# 上海新黄浦置业股份有限公司

600638

# 2014 年半年度报告

# 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人王伟旭、主管会计工作负责人胡少波及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：无

六、 本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？
否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

# 目录

第一节　释义.....4
第二节　公司简介.....5
第三节　会计数据和财务指标摘要.....7
第四节　董事会报告.....8
第五节　重要事项.....17
第六节　股份变动及股东情况.....18
第七节　优先股相关情况.....21
第八节　董事、监事、高级管理人员情况.....22
第九节　财务报告.....23
第十节　备查文件目录.....122

# 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 | | |
|---|---|---|
| 本公司、新黄浦置业 | 指 | 上海新黄浦置业股份有限公司 |
| 新华闻 | 指 | 上海新华闻投资有限公司 |
| 华闻控股 | 指 | 中国华闻投资控股有限公司 |
| 北京信托 | 指 | 北京国际信托有限公司 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 会计师事务所 | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |

# 第二节　公司简介

一、　公司信息

| | |
|---|---|
| 公司的中文名称 | 上海新黄浦置业股份有限公司 |
| 公司的中文名称简称 | 新黄浦 |
| 公司的外文名称 | SHANGHAI NEW HUANG PU REAL ESTATE CO.,LTD. |
| 公司的外文名称缩写 | NHPRECL |
| 公司的法定代表人 | 王伟旭 |

二、　联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 李薇洁 | 蒋舟铭 |
| 联系地址 | 上海市北京东路 668 号东楼 32 层 | 上海市北京东路 668 号东楼 32 层 |
| 电话 | （021）63238888 | （021）63238888 |
| 传真 | （021）63237777 | （021）63237777 |
| 电子信箱 | stock@600638.com | stock@600638.com |

三、　基本情况变更简介

| | |
|---|---|
| 公司注册地址 | 上海市北京东路 668 号西楼 32 层 |
| 公司注册地址的邮政编码 | 200001 |
| 公司办公地址 | 上海市北京东路 668 号东楼 32 层 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 200001 |
| 公司网址 | http://www.600638.com |
| 电子信箱 | 600638@600638.com |
| 报告期内变更情况查询索引 | 无 |

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》、《证券时报》 |
| 登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址 | www.sse.com.cn |
| 公司半年度报告备置地点 | 公司董事会办公室 |
| 报告期内变更情况查询索引 | 无 |

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 |
| A 股 | 上海证券交易所 | 新黄浦 | 600638 |

六、　公司报告期内的注册变更情况

| | |
|---|---|
| 注册登记日期 | 2007 年 1 月 17 日 |
| 注册登记地点 | 上海北京东路 668 号西楼 32 层 |

| | |
|---|---|
| 企业法人营业执照注册号 | 3100001007450 |
| 税务登记号码 | 310101132345908 |
| 组织机构代码 | 13234590-8 |
| 报告期内注册变更情况查询索引 | 无 |

# 第三节　会计数据和财务指标摘要

一、　公司主要会计数据和财务指标

(一)　主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 本报告期(1－6 月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 671,774,521.85 | 272,122,000.64 | 146.87% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 61,116,929.71 | 99,921,750.30 | -38.84% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 35,911,440.47 | 77,018,155.50 | -53.37% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -208,103,192.61 | -40,542,546.53 | -413.30% |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,282,407,865.23 | 3,357,235,308.37 | -2.23% |
| 总资产 | 9,859,957,818.05 | 9,442,873,615.58 | 4.42% |

(二)　主要财务指标

| 主要财务指标 | 本报告期(1－6 月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
|---|---|---|---|
| 基本每股收益（元／股） | 0.1089 | 0.1781 | -38.85% |
| 稀释每股收益（元／股） | 0.1089 | 0.1781 | -38.85% |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股） | 0.0640 | 0.1372 | -53.35% |
| 加权平均净资产收益率（%） | 1.80% | 3.04% | -1.24% |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | 1.06% | 2.34% | -1.28% |

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 | 附注（如适用） |
|---|---|---|
| 非流动资产处置损益 | 8,805,631.85 | 公司购买信托产品取得的收益 |
| 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 | 22,388,120.00 | 主要为科技京城发展基金 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 4,469,965.10 | |
| 少数股东权益影响额 | -1,542,298.48 | |
| 所得税影响额 | -8,915,929.23 | |
| 合计 | 25,205,489.24 | |

# 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

2014 年上半年公司实现主营收入 671,774,521.85 元，利润总额 73,791,467.63 元。

**一)、上半年主要工作完成情况**

**(一)房产开发平稳有序**

今年上半年，公司各相关部门、子公司严格遵照年初计划，充分发挥主观能动，向管理要效益，凭质量树品牌，目前各处房产开发在建项目逐次展开，稳健推进。其中北外滩“浦江国际金融广场”项目除景观工程外的其它工程建设已基本完工，进入收尾阶段。项目公司为保障施工安全与质量，组织联合检查组逐项检查施工环节，联合物业部从物业移交、使用角度检查施工质量，提出可能影响客户使用的问题，协调有关单位在交付前配合解决。

嘉兴科技京城一期(A)目前已进入竣工结算阶段，部分专业分包工程已完成决算并进行了结算支付；科技京城一期（B）目前进入一结构施工后期。

青浦“欣沁苑”项目上半年基本完成室外总体道路、景观绿化、水电煤等配套施工，预计三季度完成规划竣工验收、建筑面积实测、人防、安防、信报箱、交通、交运、竣工验收备案、交付使用证等手续办理。

**（二）房产销售积极有为**

今年上半年，我国房地产市场整体走势确凿迎来拐点变化，房地产销售全行业面临景气度下降不利形势。针对这种情况，公司房产销售相关部门、子公司整合资源，相互支持，积极有为地全面铺开销售工作。截至 6 月底，上海科技京城部分楼面、上海赛格电子市场、青浦与浦东保障房项目、平江小区地下车库等处销售工作基本完成，北外滩“浦江国际金融广场”、嘉兴“海派秀城”与“科技京城”一期(A)等处推介、招商工作也在按计划展开，部分客商已经入驻或签约。

**（三）房产经营开拓创新**

今年上半年，公司房产经营团队积极倡导与践行“诚信至上、服务为本、合作共赢、奉献社会”企业精神，着重聚焦提升物业服务质量、提高出租率与收缴率、严抓安全生产、构筑和谐楼宇等目标开展工作。截至 6 月底，各项经营指标完成情况良好，同比增幅显著。科技京城管理公司在业内率先开展了环境和职业健康安全管理体系建立工作，先后通过了上海市质量

协会评审，并正式获得两个管理体系认证证书。此外，管理公司还在上半年内完成发布《企业社会责任报告》，成功引入上海市质协“卓越绩效”管理模式。6 月 26 日，科技京城管理公司作为三十家优秀企业代表之一，出席上海市经济团体联合会、上海市工业经济联合会主办的《企业社会责任报告》现场发布会，上海市领导为公司颁奖。

**（四）项目收储慎思笃行**

面对复杂多变的内、外部环境，公司冷静把握房地产市场行情走势，及时调整投资策略。在收缩二、三线城市房地产项目考察数量的同时，增加上海本地项目及长三角地区二线城市项目考察分析调研。

**（五）期货业务蓄势接力**

今年上半年，华闻期货在全行业业绩滑坡以及市场集中度快速提升的严峻形势下，大力实施内部调整，积极寻找突破方向。公司围绕创新业务的拓展及信息技术升级，为后续业务发展夯实基础。

**（六）成本控制成效显著**

提升绩效的最直接手段，除了开源就是节流。今年上半年，公司为确保成本控制工作达到既定目标，进一步深入到成本支出各个环节，深度参与工程造价相关会议和总包招投标，全面了解工程投资进度与施工进度，严格审核相关合同并及时提出改进方案，力求做到每一个项目技术方案均须经过多方会审、反复协商、细致比选、优中取优，成效显著地控制并减少了各成本单元费用支出，有力地支撑了公司全面达成经营目标。

**（七）预算管理严格把关**

因应货币政策基调趋紧，以及上市公司规范化要求不断提升，今年上半年，公司继续深化、落实和完善全面预算管理内控流程，严把各类费用预算关口，重新完善了预算执行模板，对预算执行情况各类数据做了系统的整理、汇总和分析。此外，为了确保公司管理层及时了解每报告期的收入、净利等经营情况，职能部门每季度初都及时编制相关预算预测表，并结合多种经营情况形成反映各种业务结果的损益预测表，不断提高财务核算预见性、合理性与准确性。

**（八）内控规范实施到位**

根据公司《内控规范实施工作方案》和审计委员会批准的内控评价方案，今年上半年，公司结合 2013 年第四季度内控评价预审工作成果，对原有风险清单中识别的风险内容、风险频率、相应控制措施重新梳理。通过对被评价部门和单位的现场测试，综合运用个别访谈、调查问卷、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样检查等方法，充分收集被评价单位内部控制设计和运行是否有效的证据，按照评价的具体内容，如实填写评价工作底稿，研究分析内部控制缺陷，形成缺陷汇总。公司职能部门对这些内部控制缺陷及其成因、表现形式和影响程度进行综合分析，提出认定意见和整改建议，相关单位和部门对缺陷分别进行认定，并限时进行了整改。

二）房地产相关情况

（一）房地产储备情况

截至 2014 年 6 月 30 日，公司房产剩余储备总面积及拟发展作销售的面积等相关指标情况可参见下表 1：

表 1

| 下属开发项目 | 房产储备总面积（㎡） | 拟发展作销售的面积（㎡） | 拟发展作出租的面积（㎡） | 合作开发面积（㎡） | 合作开发权益比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 浦东南馨佳苑 | 34,110.37 | 20,530.93 | | | |
| 青浦徐泾北(欣沁苑) | 213,391.39 | 193,541.79 | | | |
| 青浦华新(欣乐苑) | 155,534.01 | 140,666.43 | | | |
| 浦江国际金融广场 | 118,994.00 | | 75,000.00 | 118,994.00 | 55.00% |
| 嘉兴才智汇广场 | 39,451.74 | 32,975.47 | | | |
| 嘉兴科技京城 | 23,666.17 | 13,841.98 | 5,000.00 | | |
| 佘山逸品苑 | 141,448.00 | 82,030.71 | | 141,448.00 | 65.00% |
| 上海科技京城 | 103,602.66 | 6,767.04 | 81,495.78 | | |
| 北京南一楼 | 16,034.14 | 15,976.36 | | | |
| **合计** | **846,232.48** | **506,330.71** | **161,495.78** | **260,442.00** | |

公司目前没有尚未开工的土地储备，此外，因公司未采用公允价值计量模式的投资性房地产，故没有要披露的拟发展作销售或出租的土地或房产的期末公允价值。

（二） 房地产出租情况

截至 2014 年 6 月 30 日，公司房地产出租情况可分别参见下表 2 和表 3

表 2

| 地区 | 租金收入（元） | | | 出租房地产的楼面面积（㎡） | 出租率(%) | 每平方米平均基本租金（元/㎡/天） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 短期 | 中期 | 长期 | | | |
| 上海 | 49,365,828.83 | 14,030,898.66 | 10,179,279.42 | 127,597.02 | 96.02 | 3.16 |
| 北京 | | | 6,083,816.06 | 14,053.20 | 87.96 | 2.38 |

表 3

| 项目 | 租金收入（元） | | | 出租房地产的楼面面积（㎡） | 出租率(%) | 每平方米平均基本租金（元/㎡/天） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 短期 | 中期 | 长期 | | | |
| 办公写字楼 | 10,014,882.62 | 14,030,898.66 | 10,179,279.42 | 57,350.02 | 96.01 | 3.27 |
| 园区等 | 26,909,007.71 | | 6,083,816.06 | 73,072.26 | 94.46 | 2.47 |
| 商铺 | 12,444,938.50 | | | 11,227.94 | 95.38 | 6.07 |

公司未采用公允价值计量模式的投资性房地产，故没有要披露的租金收入占房地产公允价值比。

（三） 房地产销售情况

截至 2014 年 6 月 30 日，公司房地产销售情况可参见下表：

| 项目名称 | 2014 年上半年末竣工工程面积 | 在建工程面积 | 可供出售楼面面积 | 当期已售面积（㎡） | 每平方米均价（元/天） |
|---|---|---|---|---|---|
| 一. 办公写字楼 | | | | | |
| 科技京城 | 103,602.66 | | 86,739.46 | 332.19 | 23,691.26 |
| 北京南一楼 | 16,034.14 | | 15,976.36 | | |
| 嘉兴才智汇广场 | 39,451.74 | | 32,975.47 | | |
| 浦江国际金融广场 | | 118,994.00 | | | |
| 嘉兴科技京城 | 23,666.17 | 76,211.79 | 51,621.76 | | |
| 二. 住宅项目 | | | | | |
| 浦东南馨佳苑 | 27,427.35 | | 13,847.91 | 6,683.02 | 6,195.53 |
| 青浦华新（欣乐苑） | 91,559.86 | | 76,692.28 | 63,974.15 | 7,827.07 |
| 青浦徐泾北(欣沁苑) | | 213,391.39 | | | |
| 佘山逸品苑 | | 141,448.00 | | | |
| **合计** | **301,741.92** | **550,045.18** | **277,853.24** | **70,989.36** | |

(一) 主营业务分析

1、 财务报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 | 671,774,521.85 | 272,122,000.64 | 146.87% |
| 营业成本 | 571,071,120.03 | 122,686,879.09 | 365.47% |
| 销售费用 | 3,478,002.79 | 1,887,894.13 | 84.23% |
| 管理费用 | 48,918,843.49 | 43,449,180.89 | 12.59% |
| 财务费用 | 14,194,809.30 | 18,228,225.62 | -22.13% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -208,103,192.61 | -40,542,546.53 | -413.30% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 72,364,945.84 | 59,384,517.84 | 21.86% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 269,077,593.44 | 508,497,096.50 | -47.08% |

营业收入变动原因说明： 公司当期配套房销售收入较去年同期增加，使得营业收入较去年同期增加。

营业成本变动原因说明： 当期营业收入较去年同期增加，相应的营业成本较去年同期增加。

销售费用变动原因说明： 当期房产销售收入的增加，使得相应销售费用较去年同期增加。

管理费用变动原因说明： 当期公司办公费，员工工资较去年同期有所增加，使得管理费用较去年同期略有增加。

财务费用变动原因说明： 公司当期项目资本化利息增加，使得当期财务费用较去年同期下降。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：下属项目公司当期预收售房款较去年同期减少，相应经营活动产生的现金流量较去年同期减少。
投资活动产生的现金流量净额变动原因说明： 下属公司当期投资理财产品总计 1,440 万元，较去年同期减少 2,560 万元，使得投资活动产生的现金流量较去年同期增加。
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明： 本期欣沁项目公司偿还借款 1.6 亿，本部偿还借款 0.85 亿元，较去年同期增加 2.18 亿元，使得筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少。

(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 | 647,143,200.82 | 553,037,498.55 | 14.54% | 159.28% | 424.45% | -43.21% |
| 服务业 | 19,230,652.95 | 18,741,725.99 | 2.54% | 2.06% | 13.70% | -9.98% |
| 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（%） |
| 房地产销售 | 567,316,045.85 | 514,785,950.96 | 9.26% | 222.19% | 665.45% | -52.55% |
| 房地产出租 | 53,186,445.97 | 26,142,069.40 | 50.85% | 5.33% | -3.06% | 4.25% |
| 提供劳务 | 19,230,652.95 | 18,741,725.99 | 2.54% | 2.06% | 13.70% | -9.98% |
| 其他 | 26,640,709.00 | 12,109,478.19 | 54.55% | 15.76% | 7.84% | 3.34% |

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 | 660,290,037.71 | 150.71% |
| 北京 | 6,083,816.06 | 20.27% |

(三) 核心竞争力分析

公司是上海市内最早组建上市的房地产企业之一。公司系为国家房地产综合开发一级资质企业、上海市合同信用等级 AAA 级企业、上海市财务资信 AAA 级企业、上海市四星级诚信创建企业，以及上海市房地产开发企业首批诚信承诺先进单位。

起自创办以来，公司秉承“追求卓越，诚信务实”发展理念，始终追求经济效益、社会效益、环境效益齐头并进，赢得各界广泛赞誉。

公司积极利用上市公司独特优势，充分把握资本市场运行规律，不断建立完善科学的激励约束机制和有效的企业内部控制机制，不断探索成型混合所有制企业股东资源与自身资源有机融合，以及企业治理架构与运行机制良性互动。

近年来，公司密切追踪市场动向，结合自身资源禀赋，在做优做强房地产开发主业的同时，还在与房地产相关的经营服务领域进行多元探索和拓展，业务范围覆盖高科技园区管理服务、创意园区建设与管理、专业电子市场经营、房地产金融投资等全产业链环节，业务版图涵括上海、北京、浙江、江西等省市，公司据此而成长为具有高度资源统合能力及稳固风险分摊

