

公司代码：600675

公司简称：中华企业

# 中华企业股份有限公司 2014 年年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司独立董事卓福民先生因公务原因未出席审议本次年度报告的董事会会议，书面委托独立董事徐国祥先生代理行使表决权；其他董事均出席董事会审议本次年度报告。
- 三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人朱胜杰、主管会计工作负责人姜维、倪伯士及会计机构负责人（会计主管人员）唐喆声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

由于公司(母公司)2014年度实现的净利润为负，公司根据《企业会计制度》、《公司章程》对利润分配的规定，公司董事会拟定2014年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	31
第六节	股份变动及股东情况.....	40
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第八节	公司治理.....	52
第九节	内部控制.....	58
第十节	财务报告.....	59
第十一节	备查文件目录.....	185

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

### 二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述市场、财务和经营等风险因素可能带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于可能面对的风险章节。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

**四、信息披露及备置地点**

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

**五、公司股票简况**

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

**六、公司报告期内注册变更情况****(一) 基本情况**

注册登记日期	2014年7月30日
注册登记地点	上海市华山路2号
企业法人营业执照注册号	310000000023990
税务登记号码	310106132340963
组织机构代码	13234096-3

**(二) 公司首次注册情况的相关查询索引**

公司首次和上次注册情况详见公司2013年年度报告公司基本情况简介。报告期内，公司注册资本变更为1,867,059,398元。

**(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况**

公司上市以来，主营业务未发生变化。

**(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

公司于1993年上市，国家股股东持股比例74.57%；1996年，上海房地（集团）公司被上海国有资产管理办公室授权管理其所持有的中华企业全部国家股，持股比例63.92%；2004年，上海地产（集团）有限公司通过国家股无偿划转方式受让上海房地（集团）公司所持有的公司国家股49.87%股权，2004年12月31日正式证券过户成为公司控股股东至今，现持股比例36.36%。

**七、其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路61号
	签字会计师姓名	潘莉华、饶海兵

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	4,415,231,580.72	6,757,943,092.22	-34.67	4,366,336,463.65
归属于上市公司股东的净利润	-488,555,063.76	401,663,518.58	-221.63	517,554,799.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-810,908,939.46	395,537,055.99	-305.01	35,957,694.37
经营活动产生的现金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,926.09	不适用	442,220,462.01
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	5,080,439,738.33	5,735,471,509.67	-11.42	6,740,613,173.45
总资产	40,814,471,818.16	36,384,651,198.89	12.17	34,634,902,476.45

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.262	0.215	-221.86	0.277
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.262	0.215	-221.86	0.277
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.434	0.212	-304.72	0.019
加权平均净资产收益率 (%)	-9.06	5.87	减少14.93个百分点	8.11
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-15.03	6.38	减少21.41个百分点	0.66

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注 (如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	386,137,339.89		40,516,584.56	638,224,731.16
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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	29,353,560.82		29,563,959.51	23,506,339.08
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			-43,235,940.34	-47,635,811.91
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	25,063,575.36		-2,147,816.11	-457,639.62
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-27,090,713.38		-4,896,516.17	-28,755,213.93
所得税影响额	-91,109,886.99		-13,673,808.86	-103,285,299.26
合计	322,353,875.70		6,126,462.59	481,597,105.52

#### 四、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	48,362,284.20	48,362,284.20	72,167,034.32
合计	0.00	48,362,284.20	48,362,284.20	72,167,034.32

## 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

在经历了 2013 年楼市交易回暖后，2014 年前三季度房地产市场经历了一轮调整，主要表现为开发投资增速回落和楼市销售量减少。但在四季度政府放松限购、限贷，下调贷款利率等多重因素影响下，楼市出现回暖走势。从国家统计局数据看，2014 年，行业总体处于复杂调整的状态，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.5%；商品房销售额为 7.63 万亿元，同比下降 6.3%；销售面积 12 亿平方米，同比下降 7.6%。

## (一) 主营业务分析

## 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
营业收入	4,415,231,580.72	6,757,943,092.22	-34.67%	一方面公司的主要项目尚未具备结转收入的条件,另一方面古北商务分区 9-4 项目、华宁国际广场的出售以股权转让方式实现
营业成本	3,436,123,566.17	3,986,255,953.51	-13.80%	公司营业收入较上年同期有较大幅度的减少,营业成本同比减少
营业税金及附加	304,869,657.83	756,227,719.56	-59.69%	公司营业收入较上年同期有较大幅度的减少,营业税金及附加同比减少
销售费用	169,982,131.59	182,197,548.78	-6.70%	销售费用较上年同期略有减少
管理费用	265,216,371.15	277,235,710.86	-4.34%	管理费用较上年同期略有减少
财务费用	1,041,296,876.31	732,850,993.13	42.09%	一方面公司带息负债的规模有所增加,另一方面公司利息资本化的比例有所降低
资产减值损失	649,710,645.05	115,885,305.48	460.65%	公司计提了杭州御品湾、朱家角香堤艺墅、江阴中企上城三个项目的存货跌价准备所致
投资收益	1,292,412,048.40	20,248,668.83	6282.70%	古北商务分区 9-4 项目、华宁国际广场的出售以股权转让方式实现
归属于母公司所有者的净利润	-488,555,063.76	401,663,518.58	-221.63%	一方面营业收入有所减少,另一方

				面报告期内计提了存货跌价准备
经营活动产生的现金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,926.09	不适用	公司现金回笼增加,购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期大幅减少所致
投资活动产生的现金流量净额	1,880,320,199.19	-1,542,457,968.35	不适用	公司收到古北商务分区 9-4 项目、华宁国际广场的股权转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	351,683,777.56	1,318,972,854.04	-73.34%	公司取得借款收到的现金较上年同期有较大幅度的减少

## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司营业收入较上年同期减少 34.67%，主要原因：

第一、报告期内公司具备结转条件的项目较上年同期明显减少，报告期内结转营业收入的主要项目为松江誉品谷水湾、莫奈庄园、安亭汽车城、铂珺公馆等。

第二、部分商业地产以股权转让方式出售，如：古北商务分区 9-4 项目等。

### (2) 主要销售客户的情况

单位：元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海高岛屋百货有限公司	121,241,768.88	2.75
西郊古北国际别墅某业主	58,178,880.00	1.32
苏州奇瑞捷豹路虎贸易有限公司	18,630,956.28	0.42
古北香堤岭某业主	17,500,000.00	0.40
古北香堤岭某业主	15,800,000.00	0.36
合计	231,351,605.16	5.25

## 3 成本

### (1) 成本分析表

币种：人民币，单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总	本期金额较上年同期	情况说明

					成本比例 (%)	变动比例 (%)	明
房地产行业	房地产行业	3,227,125,379.33	94.39	3,790,931,359.23	95.53	-14.87	
商业和服务业	商业和服务业	179,736,829.06	5.26	171,795,653.67	4.33	4.62	
工程施工	工程施工	11,936,396.95	0.35	5,751,982.82	0.14	107.52	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售	房产销售	3,115,720,928.63	91.13	3,666,571,497.73	92.39	-15.02	
房屋租赁	房屋租赁	111,404,450.70	3.26	124,359,861.50	3.14	-10.42	
商业和服务业	商业和服务业	179,736,829.06	5.26	171,795,653.67	4.33	4.62	
工程施工	工程施工	11,936,396.95	0.35	5,751,982.82	0.14	107.52	

## 4 费用

单位：元，币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	169,982,131.59	182,197,548.78	-6.70
管理费用	265,216,371.15	277,235,710.86	-4.34
财务费用	1,041,296,876.31	732,850,993.13	42.09
所得税费用	335,151,763.16	282,465,398.80	18.65

## 5 现金流

单位：元，币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,926.09	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,880,320,199.19	-1,542,457,968.35	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	351,683,777.56	1,318,972,854.04	-73.34%

## 6 其他

## (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润构成及来源未发生重大变动。

## (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

①2014年9月2日，公司收到了中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]911号），核准公司向社会公开发行面值不超过15.5亿元的公司债券。2014年10月17日公司完成本次公司债15.5亿元的发行工作。2014年10月31日完成本次公司债上市工作。（具体内容详见公司于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的编号临2014-053号、2014-059号公告）。本次公司债的使用详情见本节“投资状况分析”中“募集资金使用情况”所述。

②2014年6月27日第七届董事会第十三次会议及2014年8月7日第七届董事会第十四次会议审议通过公司非公开发行A股股票方案。2014年8月25日召开的公司2014年第一次临时股东大会审议上述方案，其中，《关于非公开发行A股股票方案（修订）的议案》等八项议案未获股东大会审议通过。（具体内容详见公司于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的编号临2014-038、临2014-044及临2014-050号公告）

③2014年10月10日，公司召开董事会以通讯表决方式通过了《关于发行中期票据的议案》，拟注册规模为不超过人民币20亿元（含20亿元），具体发行规模将以公司在中国银行间市场交易商协会注册的金额为准。2014年10月29日，公司召开2014年第二次临时股东大会审议通过上述议案。报告期内，中期票据的发行申请已报中国银行间市场交易商协会并初审之中。（具体内容详见公司于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的编号临2014-054、临2014-055及临2014-060号公告）

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，面对行业整体下行调整的压力，公司针对项目周期较长、融资渠道单一等难点和问题，立足自身，真抓实干，全力实现产品去化与结构调整，努力提高企业健康度和核心竞争力，着力促进企业平稳发展和顺利转型。具体重点工作如下所示：

#### 一、迎难而上、促销售回笼

报告期内，公司紧紧围绕“强化销售回笼，加快存量去化”的重点工作，采取各种措施，细化目标责任，破解销售难题。报告期内，公司实现销售资金回笼 69.6 亿元。其中，尚汇豪庭项目开盘即销售 159 套，销售金额近 12 亿元，刷新 2014 年全市单盘首开记录；松江御品谷水湾项目全年销售面积达 4.43 万平方米，获全市户均成交面积 140 平方米以上总销售面积第一。同时，公司通过股权转让方式去化华宁国际广场、古北财富中心（一期）等存量物业，优化资产结构，提高资金使用效率。

#### 二、开源节流、保资金平衡

报告期内，公司紧抓资本及货币市场融资契机，大力拓宽融资渠道，降低资金成本。公司以 5.47% 的利率成功发行 15.5 亿元公司债，优化资金结构。公司紧抓银行间交易商协会对上市房企发行中期票据政策放松的契机，第一时间召开股东大会审议通过并正式申请注册发行不超过 20 亿中期票据，现阶段中期票据正在受理审核中。同时，公司通过资金统筹，强化资金管理，减少资金沉淀。一通过预算管理，提高预算执行力，合理调整资金，降低资金成本。二通过融资管理，严控企业融资规模，努力降低资产负债率。三通过税收筹划管理，指导所属企业土地增值税和营业税清算工作。四通过诊断把脉公司财务状况，编制公司健康度分析报告，提出有针对性的改进措施。

#### 三、项目管控、优运营效能

报告期内，针对行业深度变化，公司强练内功。一通过合理调节工程款支付进度、推进战略采购和规范招投标管理等举措，实行目标成本动态跟踪，增强成本控制力度，实现项目降本增效。二通过推行 ERP 管理平台和缩短建设周期，提高了项目运营效率，加快了项目周转。公司无锡中城誉品项目践行了“三个当年”（当年拿地、当年开工、当年销售）的工作目标，开创了“快周转模式”的典范。三通过产品质量把关，强化品牌意识和管理措施，先后颁布实施了《装修工程设计标准》、《住宅防水渗漏设计标准》和《住宅弱电智能化技术标准》。古北国际财富中心一中华企业大厦荣获“2014-2015 年度中国建设工程鲁班奖”；美兰湖铂珺公馆项目荣获第七届“上海市优秀住宅奖”；安亭 12 号地块 5 号房获得“市优质结构”奖。

#### 四、战略管理、促发展后劲

报告期内，公司进一步深化改革创新，加快实现战略布局和结构调整，着力构建“五大中心”。一是在项目投资管理领域尝试项目投资风险保证金等类跟投制度，探索和完善国有企业激励和约束的新机制，进一步激发企业内在活力。二是着力拓展多元投资，调整产业结构，通过汇锦公司加强房地产基金运作、股权投资和市值管理，培育了新的利润增长点。三积极构建城市服务商运营体系，提升房地产综合服务能级。古北物业与申通集团创新合作模式，发挥管理优势，参与迪斯尼地铁站等公共设施的物业管理。

#### 五、稳定发展、强投资者关系管理

股东投资成功离不开企业的稳定发展，企业持续发展离不开投资者的关心与支持。报告期内，面临复杂状态，公司通过分析师恳谈会、媒体沟通会及投资者见面会等多种方式，加强与投资者的交流，力争取得支持与理解。同时，及时将投资者建议报告于管理层和有关股东，做到信息畅通，以保持企业稳定发展。

## (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 (%)
房地产行业	4,175,330,421.68	3,227,125,379.33	22.71	-36.27	-14.87	减少 19.43 个百分点
商业和服务业	196,059,519.47	179,736,829.06	8.33	13.76	4.62	增加 8.01 个百分点
工程施工	15,150,941.30	11,936,396.95	21.22	85.56	107.52	减少 8.34 个百分点
合计	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34	22.06	-34.84	-13.85	减少 18.99 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	3,753,776,695.43	3,115,720,928.63	17.00	-38.75	-15.02	减少 23.18 个百分点
房屋租赁	421,553,726.25	111,404,450.70	73.57	-0.36	-10.42	增加 2.97 个百分点
商业和服务业	196,059,519.47	179,736,829.06	8.33	13.76	4.62	增加 8.01 个百分点
工程施工	15,150,941.30	11,936,396.95	21.22	85.56	107.52	减少 8.34 个百分点
合计	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34	22.06	-34.84	-13.85	减少 18.99

						个百分 点
--	--	--	--	--	--	----------

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海地区	4,352,814,150.11	-35.27
江苏地区	27,127,789.84	1,477.20
浙江地区	6,598,942.50	0.92
合计	4,386,540,882.45	-34.84

