以内	2.78
合计	/	4,449,734,289.52	/	92.60

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00	426,767,625.00		426,767,625.00			87.5	87.5
上海房产经营有限公司	464,400,000.00	265,584,288.81		265,584,288.81			90	90
苏州工业园区中华企业股份有限公司	378,000,000.00	378,000,000.00		378,000,000.00			90	90
上海房产之窗有限公司	15,800,000.00	15,954,300.00		15,954,300.00			97	97
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00	54,070,404.00		54,070,404.00			90	90
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00	352,800,000.00		352,800,000.00			90	90

司								
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00	33,472,400.00		33,472,400.00			100	100
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00			95	95
上海顺驰置业有限公司	675,490,000.00	654,562,880.84		654,562,880.84			100	100
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00		800,000,000.00			100	100
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00	207,800,000.00		207,800,000.00			95	95
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00	540,000,000.00		540,000,000.00			45	45
苏州中华园房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	430,000,000.00	480,000,000.00			100	100
中企汇锦投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000		200,000,000.00			100	100
上海新弘生态农业有限公司	10,000,000.00	10,000,000		10,000,000.00			100	100
上海房地(集团)有限公司	2,064,291,585.81	1,755,438,177.53		1,755,438,177.53			100	100
成都海发股份有限公司	30,000.00	30,000.00		30,000.00	30,000.00			
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76				

上海金城房地产投资咨询公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00					
---------------	--------------	--------------	--	--------------	--	--	--	--	--

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
上海瀛浦置业有限公司	120,000,000.00	374,100,470.97	17,157,966.45	391,258,437.42				30	30
天津星华商业有限公司	81,000,000.00	80,552,097.06	-2,330.89	80,549,766.17				30	30
天津星华城商业有限公司	495,000,000.00	467,249,295.05	-4,022,495.39	463,226,799.66				30	30
天津星华府商业有限公司	315,000,000.00	313,195,486.87	-147,575.34	313,047,911.53				30	30

(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	70,334,916.18	745,641,668.43
营业成本	33,539,018.99	317,746,855.42

2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	70,333,702.12	33,523,892.96	745,641,668.43	317,746,855.42
商业和服务业	1,214.06	13,585.00		
合计	70,334,916.18	33,537,477.96	745,641,668.43	317,746,855.42

3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

房产销售	59,764,207.00	26,815,028.12	736,015,000.00	308,623,311.78
房屋租赁	10,569,495.12	6,708,864.84	9,626,668.43	9,123,543.64
商业和服务业	1,214.06	13,585.00		
合计	70,334,916.18	33,537,477.96	745,641,668.43	317,746,855.42

4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	67,084,916.18	31,086,681.60	742,441,668.43	315,292,582.53
杭州地区	3,250,000.00	2,450,796.36	3,200,000.00	2,454,272.89
合计	70,334,916.18	33,537,477.96	745,641,668.43	317,746,855.42

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
南郊中华园某业主	9,270,000.00	13.18
南郊中华园某业主	8,492,963.00	12.08
南郊中华园某业主	8,421,073.00	11.97
南郊中华园某业主	8,377,138.00	11.91
南郊中华园某业主	8,300,000.00	11.80
合计	42,861,174.00	60.94

(五) 投资收益：

1、 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	12,985,564.83	-14,653,771.58
可供出售金融资产等取得的投资收益	16,506,890.51	10,278,791.56
合计	29,492,455.34	-4,374,980.02

2、 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海瀛浦置业有限公司	17,157,966.45	13,085,875.33	
上海房地（集团）有限公司		-26,427,785.27	
天津星华城置业有限公司	-4,022,495.39	-1,087,109.81	
天津星华府置业有限公司	-147,575.34	-203,351.79	
天津星华商置业有限公司	-2,330.89	-21,400.04	
合计	12,985,564.83	-14,653,771.58	/

(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

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-236,589,280.18	64,042,661.83
加：资产减值准备	819,315.11	420,935.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,690,880.68	7,511,035.45
无形资产摊销	846,587.76	961,433.40
长期待摊费用摊销	90,502.30	62,126.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-42,144.40
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	306,044,799.20	214,229,883.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-29,492,455.34	4,374,980.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	26,801,112.28	310,271,869.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-213,728,436.42	-12,608,209.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	125,408,790.96	-361,110,457.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-15,108,183.65	228,114,114.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	610,496,924.54	1,841,227,007.51
减：现金的期初余额	237,471,034.74	567,363,120.33
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	373,025,889.80	1,273,863,887.18

十三、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	835,352,141.41
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	15,444,365.98
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,311,257.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	49,160,574.62

少数股东权益影响额	-109,332,691.39
所得税影响额	-218,708,340.05
合计	579,227,307.90

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.17	0.162	0.162
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.71	-0.148	-0.148

中华企业股份有限公司

二〇一四年八月七日

第十节 备查文件目录

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

董事长：朱胜杰

中华企业股份有限公司

2014 年 8 月 9 日