机制的可持续发展企业集团。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 持有金融企业股权情况

| 所持对象名称 | 最初投资金额（元） | 期初持股比例（%） | 期末持股比例（%） | 期末账面价值（元） | 报告期损益（元） | 报告期所有者权益变动（元） | 会计核算科目 | 股份来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中泰信托投资有限责任公司 | 211,938,297.00 | 29.97 | 29.97 | 842,160,397.87 | 33,109,637.19 | 25,110,653.60 | 长期股权投资 | 货币投资 |
| 华闻期货经纪有限公司 | 132,996,692.18 | 100.00 | 100.00 | 132,996,692.18 | | | 长期股权投资 | 货币投资 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 32,340,000.00 | 43.75 | 43.75 | 48,280,020.15 | 396,746.33 | 396,746.33 | 长期股权投资 | 货币投资 |
| 合计 | 377,274,989.18 | | | 1,023,437,110.20 | 33,506,383.52 | 25,507,399.93 | / | / |

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

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

| 合作方名称 | 委托理财产品类型 | 委托理财金额 | 委托理财起始日期 | 委托理财终止日期 | 报酬确定方式 | 预计收益 | 实际收回本金金额 | 实际获得收益 | 计提减值准备金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中泰信托 | 中泰-江苏恒瑞应收款投资集合资金信托计划 | 2000 万 | 2013.3.11 | 2015.3.11 | 每年付息 | 9.5% | 尚未到期 | 1,900,400.00 | 无 |
| 中泰信托 | 中泰-江苏恒瑞应收款投资集合资金信托计划 | 2000 万 | 2013.3.11 | 2014.6.30 | 每年付息 | 9.5% | 2000 万 | 2,478,208.22 | 无 |
| 大业信托 | 大业信托常州美林湖花园二期项目 | 3000 万 | 2013.10.24 | 2016.4.23 | 每 6 个月付息 | 10% | 3000 万 | 1,259,484.01 | 无 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 开发贷款集合资金信托计划 | | | | | | | | |
| 中航信托 | 中航信托天启562号江城投资信托贷款集合资金信托计划 | 1200 万 | 2013.11.12 | 2015.5.11 | 到期还本付息 | 9.30% | 尚未到期 | 无 | 无 |
| 中泰信托 | 中泰*江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划 | 1500 万 | 2013.4.11 | 2014.6.30 | 每年付息 | 9.5% | 1500 万 | 1,741,532.88 | 无 |
| 上海信托 | 现金丰利 | 2550 万 | 2014.1.1 | 2014.6.30 | | 4.50% | 2550 万 | 202,253.09 | 无 |

(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:亿元 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 | 10 | 10 | 10 | | |

募集资金用于偿还商业银行贷款和补充公司流动资金。

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 | 业务性质 | 注册资本 | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海弘浦商业经营管理有限公司 | 企业管理咨询；商务咨询；投资咨询（除金融，除专项）；房地产咨询（以上均不得从事经纪）；房屋租赁（手产权人委托）（除经纪）；广告设计、制作；会展服务；企业形象策划及营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；室内装潢；销售：工艺品（除文物），百货，五金交电，针纺织品，计算机及 | 2,000.00 | 13,041.76 | 6,638.90 | 908.59 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 配件，电子产品，体育用品，建材，机电产品。 | | | | |
| 上海欣沁置业有限公司 | 房地产开发、经营；物业管理；室内装潢；机械设备安装及维修；销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。 | 58,800.00 | 215,658.47 | 59,759.86 | 610.92 |
| 上海科技京城管理发展有限公司 | 物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。 | 1,350.00 | 15,920.32 | 888.49 | 297.77 |
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 物业管理；室内装潢；国内贸易（除专营）；展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。 | 18,000.00 | 60,217.37 | 39,154.83 | 84.43 |
| 上海欣南房地产开发有限公司 | 房地产开发经营；室内装潢；物业管理；机械设备安装（含维修）；金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件销售。 | 1,000.00 | 14,711.81 | 1,788.78 | 83.55 |
| 上海赛格电子市场经营管理有限公司 | 为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。 | 500.00 | 3,283.34 | 950.00 | 17.80 |
| 上海新佘山置业有限公司 | 房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理。 | 5,000.00 | 142,070.00 | 4,704.33 | 4.72 |
| 上海恒立房地产有限公司 | 房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地） | USD2,353.00 | 16,017.38 | 11,378.31 | 4.38 |
| 上海鸿泰房地产有限公司 | 在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售；物业管理；咨询服务及相应的配套商业服务的场地和设施。 | 60,391.77 | 212,148.66 | 60,180.50 | 0.45 |
| 华闻期货经纪有限公司 | 商品期货经纪；金融期货经纪。 | 10,000.00 | 52,997.07 | 15,578.57 | -17.57 |
| 北京世纪昌运商贸有限公司 | 销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用品；信息咨询（中介除外）；劳务服务；承办展览展示；技术开发；投资管理；物业管理；物业管理；出租商业用房；出租办公用房。 | 4,000.00 | 17,759.00 | 8,709.13 | -34.46 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司 | 嘉兴科技京城高新技术产业区的投资开发建设、物业管理（凭资质证经营）；高新技术产业咨询服务;房地产开发经营（凭有效资质证书经营）。 | 20,000.00 | 30,267.72 | 21,182.95 | -47.42 |
| 上海怡隆置业有限公司 | 房地产开发、经营、咨询；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。 | 3,333.33 | 41,159.77 | 17,771.27 | -74.32 |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。 | 51,660.00 | 427,044.64 | 379,598.53 | 11,047.59 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 商品期货经纪、金融期货经纪。 | 5,600.00 | 53,815.98 | 10,527.91 | 90.68 |

5、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 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

经 2014 年 6 月 6 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过，公司 2013 年度利润分配方案为：公司 2013 年实现归属于母公司所有者的净利润 228,316,611.06 元，提取法定盈余公积金 18,733,104.61 元，扣除当年实际支付普通股股利 56,116,398.80 元，加上年初未分配利润 1,298,228,702.69 元，实际可供股东分配利润为 1,451,695,810.34 元。2013 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2013 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.28 元（含税），共分配现金红利计 127,945,389.26 元，并决定不实施资本公积金转增股本。

公司于 2014 年 7 月 18 日刊登了《2013 年度分红派息实施公告》，股权登记日为 7 月 23 日，除息日为 7 月 24 日，现金红利发放日为 7 月 24 日。

三、 其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

# 第五节　重要事项

一、　重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项
本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、　破产重整相关事项
本报告期内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
√ 不适用

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
√ 不适用

(三)　其他重大合同或交易
本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、　承诺事项履行情况
√不适用

八、　聘任、解聘会计师事务所情况
报告期内未改聘、解聘会计师事务所，会计师事务所仍为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

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
公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

# 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、　报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、　股份变动情况说明

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二)　限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、　股东情况

(一)　截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

| 报告期末股东总数 | | | | | | 53,013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 上海新华闻投资有限公司 | 国有法人 | 17.92 | 100,584,411 | 20,231,356 | | 质押　80,353,055 |
| 上海市中科创财富管理有限公司 | 未知 | 14.07 | 78,933,370 | 66,724,760 | | 质押　78,933,370 |
| 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会 | 国家 | 12.64 | 70,922,575 | | | 无 |
| 华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品 | 其他 | 4.32 | 24,251,043 | 24,251,043 | | 无 |
| 深圳市中科创财富通网络金融有限公司 | 未知 | 2.94 | 16,513,770 | 16,513,770 | | 质押　16,513,770 |
| 汇添富基金－兴业银行 | 其他 | 2.99 | 16,786,044 | 501,487 | | 无 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ー双喜盛世 3 号资产管理计划 | | | | | | |
| 西藏信托有限公司ー安坤 5 号集合资金信托计划 | 其他 | 2.55 | 14,302,008 | 14,302,008 | | 无 |
| 天安财产保险股份有限公司ー保赢 1 号 | 其他 | 2.55 | 14,300,000 | 14,300,000 | | 无 |
| 中国民生银行股份有限公司ー东方精选混合型开放式证券投资基金 | 其他 | 1.28 | 7,155,748 | -857,781 | | 无 |
| 中国国际金融有限公司 | 未知 | 0.90 | 5,052,112 | 5,052,112 | | 无 |

| 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 |
| 上海新华闻投资有限公司 | 100,584,411 | 人民币普通股 |
| 上海市中科创财富管理有限公司 | 78,933,370 | 人民币普通股 |
| 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会 | 70,922,575 | 人民币普通股 |
| 华夏人寿保险股份有限公司ー万能保险产品 | 24,251,043 | 人民币普通股 |
| 深圳市中科创财富通网络金融有限公司 | 16,513,770 | 人民币普通股 |
| 汇添富基金ー兴业银行ー双喜盛世 3 号资产管理计划 | 16,786,044 | 人民币普通股 |
| 西藏信托有限公司ー安坤 5 号集合资金信托计划 | 14,302,008 | 人民币普通股 |
| 天安财产保险股份有限公司ー保赢 1 号 | 14,300,000 | 人民币普通股 |
| 中国民生银行股份有限公司ー东方精选混合型开放式证券投资基金 | 7,155,748 | 人民币普通股 |
| 中国国际金融有限公 | 5,052,112 | 人民币普通股 |

| | | |
|---|---|---|
| 司 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上海新华闻投资有限公司通过西藏信托有限公司－安坤 5 号集合资金信托计划还持有新黄浦股票 14,302,008 股。<br>深圳市中科创财富通网络金融有限公司另通过汇添富基金-兴业银行-双喜盛世 3 号资产管理计划持有新黄浦股票 16,284,557 股，深圳市中科创财富通网络金融有限公司与上海市中科创财富管理有限公司为一致行动人。<br>公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 | |

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

一、　持股变动情况

(一)　现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、　公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

# 第九节　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:上海新黄浦置业股份有限公司

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 | (一) | 1,541,061,721.63 | 1,407,722,374.96 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (二) | 15,482,644.56 | 8,507,747.84 |
| 预付款项 | (四) | 59,644,828.08 | 32,595,783.09 |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 应收利息 | | 6,063.75 | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | (三) | 36,717,034.63 | 33,379,084.94 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | (五) | 5,756,959,174.68 | 5,634,602,843.02 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | (六) | 412,110,116.23 | 224,135,933.25 |
| 流动资产合计 | | 7,821,981,583.56 | 7,340,943,767.10 |
| **非流动资产：** | | | |
| 发放委托贷款及垫款 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (七) | 947,376,498.97 | 922,494,636.13 |
| 投资性房地产 | (八) | 915,252,015.93 | 930,891,339.10 |
| 固定资产 | (九) | 11,460,545.79 | 13,673,913.23 |
| 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 | (十) | 15,299.76 | 15,999.78 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | (十一) | 120,699,470.41 | 126,742,746.02 |
| 递延所得税资产 | | 9,772,403.63 | 9,711,214.22 |
| 其他非流动资产 | | 33,400,000.00 | 98,400,000.00 |
| 非流动资产合计 | (十二) | 2,037,976,234.49 | 2,101,929,848.48 |
| 资产总计 | | 9,859,957,818.05 | 9,442,873,615.58 |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | (十四) | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 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 | (十五) | 387,951,426.40 | 342,582,273.51 |
| 预收款项 | (十六) | 412,601,624.77 | 669,419,816.72 |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应付手续费及佣金 | (十七) | 202,531.34 | 202,531.34 |
| 应付职工薪酬 | (十八) | 1,153,925.32 | 9,507,442.07 |
| 应交税费 | (十九) | -10,882,313.83 | -7,036,518.84 |
| 应付利息 | (二十) | 31,958,333.33 | 2,458,333.33 |
| 应付股利 | (二十一) | 154,940,161.82 | 19,975,369.95 |
| 其他应付款 | (二十二) | 1,048,369,908.43 | 993,209,574.14 |
| 应付分保账款 | | | |
| 保险合同准备金 | (二十三) | 6,730,060.60 | 6,415,665.34 |
| 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 | (二十四) | 1,022,581,410.71 | 1,047,306,586.05 |
| 其他流动负债 | (二十五) | 366,452,082.87 | 222,091,701.52 |
| 流动负债合计 | | 3,522,059,151.76 | 3,406,132,775.13 |
| **非流动负债：** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 长期借款 | (二十六) | 2,724,125,000.00 | 2,344,625,000.00 |
| 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 | | 4,249,209.90 | 4,249,209.90 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 2,728,374,209.90 | 2,348,874,209.90 |
| 负债合计 | | 6,250,433,361.66 | 5,755,006,985.03 |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（或股本） | (二十七) | 561,163,988.00 | 561,163,988.00 |
| 资本公积 | (二十八) | 1,032,167,686.60 | 1,040,166,670.19 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | (二十九) | 302,221,187.64 | 302,221,187.64 |
| 一般风险准备 | (三十) | 1,987,652.20 | 1,987,652.20 |
| 未分配利润 | (三十一) | 1,384,867,350.79 | 1,451,695,810.34 |
| 外币报表折算差额 | | | |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 3,282,407,865.23 | 3,357,235,308.37 |
| 少数股东权益 | | 327,116,591.16 | 330,631,322.18 |
| 所有者权益合计 | | 3,609,524,456.39 | 3,687,866,630.55 |
| 负债和所有者权益总计 | | 9,859,957,818.05 | 9,442,873,615.58 |

法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

**母公司资产负债表**

2014 年 6 月 30 日

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

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 | | 494,424,523.75 | 368,139,072.67 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (一) | 100,496.70 | |
| 预付款项 | | | |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | | 1,526,827,464.00 | 1,538,262,109.97 |
| 存货 | | 14,566,798.19 | 20,442,276.89 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 2,035,919,282.64 | 1,926,843,459.53 |
| **非流动资产：** | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (三) | 2,470,360,996.39 | 2,445,479,133.55 |
| 投资性房地产 | | 629,654,581.39 | 640,135,884.91 |
| 固定资产 | | 3,786,638.87 | 5,096,405.35 |
| 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 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 3,003,000.00 | 3,003,000.00 |
| 递延所得税资产 | | 2,325,020.28 | 2,352,447.96 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | (二) | 3,109,130,236.93 | 3,096,066,871.77 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 资产总计 | | 5,145,049,519.57 | 5,022,910,331.30 |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 712,161.51 | 4,547,762.76 |
| 预收款项 | | 1,137,200.00 | 2,068,439.00 |
| 应付职工薪酬 | | 83,607.22 | 2,906,917.00 |
| 应交税费 | | 4,756,953.42 | 4,950,092.56 |
| 应付利息 | | 31,958,333.33 | 2,458,333.33 |
| 应付股利 | | 147,920,759.21 | 19,975,369.95 |
| 其他应付款 | | 302,613,085.99 | 571,033,570.73 |
| 一年内到期的非流动负债 | | 1,022,581,410.71 | 1,047,306,586.05 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 1,611,763,511.39 | 1,755,247,071.38 |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | | 542,625,000.00 | 187,625,000.00 |
| 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 | | 4,249,209.90 | 4,249,209.90 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 546,874,209.90 | 191,874,209.90 |
| 负债合计 | | 2,158,637,721.29 | 1,947,121,281.28 |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（或股本） | | 561,163,988.00 | 561,163,988.00 |
| 资本公积 | | 1,109,292,703.98 | 1,117,291,687.57 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 301,965,182.97 | 301,965,182.97 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 1,013,989,923.33 | 1,095,368,191.48 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 2,986,411,798.28 | 3,075,789,050.02 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 5,145,049,519.57 | 5,022,910,331.30 |

法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

# 合并利润表

2014 年 1—6 月

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司　　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 | (三十二) | 681,084,267.15 | 285,642,890.53 |
| 其中：营业收入 | | 671,774,521.85 | 272,122,000.64 |
| 利息收入 | | 3,013,239.96 | 3,087,004.58 |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | 6,296,505.34 | 10,433,885.31 |
| 二、营业总成本 | (三十二) | 675,657,038.90 | 216,219,805.80 |
| 其中：营业成本 | | 571,071,120.03 | 122,686,879.09 |
| 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 | | 314,395.26 | 521,414.29 |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 营业税金及附加 | (三十三) | 37,240,363.03 | 31,350,506.99 |
| 销售费用 | (三十四) | 3,478,002.79 | 1,887,894.13 |
| 管理费用 | (三十五) | 48,918,843.49 | 43,449,180.89 |
| 财务费用 | (三十六) | 14,194,809.30 | 18,228,225.62 |
| 资产减值损失 | (三十八) | 439,505.00 | -1,904,295.21 |
| 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） | (三十七) | 42,037,724.63 | 36,691,648.34 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 32,880,846.43 | 27,069,231.21 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 47,464,952.88 | 106,114,733.07 |
| 加：营业外收入 | (三十九) | 26,692,979.50 | 22,555,276.69 |
| 减：营业外支出 | (四十) | 366,464.75 | 7,556.65 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 351,246.35 | 638.25 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 73,791,467.63 | 128,662,453.11 |
| 减：所得税费用 | (四十二) | 8,485,046.56 | 23,120,435.09 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 65,306,421.07 | 105,542,018.02 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 61,116,929.71 | 99,921,750.30 |
| 少数股东损益 | | 4,189,491.36 | 5,620,267.72 |
| 六、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 0.1089 | 0.1781 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.1089 | 0.1781 |
| 七、其他综合收益 | | -7,998,983.59 | -18,647,894.00 |
| 八、综合收益总额 | | 57,307,437.48 | 86,894,124.02 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 53,117,946.12 | 81,273,856.30 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 4,189,491.36 | 5,620,267.72 |