## 3、报告期内结转主营收入的主要项目

币种：人民币 单位：平方米、万元

项目	销售/租赁 面积	主营收入	主营成本	主营税金	主营利润	报告期末 累计结算 面积
安亭汽车城	21,657.74	28,750.56	19,145.48	2,887.51	6,717.57	62,763.46
古北御庭	2,470.88	13,126.66	8,554.42	1,306.81	3,265.43	62,619.57
古北香堤岭	5,115.69	12,203.82	9,194.72	910.12	2,098.98	24,754.79
印象春城	16,619.76	47,556.84	35,418.18	3,120.81	9,017.85	207,281.78
誉品谷水湾	107,356.14	196,379.08	178,250.55	10,899.04	7,229.49	107,356.14
铂珺公馆	22,248.41	43,504.97	41,303.66	1,930.02	271.29	22,248.41
江阴中企上城	1,949.71	2,646.86	2,534.62	148.22	-35.98	1,949.71
南郊中华园	6,158.26	17,048.38	7,088.44	2,261.75	7,698.19	204,904.86
租金小计	298,266.08	42,155.37	11,140.45	5,200.44	25,814.48	
合计		403,372.54	312,630.52	28,664.72	62,077.30	

## (三) 资产、负债情况分析

## 1 资产负债情况分析表

币种：人民币 单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占 总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数占 总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	4,634,615,849.53	11.36	2,442,574,329.81	6.71	89.74	销售回笼资金增加
其他应收款	414,955,402.23	1.02	135,267,251.54	0.37	206.77	公司向关联方 大华(集团) 有限公司提供 借款 1.52 亿 元所致
可供出售金	506,434,424.04	1.24	244,532,078.08	0.67	107.10	公司从二级市

融资产						场上增持海通股票所致
固定资产	258,704,735.56	0.63	177,491,179.74	0.49	45.76	公司将古北商务分区 9-3 项目的自用部分由投资性房地产转入固定资产所致
递延所得税资产	272,629,555.34	0.67	403,740,099.81	1.11	-32.47	以前年度确认的递延所得税资产不再符合确认条件而转出所致
短期借款	502,600,000.00	1.23	1,052,000,000.00	2.89	-52.22	一年以内的短期借款归还数额较大
应付账款	3,678,635,416.86	9.01	2,012,324,505.00	5.53	82.81	公司按会计核算规定计提了数额较大的应付工程款所致
预收款项	3,099,573,906.49	7.59	2,276,060,568.64	6.26	36.18	一方面公司主要项目销售回笼较好,另一方面这些项目尚未具备结转收入的条件
一年内到期的非流动负债	8,659,186,460.91	21.22	5,428,927,975.83	14.92	59.50	将一年以内到期的其他非流动负债转入所致
其他流动负债	1,404,600,000.00	3.44	0.00	0.00	不适用	公司发行了数额较大的一年内到期的信托
其他非流动负债	1,330,853,127.09	3.26	3,699,106,213.87	10.17	-64.02	转入到一年内到期的非流动负债所致

#### (四) 核心竞争力分析

公司历经 60 多年的磨练,专注于房地产事业,以“稳健经营、持续发展”为指导思想,立足上海拓展长三角。公司把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标,励炼内功,真抓实干。

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

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

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

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资 158,348 万元，具体如下：

币种：人民币

公司名称	实际投资金额 (万元)	被投资公司注 册资本(万元)	公司原有权益	公司现拥有权 益	情况说明
上海地产古北 安亭置业有限 公司	46,000	49,000	0	87.5%	新设及增资 (注 1)
无锡中城誉品 置业有限公司	68,058	105,000	71.64%	71.64%	增资(注 2)
苏州中华园房 地产开发有限 公司	43,000	48,000	100%	100%	增资(注 3)
安亭新古北 (上海)建设开 发有限公司	4,375	10,000	0	43.75%	新设
上海地产集团 建筑产品研发 有限公司	40	200	0	20%	新设之中

注 1：报告期内，公司控股子公司古北集团设立上海地产古北安亭置业有限公司，设立时注册资本为 3,000 万元，后增资至 49,000 万元。

注 2：报告期内，公司控股子公司经营集团及无锡中城置业有限公司增资无锡中城誉品置业有限公司 95,000 万元，增资后注册资本为 105,000 万元。

注 3：报告期内，公司增资苏州中华园房地产开发有限公司 43,000 万元，增资后注册资本为 48,000 万元。

报告期内，为了保持开发与经营性物业的合理配置，提高资金使用效率，为公司后续发展储备资金，公司转让部分子公司股权，具体如下：

币种：人民币

公司名称	实际投资金额 (万元)	被投资公司 注册资本(万 元)	公司原有权益	公司现拥有权 益	情况说明
上海锐思资产 管理有限公司	74,156.25	84,750	87.5%	0	股权转让
上海古北文化	1,575	1,800	87.5%	0	股权转让

娱乐建设发展有限公司					
上海上房现代物流有限公司	7,608	8,000	95.1%	0	股权转让
上海华宁置业有限公司	33,725	38,000	88.75%	0	股权转让
上海闵虹投资有限公司	238.75	500	47.79%	0	股权转让

## (1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	48,390,840.98	0.02	48,362,284.20	72,167,034.32		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	二级市场买入
002245	澳洋顺昌	49,999,995.00	1.51	62,041,637.63	2,761,987.65	12,041,642.63	可供出售金融资产	参与非公开增发
002446	盛路通信	52,500,000.00	1.47	54,108,356.16		1,608,356.16	可供出售金融资产	参与非公开增发
002267	陕天然气	29,984,062.50	0.26	30,168,387.23		184,324.73	可供出售金融资产	参与非公开增发
000837	秦川机床	19,337,997.78	0.33	20,874,631.33		1,536,633.55	可供出售金融资产	参与非公开增发
600170	上海建工	29,998,997.10	0.2	34,639,211.67		4,640,214.57	可供出售金融资产	参与非公开增发
000863	三湘股份	29,999,997.26	0.6	30,871,290.83		871,293.57	可供出售金融资产	参与非公开增发
002361	神剑股份	28,081,398.64	0.85	28,055,723.81	-615,607.57	-25,674.83	可供出售金融资产	参与非公开增发
002108	沧州明珠	34,999,999.68	0.67	34,877,569.37	-988,463.01	-122,430.31	可供出售金融资产	参与非公开增发
600073	上海梅林	101,430,000.00	1.23	101,694,657.53		264,657.53	可供出售金融资产	参与非公开增发
600084	中葡股份	99,999,999.56	1.86	100,856,880.40		856,880.84	可供出售金融资产	参与非公开增发
	合计	524,723,288.50	/	546,550,630.16	73,324,951.39	21,855,898.44	/	/

**(2) 买卖其他上市公司股份的情况**

股份名称	期初股份数量（股）	报告期买入股份数量（股）	使用的资金数量（元）	报告期卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	产生的投资收益（元）
海通证券	21,050,000.00	97,129,573.00	985,216,560.25	116,169,503.00	2,010,070.00	72,167,034.32
澳洋顺昌		12,471,395.00	106,600,626.95	5,804,729.00	6,666,666.00	2,761,987.65
盛路通信		2,500,000.00	52,500,000.00		2,500,000.00	
陕天然气		2,855,625.00	29,984,062.50		2,855,625.00	
秦川机床		2,310,394.00	19,337,997.78		2,310,394.00	
上海建工		7,228,674.00	29,998,997.10		7,228,674.00	
三湘股份		5,545,286.00	29,999,997.26		5,545,286.00	
神剑股份		3,911,628.00	34,220,053.66	657,700.00	3,253,928.00	-615,607.57
沧州明珠		2,933,996.00	42,700,843.44	500,060.00	2,433,936.00	-988,463.01
上海梅林		11,500,000.00	101,430,000.00		11,500,000.00	
中葡股份		20,920,502.00	99,999,999.56		20,920,502.00	

**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**

报告期内，公司无委托理财事项。

**(2) 委托贷款情况**

报告期内，公司无委托贷款事项。

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

报告期内，公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度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	1,200,000,000	0	1,200,000,000	0	
2014	公司债	1,550,000,000	500,000,000	500,000,000	1,050,000,000	偿还公司贷款
合计	/	2,750,000,000	500,000,000	1,700,000,000	1,050,000,000	/
募集资金总体使用情况说明						

①2009年1月14日,公司发行人民币12亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核,获得有条件通过;2009年9月17日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的通知》(证监许可【2009】895号),获准向社会公开发行面值不超过12亿元的公司债券;2009年10月27日公司债正式发行;2009年10月30日,公司所发行的本期12亿元公司债券全部发行完毕;2009年12月10日,公司09中企债在上海证券交易所挂牌上市(债券代码:122034,债券简称:09中企债)。本次募集资金主要用于偿还银行贷款和补充流动资金。09中企债已于2014年10月27日到期兑付本息及摘牌。

②2014年9月2日,公司收到了中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可[2014]911号),核准公司向社会公开发行面值不超过15.5亿元的公司债券。2014年10月17日公司完成本次公司债15.5亿元的发行工作。2014年10月31日,公司13中企债在上海证券交易所挂牌上市(债券代码:122330,债券简称:13中企债)。本次募集资金主要用于偿还公司及子公司的借款,已使用和拟使用情况如下:

序号	借款主体	借款银行	借款金额(万元)	到期日
1	上房集团	中国农业银行股份有限公司 上海市分行营业部	50,000.00	2014年11月20日
2	中华企业	中国光大银行股份有限公司 上海分行	5,000.00	2015年1月25日
3	中华企业	兴业国际信托有限公司	100,000.00	2015年4月27日
合计			155,000.00	

#### (2) 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

#### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元，币种：人民币

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归属于母公司净资产	营业收入	归属于母公司净利润
上海古北(集团)有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	920,881.17	273,620.46	81,909.35	67,538.41
上海房地产经营(集团)有限公司	90.00%	上海春城、御品大厦	30,000.00	931,666.97	200,166.00	249,160.52	8,288.48
上海鼎达房地产开发有限公司	100.00%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	11,536.20	7,171.99	183.50	-149.87
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00%	苏州第五元素花园	42,000.00	43,560.83	43,512.53	1,073.07	-1,327.66
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	南郊中华园	39,200.00	88,714.73	60,566.46	11,362.58	3,945.09

上海顺驰置业有限公司	100.00%	美兰湖中华园、铂珏公馆	70,000.00	506,640.38	73,519.52	43,621.47	-7,051.96
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	杭州御品湾	80,000.00	411,757.40	13,793.31	-	-41,324.99
江阴中企誉德房地产有限公司	95.00%	江阴中企上城	22,000.00	95,521.10	9,122.31	2,646.86	-10,611.05
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00%	苏地 2010-B-33 地块	48,000.00	104,569.07	47,454.23	-	-299.93
上海古北京宸置业发展有限公司	70.00%	古北国际广场	3,000.00	27,757.69	10,813.57	30.02	-24.35
上海浦东古北置业有限公司	100.00%	古北御庭	50,000.00	106,617.56	84,005.47	13,126.66	1,524.71
上海杉野置业有限公司	100.00%	古北香堤岭	10,000.00	40,276.42	22,726.91	12,203.82	1,345.84
苏州洞庭房地产发	90.00%	太湖古北雅园	USD420	46,465.97	-2,081.51	0.00	-324.11

展有限公司							
上海古北朱家角置业有限公司	100.00%	古北香堤艺墅	120,000.00	220,839.40	103,446.76	0.00	-15,648.49
上海瀛浦置业有限公司	100.00%	周浦印象春城	40,000.00	232,200.67	130,418.10	47,556.84	5,717.94
上海瀛茸置业有限公司	100.00%	松江誉品谷水湾	120,000.00	370,014.35	95,972.03	196,379.08	3,524.95
江阴金安置业有限公司	51.00%	尚海荟花园	45,000.00	121,228.48	44,084.78	0.00	-198.56
上海浦东金鑫房地产开发有限公司	50.00%	财富广场、国客中心	USD560	174,364.80	108,780.46	1,000.00	-5,321.11
上海房地(集团)有限公司	100.00%	安亭新镇、徐汇小闸镇项目	100,000.00	1,135,010.64	161,188.42	42,546.55	-8,474.60
无锡中城置业有限公司	60.00%	无锡誉品华府	10,000.00	228,391.06	8,993.42	0.00	-949.43

上海凯峰 房地产开发有 限公司	71.00%	尚汇豪庭	130,000.00	609,588.52	129,130.23	4,952.86	-779.63
上海国际 汽车城置 业有限公司	50.00%	安亭新镇	50,000.00	301,610.19	46,254.58	29,377.59	-1,642.99
上海地产 古北安亭 置业有限 公司	100.00%	嘉定萃庭	49,000.00	64,380.11	48,834.32	0.00	-165.68
天津星华 城置业有 限公司	30.00%	天津华明镇项目	165,000.00	234,542.77	147,148.57	43,557.53	-8,601.20
天津星华 商置业有 限公司	30.00%	天津华明镇项目	27,000.00	28,424.04	26,846.00	0.00	-4.70
天津星华 府置业有 限公司	30.00%	天津华明镇项目	105,000.00	104,302.82	104,289.75	0.00	-108.74

## 5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目总投资	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	本年项目收益情况
南郊中华园	174,000	销售	11,658.43	165,129.57	3,945.09
美兰湖中华园	135,000	销售	6,712.47	132,852.47	133.52
铂珺公馆	350,000	销售及在建	15,950.48	287,926.28	-7,250.93
江阴中企上城	128,000	销售及在建	18,234.14	80,644.83	-10,611.05
杭州御品湾	550,000	在建	49,444.34	462,098.18	-41,324.99
苏州桃花坞项目	120,000	在建	12,805.56	101,276.59	-299.93
古北 9-3 项目	190,000	出租	12,583.20	195,684.21	20,045.07
古北香堤岭别墅	63,000	销售	3,775.93	50,030.87	1,345.84
古北御庭和酒店	225,000	销售	18,110.07	216,769.17	1,524.71
古北顾村商业	18,000	在建	6,757.86	17,714.56	-68.34
古北太湖源	43,000	销售	3,072.63	51,081.01	-324.11
朱家角香堤艺墅	250,000	销售及在建	32,053.45	217,282.64	-15,648.49
松江誉品谷水湾	530,000	销售及在建	49,165.38	482,301.16	3,524.95
印象春城	440,000	销售及在建	27,733.17	379,100.93	5,717.94
江阴尚海荟花园	120,000	销售及在建	39,529.83	117,092.23	-198.56
无锡誉品华府	300,000	销售及在建	65,930.42	216,423.29	-949.43
安亭新镇	1,228,700	销售及在建	27,531.88	289,934.80	-1,642.99
尚汇豪庭	860,000	销售及在建	86,455.79	656,875.32	-779.63
嘉定萃庭	140,000	在建	60,965.09	60,965.09	-165.68
合计	5,864,700	/	548,470.12	4,181,183.20	/
非募集资金项目情况说明					

## (六) 其他

## 1、融资情况

2014 年度,公司房地产业务融资为项目开发融资,主要通过银行贷款和非银行性金融机构融资及发行公司债实施。截止报告期末,公司融资余额为 236.28 亿元,其中银行贷款融资余额 150.42 亿元,非银行性金融机构融资余额 70.59 亿元,公司债 15.27 亿元。2014 年度,公司房地产业务银行贷款和非银行性金融机构融资利息资本化金额为 10.57 亿元;加权平均融资成本年化利率为 8.25%,其中银行贷款加权平均年化利率为 8.08%,非银行性金融机构融资加权平均年化利率为 9.24%,公司债年化利率为 5.47%;最高项目融资年利率 11.8%。

## 2、2014 年度主要房地产项目情况及 2015 年度开工计划

单位：万平方米、亿元

项目名称	位置	公司实际权益	占地面积	规划建筑面积	计划开发投资	2014年内开工面积	2014年内竣工面积	2014年末累计竣工面积	2015年计划开工面积	2015年计划竣工面积	项目类型	项目状态
铂珺公馆	上海市宝山区	100.0%	10.2	21.4	30.3	0	0	21.4	0	0	公寓	竣工
顾村商业配套	上海市宝山区	87.5%	1.4	2.7	1.2	0	0	2.7	0	0	商业	竣工
古北御庭	上海市浦东新区	87.5%	3.1	11.3	21	0	0	9.3	0	2	公寓 酒店	在建
印象春城	上海市浦东新区	93.0%	31.7	56.8	44	0	9.1	56.8	0	0	商住	竣工
古北香堤艺墅	上海市青浦区	87.5%	13.2	15.2	25	0	4.86	4.86	0	0	别墅	在建
安亭新镇 05A-01A、06A-01 地块	上海市嘉定区	87.5%	7.7	16.85	14	13.06	0	0	3.79	0	商住	在建
尚汇豪庭	上海市徐汇区	71.0%	11.8	38.6	80	0	0	0	0	19.64	公寓	在建
安亭汽车城12# 地块	上海市嘉定区	50.0%	4.1	7.8	5.5	0	7.8	7.8	0	7.8	公寓	竣工
安亭汽车城14# 地块	上海市嘉定区	50.0%	8.7	8.1	5.5	8.3	0	0	0	0	公寓	在建
松江誉品谷 水湾	上海市松江区	94.5%	14.8	36	39.8	0	36	36	0	0	公寓	竣工
杭州中企御品湾	杭州市江干区	100.0%	6.2	22.3	45.2	0	0	0	0	22.3	公寓	在建
苏州中华园	苏州平江区	100.0%	4.9	5.2	12	0	0	0	0	5.2	别墅	在建
江阴中企上城	江阴市申港街道	95.0%	12.4	21.6	12.8	0	11.4	11.4	0	10.2	公寓 别墅	在建
江阴誉品尚海荟	江阴市澄江街道	45.9%	8.5	17.6	9.8	0	17.6	17.6	0	0	公寓	竣工
无锡呵呀街道 9-1、9-2号地块	无锡市河埭街道	71.6%	9.5	38.6	30	38.6	0	0	0	0	商住	在建
天津华明镇项目	天津市华明镇	30%	66.7	101	80	18.9	0	0	39.1	17	商住	在建
<b>合计（未包括天津华明镇项目）</b>			<b>148.2</b>	<b>320.05</b>	<b>376.1</b>	<b>59.96</b>	<b>86.76</b>	<b>167.86</b>	<b>3.79</b>	<b>67.14</b>		

备注：1、计划开发投资包含土地、前期、建安、基配等开发费用。（不含销售费用、财务费用及税金）；2 上表中的计划开发投资、开工、竣工计划等可能会根据市场或政策等因素变化做出相应的调整。

## 3、销售租赁情况分析

## (1) 物业销售情况分析

品类	2014 末可售面积 (万平方米)	2014 年内签约金额 (万元)	2014 年内签约面积 (万平方米)	2014 年签约均价 (元/平方米)
住宅	66.57	473,376	18.64	25,395
办公楼	-	-	-	-
购物中心及商铺	1.54	56,866	3.59	15,840
酒店	-	-	-	-
其他	不适用	8,137	不适用	不适用
合计(未包括天津华 明镇项目)	68.11	538,379	22.23	

注：上述物业销售方式不包括以股权转让方式出售房产。

## (2) 物业租赁情况分析

种类	可出租面积 (平方米)	年末出租率	年租金收入 (万元)	每平方米每日出租均价 (元/平方米)
住宅	9,198	75%	1,809	5.39
办公楼	98,000	99%	16,862	4.71
购物中心及商铺	87,187	99%	16,094	5.06
酒店及休闲	21,100	100%	650	0.84
仓储	39,855	100%	2,643	1.82
其他	42,926	100%	4,096	-
合计	298,266	-	42,155	-

## 4、公司土地储备情况分析

单位：万平方米

项目	位置	公司实际 权益	占地面 积	2014 末项 目储备建筑 面积	其中拟发 展做销售 的土地	其中拟发展 做销售的房 产面积	其中拟 发展做 出租的 土地	其中拟发展做 出租的房产面 积
安亭新镇 05A-01A、 06A-01 地块	上海市嘉定区	87.5%	7.7	3.79	7.7	12.0		
安亭汽车城 10 号地块	上海市嘉定区	50%	5.2	4.6	4.2	4.6		
安亭汽车城 17 号地块	上海市嘉定区	50%	20.7	13.6	20.2	13.1		
安亭汽车城 19 号地块	上海市嘉定区	50%	5.8	5.8	5.8	5.8		
安亭汽车城 20 号地块	上海市嘉定区	50%	9.3	7.9	4.8	4.3		
安亭汽车城 21 号地块	上海市嘉定区	50%	3.4	2.7	3.4	2.7		

备注：截止报告期末，土地储备项目处于前期设计规划阶段，未取得施工许可证，上述数据为暂定面积。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

随着房地产政策逐步放松，资本市场融资回归正常，行业整体向下调整势头得到缓解，处于高位盘整阶段。为此，三个特点将继续加强：一是库存去化，练内功；二是行业整合，强实力；三是转型发展，赢机遇。

### (二) 公司发展战略

中华企业要形成以住宅和商业地产投资开发为主，以资产经营管理、房地产金融业务、股权投资等相关产业协同发展的格局，成为复合型房地产投资开发和管理的企业集团。推动住宅和商业地产联动发展，开发和经营双轮驱动，主流产品和创新产品合理配比，自主经营和战略合作稳步推进，本地项目和区外拓展优化布局，促使中华企业主业持续稳定发展。

为实现战略目标，公司拟通过提升总部功能，优化管理布局，拓展区域开发，搞好产品塑造，加强资本运作和激活经营机制等方式，形成企业改革发展新举措，取得新成效，推动企业持续健康发展。公司要完善总部设置，构建投资运营中心、资产经营中心、产品研发中心、人才开发中心、财务管理中心等五大中心，进一步提升总部功能，加强战略管理。

### (三) 经营计划

2015 年形势依然严峻，市场有所转暖。公司要紧贴市场，解决难点，提升专业化水平，提高健康度，促进转型发展，为此：

#### 一、采取有力措施、强化销售回笼

2015 年，公司将统一到资金平衡的大局上来，要采取有力措施，细化任务目标，层层落实责任，采取一盘、一楼、一房一策，借助互联网平台，拓宽销售渠道，全力以赴打好市场营销攻坚战，确保完成销售任务。通过销售促资金回笼，改善企业资金面，提升企业健康度。

#### 二、优化财务结构、提高资金使用率

2015 年，公司将继续发挥上市公司融资平台优势，拓宽融资渠道，继续推进中期票据、公司债的融资工作。同时，公司将紧抓落实资金池管理模式，优化资金使用效率，有效降低资金成本，发挥统筹效能。

#### 三、加强投资管理、提升开发能力

2015 年，公司将继续探索投资体制改革。坚持以市场为导向，以利润考核为核心，逐步形成可复制、可推广的项目保证金和投资风险保证金制度，探索混合所有制管理模式，建立有效的激励和约束机制，确保投资收益。

#### 四、深化改革创新、推动转型发展

2015 年，公司将加快推进总部五大中心管理平台的构建，完善总部管理职能，理顺母子公司关系，充分发挥各控股企业项目开发、区域深耕的积极性、创造性和技术优势。充分发挥汇锦投资公司的运作效应，完善房地产基金运作、股权投资和市值管理，培育新的利润增长点。关注互联网金融和产融结合的发展，研究确立新常态下房地产投资在开发、经营、服务等方面的新模式，力争资本平台的新突破，赢得新的发展机遇。

### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将强化库存去化，加快资金回笼，加强资金统筹，拓展融资渠道，以及控制费用支出等多种方式，确保公司项目研发，满足资金平衡。

## (五) 可能面对的风险

2014 年公司总体保持经营正常，面对未来复杂多变状况，公司可能面对如下风险：

1、市场风险。公司目前开发经营的项目主要集中在上海、江苏、浙江地区。在调控政策持续不放松的背景下，公司布局的部分地区受政策和行业调整的影响，一定程度上对市场需求形成抑制，影响公司的销售和资金回笼速度。同时，公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和行业调整的大背景下，存货的市场销售价格面临波动的风险，为此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。近三年，公司主营业务收入构成中，上海地区的主营业务收入占公司主营业务收入总额的比重均超过了 90%，因此公司存在过度依赖上海市场的风险。如果上海房地产市场出现重大不利变化，将对公司的经营业绩造成负面影响。同时，上海作为我国重要的经济中心，吸引了大量知名房地产开发商，使公司面临较为激烈的市场竞争。近年来，公司始终以去化库存回笼资金为年度重点工作，2015 年将继续采取强化去库存等有力措施，应对市场风险。

2、财务风险。作为一家以房地产开发经营为主营业务的上市公司，在发展过程中，需要有大量的资金投入，如果国家对房地产行业的信贷政策和融资渠道持续紧缩，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来压力。目前公司资产负债率偏高。近年来，公司强化库存去化，通过资本市场、中票等多种方式拓展融资渠道，降低资金成本，努力降低资产负债率。

3、经营风险。房地产项目开发周期长，变化多，投资大，面对日益激烈的市场竞争，改善经营模式，提高开发效率，降低开发成本，加快周转已成为必然趋势。公司正在探索投资体制改革，适度降低经营风险。近年来公司推出“三个当年”的经营模式，提高新项目的开发效率。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

公司已于 2014 年 7 月 1 日执行新准则要求，并对会计政策进行了重述，根据新准则规定对长期股权投资、可供出售金融资产、其他综合收益等进行了调整，并根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定进行了追溯调整，对财务报表变化产生如下影响：

1、根据修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》规定，本公司对被投资单位不具有控制、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”，并入《企业会计准则第 22 号——金融工具确认及计量》，本公司原在长期股权投资核算的截止到 2014 年 12 月末账面价值为 8,246,078.08 元的投资重分类至可供出售金融资产列报，合并报表年初账面价值 8,246,078.08 元的投资也进行了相应的调整。

2、根据修订后的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》规定，本公司对其他综合收益的定义和列报做出了调整，将原资本公积中归属于其他综合收益的部分予以调整，并区分以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目、以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目。本公司原在资本公积的其他综合收益金额截止到 2014 年 12 月末账面价值为 16,391,923.83 元统一划分至其他综合收益，合并报表该项目年初账面价值为 27,280,348.21 元也进行了相应的调整。

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**四、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东回报的基础上，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自 1993 年上市以来，坚持每年或股利或现金实施利润分配，仅现金分红总额已累计超过 12.18 亿元。报告期内，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并经股东大会审议通过。（详见公司分别于 2014 年 4 月 12 日、4 月 24 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2014-018 号及临 2014-024 号公告）

报告期内，结合公司实际情况制定了公司 2013 年度利润分配方案：以 2013 年末总股本 1,555,882,832 股计算，拟按每 10 股送 2 股红股并每 10 股派 1 元现金（含税），共派发现金红利 155,588,283.2 元（含税）。本次利润分配方案及审议程序符合《公司章程》及相关规范性文件的要求。公司已于 2014 年 6 月实施完成 2013 年度利润分配方案。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	0	0	0	-488,555,063.76	0.00
2013 年	2	1	0	155,588,283.20	401,663,518.58	38.74
2012 年	0	1.2	0	186,705,939.84	517,554,799.89	36.07

**五、积极履行社会责任的工作情况****(一) 社会责任工作情况**

一直以来，中华企业在认真履行经济责任的同时，也努力承担起政治责任和社会责任，在承担责任中积极寻求发展，在不断发展中更好地履行责任，努力实现员工价值、企业利益和社会效益三者综合效应的最大化。公司积极响应市委市政府号召，开发建设宝山顾村配套商品房，并且组建以党员骨干为核心的青年团队投身于上海首批建造的 160 万平方米经济适用房惠民工程之一的徐汇区华泾经济适用房项目。同时，中华企业积极开展结对帮扶工作，与崇明庙镇窑桥村建立长期扶贫互助关系。数十年来，中华企业坚持为社会慈善事业默默奉献，积极参加社会公益活动，勤恳地履行着国有企业的三大责任。从 1989 年起，公司连续十二次蝉联“上海市文明单位”，从 1998 年起连续八次评为上海市守合同重信用企业及合同信用等级 AAA；从 2007 年起，中华企业荣

获上海市著名商标，并荣获首届上海市诚信承诺企业称号；报告期内，中华企业荣获上海市房地产业协会颁发的“五星”诚信创建企业称号。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
股权转让：公司控股子公司上海古北（集团）有限公司将其所持有的上海锐思资产管理有限公司 100%股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让。2013 年 12 月 31 日，就挂牌标的，征集到意向受让人沈阳首源投资管理有限公司。本交易已于报告期内完成。	详见公司于 2013 年 10 月 12 日、2014 年 1 月 3 日在上海证券交易所网站上披露的编号分别为临 2013-047 号及临 2014-001 号公告
股权转让：报告期内，公司控股子公司上海房地（集团）有限公司及上海房地产经营（集团）有限公司拟将其分别持有的上海上房现代物流有限公司 51%股权及 49%股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让。报告期内，征集到意向受让人上海万仓物流有限公司。	详见公司于 2014 年 11 月 19 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2014-065 号公告
股权转让：报告期内，公司控股子公司上海古北（集团）有限公司及上海房地产经营（集团）有限公司拟将其分别持有的上海华宁置业有限公司 50%股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让。报告期内，征集到意向受让人上海浦江世博资产经营管理有限公司。	详见公司于 2014 年 12 月 2 日、2015 年 1 月 1 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2014-066 号、临 2014-073 号公告