企业法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

## 母公司利润表

2014 年 1—6 月

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司　　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 | (四) | 52,773,588.75 | 172,314,077.17 |
| 减：营业成本 | (四) | 21,125,839.71 | 54,391,344.06 |
| 营业税金及附加 | | 2,955,164.15 | 24,621,482.60 |
| 销售费用 | | 1,294,008.99 | 707,528.64 |
| 管理费用 | | 14,573,683.69 | 12,650,609.59 |
| 财务费用 | | 18,256,572.13 | 18,847,988.82 |
| 资产减值损失 | | -109,710.70 | -1,764,265.68 |
| 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） | (五) | 32,880,846.43 | 29,475,806.55 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | 27,069,231.21 |
| 二、营业利润（亏损以“-”填列） | | 27,558,877.21 | 92,335,195.69 |
| 加：营业外收入 | | 23,902,464.25 | 20,343,539.00 |
| 减：营业外支出 | | | 6,694.40 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 51,461,341.46 | 112,672,040.29 |
| 减：所得税费用 | | 4,894,220.35 | 21,545,786.46 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 46,567,121.11 | 91,126,253.83 |
| 五、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 0.0830 | 0.1624 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.0830 | 0.1624 |
| 六、其他综合收益 | | -7,998,983.59 | -18,647,894.00 |
| 七、综合收益总额 | | 38,568,137.52 | 72,478,359.83 |

企业法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

**合并现金流量表**

2014 年 1—6 月

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

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 | | 409,620,621.75 | 316,848,290.13 |
| 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 | | 9,309,745.30 | 13,520,889.87 |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 297,751,435.05 | 264,555,779.56 |
| 经营活动现金流入小计 | | 716,681,802.10 | 594,924,959.56 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 549,722,635.64 | 475,054,559.88 |
| 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 | | 39,201,081.85 | 31,025,248.38 |
| 支付的各项税费 | | 55,264,298.24 | 41,288,288.21 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 280,596,978.98 | 88,099,409.62 |
| 经营活动现金流出小计 | | 924,784,994.71 | 635,467,506.09 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -208,103,192.61 | -40,542,546.53 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 79,400,000.00 | 94,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 9,150,814.45 | 9,622,417.13 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 218.40 | 2,597.15 |
| 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 | | 88,551,032.85 | 103,625,014.28 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,786,087.01 | 4,240,496.44 |
| 投资支付的现金 | | 14,400,000.00 | 40,000,000.00 |
| 质押贷款净增加额 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 16,186,087.01 | 44,240,496.44 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 72,364,945.84 | 59,384,517.84 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 599,500,000.00 | 608,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 599,500,000.00 | 608,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 244,725,175.34 | 25,960,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 85,697,231.22 | 73,542,903.50 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 7,704,222.38 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 330,422,406.56 | 99,502,903.50 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 269,077,593.44 | 508,497,096.50 |
| **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** | | 133,339,346.67 | 527,339,067.81 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 1,407,722,374.96 | 948,294,773.10 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | 1,541,061,721.63 | 1,475,633,840.91 |

法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

## 母公司现金流量表

2014 年 1—6 月

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

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 | | 52,538,134.81 | 207,721,653.36 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 23,088,398.05 | 150,533,314.86 |
| 经营活动现金流入小计 | | 75,626,532.86 | 358,254,968.22 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 4,376,303.43 | 4,565,452.51 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 10,883,892.46 | 11,215,346.63 |
| 支付的各项税费 | | 12,264,178.35 | 36,706,623.74 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 259,383,730.22 | 2,355,441.58 |
| 经营活动现金流出小计 | | 286,908,104.46 | 54,842,864.46 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -211,281,571.60 | 303,412,103.76 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 4,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | | 2,406,575.34 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 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 | | | 6,406,575.34 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 8,097.00 | 90,630.56 |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 投资活动现金流出小计 | | 8,097.00 | 90,630.56 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -8,097.00 | 6,315,944.78 |
| **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 | | 415,000,000.00 | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | 16,318,840.85 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 415,000,000.00 | 16,318,840.85 |
| 偿还债务支付的现金 | | 84,725,175.34 | 25,960,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | -7,300,295.02 | 7,764,869.01 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 77,424,880.32 | 33,724,869.01 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 337,575,119.68 | -17,406,028.16 |
| **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** | | 126,285,451.08 | 292,322,020.38 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 368,139,072.67 | 353,180,440.14 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | 494,424,523.75 | 645,502,460.52 |

法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

# 合并所有者权益变动表

2014 年 1—6 月

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

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 | 561,163,988.00 | 1,040,166,670.19 | | | 302,221,187.64 | 1,987,652.20 | 1,451,695,810.34 | | 330,631,322.18 | 3,687,866,630.55 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 561,163,988.00 | 1,040,166,670.19 | | | 302,221,187.64 | 1,987,652.20 | 1,451,695,810.34 | | 330,631,322.18 | 3,687,866,630.55 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | -7,998,983.59 | | | | | -66,828,459.55 | | -3,514,731.02 | -78,342,174.16 |
| （一）净利润 | | | | | | | 61,116,929.71 | | 4,189,491.36 | 65,306,421.07 |
| （二）其他综合收益 | | -7,998,983.59 | | | | | | | | -7,998,983.59 |
| 上述（一）和（二）小计 | | -7,998,983.59 | | | | | 61,116,929.71 | | 4,189,491.36 | 57,307,437.48 |
| （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 | | | | | | | -127,945,389.26 | | -7,704,222.38 | -135,649,611.64 |
| 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 | | | | | | | -127,945,389.26 | | -7,704,222.38 | -135,649,611.64 |
| 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 | 561,163,988.00 | 1,032,167,686.60 | | | 302,221,187.64 | 1,987,652.20 | 1,384,867,350.79 | | 327,116,591.16 | 3,609,524,456.39 |

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 | 561,163,988.00 | 1,096,720,198.47 | | | 283,488,083.03 | 1,987,652.20 | 1,298,228,702.69 | | 324,832,423.52 | 3,566,421,047.91 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 561,163,988.00 | 1,096,720,198.47 | | | 283,488,083.03 | 1,987,652.20 | 1,298,228,702.69 | | 324,832,423.52 | 3,566,421,047.91 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | -56,553,528.28 | | | 18,733,104.61 | | 153,467,107.65 | | 5,798,898.66 | 121,445,582.64 |
| （一）净利润 | | | | | | | 228,316,611.06 | | 10,105,740.66 | 238,422,351.72 |
| （二）其他综合收益 | | -56,553,528.28 | | | | | | | | -56,553,528.28 |
| 上述（一）和（二）小计 | | -56,553,528.28 | | | | | 228,316,611.06 | | 10,105,740.66 | 181,868,823.44 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| （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 | | | | | 18,733,104.61 | | -74,849,503.41 | | -4,306,842.00 | -60,423,240.80 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | 18,733,104.61 | | -18,733,104.61 | | | |
| 2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | -56,116,398.80 | | -4,306,842.00 | -60,423,240.80 |
| 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 | 561,163,988.00 | 1,040,166,670.19 | | | 302,221,187.64 | 1,987,652.20 | 1,451,695,810.34 | | 330,631,322.18 | 3,687,866,630.55 |

法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

## 母公司所有者权益变动表

2014 年 1—6 月

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

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 | 561,163,988.00 | 1,117,291,687.57 | | | 301,965,182.97 | | 1,095,368,191.48 | 3,075,789,050.02 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 561,163,988.00 | 1,117,291,687.57 | | | 301,965,182.97 | | 1,095,368,191.48 | 3,075,789,050.02 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | -7,998,983.59 | | | | | -81,378,268.15 | -89,377,251.74 |
| （一）净利润 | | | | | | | 46,567,121.11 | 46,567,121.11 |
| （二）其他综合收益 | | -7,998,983.59 | | | | | | -7,998,983.59 |
| 上述（一）和（二）小计 | | -7,998,983.59 | | | | | 46,567,121.11 | 38,568,137.52 |
| （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 | | | | | | | -127,945,389.26 | -127,945,389.26 |
| 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 | | | | | | | -127,945,389.26 | -127,945,389.26 |
| 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 | 561,163,988.00 | 1,109,292,703.98 | | | 301,965,182.97 | | 1,013,989,923.33 | 2,986,411,798.28 |

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 上年同期金额 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 实收资本（或股本） | 资本公积 | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 561,163,988.00 | 1,173,845,215.85 | | | 283,232,078.36 | | 982,886,648.75 | 3,001,127,930.96 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 561,163,988.00 | 1,173,845,215.85 | | | 283,232,078.36 | | 982,886,648.75 | 3,001,127,930.96 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | -56,553,528.28 | | | 18,733,104.61 | | 112,481,542.73 | 74,661,119.06 |
| （一）净利润 | | | | | | | 187,331,046.14 | 187,331,046.14 |
| （二）其他综合收益 | | -56,553,528.28 | | | | | | -56,553,528.28 |
| 上述（一）和（二）小计 | | -56,553,528.28 | | | | | 187,331,046.14 | 130,777,517.86 |
| （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 | | | | | 18,733,104.61 | | -74,849,503.41 | -56,116,398.80 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | 18,733,104.61 | | -18,733,104.61 | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | -56,116,398.80 | -56,116,398.80 |
| 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 | 561,163,988.00 | 1,117,291,687.57 | | | 301,965,182.97 | | 1,095,368,191.48 | 3,075,789,050.02 |

法定代表人：王伟旭　　主管会计工作负责人：胡少波　　会计机构负责人：段铭华

会计报表附注

## 一、 公司基本情况

上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）（原名上海黄浦房地产股份有限公司）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司， 本公司的第一大股东为上海新华闻投资有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：3100001007450。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006 年 4 月 24 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009 年 5 月 11 日公司完成股权分置改革，股本总数为 561,163,988 股，已全部上市流通。

截至 2014 年 06 月 30 日，本公司累计发行股本总数 561,163,988 股，公司注册资本为 561,163,988.00 元，经营范围为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。（以上范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。公司注册地:上海市北京东路 668 号西楼 32 层,总部办公地：上海市北京东路 668 号东楼 32 层。

## 二、 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**

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

**(三) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

**(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

**(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

**1、 同一控制下企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

**3、 金融资产转移的确认依据和计量方法**

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

**4、 金融负债终止确认条件**

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

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

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

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

**5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部 （或：部分）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。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：

①发行方发生严重财务困难；

②因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

③权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

④权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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：可供出售权益工具投资的公允价值下跌超过初始成本的 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：可供出售权益工具投资的公允价值连续下跌时间超过 1 年；投资成本的计算方法为：交易价时支付对价的公允价值和交易费用 ；持续下跌期间的确定依据为：1 年。

（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) 应收款项坏账准备**

**1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：**

单项金额重大的判断依据或金额标准：

金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值

低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

**2、 按组合计提坏账准备应收款项：**

| 确定组合的依据 | |
|---|---|
| 组合 1 | 合并范围内的应收账款和其他应收款 |
| 组合 2 | 单独测试未发生减值的，以及合并范围外的应收账款和其他应收款 |
| | |
| **按组合计提坏账准备的计提方法** | |
| 组合 1 | 不计提 |
| 组合 2 | 账龄分析法 |
| | |

除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|---|---|---|
| 1 年以内（含 1 年） | 5 | 5 |
| 1－2 年 | 10 | 10 |
| 2－3 年 | 15 | 15 |
| 3－4 年 | 20 | 20 |
| 4－5 年 | 20 | 20 |
| 5 年以上 | 50 | 50 |

**3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：**

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

## (十一) 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

### 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

（1）除开发产品、开发成本的存货：

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

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

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

（2）开发产品、开发成本：

按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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：在报告期资产负债表日的价格没有足够成交量支持，或者从资产负债表日后事项期间的价格趋势判断资产负债表日的价格为非正常波动形成等。

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**

采用永续盘存制。

**5、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

（1）低值易耗品采用五五摊销法；

（2）包装物采用一次转销法；

（3）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。

（4）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。

**6、 维修基金的核算方法**

按上海市物价局、上海市房地产局公布的沪价房（1996）第 116 号、第 157 号文的规定，提取维修基金，计入开发成本，支付给物业管理公司。

**7、 质量保证金的核算方法**

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

**(十二) 长期股权投资**

**1、 投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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**

（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－出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

**(十四) 固定资产**

**1、 固定资产确认条件**

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

**2、 各类固定资产的折旧方法**

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

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

提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---|---|---|---|
| 房屋及建筑物 | 30-40 | 5 | 2.375-3.167 |
| 电子设备 | 5-6 | 5 | 15.83-19 |
| 运输设备 | 5 | 5 | 19 |
| 其他设备 | 5 | 5 | 19 |

**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。

**(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 |
|---|---|---|
| 软件 | 10 年 | 受益期 |
| 特许经营权 | 10 年 | 协议 |

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：**

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

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。

**(十八) 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**

| 项目名称 | 摊销期限 | 依据 |
|---|---|---|
| 创邑金沙谷改造项目 | 18 年 | 租赁合同年限 |
| 幸福湾改建项目 | 14 年 | 租赁合同年限 |
| 科技京城改造项目 | 10 年 | 预计可使用年限 |
| 金皖 399 改造项目 | 10 年 | 租赁合同年限 |
| 南汇弘基休闲广场预付租金 | 10 年 | 租赁合同年限 |

**(十九) 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。

（2）本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

（3）关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍

本公司房产销售方面主要销售商品房、经济适用房及配套商品房。

商品房主要指本公司开发的或购入的产权归属于本公司及下属子公司或控股公司的住宅及商业地产，例如普通住宅、办公楼、商场商铺等。经济适用房是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。配套商品房是因市政工程动迁而为居民建造的商品房。按照规定配套商品房在销售过程中，对于购买对象及其条件需由相关政府部门和单位作专门审核，符合条件方能购买。

**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

以订立合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

（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

主要包括投资性房地产等资产租赁收入、使用费收入、利息收入等。

**3、 手续费收入的确认和计量原则**

手续费收入，客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

## (二十) 政府补助

### 1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

### 2、 会计处理

与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。

### 3、 确认时点

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

## (二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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。

## (二十二) 经营租赁

**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。

## (二十三) 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。

**(二十四)主要会计政策、会计估计的变更**

**1、 会计政策变更**

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

**2、 会计估计变更**

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

**(二十五) 前期会计差错更正**

**1、 追溯重述法**

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

**2、 未来适用法**

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、 税项

**公司主要税种和税率**

| 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 | 6%、17% |
| 营业税 | 按应税营业收入计征 | 5% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税计征 | 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 | 超率累进税率、按收入的 2%预缴 |