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、收购资产情况

报告期内，公司无收购资产情况。

## 2、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
上海耀中教育管理咨询有限公司	上海古北文化娱乐建设发展有限公司 100% 股权及转让方对上海古北文化娱乐建设发展有限公司 4557.407983 万元债权	2014 年 10 月 31 日	300,000,000	1,584,385.31	244,336,088.60	否	市场公开定价	是	是	不适用	

### 3、 资产置换情况

报告期内，公司无资产置换情况。

### 4、 企业合并情况

报告期内，公司无企业合并情况。

### 五、 公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

### 六、 重大关联交易

适用 不适用

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>2014 年 4 月 1 日，公司第七届董事会第十一次会议审议通过了关于公司 2013 年度日常关联交易实际发生额及 2014 年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于 2014 年 4 月 23 日经公司股东大会审议通过。</p>	<p>详情请查询公司于 2014 年 4 月 2 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2014-015 号的《关于公司 2013 年度日常关联交易实际发生额及 2014 年度预计日常关联交易的公告》。其中，具体关联借款事项分别详见如下临时公告： 1、关联借款：2014-003、2014-008、2014-009、2014-028、2014-034、2014-052、2014-064、2014-071、2014-072； 2、出售资产：2014-067、2014-073</p>

## (二) 资产收购、出售发生的关联交易

## 1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	市场公允价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因
上海地产闵虹(集团)有限公司	母公司的控股子公司	股权转让	转让上海闵虹投资有限公司47.79%股权	市场公开定价	8,557,678.72	15,092,184.08		15,092,184.08	转让价款分期付款,场外结算	11,176,966.48	11,176,966.48	

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 临时公告未披露的事项**

报告期内，公司与关联方上海地产（集团）有限公司、上海中星（集团）有限公司及上海地产住房保障有限公司共同出资设立上海地产集团建筑产品研发有限公司，注册资本 200 万元，其中公司出资 40 万元，股权比例为 20%。截止报告期末，上海地产集团建筑产品研发有限公司尚在工商注册过程中。

**(四) 关联债权债务往来****1、 临时公告未披露的事项**

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
大华（集团）有限公司	其他关联人	0	19,000	19,000			
合计			19,000	19,000			
关联债权债务形成原因		大华（集团）有限公司为公司控股子公司的少数股东。在销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按房地产行业惯例，各方股东按股权比例调出资金使用。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		同股同权使用资金，有利于提高公司内部结余资金的使用效率，保障公司业务发展的需要和公司全体股东的利益					

**七、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

## 2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
中华企业股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路基地开发有限公司	59,676.55	2013-1-25	2013-1-25	2017-1-24	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	3,000.00	2012-4-2	2012-4-2	2015-4-1	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	6,240.00	2013-5-27	2013-5-27	2016-5-27	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	7,950.00	2014-6-23	2014-6-23	2017-6-23	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司

													司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												42,070.91	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												76,866.55	
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计												77,700.00	
报告期末对子公司担保余额合计（B）												158,617.27	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）												235,483.82	
担保总额占公司净资产的比例（%）												46.35	

注：1、上述向关联方提供的担保均列入公司 2013 年度股东大会年会审议的公司为关联方提供互为担保的额度之内。

2、上述担保余额和发生额均以实际发生担保数额为准，其中公司向上海地产中星曹路基地开发有限公司提供担保额度 9 亿元。具体内容详见公司于 2013 年 1 月 19 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2013-003 号公告，2013 年末担保余额 2.56 亿元，2014 年新增 3.41 亿元，期末余额 5.97 亿元。

### 3 其他重大合同

报告期内，公司无其他重大合同。

## 八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

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

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	240
境内会计师事务所审计年限	15 年

单位：万元 币种：人民币

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所	40

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

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

## 十一、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

财政部于 2014 年新颁布或修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等一系列企业会计准则，公司已按相关要求执行上述企业会计准则，并按照有关的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表的影响如下：

### 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
国泰君安 投资管理 股份有限 公司	原为长期股权投资成本法核算，投资成本 2919989.76 元		-2,919,989.76	2,919,989.76	
上海金城 房地产投 资咨询公 司	原为长期股权投资成本法核算，投资成本 3326088.32 元		-3,326,088.32	3,326,088.32	
成都海发 股份有限 公司	原为长期股权投资成本法核算，投资成本 30000 元（注：该项资产已全额计提减值准备）		0.00	0.00	
合计	/		-6,246,078.08	6,246,078.08	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明：

公司按照修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》，对持有的不具有控制、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权益性投资作为可供出售金融资产进行核算。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,555,882,832	100	0	311,176,566	0		311,176,566	1,867,059,398	100
1、人民币普通股	1,555,882,832	100	0	311,176,566	0		311,176,566	1,867,059,398	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,555,882,832	100	0	311,176,566	0		311,176,566	1,867,059,398	100

##### 2、股份变动情况说明

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

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

实施2013年度利润分配方案后，按新股本总数1,867,059,398股摊薄计算的2013年每股收益为0.215元/股，每股净资产为3.072元/股。按新股本总数1,867,059,398股摊薄计算的2014年每股收益-0.262元/股，每股净资产为2.721元/股。

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股、元 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2014 年 10 月 17 日	5.47%	1,550,000,000	2014 年 10 月 31 日	1,550,000,000	

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	135,910
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	128,297

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况								
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质	
					股份状态	数量		
上海地产(集团)有限公司	113,135,704	678,814,224	36.36	0	无	0	国有法人	
季坚义	-2,719,976	18,934,407	1.01	0	未知		境内自然人	

中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	7,519,784	7,519,784	0.40	0	未知	其他
中国银行股份有限公司—国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	3,887,667	7,049,388	0.38	0	未知	其他
蔡宏基	6,588,291	6,588,291	0.35	0	未知	境内自然人
柴长茂	6,557,135	6,557,135	0.35	0	未知	境内自然人
上海财通资产—光大银行—财通资产—钻石1号特定多个客户资产管理计划	4,704,496	4,704,496	0.25	0	未知	其他
李伟	4,000,034	4,000,034	0.21	0	未知	境内自然人
周文杰	4,000,015	4,000,015	0.21	0	未知	境内自然人
上海中路实业有限公司	666,441	3,998,647	0.21	0	未知	其他

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海地产（集团）有限公司	678,814,224	人民币普通股	678,814,224
季坚义	18,934,407	人民币普通股	18,934,407
中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	7,519,784	人民币普通股	7,519,784
中国银行股份有限公司—国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	7,049,388	人民币普通股	7,049,388
蔡宏基	6,588,291	人民币普通股	6,588,291
柴长茂	6,557,135	人民币普通股	6,557,135

上海财通资产—光大银行—财通资产—钻石 1 号特定多个客户资产管理计划	4,704,496	人民币普通股	4,704,496
李伟	4,000,034	人民币普通股	4,000,034
周文杰	4,000,015	人民币普通股	4,000,015
上海中路实业有限公司	3,998,647	人民币普通股	3,998,647
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>		

#### 四、控股股东及实际控制人变更情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海地产(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	冯经明
成立日期	2002年11月15日
组织机构代码	74491443-8
注册资本	4,200,000,000
主要经营业务	土地储备前期开发,滩涂造地建设管理、市政基础设施投资,旧区改造,廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。
未来发展战略	构建生态、生产、生活高度融合的城市更新平台。

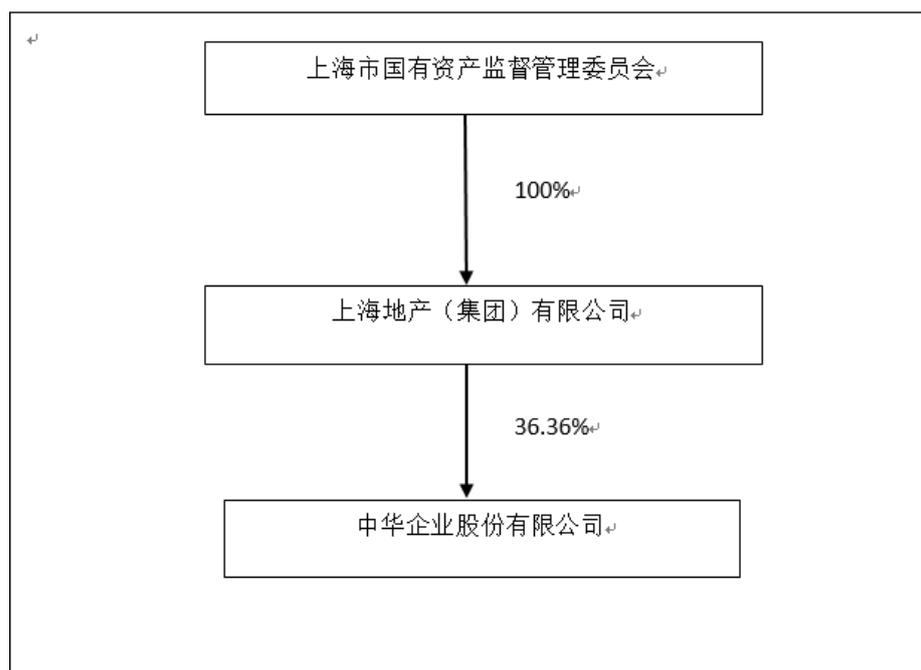
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	地产集团持有上海金丰投资股份有限公司 38.96%股权；通过上海建材（集团）有限公司持有上海耀皮玻璃集团股份有限公司 33.82%的股权
--------------------------	--

## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

名称	上海市国有资产监督管理委员会
----	----------------

### 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司控股股东上海地产（集团）有限公司持有公司 36.36%的股权。上海地产（集团）有限公司的股东为上海市国有资产监督管理委员会，上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产（集团）有限公司 100%股权。

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况(万元)
朱胜杰	董事长	男	60	2012年10月22日	2015年10月21日	290,079	348,095	58,016	实施2013年度送股方案	69.1	
陈力	副董事长	男	58	2012年10月22日	2015年10月21日	33,960	40,752	6,792	实施2013年度送股方案	69.1	
戴智伟	副董事长	男	54	2012年10月22日	2015年10月21日	34,320	41,184	6,864	实施2013年度送股方案	65.6	
孙勇	董事	男	54	2014年4月23日	2015年10月21日	251,127	301,352	50,225	实施2013年度送股方案		64.7
李军	董事	男	44	2014年4月23日	2015年10月21日	0	0	0			38.1
姜维	董事、总经理	男	54	2012年10月22日	2015年10月21日	30,000	36,000	6,000	实施2013年度送股方案	69.1	
杜钧	董事、副总经理	男	50	2012年10月22日	2015年10月21日	0	0	0		60.8	
沈重英	独立董事	男	71	2012年10	2015年1	0	0	0		8	

				月 22 日	月 14 日						
夏凌	独立董事	男	43	2012 年 10 月 22 日	2015 年 10 月 21 日	0	0	0		8	
徐国祥	独立董事	男	55	2012 年 10 月 22 日	2015 年 10 月 21 日	0	0	0		8	
卓福民	独立董事	男	64	2012 年 10 月 22 日	2015 年 10 月 21 日	0	0	0		8	
蔡顺明	监事会主席	男	48	2014 年 4 月 23 日	2015 年 10 月 21 日	0	0	0			58.5
陈洪	监事	男	57	2012 年 10 月 22 日	2015 年 10 月 21 日	0	0	0		58.2	
王幸儿	监事	女	43	2012 年 10 月 22 日	2015 年 10 月 21 日	0	0	0			27.2
倪伯士	副总经理、财务总监	男	53	2012 年 10 月 22 日	2015 年 10 月 21 日	0	0	0		58.2	
金鉴中	原董事	男	57	2012 年 10 月 22 日	2014 年 3 月 10 日	0	0	0			6.6
肖宏振	原董事	男	62	2012 年 10 月 22 日	2014 年 3 月 10 日	0	0	0		15	
郑建令	原监事会主席	男	62	2012 年 10 月 22 日	2015 年 4 月 1 日	0	0	0			14.6
印学青	原副总经理兼董事会秘书	女	47	2012 年 10 月 22 日	2014 年 8 月 7 日	138,986	166,783	27,797	实施 2013 年度送股方案	38.8	
孙毅	原副总经理	男	42	2013 年 7 月 16 日	2014 年 7 月 15 日	28,380	34,056	5,676	实施 2013 年度送股方案	38.8	
合计	/	/	/	/	/	806,852	968,222	161,370	/	574.7	209.7

注：独立董事沈重英先生已于 2015 年 1 月 14 日辞职，详见公司于 2015 年 1 月 14 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2015-001 号的《中华企业股份有限公司关于公司独立董事辞职的公告》。

姓名	主要工作经历
朱胜杰	历任上海市房产管理局组织处副处长，中华企业股份有限公司党委副书记、副总经理，上海华业房地产发展有限公司总经理，上海房地（集团）公司副总经理，1999年2月—2001年6月任中华企业股份有限公司第三届董事会董事长，2001年7月—2005年4月任中华企业股份有限公司第三届、第四届董事会副董事长兼总经理。2005年4月—2006年3月任中华企业股份有限公司第四届董事会董事长，2006年3月-2009年4月任中华企业股份有限公司第五届董事会董事长。2009年4月-2012年10月任中华企业股份有限公司第六届董事会董事长、公司党委副书记。现任中华企业股份有限公司第七届董事会董事长、党委副书记。
陈力	历任上海公交公司团委书记、党委委员，市公交总公司宣传处处长，市公用事业局党委办公室主任，市城市交通管理局党委委员、党委办公室主任，上海闵行投资有限公司党委书记、董事长，上海地产（集团）有限公司党群工作部经理，上海地产闵行置业公司党委书记、董事长，上海房地（集团）公司党委书记、董事长，中华企业股份有限公司党委书记、第六届董事会副董事长兼上海房地产经营（集团）有限公司董事长。现任中华企业股份有限公司党委书记、第七届董事会副董事长。
戴智伟	历任上海市房产经营公司材料部副经理，上海金城房地产投资咨询有限公司副总经理，上海房产经营公司副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理、党委副书记，中华企业股份有限公司第四届、第五届、第六届董事会董事，上海古北（集团）有限公司副董事长、总经理。现任中华企业股份有限公司第七届董事会副董事长，上海古北（集团）有限公司董事长、党委书记。
孙勇	历任上海土地发展公司副总经理，上海房地（集团）公司投资发展部经理，上海建筑装饰（集团）公司副董事长、总经理，公司第三届董事会副董事长、总经理，公司第四届董事会董事兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长，公司第五届董事会董事、总经理兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长，公司第六届董事会董事、总经理，上海地产（集团）有限公司业务总监兼重大工程推进办公室主任，上海中星（集团）有限公司副董事长、总经理。现任上海地产（集团）有限公司业务总监兼上海中星（集团）有限公司副董事长、总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事。
李军	历任中华企业股份有限公司团总支书记，上海房地（集团）公司团委书记，公司人力资源部经理、党委副书记、副总经理，上海金丰投资股份有限公司副总经理，上海市住房置业担保有限公司总经理、党委副书记兼上海联合融资担保有限公司董事长。现任上海地产（集团）有限公司业务总监兼上海地产资产管理有限公司总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事。
姜维	历任上海市居住区开发中心一分公司工程组长、经理助理、副经理，上海中星（集团）有限公司分公司经理、项目管理部经理、副总经理，上海房地（集团）党委副书记、总经理。现任中华企业股份有限公司第七届董事会董事、总经理。
杜钧	历任中华企业股份有限公司工程部助理工程师，上海鼎达房地产有限公司总经理助理、副总经理、总经理，上海古北（集团）有限公司副总经理、总工程师兼上海古北赵巷置业有限公司总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理。现任中华企业股份有限公司第七届董事会董事、副总经理兼上海房地产经营（集团）有限公司董事长。
沈重英	历任上海市计划经济研究所副所长，上海市证券期货监督管理办公室副主任、主任，中国证监会上海证管办党委书记、主任，中国证监会上海稽查局局长，上海证券交易所非会员理事、上海证券交易所会员管理委员会主任，上海市第十二届人民代表大会常务委员会委员，中华企业股份有限公司第六届、第七届董事会独立董事，中海集装箱运输股份有限公司监事，上海爱建股份有限公司独立董事。
夏凌	历任公司第六届董事会独立董事。现任同济大学教师，北京大成律师事务所上海分所律师，中国环境与资源法学研究会理事，联合国环境规

	划署-同济大学环境与可持续发展学院教师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）法务总监，中华企业股份有限公司第七届董事会独立董事。
徐国祥	历任上海财经大学统计学系主任，上海财经大学会计与财务研究院教授，公司第六届董事会独立董事及多家企业独立董事、监事和顾问等。现任上海财经大学应用统计研究中心主任、中国统计学会常务理事、中国统计教育学会常务理事、上海市统计学会副会长，上海证券交易所指数专家委员会委员，中证指数有限公司指数专家委员会委员，中华企业股份有限公司第七届董事会独立董事，保定天威保变电器股份有限公司独立董事，大众交通（集团）股份有限公司监事。
卓福民	历任上海市政府经济体制改革办公室处长、主任助理，上海实业控股有限公司董事总经理、行政总裁（CEO）、副董事长，上海实业医药科技集团有限公司董事长。现任纪源资本管理合伙人，上海科星创业投资基金（SIG Venture Star）创始人、董事长，碧生源（HKSE：0926）、大全新能源（NYSE:DQ）、广东冠昊生物（SZ300238）董事及分众传媒（NASDAQ：FMCN）、申万证券（香港）（HKSE：218）、上海置业（HKSE：1277）独立董事，上海市国际股权投资基金协会副理事长，中华企业股份有限公司第七届董事会独立董事。
蔡顺明	历任上海市房地局副局长、处长助理，上海市房地产交易中心副主任，上海市房屋土地资源管理局副处长、处长，上海市房地产交易中心主任、测管办主任，上海市房屋土地资源管理局办公室主任、信息办主任、党委办公室主任、信访办主任，上海市规划和国土资源管理局副总工程师。现任上海地产（集团）有限公司副总裁，中华企业股份有限公司第七届监事会主席。
陈洪	历任空军乌鲁木齐指挥所政治部干部处干事，空军政治学院训练部学术处参谋，上海居住区开发中心纪委检察室干部，上海振城房地产实业公司党支部书记、副经理，上海中星（集团）有限公司综合管理部经理，上海中星（集团）有限公司党委委员。现任中华企业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、职工监事。
王幸儿	历任上海中星（集团）有限公司计划财务部助理会计师、会计师、高级会计师，上海地产（集团）有限公司资产管理部高级业务主管，上海地产（集团）有限公司监察审计部经理助理，中华企业股份有限公司第六届监事会监事。现任上海地产（集团）有限公司法务审计部副经理，中华企业股份有限公司第七届监事会监事。
倪伯士	历任上海市房产管理局财务处财务，上海房地局财务处主任科员，上海房地（集团）公司财务部会计，上海房地（集团）公司审计室副主任，上海房地（集团）公司财务部经理，上海房地（集团）公司副总会计师。现任中华企业股份有限公司副总经理兼财务总监，代理董秘职务。
金鉴中	历任黄浦区房管局计财科副科长、科长，新黄浦集团计财部经理兼总裁特别助理，新黄浦集团计财部经理、总会计师，新黄浦集团副总裁、总会计师，公司第四届、第五届监事会监事，第六届、第七届董事会董事，上海地产（集团）有限公司业务总监。
肖宏振	历任上海市房产管理局党办主任，上海市房屋建筑材料公司党委书记，上海市房屋建筑材料总公司总经理，上海房地（集团）公司党委副书记、副董事长、总经理，兼上海金丰投资股份有限公司董事长，上海房地（集团）有限公司党委副书记、董事长，中华企业股份有限公司第七届董事会董事。
郑建令	历任上海公交总公司党委委员、组织干部处处长，上海公交控股公司党委书记、副董事长，上海市建设党委组织处处长，中华企业股份有限公司第六届、第七届监事会主席，上海地产（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。
印学青	历任上海中顺房地产发展有限公司董事，中华企业股份有限公司总经理办公室副主任、主任、中华企业股份有限公司董事会秘书、副总经理、副总经理兼董事会秘书。曾在上海市国有资产监督管理委员会挂职，任业绩考核处副处长。
孙毅	历任中华企业股份有限公司投资发展部副经理，团委书记，房产开发部副经理兼任上海中迪置业有限公司副总经理、总经理，房产开发部经

理，公司项目管理部经理兼上海顺驰置业有限公司总经理，公司总经理助理、副总经理。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**(一) 在股东单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
孙勇	上海地产（集团）有限公司	业务总监	2014年3月
李军	上海地产（集团）有限公司	业务总监	2014年3月
蔡顺明	上海地产（集团）有限公司	副总裁	2010年7月
王幸儿	上海地产（集团）有限公司	法务审计部副经理	2014年6月
印学青	上海地产（集团）有限公司	资产管理部经理	2014年8月
孙毅	上海地产（集团）有限公司	上海地产北部投资发展有限公司总经理	2014年6月

**(二) 在其他单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
夏凌	上海同济大学、上海国巨律师事务所	教授、律师
徐国祥	上海财经大学、保定天威保变电器股份有限公司、东方证券股份有限公司、大众交通（集团）股份有限公司	教授、独立董事、监事
卓福民	上海科星创业投资基金	董事长
金鉴中	大众交通（集团）股份有限公司	独立董事

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司经营者年薪的实施方案经股东大会审议通过。独立董事的津贴标准由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬，根据股东大会通过的实施方案，按岗位和绩效发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 547.7 万元（公司应付的报酬）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计人民币 547.7 万元（从公司实际获得的报酬）。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑建令	原监事会主席	离任	退休
金鉴中	原董事	离任	辞职
肖宏振	原董事	离任	退休
蔡顺明	监事会主席	选举	增补监事
孙勇	董事	选举	增补董事
李军	董事	选举	增补董事
杜钧	副总经理	聘任	董事会聘任
倪伯士	副总经理	聘任	董事会聘任
印学青	原副总经兼董事会秘书	离任	岗位调动
孙毅	原副总经理	离任	岗位调动

### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心团队或关键技术人员与对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生重大变动。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

单位：人

母公司在职员工的数量	70
主要子公司在职员工的数量	1,359
在职员工的数量合计	1,429
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	820
销售人员	174
技术人员	239
财务人员	85
行政人员	111
合计	1,429
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专以上学历	783
硕士	47
其他	599
合计	1,429

## (二) 薪酬政策

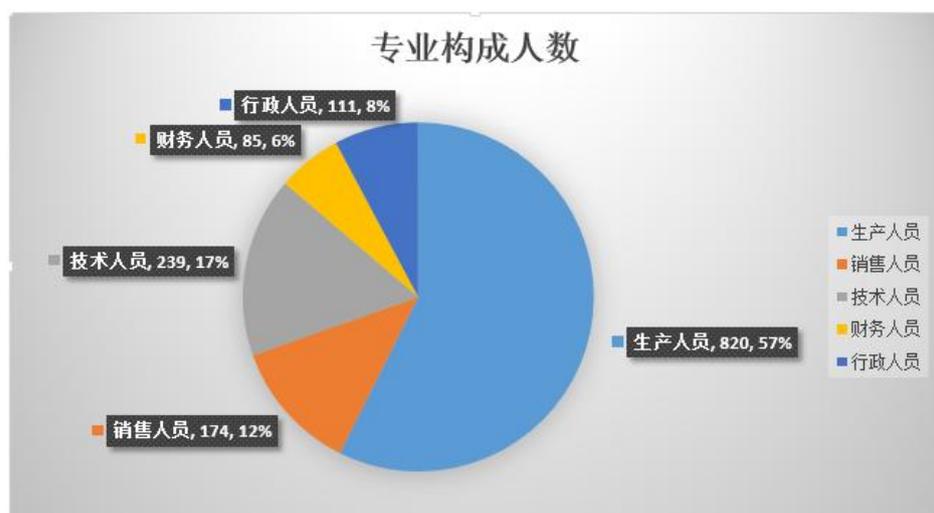
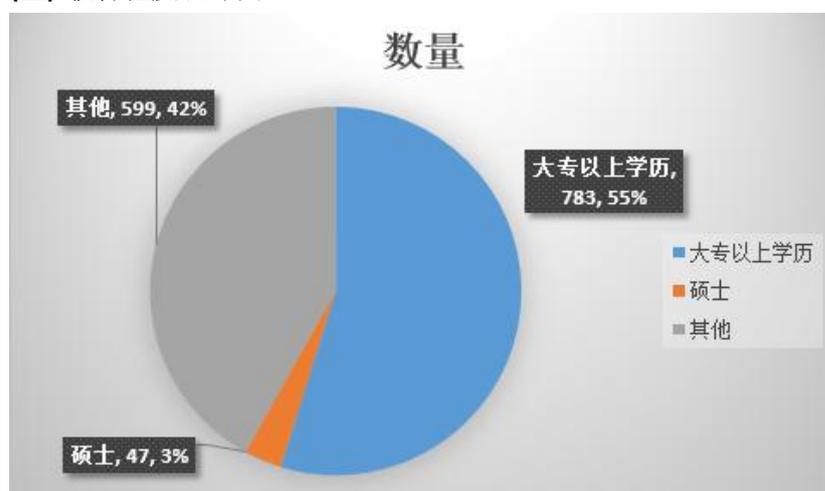
公司以货币形式支付给员工的劳动报酬，由岗位工资、浮动薪酬和福利三部分组成，其中岗位工资指岗位绩效工资；浮动薪酬指绩效奖金；福利指公司为员工办理企业年金、补充公积金（社保统筹部分，基本保险部分除外）等各类福利。

公司的薪酬总额主要依据公司薪酬策略、经济效益、在职职工人数、行业薪酬水平、社会物价水平等因素综合确定。

在综合上述因素的情况下，根据公司生产经营的规模以及未来发展的需要，合理确定定员标准，根据同行业市场薪酬水平和公司引才、留才的需要，确定合理的、有竞争力的薪酬水平，以此为准测算公司年度薪酬总额，并结合当年公司经营效益情况予以适当调整。

## (三) 培训计划

公司实施《员工培训管理办法》，人均培训时数约 28.5 课时，员工培训覆盖率达到 86.7%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

**(四) 专业构成统计图****(五) 教育程度统计图****第八节 公司治理****一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明**

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开年度股东大会及二次临时股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东产权关系相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。在解决同业竞争问题上，2010年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司40%股权；2013年，公司继续收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司剩余60%股权，上海房地（集团）有限公司现已成为公司的全资子公司，该项收购有利于公司主业发展，促进同业竞争问题的解决。报告期内，地产集团拟通过非公开发行股份方式注入部分项目公司股权，以进一步解决同业竞争，但因未获股东大会通过而暂缓。

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

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

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

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

7、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并严格按照《公司章程》等规定，制定利润分配方案并及时实施。公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司召开了两次投资者恳谈会，公司董事长、总经理等管理层出席会议，就公司近期经营情况、未来经营策略及融资方略与主要券商及媒体做沟通交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。2014年2月21日，公司副总经理兼董事会秘书印学青女士获得上海证券报举办的“2013年度金治理·持续回报公司董秘奖”。

8、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。报告期内，公司加强内控体系建设，加强总部功能建设，优化调整部门设置，构建12大职能部门，充实职能人员，内控制度执行与落实得到进一步加强。修订了《募集资金管理办法》、《对外担保管理制度》及《关联交易管理制度》。

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013年度股东大会年会	2014年4月23日	《公司2013年度董事会工作报告》、	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2014年4月24日

		<p>《公司 2013 年度监事会工作报告》、《公司 2013 年度财务决算报告》、《公司 2013 年度利润分配预案》、《公司 2013 年年度报告》及其摘要、《关于挂牌转让上海锐思资产管理有限公司股权的议案》、《关于公司董事增补的议案》、《关于公司监事调整的议案》、《公司 2014 年度财务预算报告》、《关于聘请公司 2014 年度审计机构的议案》、《关于授权公司董事会 2014 年度项目储备总金额的议案》、《关于公司 2014 年度对外担保计划的议案》、《关于公司 2013 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》、《关于修改公司章程部分条款的议案》、《关于《公司未来三年（2014-2016 年）股东分红回报规划》的议案</p>			
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 8 月 25 日	<p>《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、关于《中华企业股份有限公司非公开发行 A 股股票预案（修订版）》的议案、关于《中华企业股份有限公司截至 2014 年 6 月 30 日止前次募集资金使用情况报告》的议案、关于修订《中华企业股</p>	<p>《关于非公开发行 A 股股票方案（修订）的议案》、《关于批准公司与上海地产（集团）有限公司签订附条件生效的〈中华企业股份有</p>	www.sse.com.cn	2014 年 8 月 26 日