## 四、 企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

### (一) 子公司情况

#### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 服务产业 | 18,000 | 物业管理，室内装潢，国内贸易（除专营），展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】 | 18,000 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海科技京城管理发展有限公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 服务产业 | 1,350 | 物业管理，资产管理，实业投资，在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务，国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品），停车库经营、管理，企业形象策划，代办车船票，订房服务，会务服务，展览展示，办公设备保养及维修，广告设计、制作、发布，代理国内各类广告，附设分支机构（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。 | 1,350 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海赛格电子 | 有限责任 | 上海 | 服务产业 | 500 | 为本市场内电子电器元器件、微型 | 275 | | 55 | 55 | 是 | 427.50 | | |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 市场经营管理有限公司 | 公司（国内合资） | | | | 计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。（以上涉及行政许可的，凭许可证经营） | | | | | | | | |
| 上海欣南房地产开发有限公司（注 1） | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 房地产业 | 1,000 | 房地产开发经营；室内装潢；物业管理；机械设备安装（含维修）、金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件，销售。（涉及行政许可的，凭许可证经营） | 1,000 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海弘浦商业经营管理有限公司 | 有限责任公司（国有控股） | 上海 | 房地产业 | 2,000 | 企业管理咨询，商务咨询，投资咨询（除金融，除专项），房地产咨询（以上均不得从事经纪），房屋租赁（手产权人委托）（除经纪），广告设计、制作，会展服务，企业形象策划及营销策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），室内装潢；停车场（库）经营；销售：工艺品（除文物），百货，五金交电，针纺织品，计算机及配件，电子产品，体育用品，建材，机电产品（涉及行政许可的，凭许可证经营） | 1,100 | | 55 | 55 | 是 | 2,987.51 | | |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海怡隆置业有限公司(注 2) | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 房地产业 | 3,333.33 | 房地产开发、经营、咨询；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。 | 3,333.33 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司（注 3） | 有限责任公司 | 嘉兴 | 房地产业 | 20,000 | 嘉兴科技京城高新技术产业区的投资开发建设、物业管理（凭资质证经营）高新技术产业资讯服务;房地产开发经营（凭有效资质证书经营）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止，限制和许可经营的项目） | 20,000 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海幸福湾投资管理有限公司（注 4） | 一人有限责任公司(法人独资) | 上海 | 服务产业 | 2,800 | 投资管理；投资咨询；市场信息咨询与调查；商务信息咨询；企业形象策划与营销策划；在计算机、电子通信、网络专业科技领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；工艺品销售；停车（库）服务（涉及行政许可的，凭许可证经营）。 | 2,800 | | 100 | 100 | 是 | | | |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海欣沁置业有限公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 房地产业 | 58,800 | 房地产开发、经营，物业管理，室内装潢，机械设备安装及维修，销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。 | 58,800 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海新佘山置业有限公司 | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 房地产业 | 5,000 | 房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。 | 3,250 | | 65 | 65 | 是 | 1,646.52 | | |
| 嘉兴精诚物业管理有限公司（注 5） | 有限责任公司（法人独资） | 嘉兴 | 服务产业 | 50 | 物业管理（凭有效资质证书经营）；建筑物清洁服务；房地产中介服务；家政服务；绿化养护；日用百货的销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目） | 50 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海鸿泰物业 | 一人有限 | 上海 | 服务产业 | 200 | 物业管理，资产管理，停车场管理， | 200 | | 100 | 100 | 是 | | | |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 管理有限公司（注 6） | 责任公司（法人独资） | | | | 会展会务服务，票务代理，室内保洁服务，绿化养护，建筑装修装饰建设工程专业施工，机电设备维修（除特种）。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营） | | | | | | | | |

注 1：上海欣南房地产开发有限公司由本公司投资 95% ，本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司投资 5%；

注 2：上海怡隆置业有限公司由本公司投资 55%，本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司投资 45%；

注 3：嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司由本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司和上海科技京城管理发展有限公司共同投资设立；

注 4：上海幸福湾投资管理有限公司由本公司下属子公司上海弘浦商业经营管理有限公司投资设立；

注 5：嘉兴精诚物业管理有限公司由嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司投资设立；

注 6：上海鸿泰物业管理有限公司由本公司下属子公司上海鸿泰房地产有限公司投资设立。

**2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司**

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海恒立房地产有限公司 | 有限责任公司（台港澳与境内合资） | 上海 | 房地产开发 | USD2,353 | 房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地） | 12,393.29 | | 95 | 95 | 是 | 568.92 | | |
| 华闻期货经纪有限公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 期货经纪 | 10,000 | 商品期货经纪，金融期货经纪 | 10,000 | | 100 | 100 | 是 | | | |

**3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司**

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 嘉兴市昊基房地产有限公司（注 1） | 有限责任公司（法人独资） | 嘉兴 | 房地产业 | 2,000 | 房地产开发经营（凭资质经营） | 2,000 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 北京世纪昌运商贸有限公司（注 2） | 其他有限责任公司 | 北京 | 服务产业 | 4,000 | 销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用品；信息咨询（中介除外）；劳务服务；承办展览展示；技术开发；投资管理；物业管理；物业管理；出租商业用房；出租办法用房。（未经专项审批的项目除外） | 4,000 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海鸿泰房地产有限公司 | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 房地产业 | 60,391.7673 | 在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售、物业管理、咨询服务及相应的配套商业服务的场地和设施（涉及许可经营的凭许可证经营）。 | 33,215.4775 | | 55 | 55 | 是 | 27,081.22 | | |

注 1：嘉兴市昊基房地产有限公司由本公司下属子公司上海怡隆置业有限公司投资成立；

注 2：北京世纪昌运商贸有限公司由本公司投资 96%，本公司下属子公司上海科技京城管理发展有限公司投资 4%。

## (二) 合并范围发生变更的说明

本期合并范围与上期一致，未发生变更。

## 五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

## (一) 货币资金

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 现金 | | |
| 人民币 | 121,548.82 | 106,438.92 |
| 银行存款 | | |
| 人民币 | 1,458,748,951.47 | 1,371,930,190.45 |
| 其他货币资金 | | |
| 人民币 | 82,191,221.34 | 35,685,745.59 |
| 合 计 | 1,541,061,721.63 | 1,407,722,374.96 |

其中无受限制的货币资金。

## (二) 应收账款

### 1、 应收账款账龄分析

| 账 龄 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 11,648,004.87 | 69.80 | 582,400.24 | 5.00 | 5,680,550.85 | 61.28 | 284,027.54 | 5.00 |
| 1-2 年（含 2 年） | 4,528,858.78 | 27.14 | 452,885.88 | 10.00 | 3,077,952.78 | 33.20 | 307,795.28 | 10.00 |
| 2-3 年（含 3 年） | 122,452.98 | 0.73 | 18,367.95 | 15.00 | 122,452.98 | 1.32 | 18,367.95 | 15.00 |
| 3-4 年（含 4 年） | 75,632.00 | 0.45 | 15,126.40 | 20.00 | 75,632.00 | 0.82 | 15,126.40 | 20.00 |
| 4-5 年（含 5 年） | 65,532.00 | 0.39 | 13,106.40 | 20.00 | 65,532.00 | 0.71 | 13,106.40 | 20.00 |
| 5 年以上 | 248,101.60 | 1.49 | 124,050.80 | 50.00 | 248,101.60 | 2.67 | 124,050.80 | 50.00 |
| 合 计 | 16,688,582.23 | 100.00 | 1,205,937.67 | | 9,270,222.21 | 100.00 | 762,474.37 | |

### 2、 应收账款按种类披露

| 种 类 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 合并范围内期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备的应收账款组合 | | | | | | | | |
| 非合并范围账龄分析法计提的应收账款组合 | 16,688,582.23 | 100.00 | 1,205,937.67 | 7.23 | 9,270,222.21 | 100.00 | 762,474.37 | 8.22 |
| 组合小计 | 16,688,582.23 | 100.00 | 1,205,937.67 | 7.23 | 9,270,222.21 | 100.00 | 762,474.37 | 8.22 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 合　计 | 16,688,582.23 | 100.00 | 1,205,937.67 | | 9,270,222.21 | 100.00 | 762,474.37 | |

应收账款种类的说明：

（1）期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

（2）组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账　龄 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 11,648,004.87 | 69.80 | 582,400.24 | 5,680,550.85 | 61.28 | 284,027.54 |
| 1－2 年 | 4,528,858.78 | 27.14 | 452,885.88 | 3,077,952.78 | 33.20 | 307,795.28 |
| 2－3 年 | 122,452.98 | 0.73 | 18,367.95 | 122,452.98 | 1.32 | 18,367.95 |
| 3－4 年 | 75,632.00 | 0.45 | 15,126.40 | 75,632.00 | 0.82 | 15,126.40 |
| 4－5 年 | 65,532.00 | 0.39 | 13,106.40 | 65,532.00 | 0.71 | 13,106.40 |
| 5 年以上 | 248,101.60 | 1.49 | 124,050.80 | 248,101.60 | 2.67 | 124,050.80 |
| 合　计 | 16,688,582.23 | 100.00 | 1,205,937.67 | 9,270,222.21 | 100.00 | 762,474.37 |

（3）期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

**3、　本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的应收账款。**

**4、　本报告期无实际核销的应收账款情况。**

**5、　期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。**

**6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况**

| 单位或自然人名称 | 与本公司关系 | 账面余额 | 账龄 | 占应收账款总额的比例(%) |
|---|---|---|---|---|
| 上海航头资产管理有限公司 | 销售客户 | 2,380,026.00 | 1年以内 | 9.12% |
| 翁信旺 | 租赁客户 | 1,481,676.00 | 1年以内 | 5.68% |
| 上海幸福摩托车有限公司 | 租赁客户 | 1,342,762.00 | 1年以内 | 5.14% |
| 朱旭艳 | 租赁客户 | 1,150,000.00 | 1年以内 | 4.41% |
| 黄瑜 | 租赁客户 | 953,386.00 | 1年以内 | 3.65% |
| 合 计 | | 7,307,850.00 | | 28.00% |

**7、 期末应收账款中无应收关联方账款。**

**8、 无终止确认的应收款项情况。**

**9、 无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。**

**(三) 其他应收款**

**1、 其他应收款账龄分析**

| 账 龄 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 21,069,095.14 | 51.52 | 1,058,637.01 | 5.00 | 16,910,333.52 | 45.03 | 845,516.68 | 5.00 |
| 1-2 年（含 2 年） | 16,060,910.93 | 39.28 | 1,606,091.10 | 10.00 | 16,399,124.74 | 43.66 | 1,639,912.47 | 10.00 |
| 2-3 年（含 3 年） | 104,514.69 | 0.26 | 15,677.21 | 15.00 | 195,855.05 | 0.52 | 29,378.26 | 15.00 |
| 3-4 年（含 4 年） | 826,022.11 | 2.02 | 165,204.42 | 20.00 | 997,379.70 | 2.66 | 199,475.94 | 20.00 |
| 4-5 年（含 5 年） | 290,000.00 | 0.71 | 58,000.00 | 20.00 | 212,148.47 | 0.56 | 42,429.69 | 20.00 |
| 5 年以上 | 2,540,203.00 | 6.21 | 1,270,101.50 | 50.00 | 2,841,913.00 | 7.57 | 1,420,956.50 | 50.00 |
| 合 计 | 40,890,745.87 | 100.00 | 4,173,711.24 | | 37,556,754.48 | 100.00 | 4,177,669.54 | |

**2、 其他应收款按种类披露：**

| 种 类 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 合并范围内期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备的其他应收款组合 | | | | | | | | |
| 非合并范围账龄分析法计提的其他应收款组合 | 40,890,745.87 | 100.00 | 4,173,711.24 | 10.21 | 37,556,754.48 | 100.00 | 4,177,669.54 | 11.12 |
| 组合小计 | 40,890,745.87 | 100.00 | 4,173,711.24 | 10.21 | 37,556,754.48 | 100.00 | 4,177,669.54 | 11.12 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 合　计 | 40,890,745.87 | 100.00 | 4,173,711.24 | | 37,556,754.48 | 100.00 | 4,177,669.54 | |

其他应收款种类的说明：

（1）期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

（2）组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账　龄 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 21,069,095.14 | 51.52 | 1,058,637.01 | 16,910,333.52 | 45.03 | 845,516.68 |
| 1－2 年 | 16,060,910.93 | 39.28 | 1,606,091.10 | 16,399,124.74 | 43.66 | 1,639,912.47 |
| 2－3 年 | 104,514.69 | 0.26 | 15,677.21 | 195,855.05 | 0.52 | 29,378.26 |
| 3－4 年 | 826,022.11 | 2.02 | 165,204.42 | 997,379.70 | 2.66 | 199,475.94 |
| 4－5 年 | 290,000.00 | 0.71 | 58,000.00 | 212,148.47 | 0.56 | 42,429.69 |
| 5 年以上 | 2,540,203.00 | 6.21 | 1,270,101.50 | 2,841,913.00 | 7.57 | 1,420,956.50 |
| 合　计 | 40,890,745.87 | 100.00 | 4,173,711.24 | 37,556,754.48 | 100.00 | 4,177,669.54 |

（3）期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

**3、　本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的其他应收款。**

**4、　本报告期无实际核销的其他应收款情况。**

**5、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。**

**6、 其他应收款金额前五名单位情况**

| 单位名称 | 与本公司关系 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款总额的比例(%) | 性质或内容 |
|---|---|---|---|---|---|
| 青浦区住房保障和房屋管理局 | 房屋保修金管理机构 | 16,370,918.46 | 1 年以内 | 40.04 | 房屋保修金 |
| 嘉兴市住房保障局 | 维修基金管理机构 | 4,251,851.10 | 2-3 年 | 10.40 | 维修基金 |
| 上海市住宅建设发展中心 | 土地管理机构 | 1,600,000.00 | 1 年以内，5 年以上 | 3.91 | 售后服务保障金 |
| 上海幸福摩托车有限公司 | 租赁单位 | 1,342,762.00 | 5 年以上 | 3.28 | 租赁押金 |
| 保证金 | 银行 | 200,000.00 | 3-4 年 | 0.49 | 建行保证金 |
| 合 计 | | 23,765,531.56 | | 58.12 | |

**7、 期末其他应收款中无应收关联方账款。**

**8、 无终止确认的其他应收款情况。**

**9、 无以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。**

**10、 期末其他应收款中无应收政府补助。**

**(四) 预付款项**

**1、 预付款项按账龄列示**

| 账 龄 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 比例(%) | 账面余额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 31,777,819.30 | 53.28 | 31,452,706.09 | 96.49 |
| 1 至 2 年 | 26,723,931.78 | 44.80 | 876,438.00 | 2.69 |
| 2 至 3 年 | 876,438.00 | 1.47 | | |
| 3 年以上 | 266,639.00 | 0.45 | 266,639.00 | 0.82 |
| 合 计 | 59,644,828.08 | 100.00 | 32,595,783.09 | 100.00 |

**2、 预付款项金额前五名单位情况**

| 单位名称 | 与本公司关系 | 账面余额 | 时间 | 未结算原因 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 上海市住安建设发展股份有限公司 | 施工单位 | 29,578,958.00 | 1-2 年 | 预付工程款 |
| 上海舜恒建设有限公司 | 施工单位 | 25,000,000.00 | 1 年以内 | 预付工程款 |
| 嘉兴市秀洲区发展计划与统计局 | 政府部门 | 2,016,289.02 | 1-4 年 | 预付工程专项资金 |
| 秀洲区财政结算中心 | 政府部门 | 850,719.76 | 1 年以内 | 预付工程专项资金 |
| 上海期货信息技术有限公司 | 供应商 | 579,545.46 | 1 年以内 | 预付机房租赁服务费 |
| 合　计 | | 58,025,512.24 | | |

**3、　期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。**

## (五)　存货

### 1、　存货分类

| 项　目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 5,641,100,787.76 | | 5,641,100,787.76 | 4,800,622,342.29 | | 4,800,622,342.29 |
| 开发产品 | 121,602,040.22 | 5,757,727.80 | 115,844,312.42 | 839,724,154.03 | 5,757,727.80 | 833,966,426.23 |
| 周转材料 | 14,074.50 | | 14,074.50 | 14,074.50 | | 14,074.50 |
| 合　计 | 5,762,716,902.48 | 5,757,727.80 | 5,756,959,174.68 | 5,640,360,570.82 | 5,757,727.80 | 5,634,602,843.02 |

其中：期末数中账面价值人民币 4,031,919,583.41 元的存货用于抵押，详见本附注八（一）6。

（1）开发成本：

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 嘉兴科技京城 | 2010 年 5 月 | 2016 年 4 月 | 803,888,089.40 | 271,113,285.76 | 212,824,606.35 |
| 才智汇广场 | 2009 年 9 月 | 2014 年 3 月 | 220,000,000.00 | 211,016,767.17 | 207,436,055.77 |
| 浦江国际金融广场 | 2009 年 9 月 | 2014 年 9 月 | 2,341,000,000.00 | 2,079,095,628.25 | 1,900,498,543.59 |
| 青浦区华新镇动迁配套房 | 2010 年 8 月 | 2013 年 3 月 | 940,000,000.00 | 367,385,983.43 | |
| 青浦区徐泾北经济适用房 | 2011 年 10 月 | 2014 年 8 月 | 1,470,000,000.00 | 1,352,152,261.20 | 1,161,203,131.61 |
| 佘山逸品 | 2012 年 12 月 | 2015 年 12 月 | 1,800,000,000.00 | 1,360,336,861.95 | 1,318,660,004.97 |
| 合　计 | | | 7,574,888,089.40 | 5,641,100,787.76 | 4,800,622,342.29 |

（2）开发产品：

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 南川基地 | 1996 年 | 4,217,606.86 | | | 4,217,606.86 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 平江三期 | 2003 年 | 8,252,076.82 | | 5,875,478.70 | 2,376,598.12 |
| 外购商品房 | | 26,059,907.08 | | | 26,059,907.08 |
| 科技京城 | 2000 年 | 21,493,808.36 | | 3,465,124.78 | 18,028,683.58 |
| 南馨佳苑 | 2012 年 | 103,671,119.64 | 3,449,820.58 | 36,201,695.64 | 70,919,244.58 |
| 青浦区华新镇动迁配套房 | 2013 年 | 676,029,635.27 | | 676,029,635.27 | |
| 合　计 | | 839,724,154.03 | 3,449,820.58 | 721,571,934.39 | 121,602,040.22 |

**2、　存货跌价准备**

| 存货种类 | 年初余额 | 本期计提额 | 本期减少额 | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 开发产品 | 5,757,727.80 | | | | 5,757,727.80 |

**3、　计入期末存货余额的借款费用资本化金额**

| 存货项目名称 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末余额 | 本期确认资本化金额的资本化率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 本期转入成本额 | 其他减少 | | |
| 嘉兴科技京城 | 11,077,400.00 | 2,308,300.00 | | | 13,385,700.00 | 6.27% |
| 南馨佳苑 | 7,582,323.52 | | 2,468,121.01 | | 5,114,202.52 | |
| 才智汇广场 | 29,619,500.00 | 6,410,900.00 | | | 36,030,400.00 | 6.18% |
| 佘山逸品 | 26,531,705.04 | 12,659,918.75 | | | 39,191,623.79 | 6.16% |
| 浦江国际金融广场 | 443,914,401.67 | 41,551,197.81 | | | 485,465,599.48 | 5.90% |
| 青浦区徐泾北经济适用房 | 58,252,894.15 | 30,041,976.66 | | | 88,294,870.81 | 6.06% |
| 合　计 | 576,978,224.38 | 92,997,526.24 | 2,468,121.01 | 25,233.02 | 667,482,396.60 | |

**(六)　其他流动资产**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应收货币保证金 | 340,161,781.26 | 211,057,494.64 |
| 应收结算担保金 | 10,079,293.87 | 10,078,438.61 |

| | | |
|---|---|---|
| 现金宝人民币理财产品 | | 3,000,000.00 |
| 委托理财-中泰信托有限责任公司 | 35,894,041.10 | |
| 委托理财-长安基金管理有限公司 | 25,975,000.00 | |
| 合　计 | 412,110,116.23 | 224,135,933.25 |

**其他流动资产说明：**

**1、　应收货币保证金**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 一、中国金融期货交易所 | | |
| 1.　结算准备金 | 32,928,332.23 | 25,488,991.43 |
| 2.　交易保证金 | 8,866,771.20 | 5,427,100.80 |
| 二、上海期货交易所 | | |
| 1.　结算准备金 | 33,905,518.49 | 35,468,048.44 |
| 2.　交易保证金 | 52,768,344.95 | 16,316,445.20 |
| 三、大连商品交易所 | | |
| 1.　结算准备金 | 64,674,356.00 | 33,493,172.67 |
| 2.　交易准备金 | 76,786,514.35 | 29,419,712.35 |
| 四、郑州商品交易所 | | |
| 1.　结算准备金 | 50,960,720.94 | 35,126,742.85 |
| 2.　交易保证金 | 19,271,223.10 | 30,317,280.90 |
| 合　计 | 340,161,781.26 | 211,057,494.64 |

**2、应收结算担保金**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 中国金融期货交易所 | 10,079,293.87 | 10,078,438.61 |

**(七)　长期股权投资**

**1、　长期股权投资分类如下**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 联营企业 | 917,598,190.12 | 892,716,327.28 |
| 其他股权投资 | 39,952,748.22 | 39,952,748.22 |
| 小计 | 957,550,938.34 | 932,669,075.50 |
| 减：减值准备 | 10,174,439.37 | 10,174,439.37 |
| 合　计 | 947,376,498.97 | 922,494,636.13 |

## 2、 联营企业相关信息

（金额单位：人民币元）

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海微电子设计有限公司 | 28.57 | 28.57 | 42,545,959.22 | 3,820,607.78 | 38,725,351.44 | 1,119,244.00 | -1,942,644.75 |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 29.97 | 29.97 | 4,270,446,433.67 | 474,461,095.11 | 3,795,985,338.56 | 510,832,359.83 | 110,475,933.24 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 43.75 | 43.75 | 538,159,793.10 | 432,880,714.48 | 105,279,078.62 | 27,711,998.71 | 906,848.75 |
| 上海上体产业发展有限公司 | 25.00 | 25.00 | 71,856,710.59 | 20,578,532.22 | 51,278,178.37 | 34,672,454.68 | -1,266,779.29 |
| 上海彼菱计算机软件有限公司（注） | 23.00 | 23.00 | | | | | |

注：上海彼菱计算机软件有限公司处于歇业状态，投资成本 240,000.00 元，累计确认损失 240,000.00 元。

## 3、 长期股权投资明细情况

| 被投资单位 | 核算方法 | 投资成本 | 年初余额 | 增减变动（注） | 其中：联营企业其他综合收益变动中享有的份额 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例(%) | 在被投资单位表决权比例(%) | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海微电子设计有限公司 | 权益法 | 2,000,000.00 | 11,063,832.92 | -308,843.11 | | 10,754,989.81 | 28.57 | 28.57 | | | | |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 权益法 | 211,938,297.00 | 817,049,744.27 | 25,110,653.60 | | 842,160,397.87 | 29.97 | 29.97 | | | | |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 权益法 | 32,340,000.00 | 47,883,273.82 | 396,746.33 | | 48,280,020.15 | 43.75 | 43.75 | | | | |
| 上海上体产业发展有限公司 | 权益法 | 20,000,000.00 | 16,719,476.27 | -316,693.98 | | 16,402,782.29 | 25 | 25 | | 3,583,237.70 | | |
| 权益法小计 | | 266,278,297.00 | 892,716,327.28 | 24,881,862.84 | | 917,598,190.12 | | | | 3,583,237.70 | | |
| 上海国际信托投资公司 | 成本法 | 16,668,300.00 | 16,668,300.00 | | | 16,668,300.00 | | | | | | |
| 上海永华房地产有限公司 | 成本法 | 4,422,436.00 | 4,422,436.00 | | | 4,422,436.00 | | | | | | |
| 上海金信房地产开发有限公司 | 成本法 | 4,115,717.74 | 4,115,717.74 | | | 4,115,717.74 | | | | 4,115,717.74 | | |
| 上海美华建筑装饰有限公司 | 成本法 | 1,693,743.48 | 1,693,743.48 | | | 1,693,743.48 | | | | | | |
| 国嘉实业 | 成本法 | 152,551.00 | 152,551.00 | | | 152,551.00 | | | | 152,551.00 | | |
| 中达资产管理有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | | | 2,322,932.93 | | |
| 安润国际保险经纪（北京）有限公司 | 成本法 | 2,900,000.00 | 2,900,000.00 | | | 2,900,000.00 | | | | | | |
| 成本法小计 | | 39,952,748.22 | 39,952,748.22 | | | 39,952,748.22 | | | | 6,591,201.67 | | |
| 合 计 | | 306,231,045.22 | 932,669,075.50 | 24,881,862.84 | | 957,550,938.34 | | | | 10,174,439.37 | | |

注：本期权益法核算长期股权投资增加 24,881,862.84 元，其中：权益法下确认投资收益 32,880,846.43 元，其他权益变动-7,998,983.59 元。

**4、 向投资企业转移资金的能力未受到限制。**

**5、 本期无以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。**

## (八) 投资性房地产

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 1．账面原值合计 | 1,247,546,951.22 | | | 1,247,546,951.22 |
| （1）房屋、建筑物 | 1,247,546,951.22 | | | 1,247,546,951.22 |
| （2）土地使用权 | | | | |
| 2．累计折旧和累计摊销合计 | 312,290,141.98 | 15,639,323.17 | | 327,929,465.15 |
| （1）房屋、建筑物 | 312,290,141.98 | 15,639,323.17 | | 327,929,465.15 |
| （2）土地使用权 | | | | |
| 3．投资性房地产净值合计 | 935,256,809.24 | -15,639,323.17 | | 919,617,486.07 |
| （1）房屋、建筑物 | 935,256,809.24 | -15,639,323.17 | | 919,617,486.07 |
| （2）土地使用权 | | | | |
| 4．投资性房地产减值准备累计金额合计 | 4,365,470.14 | | | 4,365,470.14 |
| （1）房屋、建筑物 | 4,365,470.14 | | | 4,365,470.14 |
| （2）土地使用权 | | | | |
| 5．投资性房地产账面价值合计 | 930,891,339.10 | -15,639,323.17 | | 915,252,015.93 |
| （1）房屋、建筑物 | 930,891,339.10 | -15,639,323.17 | | 915,252,015.93 |
| （2）土地使用权 | | | | |

投资性房地产的说明：

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 489,919,148.5 元，详见本附注八（一）6。

2014 年上半年投资性房地产计提折旧和摊销金额为 15,639,323.17 元。

## (九) 固定资产

**1、 固定资产情况**

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、账面原值合计： | 39,454,617.28 | | 905,641.80 | 1,143,809.00 | 39,216,450.08 |
| 其中：房屋及建筑物 | 4,223,805.57 | | | | 4,223,805.57 |
| 运输设备 | 23,238,525.79 | | | 955,213.00 | 22,283,312.79 |
| 电子设备 | 11,970,607.92 | | 902,841.80 | 188,596.00 | 12,684,853.72 |
| 其他设备 | 21,678.00 | | 2,800.00 | | 24,478.00 |
| | | 本期新增 | 本期计提 | | |
| 二、累计折旧合计： | 22,895,982.96 | 6,264.94 | 2,601,279.55 | 632,344.25 | 24,871,183.20 |
| 其中：房屋及建筑物 | 988,341.61 | | 9,964.26 | | 998,305.87 |
| 运输设备 | 15,107,968.11 | | 2,047,275.06 | 467,863.44 | 16,687,379.73 |
| 电子设备 | 6,788,888.32 | 6,264.94 | 544,040.23 | 164,480.81 | 7,174,712.68 |
| 其他设备 | 10,784.92 | | | | 10,784.92 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 16,558,634.32 | | -1,701,902.69 | 511,464.75 | 14,345,266.88 |
| 其中：房屋及建筑物 | 3,235,463.96 | | -9,964.26 | | 3,225,499.70 |
| 运输设备 | 8,130,557.68 | | -2,047,275.06 | 487,349.56 | 5,595,933.06 |
| 电子设备 | 5,181,719.60 | | 352,536.63 | 24,115.19 | 5,510,141.04 |
| 其他设备 | 10,893.08 | | 2,800.00 | | 13,693.08 |
| 四、减值准备合计 | 2,884,721.09 | | | | 2,884,721.09 |
| 其中：房屋及建筑物 | 2,882,411.60 | | | | 2,882,411.60 |
| 运输设备 | | | | | |
| 电子设备 | 2,309.49 | | | | 2,309.49 |
| 其他设备 | | | | | |
| 五、固定资产账面价值合计 | 13,673,913.23 | | -1,701,902.69 | 511,464.75 | 11,460,545.79 |
| 其中：房屋及建筑物 | 353,052.36 | | -9,964.26 | | 343,088.10 |
| 运输设备 | 8,130,557.68 | | -2,047,275.06 | 487,349.56 | 5,595,933.06 |
| 电子设备 | 5,179,410.11 | | 352,536.63 | 24,115.19 | 5,507,831.55 |
| 其他设备 | 10,893.08 | | 2,800.00 | | 13,693.08 |

本期折旧额 2,601,279.55 元。

**2、 期末无暂时闲置的固定资产。**

**3、 无通过融资租赁租入的固定资产。**

**4、 无通过经营租赁租出的固定资产。**

**5、 期末无持有待售的固定资产。**

**6、 期末无未办妥产权证书的固定资产。**

**7、 本期无以明显高于账面价值的价格出售固定资产。**

## (十) 无形资产

**无形资产情况**

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 1、账面原值合计 | 1,024,000.00 | | | 1,024,000.00 |
| (1).软件 | 24,000.00 | | | 24,000.00 |
| (2).特许经营权 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |
| | | | | |
| 2、累计摊销合计 | 1,008,000.22 | 700.02 | | 1,008,700.24 |
| (1).软件 | 8,000.22 | 700.02 | | 8,700.24 |
| (2).特许经营权 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |
| | | | | |
| 3、无形资产账面净值合计 | 15,999.78 | -700.02 | | 15,299.76 |
| (1).软件 | 15,999.78 | -700.02 | | 15,299.76 |
| (2).特许经营权 | | | | |
| | | | | |
| 4、减值准备合计 | | | | |
| (1).软件 | | | | |
| (2).特许经营权 | | | | |
| | | | | |
| 5、无形资产账面价值合计 | 15,999.78 | -700.02 | | 15,299.76 |
| (1).软件 | 15,999.78 | -700.02 | | 15,299.76 |
| (2).特许经营权 | | | | |

本期摊销额 700.02 元。

## (十一) 长期待摊费用

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 创邑金沙谷改造费 | 36,973,316.52 | | 1,478,932.68 | | 35,494,383.84 |
| 幸福湾改建费 | 44,819,114.35 | | 2,363,100.72 | | 42,456,013.63 |
| 科技京城改造费 | 12,667,376.06 | | 1,081,431.68 | | 11,585,944.38 |
| 金皖 399 改造费 | 7,830,563.68 | | 748,374.84 | | 7,082,188.84 |
| 南汇弘基休闲广场预付租金 | 19,833,333.33 | | 1,000,000.02 | | 18,833,333.31 |
| 其他 | 4,619,042.08 | 891,240.00 | 262,675.67 | | 5,247,606.41 |
| 合　计 | 126,742,746.02 | | 6,934,515.61 | | 120,699,470.41 |

## (十二)资产减值准备

| 项　目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 转 回 | 转 销 | |
| 坏账准备 | 4,940,143.91 | 439,505.00 | | | 5,379,648.91 |
| 存货跌价准备 | 5,757,727.80 | | | | 5,757,727.80 |
| 可供出售金融资产减值准备 | | | | | |
| 持有至到期投资减值准备 | | | | | |
| 长期股权投资减值准备 | 10,174,439.37 | | | | 10,174,439.37 |
| 投资性房地产减值准备 | 4,365,470.14 | | | | 4,365,470.14 |
| 固定资产减值准备 | 2,884,721.09 | | | | 2,884,721.09 |
| 工程物资减值准备 | | | | | |
| 在建工程减值准备 | | | | | |
| 无形资产减值准备 | | | | | |
| 商誉减值准备 | | | | | |
| 其他 | | | | | |
| 合　计 | 28,122,502.31 | 439,505.00 | | | 28,562,007.31 |

## (十三) 其他非流动资产

| 类别及内容 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 期货会员资格投资 | 1,400,000.00 | 1,400,000.00 |
| 中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划 | 20,000,000.00 | 55,000,000.00 |
| 大业信托.常州美林湖花园二期项目开发贷款集合资金信托计划信托 | | 30,000,000.00 |
| 中航信托.天启 562 号江城投资信托贷款集合资金信托计划资金信托 | 12,000,000.00 | 12,000,000.00 |
| 合　计 | 33,400,000.00 | 98,400,000.00 |

## (十四) 短期借款

短期借款分类

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | | |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 合　计 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |

## (十五) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应付账款 | 387,951,426.40 | 342,582,273.51 |

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

| 单位名称 | 期末余额 | 未结转原因 |
|---|---|---|
| 上海市住宅建设发展中心 | 104,251,050.00 | 土地尾款 |
| 上海虹房(集团)有限公司 | 18,000,830.00 | 公房款未结算 |
| 长业建设集团有限公司 | 6,330,005.56 | 工程款尾款 |
| 华丰建设股份有限公司 | 4,167,010.60 | 工程款尾款 |
| 上海东浩环保装备有限公司 | 2,351,000.00 | 尚未支付房租 |

## (十六) 预收款项

1、 预收款项情况：

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 预收账款 | 412,601,624.77 | 669,419,816.72 |

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

**3、 期末数中无预收关联方款项。**

**4、 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：**

| 单位或自然人名称 | 期末余额 | 未结转原因 |
|---|---|---|
| 徐泾北城欣乐苑（华新 2 号地块项目房款） | 395,191,352.94 | 小业主未办理入户手续 |
| 香港富伟 | 3,174,613.04 | 房款尚未结清 |
| 袁栋坤 | 1,112,672.70 | 房款尚未结清 |
| 邓冠雄 | 860,796.05 | 房款尚未结清 |
| 锦伟国际 | 848,571.65 | 房款尚未结清 |
| 谢晓君 | 847,846.00 | 房款尚未结清 |
| 谢小君 | 847,846.00 | 房款尚未结清 |
| 施鸿远 | 841,769.29 | 房款尚未结清 |