		<p>份有限公司募集资金管理办法》的议案、关于《中华企业股份有限公司关联交易管理制度》的议案、关于修订《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》的议案、《关于调整发行公司债券决议有效期的议案》、《关于非公开发行 A 股股票方案（修订）的议案》、《关于批准公司与上海地产（集团）有限公司签订附条件生效的〈中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之非公开发行股份认购协议〉的议案》、《关于批准公司与上海地产（集团）有限公司签订附条件生效的〈中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之非公开发行股份认购协议之补充协议〉的议案》、《关于本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易（修订版）的议案》、《关于本次非公开发行股票募集资金投资项目涉及审计评估结果事项的议案》、《关于中华企业股份有限公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告（修订版）的议案》、《关于同意上海地产（集团）有限公司免于以要约方式增持公司股</p>	<p>限公司与上海地产（集团）有限公司之非公开发行股份认购协议》的议案》、《关于批准公司与上海地产（集团）有限公司签订附条件生效的〈中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之非公开发行股份认购协议之补充协议〉的议案》、《关于本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易（修订版）的议案》、《关于本次非公开发行股票募集资金投资项目涉及审计评估结果事项的议案》、《关于中华企业股份有限公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告（修</p>		
--	--	--	---	--	--

		份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案》	版)的议案》、《关于同意上海地产(集团)有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案》等八项议案未获出席会议的股东所持表决权的三分之二以上审议通过,其余议案皆审议通过		
2014年第二次临时股东大会	2014年10月28日	关于公司发行中期票据的议案	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2014年10月29日

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
朱胜杰	否	48	6	42	0	0	否	3
陈力	否	48	6	42	0	0	否	3
戴智伟	否	48	6	42	0	0	否	3
孙勇	否	35	3	31	1	0	否	2
李军	否	35	3	31	1	0	否	2
姜维	否	48	6	42	0	0	否	3
杜钧	否	48	6	42	0	0	否	3
沈重英	是	48	5	42	1	0	否	3
夏凌	是	48	6	42	0	0	否	3
徐国祥	是	48	6	42	0	0	否	3

卓福民	是	48	6	42	0	0	否	3
-----	---	----	---	----	---	---	---	---

年内召开董事会会议次数	48
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	42
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，董事会下设专门委员会在履行职责时所审议议案均表示赞成。

审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用：董事会审计委员会对 2014 年各个定期报告进行了审查；在 2014 年度报告审计工作期间，董事会审计委员会认为公司财务报表符合《企业会计准则》的规定；选择的会计政策和做出的会计估计恰当合理；会计报表在所有重大方面能够公允反映公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量，可以提交会计师事务所审计；在公司讨论制定发展战略时，战略委员会提出了重要的意见和建议；在公司高管聘任工作中，提名委员会忠实地履行了候选人的提名工作；薪酬与考核委员会提出完善薪酬方案、考核体系及经营者薪酬标准的合理化建议。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对所监督事项无异议。

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司报告期内对高级管理人员的考评机制是根据收入与经营者的业绩相挂钩、基本收入与风险收入相结合、激励与约束相结合的原则，采用年薪（年薪由基础年薪、风险收入和福利三部分组成）加期奖，期奖金额最高不超过年薪 1.4 倍的规定设置。业绩考核指标由核心指标、辅助指标、特定指标和综合指标四部分组成。其中前三个指标为量化指标，后一个指标为综合指标。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

为保证财务报告及相关信息的真实完整，根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及相关法律法规的要求，结合企业内部控制制度，建立了财务报告内部控制。

报告期内，为加强公司内部控制建设，保证内控制度有效推行，公司优化调整内控工作的责任落实，指定内控审计部为整个公司内控工作开展的牵头部门，以内部审计为基础，全面推进内控制度的落实与建设。公司在完善内控业务流程框架的基础上，通过行业数据对比、员工访谈、制度查阅、穿行测试等方式梳理流程及查找内控缺陷，拟定风险评估标准，编制风险清单，对风险关键点进行整理。公司内控机制形成了从专项查错纠弊向全面风险防范的转变，构建了高风险管理，全业务覆盖，项目内控目标各有侧重的全新动态内控体系。同时，在内部控制体系建设工作上，公司完善《公司内部审计制度》、《公司内部审计制度实施细则》、《内控审计操作规程》、《工程审计操作规程》等制度，进一步优化了公司内控体系的构建。根据《公司内控规范实施方案》，公司编制完成 2014 年度内部控制评价报告并公告。

公司内部控制评价报告详见 2015 年 3 月 20 日上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 相关公告。  
是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制审计机构立信会计师事务所为公司出具了标准无保留的内部控制审计报告。内部控制审计报告详见 2015 年 3 月 20 日上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 相关公告  
是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已经制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，在制度中规定了在年报信息披露中，各相关人对披露内容的真实性、准确性、及时性负有各自的责任，如果出现重大差错，将查明原因，追究当事人的责任。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

## 审计报告

信会师报字[2015]第 111162 号

### 中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、2014 年度的合并及公司现金流量表、2014 年度的合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、 管理层对财务报表的责任

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

#### 二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：潘莉华

中国注册会计师：饶海兵

中国·上海

二〇一五年三月十八日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2014 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,634,615,849.53	2,442,574,329.81
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	48,362,284.20	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,008,711.87	35,860,203.47
预付款项	3,532,593.68	114,487,141.08
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	414,955,402.23	135,267,251.54
买入返售金融资产		
存货	30,585,434,933.46	27,651,914,077.71
划分为持有待售的资产	8,782,175.01	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	14,891,643.30	134,401,344.00
流动资产合计	35,714,583,593.28	30,514,504,347.61
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	506,434,424.04	244,532,078.08
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,434,580,524.86	1,443,361,072.48
投资性房地产	2,454,595,023.86	3,351,955,237.64
固定资产	258,704,735.56	177,491,179.74
在建工程		42,439,322.09
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	105,775,817.77	108,709,421.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,168,143.45	2,898,439.55
递延所得税资产	272,629,555.34	403,740,099.81
其他非流动资产	65,000,000.00	95,020,000.00
非流动资产合计	5,099,888,224.88	5,870,146,851.28

资产总计	40,814,471,818.16	36,384,651,198.89
<b>流动负债:</b>		
短期借款	502,600,000.00	1,052,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,678,635,416.86	2,012,324,505.00
预收款项	3,099,573,906.49	2,276,060,568.64
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	33,334,377.66	28,753,752.91
应交税费	887,555,927.44	1,175,933,692.94
应付利息	84,856,355.74	58,388,463.25
应付股利	22,293,265.24	91,658,790.52
其他应付款	2,016,586,931.32	2,003,926,120.21
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	8,659,186,460.91	5,428,927,975.83
其他流动负债	1,404,600,000.00	
流动负债合计	20,389,222,641.66	14,127,973,869.30
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	10,204,339,960.53	10,566,871,941.39
应付债券	1,526,827,060.83	
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	8,727,820.40	12,606,730.60
递延所得税负债	5,463,974.61	
其他非流动负债	1,330,853,127.09	3,699,106,213.87
非流动负债合计	13,076,211,943.46	14,278,584,885.86
负债合计	33,465,434,585.12	28,406,558,755.16
<b>所有者权益</b>		
股本	1,867,059,398.00	1,555,882,832.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	39,594,980.50	39,594,980.50
减: 库存股		

其他综合收益	16,391,923.83	27,280,348.21
专项储备		
盈余公积	491,700,295.51	491,700,295.51
一般风险准备		
未分配利润	2,665,693,140.49	3,621,013,053.45
归属于母公司所有者权益合计	5,080,439,738.33	5,735,471,509.67
少数股东权益	2,268,597,494.71	2,242,620,934.06
所有者权益合计	7,349,037,233.04	7,978,092,443.73
负债和所有者权益总计	40,814,471,818.16	36,384,651,198.89

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

### 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	974,424,321.86	337,471,034.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	331,644.00	6,935,000.00
预付款项		
应收利息		
应收股利	152,850,000.00	790,000,000.00
其他应收款	5,664,231,019.08	5,030,834,407.06
存货	153,606,660.57	186,428,459.05
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		70,000,000.00
其他流动资产	70,000,000.00	
流动资产合计	7,015,443,645.51	6,421,668,900.85
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	3,919,989.76	242,205,989.76
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,021,707,342.80	6,984,297,426.13
投资性房地产	228,639,352.25	240,363,906.41
固定资产	25,425,925.16	29,053,630.35
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	59,354,860.00	61,048,035.52
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	1,491,834.63	1,693,793.23
递延所得税资产		
其他非流动资产	550,000,000.00	550,000,000.00
非流动资产合计	7,890,539,304.60	8,108,662,781.40
资产总计	14,905,982,950.11	14,530,331,682.25
<b>流动负债：</b>		
短期借款	202,600,000.00	907,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	29,709,861.49	29,435,667.49
预收款项	3,886,880.28	33,227,312.50
应付职工薪酬	17,602,216.86	17,580,543.92
应交税费	2,351,291.18	3,441,662.77
应付利息	36,740,222.43	23,550,608.11
应付股利	1,143,265.24	1,084,297.33
其他应付款	2,209,243,038.85	2,219,430,549.34
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	3,307,454,182.60	3,030,569,579.73
其他流动负债	1,404,600,000.00	
流动负债合计	7,215,330,958.93	6,265,320,221.19
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,283,600,000.00	2,248,500,000.00
应付债券	1,526,827,060.83	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,330,853,127.09	3,103,106,213.87
非流动负债合计	6,141,280,187.92	5,351,606,213.87
负债合计	13,356,611,146.85	11,616,926,435.06
<b>所有者权益：</b>		
股本	1,867,059,398.00	1,555,882,832.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,085,963.33	48,085,963.33
减：库存股		
其他综合收益		27,280,348.21
专项储备		
盈余公积	502,048,937.47	502,048,937.47
未分配利润	-867,822,495.54	780,107,166.18

所有者权益合计	1,549,371,803.26	2,913,405,247.19
负债和所有者权益总计	14,905,982,950.11	14,530,331,682.25

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

**合并利润表**  
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,415,231,580.72	6,757,943,092.22
其中：营业收入	4,415,231,580.72	6,757,943,092.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,867,199,248.10	6,050,653,231.32
其中：营业成本	3,436,123,566.17	3,986,255,953.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	304,869,657.83	756,227,719.56
销售费用	169,982,131.59	182,197,548.78
管理费用	265,216,371.15	277,235,710.86
财务费用	1,041,296,876.31	732,850,993.13
资产减值损失	649,710,645.05	115,885,305.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-28,556.78	
投资收益（损失以“-”号填列）	1,292,412,048.40	20,248,668.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-53,144,742.41	-19,803,071.94
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-159,584,175.76	727,538,529.73
加：营业外收入	55,628,282.49	31,547,903.49
其中：非流动资产处置利得	428,634.96	616,476.57
减：营业外支出	1,836,402.33	3,666,916.30
其中：非流动资产处置损失	1,053,890.98	151,632.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-105,792,295.60	755,419,516.92
减：所得税费用	335,151,763.16	282,465,398.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-440,944,058.76	472,954,118.12
归属于母公司所有者的净利润	-488,555,063.76	401,663,518.58
少数股东损益	47,611,005.00	71,290,599.54
六、其他综合收益的税后净额	-10,888,424.38	17,567,505.81
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净	-10,888,424.38	17,567,505.81

额		
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-10,888,424.38	17,567,505.81
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-10,888,424.38	17,567,505.81
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-451,832,483.14	490,521,623.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	-499,443,488.14	419,231,024.39
归属于少数股东的综合收益总额	47,611,005.00	71,290,599.54
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.26	0.22
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.26	0.22

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司利润表  
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	101,643,224.67	878,760,534.67
减：营业成本	45,501,811.16	372,015,585.00
营业税金及附加	17,895,124.20	115,982,393.57
销售费用	1,506,541.70	9,319,908.60
管理费用	59,219,316.12	81,165,623.69
财务费用	544,303,852.56	338,865,586.85
资产减值损失	786,095,196.45	1,408,060.96
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）	161,745,517.41	806,452,277.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,990,083.33	3,647,485.95
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,191,133,100.11	766,455,653.51
加：营业外收入	10,017,467.95	44,457.70
其中：非流动资产处置利得		42,152.42
减：营业外支出	49,180.36	556,509.58

其中：非流动资产处置损失	41,180.36	55,794.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,181,164,812.52	765,943,601.63
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,181,164,812.52	765,943,601.63
五、其他综合收益的税后净额	-27,280,348.21	17,567,505.81
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-27,280,348.21	17,567,505.81
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-27,280,348.21	17,567,505.81
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-1,208,445,160.73	783,511,107.44
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

### 合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,263,010,171.04	5,933,549,410.16
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	308,212,076.36	231,290,251.62

经营活动现金流入小计	5,571,222,247.40	6,164,839,661.78
购买商品、接受劳务支付的现金	4,002,275,194.87	4,886,925,351.00
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	276,879,623.12	221,581,669.84
支付的各项税费	901,135,410.74	1,155,678,337.39
支付其他与经营活动有关的现金	515,928,579.80	436,968,229.64
经营活动现金流出小计	5,696,218,808.53	6,701,153,587.87
经营活动产生的现金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,926.09
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,431,609,916.31	1,048,796,596.01
取得投资收益收到的现金	9,269,870.61	3,697,404.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,087,374.65	1,446,147.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,347,836,992.32	20,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,790,804,153.89	1,073,940,148.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,891,787.31	149,909,949.54
投资支付的现金	1,878,592,167.39	1,230,396,974.92
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		1,236,091,192.13
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,910,483,954.70	2,616,398,116.59
投资活动产生的现金流量净额	1,880,320,199.19	-1,542,457,968.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		4,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00
取得借款收到的现金	10,592,965,359.93	14,868,872,048.21
发行债券收到的现金	1,525,200,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	19,394,551.00
筹资活动现金流入小计	12,138,165,359.93	14,892,266,599.21
偿还债务支付的现金	9,527,245,085.78	11,242,245,243.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,259,236,496.59	2,211,048,501.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	91,058,937.54	58,024,479.24
支付其他与筹资活动有关的现金		120,000,000.00
筹资活动现金流出小计	11,786,481,582.37	13,573,293,745.17
筹资活动产生的现金流量净额	351,683,777.56	1,318,972,854.04
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	772.02	-6,585.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,107,008,187.64	-759,805,625.40
加：期初现金及现金等价物余额	2,212,574,329.81	2,972,379,955.21