**（十七）应付手续费及佣金**

**1、 应付手续费及佣金情况**

| 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|
| 202,531.34 | 202,531.34 |

**2、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。**

**(十八) 应付职工薪酬**

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| （1）工资、奖金、津贴和补贴 | 9,080,685.91 | 21,684,314.74 | 30,121,999.03 | 643,001.62 |
| （2）职工福利费 | | 711,158.38 | 450,280.45 | 260,877.93 |
| （3）社会保险费 | 95,343.45 | 7,785,279.46 | 7,752,103.32 | 128,519.59 |
| （4）住房公积金 | | 3,045,907.00 | 3,046,275.00 | -368.00 |
| （5）工会经费和职工教育经费 | 331,412.71 | 125,956.55 | 335,475.08 | 121,894.18 |
| （6）辞退福利 | | 6,505,725.00 | 6,505,725.00 | |
| （7）其他 | | | | |
| 合 计 | 9,507,442.07 | 39,858,341.13 | 48,211,857.88 | 1,153,925.32 |

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

## (十九) 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 增值税 | -497,235.58 | -191,035.60 |
| 营业税 | -18,833,973.10 | -31,392,760.47 |
| 企业所得税 | 5,384,060.75 | 23,676,907.71 |
| 个人所得税 | 2,790,863.02 | 430,076.07 |
| 城市维护建设税 | -93,773.99 | -246,553.41 |
| 房产税 | 1,433,287.99 | 2,056,583.79 |
| 土地增值税 | | |
| 教育费附加 | -912,088.26 | -1,506,046.81 |
| 河道管理费 | -153,518.31 | -276,904.04 |
| 土地使用税 | | 413,192.00 |
| 印花税 | | |
| 其他 | 63.65 | 21.92 |
| 合　计 | -10,882,313.83 | -7,036,518.84 |

## (二十) 应付利息

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 企业债券利息 | 31,958,333.33 | 2,458,333.33 |

## (二十一) 应付股利

| 单位名称 | 期末余额 | 年初余额 | 超过一年未支付原因 |
|---|---|---|---|
| 国有法人股 | 3,484,882.11 | 3,484,882.11 | 1995 年现金股利 |
| 国有法人股 | 3,266,648.70 | 3,266,648.70 | 1999 年现金股利 |
| 国有法人股 | 1,978,897.04 | 1,978,897.04 | 2001 年现金股利 |
| 国有法人股 | 2,824,510.00 | 2,824,510.00 | 2003 年现金股利 |
| 国有法人股 | 15,439,834.71 | 8,420,432.10 | 2004 年现金股利 |
| 国有法人股 | 127,945,389.26 | | 2013 年现金股利 |
| 合　计 | 154,940,161.82 | 19,975,369.95 | |

## (二十二) 其他应付款

**1、　其他应付款情况：**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 其他应付款 | 1,048,369,908.43 | 993,209,574.14 |

**2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。**

**3、 期末数中无欠关联方款项。**

**4、 账龄超过一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 |
|---|---|---|
| 上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司 | 280,500,000.00 | 暂收款 |
| 长宁区建设和交通委员会（华新项目） | 141,703,001.55 | 暂收动迁安置款 |
| 上海良盛实业有限公司 | 46,750,000.00 | 暂收款 |
| 科技京城-维修基金 | 8,941,684.87 | 代收维修基金 |
| 分流改制款 | 4,069,167.80 | 分流改制 |

**5、 金额较大的其他应付款**

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
|---|---|---|
| 上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司 | 280,500,000.00 | 暂收款 |
| 上海市静安区土地管理中心(静安区建交委) | 206,314,256.77 | 暂收动迁安置款 |
| 长宁区建设和交通委员会（华新项目） | 141,703,001.55 | 暂收动迁安置款 |
| 上海市徐汇区建设和交通委员会 | 136,427,200.00 | 项目预收款 |
| 长宁区建设和交通委员会 | 55,222,800.00 | 暂收动迁安置款 |
| 上海良盛实业有限公司 | 46,750,000.00 | 暂收款 |

**(二十三) 期货风险准备金**

**1、 期货风险准备金本期增减变动情况**

| 项　目 | 年初余额 | 本期计提数 | 本期动用数 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 期货风险准备金 | 6,415,665.34 | 314,395.26 | | 6,730,060.60 |

本年度期货风险准备金系按手续费收入的 5%计提。

**2、 本期无动用期货风险准备金情况。**

**(二十四) 一年内到期的非流动负债**

**1、 一年内到期的非流动负债明细**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 一年内到期的长期借款 | 23,750,000.00 | 49,750,000.00 |
| 一年内到期的应付债券 | 998,831,410.71 | 997,556,586.05 |
| 一年内到期的长期应付款 | | |
| 合　计 | 1,022,581,410.71 | 1,047,306,586.05 |

**2、　一年内到期的长期借款**

（1）一年内到期的长期借款

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 质押借款 | 6,250,000.00 | 32,250,000.00 |
| 抵押借款 | | |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 质押+抵押借款 | 17,500,000.00 | 17,500,000.00 |
| 合 计 | 23,750,000.00 | 49,750,000.00 |

注：抵押质押情况详见详见本附注八（一）6。

（2）一年内到期的长期借款：

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率(%) | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中国农业银行浦东分行 | 2007-12-11 | 2014-12-15 | 人民币 | 5.8950 | | 20,000,000.00 |
| 华夏银行外滩支行 | 2009-4-30 | 2014-12-20 | 人民币 | 5.8950 | 6,250,000.00 | 12,250,000.00 |
| 平安银行上海分行 | 2013-12-9 | 2014-12-9 | 人民币 | 7.8600 | 17,500,000.00 | 17,500,000.00 |
| 合　计 | | | | | 23,750,000.00 | 49,750,000.00 |

（3）一年内到期的长期借款中无逾期借款。

**3、　一年内到期的应付债券**

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券 | 1,000,000,000.00 | 2009 年 12 月 16 日 | 5 年 | 988,649,970.00 | 998,831,410.71 |

**(二十五) 其他流动负债**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应付货币保证金 | 366,452,082.87 | 222,091,701.52 |

## (二十六) 长期借款

### 1、 长期借款分类

| 借款类别 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | 1,818,625,000.00 | 1,744,125,000.00 |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 质押+抵押借款 | 482,500,000.00 | 67,500,000.00 |
| 抵押+保证借款 | 423,000,000.00 | 533,000,000.00 |
| 合 计 | 2,724,125,000.00 | 2,344,625,000.00 |

注：质押、抵押及担保情况详见本附注八（一）6。

**2、 长期借款**

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率（%） | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中国农业银行浦东分行 | 2007-12-11 | 2017-12-15 | 人民币 | 5.8950 | | 60,000,000.00 |
| 华夏银行外滩支行 | 2009-4-30 | 2019-4-30 | 人民币 | 5.8950 | 60,125,000.00 | 60,125,000.00 |
| 平安银行上海分行 | 2013-12-9 | 2023-12-9 | 人民币 | 7.8600 | 482,500,000.00 | 67,500,000.00 |
| 银团：中国农业银行上海静安支行，中国银行上海普陀支行，中国建设银行上海黄浦支行 | 2013-3-26 | 2016-3-3 | 人民币 | 6.1500 | 423,000,000.00 | 533,000,000.00 |
| 中国农业银行不夜城支行 | 2010-1-28 | 2017-1-27 | 人民币 | 5.8950 | 1,400,000,000.00 | 1,324,000,000.00 |
| 中国建设银行松江支行 | 2012-10-17 | 2015-10-16 | 人民币 | 6.1500 | 358,500,000.00 | 300,000,000.00 |
| 合 计 | | | | | 2,724,125,000.00 | 2,344,625,000.00 |

**(二十七) 股本**

| 项 目 | 年初余额 | 本期变动增（+）减（－） | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 1．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 | | | | | | | |
| 有限售条件股份合计 | | | | | | | |
| 2．无限售条件流通股份 | | | | | | | |
| (1). 人民币普通股 | 561,163,988.00 | | | | | | 561,163,988.00 |
| (2). 境内上市的外资股 | | | | | | | |
| (3). 境外上市的外资股 | | | | | | | |
| (4). 其他 | | | | | | | |
| 无限售条件流通股份合计 | 561,163,988.00 | | | | | | 561,163,988.00 |
| 合　计 | 561,163,988.00 | | | | | | 561,163,988.00 |

## (二十八) 资本公积

| 项　目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 1.资本溢价（股本溢价） | | | | |
| （1）投资者投入的资本 | 1,125,743,144.95 | | | 1,125,743,144.95 |
| （2）同一控制下企业合并的影响 | -54,219,541.10 | | | -54,219,541.10 |
| （3）收购少数股东股权支付对价与净资产份额的差额 | -47,029,383.68 | | | -47,029,383.68 |
| 小计 | 1,024,494,220.17 | | | 1,024,494,220.17 |
| 2.其他资本公积 | | | | |
| （1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动 | 15,672,450.02 | | 7,998,983.59 | 7,673,466.43 |
| （2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失 | | | | |
| （3）原制度资本公积转入 | | | | |
| （4）政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余 | | | | |
| 小计 | 15,672,450.02 | | 7,998,983.59 | 7,673,466.43 |
| 合　计 | 1,040,166,670.19 | | 7,998,983.59 | 1,032,167,686.60 |

注：权益法下被投资单位其他所有者权益变动减少资本公积 7,998,983.59 元。

## (二十九) 盈余公积

| 项　目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 法定盈余公积 | 274,199,236.15 | | | 274,199,236.15 |
| 任意盈余公积 | 28,021,951.49 | | | 28,021,951.49 |
| 合　计 | 302,221,187.64 | | | 302,221,187.64 |

## (三十) 一般风险准备

| 项　目 | 年初余额 | 本期计提数 | 本期动用数 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 一般风险准备 | 1,987,652.20 | | | 1,987,652.20 |

## (三十一) 未分配利润

| 项　目 | 金　额 | 提取或分配比例 |
|---|---|---|
| 年初未分配利润 | 1,451,695,810.34 | |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 61,116,929.71 | |

| | | |
|---|---|---|
| 减：提取法定盈余公积 | | |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取储备基金 | | |
| 提取企业发展基金 | | |
| 提取职工奖福基金 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | -127,945,389.26 | 注 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | 1,384,867,350.79 | |

注：根据公司 2014 年 6 月 6 日召开的 2013 年度股东大会，审议通过以 2013 年度末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.28 元（含税），共计分配红利 127,945,389.26 元。

## (三十二) 营业收入和营业成本

### 1、 营业收入、营业成本

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 主营业务收入 | 666,373,853.77 | 268,431,294.57 |
| 其他业务收入 | 5,400,668.08 | 3,690,706.07 |
| 营业收入合计 | 671,774,521.85 | 272,122,000.64 |
| 主营业务成本 | 571,779,224.54 | 121,933,170.89 |
| 其他业务成本 | -708,104.51 | 753,708.20 |
| 营业成本合计 | 571,071,120.03 | 122,686,879.09 |

### 2、 主营业务（分行业）

| 行业名称 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| （1）工 业 | | | | |
| （2）商 业 | | | | |
| （3）房地产业 | 647,143,200.82 | 553,037,498.55 | 249,589,497.33 | 105,450,006.86 |
| （4）旅游饮食服务业 | 19,230,652.95 | 18,741,725.99 | 18,841,797.24 | 16,483,164.03 |
| 合 计 | 666,373,853.77 | 571,779,224.54 | 268,431,294.57 | 121,933,170.89 |

### 3、 主营业务（分产品）

| 项 目 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| （1）房产销售 | 567,316,045.85 | 514,785,950.96 | 176,079,381.96 | 67,253,067.16 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| （2）提供劳务 | 19,230,652.95 | 18,741,725.99 | 18,841,797.24 | 16,483,164.03 |
| （3）房地产出租 | 53,186,445.97 | 26,142,069.40 | 50,496,793.95 | 26,967,984.62 |
| （4）其他 | 26,640,709.00 | 12,109,478.19 | 23,013,321.42 | 11,228,955.08 |
| 合　计 | 666,373,853.77 | 571,779,224.54 | 268,431,294.57 | 121,933,170.89 |

**4、　主营业务（分地区）**

| 地　区 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 上　海 | 660,290,037.71 | 566,996,215.42 | 263,372,722.99 | 117,278,895.79 |
| 北　京 | 6,083,816.06 | 4,783,009.12 | 5,058,571.58 | 4,654,275.10 |
| 合　计 | 666,373,853.77 | 571,779,224.54 | 268,431,294.57 | 121,933,170.89 |

**5、　公司前五名客户的营业收入情况**

| 客户名称 | 营业收入总额 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|---|---|---|
| 华新 2 号项目 | 500,730,057.19 | 74.54% |
| 南馨佳苑项目 | 41,404,832.12 | 6.16% |
| 赵潇玮 | 3,470,000.00 | 0.52% |
| 朱旭艳 | 2,350,000.00 | 0.35% |
| 夏建国 | 2,050,000.00 | 0.31% |
| 合　计 | 550,004,889.31 | 81.88% |

**(三十三) 营业税金及附加**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 | 计缴标准 |
|---|---|---|---|
| 营业税 | 34,104,178.72 | 11,665,742.53 | 5% |
| 城市维护建设税 | 760,885.43 | 723,115.15 | 7% |
| 教育费附加 | 1,679,680.96 | 552,660.05 | 3%、2% |
| 土地增值税 | 695,617.92 | 18,408,989.26 | 超率累进税率 |
| 合　计 | 37,240,363.03 | 31,350,506.99 | |

**(三十四) 销售费用**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 销售费用 | 3,478,002.79 | 1,887,894.13 |

**(三十五) 管理费用**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 管理费用 | 48,918,843.49 | 43,449,180.89 |

## (三十六) 财务费用

| 类　别 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 利息支出 | 22,199,704.98 | 23,767,596.73 |
| 减：利息收入 | 8,059,213.37 | 5,274,636.09 |
| 汇兑损益 | | -307,430.01 |
| 其他 | 54,317.69 | 42,694.99 |
| 合　计 | 14,194,809.30 | 18,228,225.62 |

## (三十七) 投资收益

### 1、 投资收益明细情况

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 32,880,846.43 | 27,069,231.21 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | | |
| 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资期间取得的投资收益 | | |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | | |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 处置持有至到期投资取得的投资收益 | | |
| 处置可供出售金融资产等取得的投资收益 | | |
| 理财产品取得的投资收益 | 1,575,000.00 | |
| 信托产品取得的投资收益 | 7,581,878.20 | 9,622,417.13 |
| 合　计 | 42,037,724.63 | 36,691,648.34 |

### 2、 按权益法核算的长期股权投资收益：

| 被投资单位 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 上海微电子设计有限公司 | -308,843.11 | 223,730.86 |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 33,109,637.19 | 24,369,544.65 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 396,746.33 | 2,612,686.44 |
| 上海上体产业发展有限公司 | -316,693.98 | -136,730.74 |
| 合　计 | 32,880,846.43 | 27,069,231.21 |

## (三十八) 资产减值损失

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 坏账损失 | 439,505.00 | -1,904,295.21 |
| 固定资产减值损失 | | |
| 其他 | | |
| 合　计 | 439,505.00 | -1,904,295.21 |

**(三十九) 营业外收入**

**1、　营业外收入分项目情况**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产处置利得合计 | | 419.15 | |
| 其中：处置固定资产利得 | | 419.15 | |
| 处置无形资产利得 | | | |
| 非货币性资产交换利得 | | | |
| 债务重组利得 | | | |
| 接受捐赠 | | | |
| 政府补助 | 22,388,120.00 | 21,825,000.00 | 22,388,120.00 |
| 罚款收入 | 66,863.00 | 402,619.00 | 66,863.00 |
| 其他 | 4,212,965.15 | 327,238.54 | 4,212,965.15 |
| 违约金收入 | 25,031.35 | | 25,031.35 |
| 合　计 | 26,692,979.50 | 22,555,276.69 | 26,692,979.50 |

**2、　政府补助明细**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 | 与资产相关/与收益相关 |
|---|---|---|---|
| 科技京城发展基金 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 与收益相关 |
| 黄浦区金融办产业扶持资金 | 1,500,000.00 | | 与收益相关 |
| 卢湾区商务委员会财政补贴 | 480,120.00 | | 与收益相关 |
| 节能减排补贴收入 | 118,000.00 | 1,365,000.00 | 与收益相关 |
| 重点企业产业扶持资金 | | 320,000.00 | 与收益相关 |
| 产业扶持金 | 290,000.00 | 140,000.00 | 与收益相关 |
| 合　计 | 22,388,120.00 | 21,825,000.00 | |

**(四十) 营业外支出**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产处置损失合计 | 351,246.35 | 638.25 | 351,246.35 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：固定资产处置损失 | 351,246.35 | 638.25 | 351,246.35 |
| 无形资产处置损失 | | | |
| 债务重组损失 | | | |
| 非货币性资产交换损失 | | | |
| 对外捐赠 | 13,000.00 | | 13,000.00 |
| 其中：公益性捐赠支出 | | | |
| 罚款支出 | | 6,694.40 | |
| 赔偿款 | | | |
| 滞纳金 | | | |
| 其他 | 2,218.40 | 224.00 | 2,218.40 |
| 合　计 | 366,464.75 | 7,556.65 | 366,464.75 |

**(四十一) 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**

| 项　目 | 本期金额 |
|---|---|
| 经营租赁收入 | -1,351,766.00 |
| 财务费用－利息收入 | 8,059,213.37 |
| 营业外收入 | 444,766.85 |
| 政府补助 | 22,388,120.00 |
| 企业间往来 | 252,622,348.90 |
| 收到客户的保证金净额 | 15,588,751.93 |
| 合　计 | 297,751,435.05 |

**2、　支付的其他与经营活动有关的现金**

| 项　目 | 本期金额 |
|---|---|
| 经营租赁支出 | 188,966.00 |
| 费用支出 | 24,354,767.36 |
| 财务费用－其他 | 54,317.69 |
| 营业外支出 | 13,218.40 |
| 企业间往来 | 255,819,666.66 |
| 存入交易所的保证金净额 | 166,042.87 |
| 合　计 | 280,596,978.98 |

**(四十二) 所的税费用**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 8,546,235.96 | 22,509,308.27 |
| 递延所得税调整 | -61,189.40 | 611,126.82 |
| 合　计 | 8,485,046.56 | 23,120,435.09 |

## (四十三) 现金流量表补充资料

### 1、　现金流量表补充资料

| 项　目 | 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 | 65,306,421.07 | 105,542,018.02 |
| 加：资产减值准备 | 439,505.00 | -1,904,295.21 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 18,240,602.72 | 19,786,320.61 |
| 无形资产摊销 | 700.02 | 700.02 |
| 长期待摊费用摊销 | 6,934,515.61 | 6,062,414.68 |
| 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） | 351,246.35 | 219.10 |
| 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） | 22,199,704.98 | 23,767,596.73 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -42,037,724.63 | -36,691,648.34 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | -61,189.40 | 611,126.82 |
| 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） | -29,358,805.42 | -395,563,161.17 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 58,065,424.46 | -78,106,132.94 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -308,183,593.37 | 315,952,295.15 |
| 其　　他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -208,103,192.61 | -40,542,546.53 |
| 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 | 1,541,061,721.63 | 1,475,633,840.91 |

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 减：现金的期初余额 | 1,407,722,374.96 | 948,294,773.10 |
| 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 | 133,339,346.67 | 527,339,067.81 |

**2、　本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息**

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 一、取得子公司及其他营业单位的有关信息： | | |
| 1、取得子公司及其他营业单位的价格 | | |
| 2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物 | | |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | | |
| 3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 4、取得子公司的净资产 | | |
| 流动资产 | | |
| 非流动资产 | | |
| 流动负债 | | |
| 非流动负债 | | |
| 二、处置子公司及其他营业单位的有关信息： | | |
| 1、处置子公司及其他营业单位的价格 | | |
| 2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物 | | |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | | |
| 3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 4、处置子公司的净资产 | | |
| 流动资产 | | |
| 非流动资产 | | |
| 流动负债 | | |
| 非流动负债 | | |

**3、　现金和现金等价物的构成：**

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 一、现　金 | 1,541,061,721.63 | 1,407,722,374.96 |

| 项　目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 其中：库存现金 | 121,548.82 | 106,438.92 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 1,458,748,951.47 | 1,371,930,190.45 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 82,191,221.34 | 35,685,745.59 |
| 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 | 1,541,061,721.63 | 1,407,722,374.96 |

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、 关联方及关联交易

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### (一) 本公司的股东情况

（金额单位：万元）

| 股东名称 | 关联关系 | 企业类型 | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质 | 注册资本 | 对本公司的持股比例(%) | 对本公司的表决权比例(%) | 组织机构代码 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海新华闻投资有限公司 | 第一大股东 | 有限责任公司 | 浦东新区浦东大道720号(国际航运金融大厦）22FA 室 | 李民吉 | 实业投资 | 50,000.00 | 17.92 | 17.92 | 70315230-X |

### (二) 本公司的子公司情况：

（金额单位：万元）

| 子公司全称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质 | 注册资本 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 组织机构代码 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 全资子公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 陆却非 | 服务产业 | 18,000 | 100.00 | 100.00 | 13450220-9 |
| 上海科技京城管理发展有限公司 | 全资子公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 胡少波 | 服务产业 | 1,350 | 100.00 | 100.00 | 13450175-9 |
| 上海赛格电子市场经营管理有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 宋勋 | 服务产业 | 500 | 55.00 | 55.00 | 72937044-4 |
| 上海欣南房地产开发有限公司（注 1） | 全资子公司 | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 陆却非 | 房地产业 | 1,000 | 100.00 | 100.00 | 78426667-4 |
| 上海弘浦商业经营管理有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司（国有控股） | 上海 | 胡少波 | 房地产业 | 2,000 | 55.00 | 55.00 | 66941051-1 |
| 上海怡隆置业有限公司（注 2） | 全资子公司 | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 朱坚勇 | 房地产业 | 3,333.33 | 100.00 | 100.00 | 13269861-5 |

| 子公司全称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质 | 注册资本 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 组织机构代码 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司（注 3） | 全资子公司 | 有限责任公司 | 嘉兴 | 刘柳根 | 房地产业 | 20,000 | 100.00 | 100.00 | 79209341-9 |
| 上海幸福湾投资管理有限公司（注 4） | 控股子公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 胡少波 | 服务产业 | 2,800 | 100.00 | 100.00 | 67117764-0 |
| 上海欣沁置业有限公司 | 全资子公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 朱坚勇 | 房地产业 | 58,800 | 100.00 | 100.00 | 69160586-8 |
| 上海恒立房地产有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司（台港澳与境内合资） | 上海 | 陆却非 | 房地产开发 | USD2,353 | 95.00 | 95.00 | 60722810-8 |
| 华闻期货经纪有限公司 | 全资子公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 吴永平 | 期货经纪 | 10,000 | 100.00 | 100.00 | 10002233-8 |
| 嘉兴市昊基房地产有限公司（注 5） | 全资子公司 | 有限责任公司（法人独资） | 嘉兴 | 朱坚勇 | 房地产业 | 2,000 | 100.00 | 100.00 | 78566670-9 |
| 北京世纪昌运商贸有限公司（注 6） | 全资子公司 | 其他有限责任公司 | 北京 | 徐俊 | 服务产业 | 4,000 | 100.00 | 100.00 | 68690188-1 |
| 上海鸿泰房地产有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 陆却非 | 房地产业 | 60,391.7673 | 55.00 | 55.00 | 60724303-3 |
| 上海新佘山置业有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司（国内合资） | 上海 | 朱坚勇 | 房地产业 | 5,000 | 65.00 | 65.00 | 57748078-2 |
| 嘉兴精诚物业管理有限公司（注 7） | 全资子公司 | 有限责任公司（法人独资） | 嘉兴 | 刘柳根 | 服务产业 | 50 | 100.00 | 100.00 | 58778622-4 |
| 上海鸿泰物业管理有限公司（注 8） | 控股子公司 | 一人有限责任公司（法人独资） | 上海 | 颜志伟 | 服务产业 | 200 | 100.00 | 100.00 | 08200626-1 |

注 1：上海欣南房地产开发有限公司由本公司投资 95% ，本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司投资 5%；

注 2：上海怡隆置业有限公司由本公司投资 55%，本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司投资 45%；

注 3：嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司由本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司和上海科技京城管理发展有限公司共同投资设立；

注 4：上海幸福湾投资管理有限公司由本公司下属子公司上海弘浦商业经营管理有限公司投资设立；

注 5：嘉兴市昊基房地产有限公司由本公司下属子公司上海怡隆置业有限公司投资成立；

注 6：北京世纪昌运商贸有限公司由本公司投资 96%，本公司下属子公司上海科技京城管理发展有限公司投资 4%；

注 7：嘉兴精诚物业管理有限公司由嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司投资设立；

注 8：上海鸿泰物业管理有限公司由本公司下属子公司上海鸿泰房地产有限公司投资设立。

## (三) 本公司的联营企业情况

（金额单位：万元）

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质 | 注册资本 | 本企业持股比例(%) | 本企业在被投资单位表决权比例(%) | 关联关系 | 组织机构代码 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海微电子设计有限公司 | 有限责任公司 | 北京东路 666 号 B 区 704A 室 | 林旭伟 | 服务业 | 3,000 | 28.57 | 28.57 | 联营企业 | 77210150-6 |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 有限责任公司 | 上海市黄浦区中华路 1600 号 17、18 楼 | 吴庆斌 | 金融业 | 51,660 | 29.97 | 29.97 | 联营企业 | 73746116-X |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 有限责任公司 | 南昌市广场南路 205 号恒茂国际华城 16 号楼 A 座 6 楼 | 张平 | 金融业 | 5,600 | 43.75 | 43.75 | 联营企业 | 73639025-9 |
| 上海上体产业发展有限公司 | 有限责任公司 | 上海市杨浦区淞沪路 245 号 3 号楼 | 王伟旭 | 服务业 | 8,000 | 25.00 | 25.00 | 联营企业 | 79449660-9 |
| 上海彼菱计算机软件有限公司 | 有限责任公司 | 上海市北京东路 666 号 C 区四层 4074 室 | 张忠德 | 服务业 | 104 | 23.00 | 23.00 | 联营企业 | 63132344-7 |

**(四)　关联交易情况**

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

**2、　本年无向关联方采购商品/接受劳务情况。**
**本年无向关联方出售商品/提供劳务情况。**

**3、　本年公司无关联托管/承包情况。**
**本年公司无委托管理/出包情况。**

**4、　本年公司无关联租赁情况。**

**5、　本年公司无关联担保情况。**

**6、　本年公司无关联方资金拆借。**

**7、　本年公司无关联方资产转让、债务重组情况。**

**8、　其他关联交易**

（1）公司下属子公司华闻期货经纪有限公司于 2013 年 3 月向中泰信托有限责任公司购买信托产品“中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划（开放期）”产品人民币 2,000.00 万元，信托期限为 24 个月，信托预计年化收益率 9.5%。

（2）公司下属子公司上海赛格电子市场经营管理有限公司于 2013 年 3 月向中泰信托有限责任公司购买信托产品“中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划（开放期）”产品人民币 2,000.00 万元，信托期限为 24 个月，信托预计年化收益率 9.5%。本期已终止理财计划收回本金人民币 2,000.00 万元，取得信托受益共计人民币 2,478,208.22 元。

（3）公司下属子公司上海赛格电子市场经营管理有限公司于 2013 年 4 月向中泰信托有限责任公司购买信托产品“中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划（开放期）”产品人民币 1,500.00 万元，信托期限为 24 个月，信托预计年化收益率 9.5%。本期已终止理财计划收回本金人民币 1,500.00 万元，取得信托受益共计人民币 1,741,532.88 元。

**9、　年末无关联方应收应付款项。**

**10、 无关联方承诺事项。**

## 七、 或有事项

本公司为子公司上海欣沁置业有限公司提供担保事项详见本附注八（一）6（6）。

## 八、 承诺事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### (一) 重大承诺事项

1、 本年无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、 本年无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

3、 本年无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

4、 本年无已签订的正在或准备履行的并购协议。

5、 本年无已签订的正在或准备履行的重组计划。

6、 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

（1）公司向华夏银行外滩支行借款余额人民币 6,637.50 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 12,890.38 平方米，抵押物账面价值为 11,208.06 万元。

（2）公司向平安银行上海分行借款余额人民币 50,000.00 万元，以北京东路 666 号、668 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 43,705.72 平方米，抵押物账面价值为 37,783.85 万元。

同时，公司以上述抵押物对应的收入，包括但不限于租金、物业费进行质押，直至借款合同项下债务结清。

（3）子公司上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行不夜城支行借款余额人民币 140,000.00 万元，以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 丘（虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 丘）的土地使用权及在建工程为抵押物，抵押物总面积为 13,830.30 平方米，抵押物账面价值为 189,766.64 万元。

（4）子公司上海新佘山置业有限公司向中国建设银行松江支行借款余额人民币 35,850.00 万元，以位于松江区千新公路一号地块（松江区佘山镇 2 街坊 137/3 丘）的土地使用权为抵押物，抵押物总面积为 82,795.00 平方米，抵押物账面价值为 96,305.00 万元。

（5）子公司上海欣沁置业有限公司向三家银行：中国农业银行上海静安支行，中国银行上海普陀支行，中国建设银行上海黄浦支行办理了银团贷款，余额为人民币 42,300.00 万元，以位于青浦区华新镇 20 街坊 85 丘、青浦区华新镇 20 街坊 84 丘、青浦区华新镇 20 街坊 86 丘的“徐泾北经济适用房”项目的在建工程为抵押物，抵押物总面积为 93,716.40 平方米，抵押物账面价值为 117,120.31 万元。

同时，公司与上述银团签订了《银团贷款保证合同》，在该项借款的范围内向银团提供连带责任保证。

**(二) 前期承诺履行情况**

本公司无需要披露的前期承诺事项。

## 九、 资产负债表日后事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

**(一) 重要的资产负债表日后事项说明**

本公司无需要披露的重要的资产负债表日后事项。

**(二) 资产负债表日后利润分配情况说明**

本公司无需要披露的资产负债表日后利润分配事项。

**(三) 其他资产负债表日后事项说明：**

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

## 十、 其他重要事项说明

无。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

**(一) 应收账款**

**1、 应收账款账龄分析**

| 账 龄 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 105,786.00 | 100.00 | 5,289.30 | 5 | | | | |
| 1-2 年（含 2 年） | | | | | | | | |
| 2-3 年（含 3 年） | | | | | | | | |
| 3-4 年（含 4 年） | | | | | | | | |
| 4-5 年（含 5 年） | | | | | | | | |
| 5 年以上 | | | | | | | | |
| 合 计 | 105,786.00 | 100.00 | 5,289.30 | | | | | |

2、 应收账款按种类披露

| 种 类 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 合并范围内期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备的应收账款组合 | | | | | | | | |
| 非合并范围账龄分析法计提的应收账款组合 | 105,786.00 | 100.00 | 5,289.30 | 5 | | | | |
| 组合小计 | 105,786.00 | 100.00 | 5,289.30 | 5 | | | | |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 合 计 | 105,786.00 | 100.00 | 5,289.30 | | | | | |

应收账款种类的说明：

(1)期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

（2）组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账 龄 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 105,786.00 | 100.00 | 5,289.30 | | | |
| 1－2 年 | | | | | | |
| 2－3 年 | | | | | | |
| 3－4 年 | | | | | | |
| 4－5 年 | | | | | | |
| 5 年以上 | | | | | | |
| 合 计 | 105,786.00 | 100.00 | 5,289.30 | | | |

（3）期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

3、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的应收账款。

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

5、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 应收账款中欠款金额较大的单位：

| 单位名称 | 与本公司关系 | 账面余额 | 账龄 | 占应收账款总额的比例(%) |
|---|---|---|---|---|
| 科技京城客户 | 房产租赁客户 | 105,786.00 | 1 年以内 | 100.00% |
| | | | | |
| 合 计 | | 105,786.00 | | 100.00% |

7、 期末应收账款中无关联方欠款。

8、 无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况。

9、 无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

## (二) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

| 账龄 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 1,388,760,649.75 | 90.92 | 38,852.43 | 5 | 518,864,402.32 | 33.72 | 3,852.43 | 5 |
| 1-2 年（含 2 年） | | | | | 393,412,682.45 | 25.56 | | 10 |
| 2-3 年（含 3 年） | 137,369,866.68 | 8.99 | | 15 | 447,807,960.05 | 29.10 | | 15 |
| 3-4 年（含 4 年） | 200,000.00 | 0.01 | 40,000.00 | 20 | 177,495,117.58 | 11.53 | 40,000.00 | 20 |
| 4-5 年（含 5 年） | | | | | | | | |
| 5 年以上 | 1,151,600.00 | 0.08 | 575,800.00 | 50 | 1,451,600.00 | 0.09 | 725,800.00 | 50 |
| 合 计 | 1,527,482,116.43 | 100.00 | 654,652.43 | | 1,539,031,762.40 | 100.00 | 769,652.43 | |