六、期末现金及现金等价物余额	4,319,582,517.45	2,212,574,329.81
----------------	------------------	------------------

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

### 母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	79,602,792.45	542,195,381.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	24,135,244.40	9,676,916.71
经营活动现金流入小计	103,738,036.85	551,872,297.88
购买商品、接受劳务支付的现金	1,012,908.52	77,368,703.05
支付给职工以及为职工支付的现金	29,988,148.39	26,837,270.63
支付的各项税费	24,325,127.84	119,160,762.36
支付其他与经营活动有关的现金	30,475,735.47	56,353,503.44
经营活动现金流出小计	85,801,920.22	279,720,239.48
经营活动产生的现金流量净额	17,936,116.63	272,152,058.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	278,373,028.95	1,098,623,850.56
取得投资收益收到的现金	790,574,440.00	686,276,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		180,284.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,068,947,468.95	1,785,080,134.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	401,900.00	327,320.00
投资支付的现金	701,901,733.84	2,555,154,744.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,236,091,192.13
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	702,303,633.84	3,791,573,256.32
投资活动产生的现金流量净额	366,643,835.11	-2,006,493,121.39
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,383,000,000.00	7,011,230,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	6,403,000,000.00	7,011,230,000.00
偿还债务支付的现金	5,203,783,919.90	4,536,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	926,842,744.72	1,070,531,022.60
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	6,130,626,664.62	5,606,781,022.60
筹资活动产生的现金流量净额	272,373,335.38	1,404,448,977.40
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		

五、现金及现金等价物净增加额	656,953,287.12	-329,892,085.59
加：期初现金及现金等价物余额	237,471,034.74	567,363,120.33
六、期末现金及现金等价物余额	894,424,321.86	237,471,034.74

法定代表人：朱胜杰主管会计工作负责人：姜维、倪伯士会计机构负责人：唐喆

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减:库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备			未分配 利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,555,882,832.00				39,594,980.50		27,280,348.21		491,700,295.51		3,621,013,053.45	2,242,620,934.06	7,978,092,443.73
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,555,882,832.00				39,594,980.50		27,280,348.21		491,700,295.51		3,621,013,053.45	2,242,620,934.06	7,978,092,443.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	311,176,566.00						-10,888,424.38				-955,319,912.96	25,976,560.65	-629,055,210.69
(一) 综合收益总额							-10,888,424.38				-488,555,063.76	47,611,005.00	-451,832,483.14
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配	311,176										-466,76	-21,634,4	-177,222,

	, 566.00										4,849.20	44.35	727.55
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配	311,176,566.00										-466,764,849.20	-21,634,444.35	-177,222,727.55
4. 其他													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		16,391,923.83		491,700,295.51		2,665,693,140.49	2,268,597,494.71	7,349,037,233.04

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,555,882,832.00				1,262,551,109.35				429,291,472.70		3,492,887,759.40	2,320,164,751.86	9,060,777,925.31
加：会计政策变更					-9,712,842.40		9,712,842.40						

前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,555,882,832.00			1,252,838,266.95		9,712,842.40		429,291,472.70		3,492,887,759.40	2,320,164,751.86	9,060,777,925.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-1,213,243,286.45		17,567,505.81		62,408,822.81		128,125,294.05	-77,543,817.80	-1,082,685,481.58
(一) 综合收益总额				7,237,675.40		17,567,505.81				401,663,518.58	71,290,599.54	497,759,299.33
(二) 所有者投入和减少资本											-56,485,444.91	-56,485,444.91
1. 股东投入的普通股											-56,485,444.91	-56,485,444.91
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								76,594,360.16		-263,300,300.00	-92,348,972.43	-279,054,912.27
1. 提取盈余公积								76,594,360.16		-76,594,360.16		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-186,705,939.84	-92,348,972.43	-279,054,912.27
4. 其他												
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-1,220,480.96185				-14,185,537.35		-10,237,924.53	-1,244,904,423.73	
四、本期期末余额	1,555,882,832.00				39,594,980.50		27,280,348.21		491,700,295.51		3,621,013,053.45	2,242,620,934.06	7,978,092,443.73

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,555,882,832.00				48,085,963.33		27,280,348.21		502,048,937.47	780,107,166.18	2,913,405,247.19
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,555,882,832.00				48,085,963.33		27,280,348.21		502,048,937.47	780,107,166.18	2,913,405,247.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	311,176,566.00						-27,280,348.21			-1,647,929,661.72	-1,364,033,443.93
(一) 综合收益总额							-27,280,348.21			-1,181,164,812.52	-1,208,445,160.73

(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配	311,176,566.00									-466,764,849.20	-155,588,283.20	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配	311,176,566.00									-466,764,849.20	-155,588,283.20	
3. 其他												
(四) 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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33					502,048,937.47	-867,822,495.54	1,549,371,803.26

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,555,882,832.00				54,903,735.57				448,464,207.18	484,550,533.33	2,543,801,308.08

加：会计政策变更					-27,280,348.21		27,280,348.21				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,555,882,832.00				27,623,387.36		27,280,348.21		448,464,207.18	484,550,533.33	2,543,801,308.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					20,462,575.97				53,584,730.29	295,556,632.85	369,603,939.11
（一）综合收益总额					17,567,505.81					765,943,601.63	783,511,107.44
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									76,594,360.16	-263,300,300.00	-186,705,939.84
1. 提取盈余公积									76,594,360.16	-76,594,360.16	
2. 对所有者（或股东）的分配										-186,705,939.84	-186,705,939.84
3. 其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

(六) 其他					2,895,070 .16				-23,009, 629.87	-207,086 ,668.78	-227,201, 228.49
四、本期期末余额	1,555,882 ,832.00				48,085,96 3.33		27,280,3 48.21		502,048, 937.47	780,107, 166.18	2,913,405 ,247.19

法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993 年 9 月 24 日正式在证券交易所上市。公司的企业法人营业执照注册号：310000000023990。所属行业为房地产类。

2005 年 12 月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以 2005 年 9 月 30 日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股获得 3 股股份的对价。根据 2014 年 4 月 23 日公司股东大会决议，公司以 2013 年末总股本 1,555,882,832 股计算，按每 10 股送 2 股红股，共计派发 311,176,566 股，完成后公司的总股本为 1,867,059,398 股。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 1,867,059,398 元，累计发行股本总数 1,867,059,398 股，全部为无限售条件股份，公司注册地：上海市华山路 2 号，总部地址：办公地址：上海市浦东新区雪野路 928 号 6 楼。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。本财务报表业经公司董事会于 2015 年 3 月 18 日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1	上海房产之窗房地产信息有限公司
2	杭州中华企业房地产发展有限公司
3	江阴中企誉德房地产有限公司
4	上海鼎达房地产有限公司
5	上海中鸿置业有限公司
6	上海南郊中华园房地产开发有限公司
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
8	苏州中华园房地产开发有限公司
9	浙江锦华大酒店管理有限公司
10	上海金樱房地产发展有限公司
11	上海江森房屋设备有限公司
12	上海瀛浦置业有限公司
13	上海瀛茸置业有限公司
14	上海瀛翔投资咨询有限公司
15	上海古北房产租赁有限公司
16	上海古北物业管理有限公司
17	上海古北新虹劳务服务有限公司
18	上海古北劳动服务有限公司
19	上海古北京宸置业发展有限公司
20	苏州洞庭房地产发展有限公司

21	上海古北顾村置业有限公司
22	上海浦东古北置业有限公司
23	江阴金安置业有限公司
24	上海新古北物业管理有限公司
25	上海古北朱家角置业有限公司
26	无锡中诚置业有限公司
27	无锡中城誉品置业有限公司
28	上海新弘生态农业有限公司
29	中企汇锦投资有限公司
30	上海融欧股权投资基金管理有限公司
31	上海民诚置业有限公司
32	上海房地集团物业服务有限公司
33	上海地产古北安亭置业有限公司
34	上海房地产经营(集团)有限公司
35	上海顺驰置业有限公司
36	上海房地(集团)有限公司
37	上海凯峰房地产开发有限公司
38	上海国际汽车城置业有限公司
39	上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司
40	上海国际汽车城安亭新镇能源技术服务有限公司
31	上海国际汽车城物业管理有限公司
42	上海古北(集团)有限公司
43	上海杉野置业有限公司
44	古北集团香港有限公司

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 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,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),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》的披露规定编制财务报表。

##### 2. 持续经营

公司不存在可能导致对公司自报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

##### 1. 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。

## 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

## 3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

## 4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### 2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2）处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳

入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## ②分步处置子公司

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

- 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，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## （3）购买子公司少数股权

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

## （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算

的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见合并财务报表项目注释“17、长期股权投资”。

## 8. 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。

## 9. 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。

资产负债表日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。

### 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。处置境外经营时，

将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。

## 10. 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### （2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

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

公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### (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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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：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。

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

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
关联方组合：按关联方划分组合	
账龄组合：除关联方组合及单项金额重大并已单独计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合	
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

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	5	5
2—3 年	10	10
3—4 年	20	20
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

--	--	--

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

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

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：**

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明其发生了减值。
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。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，以账龄分析法计提坏账准备。

## 12. 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

开发产品、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；需要经过建设的开发成本，以及需要经过加工的材料存货，在正常开发或生产经营过程中，以所开发的最终开发产品或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。

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。

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) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

#### 6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

#### 7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

#### 8、 维修基金的核算方法

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

### 13. 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

(3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

## 14. 长期股权投资

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### 2、 初始投资成本的确定

#### (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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### (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。

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和应支付的相关税费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。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

#### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

### (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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 15. 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。

## 16. 固定资产

### (1). 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). 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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

## 17. 在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

## 18. 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、 借款费用资本化率、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按每月月末平均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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19. 生物资产

## 20. 油气资产

## 21. 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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年度终了，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以及对其使用寿命进行复核的程序经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

### 4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

#### 5、开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

## 22. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 23. 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。本公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出和预付长期租赁费用等。

#### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 2、 摊销年限

其中：

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

### 24. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度即补充养老保险。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

## 25. 预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## 2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

## 26. 股份支付

---

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

---

## 28. 收入

### 1、销售商品收入的确认一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常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；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司主要从事房地产销售业务，当满足房地产销售同时满足下列条件时，本公司确认相关收入：

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

## 2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

### (1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- ③出租物业收入：
  - a、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
  - b、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且相应收入已经取得或确信可以取得。

## 3、按完工百分比法确认提供劳务的收入

### (1) 按完工百分比法确认提供劳务收入的总体原则

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

(2) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入时，提供劳务收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度的依据和方法

根据第三方提供的完工进度证明对已完工作量进行测量。

(3) 关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入相应的业务特点分析和介绍

按完工百分比法确认提供劳务的收入中，主要系公司从事楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备、综合布线设备等弱电系统设备工程，并提供安装、施工、调试、维修及承包业务。

## 29. 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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，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：补助企业相关资产的构建；  
本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

### 2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

### 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，用于补偿本公司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；用于补偿本公司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。

### 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

### 31. 租赁

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

(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，确认为租赁相关收入。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相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

#### (2)、融资租赁的会计处理方法

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期

应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

#### 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

##### 1、执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

- 《企业会计准则—基本准则》（修订）、
- 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
- 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
- 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
- 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
- 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
- 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

上述会计政策变更事项已经公司董事会七届第十五次会议审议通过。

##### 2、本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

## ①执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

## ②执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）将核算在其他非流动负债的政府补助分类至递延收益核算，并进行了补充披露。

## ③执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）将基本养老保险及失业保险单独分类至设定提存计划核算。

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	影响期间	受重要影响的报表项目名称	受影响的金额（增加+/减少-）
按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）和《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度	递延收益	12,606,730.60
按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）和《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度	其他非流动负债	-12,606,730.60
按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）和《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度	可供出售金融资产	6,276,078.08
按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）和《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度	长期股权投资	-6,276,078.08
按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修	公司董事会七届第十五次会议审议通	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度	其他综合收益	27,280,348.21

订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	过			
按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2013年12月31日 /2013年度	资本公积	-27,280,348.21
按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2012年12月31日 /2012年度	递延收益	
按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2012年12月31日 /2012年度	其他非流动负债	
按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2012年12月31日 /2012年度	可供出售金融资产	6,276,078.08
按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2012年12月31日 /2012年度	长期股权投资	-6,276,078.08
按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2012年12月31日 /2012年度	其他综合收益	9,712,842.40
按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)和《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)及应用指南的相关规定调整相关列报	公司董事会七届第十五次会议审议通过	2012年12月31日 /2012年度	资本公积	-9,712,842.40

订) 及应用指南的相关规 定调整相关列报				
-------------------------	--	--	--	--

本次会计政策变更, 仅对上述财务报表项目列示产生影响, 对公司 2013 年末和 2012 年末资产总额、负债总额和所有者权益总额以及 2013 年度和 2012 年度净利润未产生影响。

## (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)

其他说明

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

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

### 2. 税收优惠

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

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	451,583.81	501,517.01
银行存款	4,631,906,403.56	2,441,858,025.74
其他货币资金	2,257,862.16	214,787.06
合计	4,634,615,849.53	2,442,574,329.81
其中：存放在境外的 款项总额	222,732.85	254,858.48

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
质押的定期存单（注1）	80,000,000.00	100,000,000.00
购房者按揭借款保证金（注2）	230,000,000.00	130,000,000.00
房地产开发专户资金（注3）	5,033,332.08	
合计	315,033,332.08	230,000,000.00

注1：系为向平安银行上海分行贷款 7,760 万元而质押银行定期存单 8,000 万元。

注2：系为购房者办理按揭贷款而存入的保证金 23,000 万元。该款项在购房人办妥抵押登记手续后，将保证金账户中对应的保证金 100%释放。

注3：系房地产开发项目专户资金，仅用于房地产开发项目，且在使用前必须由房地产开发主管部门审核并出具《项目货币资本金使用通知书》。

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	48,362,284.20	
其中：债务工具投资		
权益工具投资	48,362,284.20	
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	48,362,284.20	