2、 其他应收款按种类披露：

| 种 类 | 期末余额 | | | | 年初余额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 合并范围内期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备的其他应收款组合 | 1,525,353,467.82 | 99.86 | | | 1,537,303,113.79 | 99.89 | | |
| 非合并范围账龄分析法计提的其他应收款组合 | 2,128,648.61 | 0.14 | 654,652.43 | 30.75 | 1,728,648.61 | 0.11 | 769,652.43 | 44.52 |
| 组合小计 | 1,527,482,116.43 | 100.00 | 654,652.43 | | 1,539,031,762.40 | 100.00 | 769,652.43 | |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 合 计 | 1,527,482,116.43 | 100.00 | 654,652.43 | | 1,539,031,762.40 | 100.00 | 769,652.43 | |

其他应收款种类的说明：

（1）期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

（2）组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账 龄 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 777,048.61 | 5.93 | 38,852.43 | 77,048.61 | 4.46 | 3,852.43 |
| 1－2 年 | | | | | | |
| 2－3 年 | | | | | | |
| 3－4 年 | 200,000.00 | 6.11 | 40,000.00 | 200,000.00 | 11.57 | 40,000.00 |
| 4－5 年 | | | | | | |
| 5 年以上 | 1,151,600.00 | 87.96 | 575,800.00 | 1,451,600.00 | 83.97 | 725,800.00 |
| 合 计 | 2,128,648.61 | 100.00 | 654,652.43 | 1,728,648.61 | 100.00 | 769,652.43 |

（3）组合中，未计提坏账准备的其他应收款：

| 组合名称 | 账面余额 | 坏账准备 |
|---|---|---|
| 合并范围内期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备的其他应收款组合 | 1,525,353,467.82 | |

（4）期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

3、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或者计提减值准备金额较大的其他应收款。

4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

5、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 其他应收款金额前五名情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款总额的比例(%) | 性质或内容 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海新佘山置业有限公司 | 子公司 | 689,292,500.00 | 1 年以内 | 45.13 | 往来款 |
| 嘉兴市昊基房地产有限公司 | 子公司 | 216,263,854.44 | 1 年以内 | 14.16 | 往来款 |
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 子公司 | 205,185,208.35 | 1 年以内 | 13.43 | 往来款 |
| 上海科技京城管理有限公司 | 子公司 | 120,115,249.85 | 1 年以内 | 7.86 | 往来款 |
| 北京世纪昌运商贸有限公司 | 子公司 | 88,052,066.68 | 2-3 年 | 5.76 | 往来款 |
| 合 计 | | 1,318,908,879.32 | | 86.34 | |

7、 应收关联方账款情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 账面余额 | 占其他应收款总额的比例(%) |
|---|---|---|---|
| 上海科技京城管理有限公司 | 子公司 | 120,115,249.85 | 7.86 |
| 上海恒立房地产有限公司 | 子公司 | 30,810,034.41 | 2.02 |
| 上海弘浦商业经营管理有限公司 | 子公司 | 49,317,800.00 | 3.23 |
| 嘉兴市昊基房地产有限公司 | 子公司 | 216,263,854.44 | 14.16 |
| 上海新佘山置业有限公司 | 子公司 | 689,292,500.00 | 45.13 |
| 北京世纪昌运商贸有限公司 | 子公司 | 88,052,066.68 | 5.76 |
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 子公司 | 205,185,208.35 | 13.43 |
| 嘉兴科技京城 | 子公司 | 80,884,422.09 | 5.30 |
| 上海鸿泰房地产有限公司 | 子公司 | 45,432,332.00 | 2.97 |
| 合 计 | | 1,525,353,467.82 | 99.86 |

8、 无终止确认的其他应收款情况。

9、 无以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

## (三) 长期股权投资

### 1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

| 被投资单位 | 核算方法 | 投资成本 | 年初余额 | 增减变动 | 其中：联营企业其他综合收益变动中享有的份额 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例(%) | 在被投资单位表决权比例(%) | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 联营企业： | | | | | | | | | | | | |
| 上海微电子设计有限公司 | 权益法 | 2,000,000.00 | 11,063,832.92 | -308,843.11 | | 10,754,989.81 | 28.57 | 28.57 | | | | |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 权益法 | 211,938,297.00 | 817,049,744.27 | 25,110,653.60 | | 842,160,397.87 | 29.97 | 29.97 | | | | |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 权益法 | 32,340,000.00 | 47,883,273.82 | 396,746.33 | | 48,280,020.15 | 43.75 | 43.75 | | | | |
| 上海上体产业发展有限公司 | 权益法 | 20,000,000.00 | 16,719,476.27 | -316,693.98 | | 16,402,782.29 | 25.00 | 25.00 | | 3,583,237.70 | | |
| 权益法小计 | | 266,278,297.00 | 892,716,327.28 | 24,881,862.84 | | 917,598,190.12 | | | | 3,583,237.70 | | |
| 子公司： | | | | | | | | | | | | |
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 成本法 | 187,235,946.76 | 187,235,946.76 | | | 187,235,946.76 | | | | 7,235,946.76 | | |
| 上海恒立房地产开发有限公司 | 成本法 | 128,568,781.44 | 128,568,781.44 | | | 128,568,781.44 | | | | | | |
| 上海科技京城管理发展有限公司 | 成本法 | 13,500,000.00 | 13,500,000.00 | | | 13,500,000.00 | | | | | | |
| 上海赛格电子市场经营管理有限公司 | 成本法 | 3,011,508.05 | 3,011,508.05 | | | 3,011,508.05 | | | | | | |
| 上海欣南房地产开发有限公司 | 成本法 | 9,500,000.00 | 9,500,000.00 | | | 9,500,000.00 | | | | | | |
| 上海新佘山置业有限公司 | 成本法 | 32,500,000.00 | 32,500,000.00 | | | 32,500,000.00 | | | | | | |
| 华闻期货经纪有限公司 | 成本法 | 132,996,692.18 | 132,996,692.18 | | | 132,996,692.18 | | | | | | |

| 被投资单位 | 核算方法 | 投资成本 | 年初余额 | 增减变动 | 其中：联营企业其他综合收益变动中享有的份额 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例(%) | 在被投资单位表决权比例(%) | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海弘浦置业有限公司 | 成本法 | 11,000,000.00 | 11,000,000.00 | | | 11,000,000.00 | | | | | | |
| 上海怡隆置业有限公司 | 成本法 | 18,333,300.00 | 18,333,300.00 | | | 18,333,300.00 | | | | | | |
| 上海欣沁置业有限公司 | 成本法 | 588,000,000.00 | 588,000,000.00 | | | 588,000,000.00 | | | | | | |
| 上海鸿泰房地产有限公司 | 成本法 | 332,154,775.00 | 332,154,775.00 | | | 332,154,775.00 | | | | | | |
| 北京世纪昌运商贸有限公司 | 成本法 | 81,096,507.82 | 81,096,507.82 | | | 81,096,507.82 | | | | | | |
| 其他被投资单位 | | | | | | | | | | | | |
| 上海国际信托投资公司 | 成本法 | 16,668,300.00 | 16,668,300.00 | | | 16,668,300.00 | | | | | | |
| 上海永华房地产有限公司 | 成本法 | 4,422,436.00 | 4,422,436.00 | | | 4,422,436.00 | | | | | | |
| 上海金信房地产开发有限公司 | 成本法 | 4,115,717.74 | 4,115,717.74 | | | 4,115,717.74 | | | | 4,115,717.74 | | |
| 上海美华建筑装饰有限公司 | 成本法 | 1,693,743.48 | 1,693,743.48 | | | 1,693,743.48 | | | | | | |
| 国嘉实业 | 成本法 | 152,551.00 | 152,551.00 | | | 152,551.00 | | | | 152,551.00 | | |
| 安润国际保险经纪（北京）有限公司 | 成本法 | 2,900,000.00 | 2,900,000.00 | | | 2,900,000.00 | | | | | | |
| 成本法小计 | | 1,567,850,259.47 | 1,567,850,259.47 | | | 1,567,850,259.47 | | | | 11,504,215.50 | | |
| 合计 | | 1,834,128,556.47 | 2,460,566,586.75 | 24,881,862.84 | | 2,485,448,449.59 | | | | 15,087,453.20 | | |

**2、 本期无明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。**

## (四) 营业收入和营业成本

### 1、 营业收入、营业成本

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 主营业务收入 | 52,773,588.75 | 172,314,077.17 |
| 其他业务收入 | | |
| 营业收入合计 | 52,773,588.75 | 172,314,077.17 |
| 主营业务成本 | 21,125,839.71 | 54,391,344.06 |
| 其他业务成本 | | |
| 营业成本合计 | 21,125,839.71 | 54,391,344.06 |

### 2、 主营业务（分行业）

| 项 目 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| （1）工 业 | | | | |
| （2）商 业 | | | | |
| （3）房地产业 | 52,773,588.75 | 21,125,839.71 | 172,314,077.17 | 54,391,344.06 |
| （4）旅游饮食服务业 | | | | |
| 合 计 | 52,773,588.75 | 21,125,839.71 | 172,314,077.17 | 54,391,344.06 |

### 3、 主营业务（分产品）

| 项 目 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| （1）房产销售 | 17,311,156.54 | 5,875,478.70 | 139,998,068.00 | 38,050,819.32 |
| （2）土地转让 | | | | |
| （3）房地产租赁 | 35,295,100.21 | 15,250,361.01 | 32,316,009.17 | 16,340,524.74 |
| （4）其他 | 167,332.00 | | | |
| 合 计 | 52,773,588.75 | 21,125,839.71 | 172,314,077.17 | 54,391,344.06 |

### 4、 主营业务（分地区）

| 地 区 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 上 海 | 52,773,588.75 | 21,125,839.71 | 172,314,077.17 | 54,391,344.06 |

### 5、 公司前五名客户的营业收入情况

| 客户名称 | 营业收入总额 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|---|---|---|
| 上海市科技创业中心 | 2,413,620.00 | 4.57% |
| 上海紫亿电子商务有限公司 | 1,165,524.00 | 2.21% |
| 上海华东汽车信息技术有限公司 | 1,137,738.00 | 2.16% |
| 上海华生化工有限公司 | 1,134,852.00 | 2.15% |
| 交通银行上海分行 | 884,388.00 | 1.68% |
| 合　计 | 6,736,122.00 | 12.77% |

## (五)　投资收益

### 1、　投资收益明细

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 32,880,846.43 | 27,069,231.21 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | | |
| 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资期间取得的投资收益 | | 2,406,575.34 |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | | |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资取得的投资收益 | | |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益 | | |
| 其他 | | |
| 合　计 | 32,880,846.43 | 29,475,806.55 |

### 2、　按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 上海永华房地产有限公司 | | |
| 上海国际信托投资公司 | | |
| 上海赛格电子市场有限公司 | | |
| 合计 | | |

### 3、　按权益法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 上海微电子设计有限公司 | -308,843.11 | 223,730.86 |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 33,109,637.19 | 24,369,544.65 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 396,746.33 | 2,612,686.44 |
| 上海上体产业发展有限公司 | -316,693.98 | -136,730.74 |
| 合计 | 32,880,846.43 | 27,069,231.21 |

**投资收益的说明：**

投资收益汇回不存在重大限制。

## （六） 现金流量表补充资料

| 项　目 | 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 | 46,567,121.11 | 91,126,253.83 |
| 加：资产减值准备 | -109,710.70 | -1,764,265.68 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 11,799,167.00 | 13,442,355.92 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列） | | |
| 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） | 22,199,704.98 | 22,122,567.32 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -32,880,846.43 | -29,475,806.55 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | 27,427.68 | 441,066.42 |
| 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） | 5,875,478.70 | 38,050,819.32 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 11,443,859.97 | -26,282,297.78 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -276,203,773.91 | 195,751,410.96 |
| 其　　他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -211,281,571.60 | 303,412,103.76 |
| 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 | 494,424,523.75 | 645,502,460.52 |
| 减：现金的期初余额 | 368,139,072.67 | 353,180,440.14 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |

| 项　目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 126,285,451.08 | 292,322,020.38 |

# 十二、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

## （一）　当期非经常性损益明细表

| 项　目 | 本期金额 |
|---|---|
| 非流动资产处置损益 | 8,805,631.85 |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免 | |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 22,388,120.00 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | |
| 非货币性资产交换损益 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | |
| 债务重组损益 | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | |
| 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 | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | |
| 受托经营取得的托管费收入 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 4,469,965.10 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | |
| 小计 | 35,663,716.95 |

| 项　目 | 本期金额 |
|---|---|
| 所得税影响额 | - 8,915,929.23 |
| 少数股东权益影响额（税后） | -1,542,298.48 |
| 合　计 | 25,205,489.24 |

**(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（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 | 1.80% | 0.1089 | 0.1089 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1.06% | 0.0640 | 0.0640 |

**(三)　公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明**

**金额异常或比较期间变动异常的报表项目**

| 报表项目 | 期末余额（或本期金额） | 年初余额（或上期金额） | 变动比率 | 变动原因 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 15,482,644.56 | 8,507,747.84 | 81.98% | 注 1 |
| 预付款项 | 59,644,828.08 | 32,595,783.09 | 82.98% | 注 2 |
| 其他流动资产 | 412,110,116.23 | 224,135,933.25 | 83.87% | 注 3 |
| 其他非流动资产 | 33,400,000.00 | 98,400,000.00 | -66.06% | 注 4 |
| 预收款项 | 412,601,624.77 | 669,419,816.72 | -38.36% | 注 5 |
| 应交税费 | -10,882,313.83 | -7,036,518.84 | -54.65% | 注 6 |
| 应付利息 | 31,958,333.33 | 2,458,333.33 | 1200.00% | 注 7 |
| 应付股利 | 154,940,161.82 | 19,975,369.95 | 675.66% | 注 8 |
| 其他流动负债 | 366,452,082.87 | 222,091,701.52 | 65.00% | 注 9 |
| 营业收入 | 671,774,521.85 | 272,122,000.64 | 146.87% | 注 10 |
| 手续费及佣金收入 | 6,296,505.34 | 10,433,885.31 | -39.65% | 注 11 |
| 营业成本 | 571,071,120.03 | 122,686,879.09 | 365.47% | 注 12 |
| 销售费用 | 3,478,002.79 | 1,887,894.13 | 84.23% | 注 13 |
| 资产减值损失 | 439,505.00 | -1,904,295.21 | 123.08% | 注 14 |
| 销售商品，提供劳务收到 | 409,620,621.75 | 316,848,290.13 | 29.28% | 注 15 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 的现金 | | | | |
| 收取利息，手续费及佣金的现金 | 9,309,745.30 | 13,520,889.87 | -31.15% | 注 16 |
| 支付的各项税费 | 55,264,298.24 | 41,288,288.21 | 33.85% | 注 17 |
| 购建固定资产，无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1,786,087.01 | 4,240,496.44 | -57.88% | 注 18 |
| 投资支付的现金 | 14,400,000.00 | 40,000,000.00 | -64.00% | 注 19 |
| 偿还债务支付的现金 | 244,725,175.34 | 25,960,000.00 | 842.70% | 注 20 |

注 1：主要为本期末应收租赁款较年初增加。
注 2：主要为下属项目公司预付工程款。
注 3：主要为期货客户保证金增长。
注 4：主要为各项目公司持有的信托理财产品较去年年末减少。
注 5：主要为项目公司当期结转预收款项。
注 6：主要为计提房产销售相关税金。
注 7：预提上半年度企业债券利息。
注 8：计提 2013 年现金股利分红。
注 9：主要为期货客户保证金增长。
注 10：公司当期配套房销售收入较去年同期增加，使得营业收入较去年同期增加。
注 11：主要为金融期货交易量和交易金额比去年同期减少。
注 12：当期营业收入较去年同期增加，相应的营业成本较去年同期增加。
注 13：当期配套房产销售收入增加，使得相应销售费用较去年同期增加。
注 14：当期应收账款增加，使得资产减值损失较去年同期增加。
注 15：当期配套房产销售收入较去年同期增加，使得销售商品，提供劳务收到的现金较去年同期增加。
注 16: 利息收入较去年同期减少，使得收取利息，手续费及佣金的现金较去年同期减少。
注 17:当期配套房产销售收入的增加，使得支付的各项税费较去年同期增加。
注 18: 公司当期固定资产购买较去年同期减少。
注 19: 公司当期持有投资理财产品较去年同期减少。
注 20: 主要为本期欣沁项目公司偿还借款 1.6 亿，本部偿还借款 0.85 亿元，还款额较去年同期增加。

# 第十节　备查文件目录

(一)　载有法定代表人签名的半年度报告文本
(二)　载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
(三)　报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长：王伟旭

上海新黄浦置业股份有限公司

2014 年 8 月 30 日