## 3、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,196,523.74	91.61	187,811.87	4.48	4,008,711.87	37,758,844.74	98.99	1,898,641.27	5.03	35,860,203.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	384,406.00	8.39	384,406.00	100.00		384,406.00	1.01	384,406.00	100.00	0.00
合计	4,580,929.74	/	572,217.87	/	4,008,711.87	38,143,250.74	/	2,283,047.27	/	35,860,203.47

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,502,682.39	125,134.12	5.00%
1 至 2 年	1,124,135.00	56,206.75	5.00%
2 至 3 年	64,710.00	6,471.00	10.00%
合计	3,691,527.39	187,811.87	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方组合	504,996.35		
合计	504,996.35		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-1,710,829.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
上海堡华建工建筑有限公司	979,703.00	21.39	48,985.15
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	887,206.00	19.37	44,360.30

物业服务某业主	560,872.47	12.24	28,043.62
上海地产园林发展有限公司	420,000.00	9.17	
上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	318,680.55	6.96	15,934.03
合计	3,166,462.02	69.13	137,323.10

#### 4、预付款项

##### (1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,162,183.11	61.21	111,453,760.59	97.35
1至2年	770,410.57	21.81	673,380.49	0.59
2至3年	600,000.00	16.98	50,000.00	0.04
3年以上			2,310,000.00	2.02
合计	3,532,593.68	100.00	114,487,141.08	100.00

##### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

预付对象	期末余额	占预付款期末余额 合计数的比例
上海月罗环境卫生服务有限公司	750,000.00	21.23%
上海炫榆建筑设计有限公司	500,000.00	14.15%
上海振威智能设备有限公司	553,758.00	15.68%
上海天华嘉易建筑设计有限公司	304,000.00	8.61%
苏州江中广告有限公司	186,666.67	5.28%
合计	2,294,424.67	64.95%

##### (3) 本公司无一年以上重大的预付款项。

## 5、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,080,000.00	1.35	6,080,000.00	100.00		6,080,000.00	3.75	6,080,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	435,819,227.81	97.11	20,863,825.58	4.79	414,955,402.23	149,016,089.84	91.98	13,748,838.30	9.23	135,267,251.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	6,918,290.22	1.54	6,918,290.22	100.00		6,918,290.22	4.27	6,918,290.22	100.00	
合计	448,817,518.03	/	33,862,115.80	/	414,955,402.23	162,014,380.06	/	26,747,128.52	/	135,267,251.54

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海市房屋实业有限公司	6,080,000.00	6,080,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,080,000.00	6,080,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	162,991,842.34	8,149,592.11	5.00%
1 至 2 年	40,937,883.36	2,046,894.16	5.00%
2 至 3 年	3,185,309.96	318,531.00	10.00%
3 至 4 年	449,126.27	89,825.25	20.00%
4 至 5 年	9,798,282.81	4,899,141.41	50.00%
5 年以上	5,359,841.65	5,359,841.65	100.00%
合计	222,722,286.39	20,863,825.58	

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的其他应收款：

√适用 □不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联方组合	213,096,941.42		
合计	213,096,941.42		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00%	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00%	预计无法收回
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	3,190,000.00	100.00%	预计无法收回
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00%	预计无法收回
上海股份制管理服务有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计无法收回

宜兴市四高物业管理有限公司	60,000.00	60,000.00	100.00%	预计无法收回
其他	43,995.00	43,995.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,918,290.22	6,918,290.22		

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 7,114,987.28 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	309,172.81	343,576.77
押金、保证金(注1)	110,252,372.18	74,615,146.37
代垫、暂付款	20,516,838.18	14,318,412.95
往来款	220,892,166.83	26,664,078.58
应收非流动资产处置款(注2)	96,036,873.64	39,024,000.00
其他	810,094.39	7,049,165.39
合计	448,817,518.03	162,014,380.06

注1: 押金、保证金主要系缴纳的住宅物业保修金及其他因土地开发、项目建设及销售而支付的保证金。

注2: 2015年1月份公司已收回转让上海闽虹投资有限公司47.79%股权的剩余转让款6,036,873.64元。

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大华(集团)有限公司	暂借款	190,000,000.00	1年以内	42.33	
上海耀中教育管理咨询有限公司	股权转让款	90,000,000.00	1年以内	20.05	4,500,000.00
上海市浦东新区物业管理中心保修金专户	住宅物业保修金	24,437,730.30	1-2年	5.44	1,221,886.52
上海市松江区住房保障和房屋管理局保修金专户	住宅物业保修金	19,679,039.25	1年以内	4.38	983,951.96

上海市宝山区 住房保障和房 屋管理局保修 金专户	住宅物业 保修金	19,647,814.35	1 年以内	4.38	982,390.72
合计	/	343,764,583.90	/	76.58	7,688,229.20

## 6、 存货

### (1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	24,089,166,910.99	992,260,000.00	23,096,906,910.99	24,606,656,692.67	368,000,000.00	24,238,656,692.67
开发产品	7,506,858,604.11	21,516,451.48	7,485,342,152.63	3,411,871,330.15	1,516,451.48	3,410,354,878.67
库存商品	1,978,934.67	1,177,947.56	800,987.11	2,274,400.62	1,184,111.69	1,090,288.93
周转材料	158,605.93		158,605.93	160,125.67		160,125.67
原材料	583,321.14		583,321.14	693,390.27		693,390.27
工程施工	1,529,343.66		1,529,343.66	958,701.50		958,701.50
其他	113,612.00		113,612.00			
合计	31,600,389,332.50	1,014,954,399.04	30,585,434,933.46	28,022,614,640.88	370,700,563.17	27,651,914,077.71

### ①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资	期末余额	年初余额
			总额(亿元)		
美兰湖三期	2010 年	2014 年	35		2,719,757,962.39
中企御品湾	2011 年	2015 年	55	4,620,981,836.05	4,126,538,472.95
中企上城	2011 年	2015 年	8.63	625,184,156.46	624,106,938.15
苏州中华园	2013 年	2015 年	12	1,012,765,891.48	884,710,325.55
古北御庭酒店式公寓	2009 年	2015 年	3.7	322,917,934.40	317,660,879.42
古北商务分区总体				7,271,179.04	5,509,449.26
桔泉新村古北陆翔苑二期 (商铺)	2011 年	2015 年	1.8	162,353,962.76	109,567,018.11
古北香堤艺墅	2010 年	2015 年	25	2,172,826,358.12	1,852,291,876.46
印象春城六街区	2007 年	2015 年	9.8	767,727,034.64	278,636,756.21
誉品谷水湾豪庭	2011 年	2015 年	53	2,030,623,946.74	4,331,357,832.82
誉品尚海荟	2012 年	2015 年	13.5	1,170,922,307.03	775,624,004.12
誉品华府	2014 年	2016 年	30	2,164,232,879.19	1,504,928,715.25
尚汇豪庭	2012 年	2016 年	86	6,568,753,219.99	5,704,195,341.57

嘉定萃庭	2014年	2017年	14	609,650,867.44	
安亭新镇 12#地块	2013年	2015年	5.8	565,029,356.27	193,437,283.47
安亭新镇 14#地块	2014年	2016年	6.4	213,648,642.53	137,091,888.14
安亭新镇东区地块(除12#、14#)	2003年	2021年	58	1,074,277,338.85	1,041,241,948.80
合计				24,089,166,910.99	24,606,656,692.67

## 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
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004年	2,787,233.20		794,089.12	1,993,144.08
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999年	3,453,506.63			3,453,506.63
南郊中华园一期	2009年	96,233,186.90		36,844,297.00	59,388,889.90
南郊中华园二期	2010年	4,669,348.85		1,613,884.75	3,055,464.10
南郊中华园三期	2011年	51,488,419.81		36,701,027.42	14,787,392.39
苏州工业园区第五元素(一期)	2006年	10,123,136.40		10,123,136.40	-
苏州工业园区第五元素(二期)	2009年	9,600,000.00		9,600,000.00	-
美兰湖湖畔雅苑	2007年	17,953,463.49		393,186.60	17,560,276.89
美兰湖中华园	2011年	110,186,703.10		34,041,822.85	76,144,880.25
美兰湖畔雅苑(3、4、7、8号楼)	----	1,501,339.79			1,501,339.79
铂珏公寓	2014年		3,483,964,410.63	350,822,047.76	3,133,142,362.87
中企上城别墅	2014年		413,965,944.92	26,675,674.83	387,290,270.09
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼	----	3,455,452.54			3,455,452.54
古北国际广场	2007年	41,574,931.57		270,996.44	41,303,935.13
古北佘山国际别墅	2006年	32,600,091.95	11,138,494.00	43,738,585.95	-
古北陆翔苑二期	2008年	1,621,539.34			1,621,539.34
古北太湖源	2006年	432,987,184.06	14,843,819.89		447,831,003.95
古北香缇岭	2010年	363,751,422.07	20,567,443.28	101,808,353.86	282,510,511.49

古北御庭住宅和车库	2013 年	180,277,389.94		81,956,715.77	98,320,674.17
申雅苑（印象春城-周浦 23#地块）	2008 年	9,723,254.57			9,723,254.57
印象春城二期五街区售楼中心	2009 年	17,243,397.70			17,243,397.70
印象春城二期三、四街区住宅和地下车库	2011 年	31,098,325.00		4,395,519.33	26,702,805.67
印象春城二期一、二街区	2013 年	407,812,258.59	1,355,679.25	349,786,321.87	59,381,615.97
誉品谷水湾二期	2014 年		3,239,809,278.14	1,782,505,503.48	1,457,303,774.66
上海春城 102#商铺	2003 年	248,966.80		248,966.80	-
上海春城二期车库	2004 年	116,146.16		116,146.16	-
盈港东路 2218 弄、银春路 1799 弄、安亭 新镇商铺、千代广场 27 号	----	30,787,089.29		29,640,924.16	1,146,165.13
风苑小区	2005 年	7,036,321.21		1,395,261.20	5,641,060.01
雅苑小区	----	9,057,001.32		682,062.34	8,374,938.98
颂苑小区	2005 年	9,366,335.08		1,193,948.90	8,172,386.18
兴苑小区	2005 年	3,028,708.22		560,098.04	2,468,610.18
赋苑小区	2005 年	6,796,624.50			6,796,624.50
安亭新镇 1#-6#地块车库	2006 年	38,596,783.29			38,596,783.29
安亭新镇青年公寓	2005 年	90,552,687.44			90,552,687.44
雅苑商铺	2006 年	4,277,758.80			4,277,758.80
安亭新镇 2-3 地块商铺	2007 年	10,245,023.73			10,245,023.73
安亭新镇 23#商务区	2006 年	51,438,715.28	8,822,484.17	6,478,709.98	53,782,489.47
安亭新镇 15#、16#别墅及小高层、车位	2009 年	16,790,508.34		2,984,525.26	13,805,983.08
安亭新镇德绍豪斯小区（11#地块）	2012 年	236,231,892.76		184,928,059.94	51,303,832.82
安亭新镇 5#商业配套	----	1,049,577,775.73	819,585.89		1,050,397,361.62
合计		3,411,871,330.15	7,195,287,140.17	3,100,299,866.21	7,506,858,604.11

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	1,516,451.48	20,000,000.00				21,516,451.48
开发成本	368,000,000.00	624,260,000.00				992,260,000.00
库存商品	1,184,111.69			6,164.13		1,177,947.56
合计	370,700,563.17	644,260,000.00		6,164.13		1,014,954,399.04

注：期末本公司根据存货成本与可变现净值测算存货跌价准备后，对在开发项目杭州中企御品湾、上海朱家角香堤艺墅和江阴中企上城共计提存货跌价准备 6.44 亿元。

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
美兰湖三期	431,046,821.19	79,147,345.08	510,194,166.27	-	-
中企御品湾	697,951,328.07	216,534,679.46	-	-	914,486,007.53
江阴中企上城	62,818,381.67	56,330,040.36	29,187,878.40	-	89,960,543.63
苏州中华园	96,200,000.00	30,186,276.84	-	-	126,386,276.84
古北御庭酒店式公寓	1,273,669.00	-	-	-	1,273,669.00
古北香堤艺墅	96,922,802.21	67,802,835.41	-	-	164,725,637.62
印象春城六街区	5,569,703.73	11,293,540.18	-	-	16,863,243.91
誉品谷水湾豪庭	392,714,499.77	88,537,622.08	281,133,651.51	-	200,118,470.34
誉品尚海荟	13,517,157.87	44,349,584.63	-	-	57,866,742.50
誉品华府	18,476,790.88	74,582,503.62	-	-	93,059,294.50
尚汇豪庭	577,158,374.04	269,576,569.39	-	-	846,734,943.43
安亭新镇 12#地块	29,785,693.10	85,830,607.51	-	-	115,616,300.61
安亭新镇东区地块(除 12#)	233,484,194.37	32,540,166.09	-	-	266,024,360.46
合计	2,656,919,415.90	1,056,711,770.65	820,515,696.18	-	2,893,115,490.37

## 7、划分为持有待售的资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
已拍卖但未办理产权过户手续的房产	8,782,175.01	22,280,000.00	1,960,000.00	2015 年
合计	8,782,175.01	22,280,000.00	1,960,000.00	/

其他说明:

本公司子公司上海房地(集团)有限公司委托上海青莲阁拍卖有限责任公司拍卖位于上海市定西路 1277 号 3101 等 8 套室办公用房,上述房产已于 2014 年 10 月 28 日拍卖成交,拍卖总价 2,228 万元。上海房地(集团)有限公司和买受人于 2015 年 1 月份签订了《房地产买卖合同》,产权过户手续尚未办理。

## 8、其他流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税待抵扣进项税	687,932.41	
预缴企业所得税	14,203,710.89	
国债回购 GC001		134,401,344.00

合计	14,891,643.30	134,401,344.00
----	---------------	----------------

## 9、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	506,464,424.04	30,000.00	506,434,424.04	244,562,078.08	30,000.00	244,532,078.08
按公允价值计量的	498,188,345.96		498,188,345.96	238,286,000.00		238,286,000.00
按成本计量的	8,276,078.08	30,000.00	8,246,078.08	6,276,078.08	30,000.00	6,246,078.08
合计	506,464,424.04	30,000.00	506,434,424.04	244,562,078.08	30,000.00	244,532,078.08

### (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	476,332,447.52		476,332,447.52
公允价值	498,188,345.96		498,188,345.96
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	21,855,898.44		21,855,898.44
已计提减值金额			

### (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
成都海发股份有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00			30,000.00		
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76			2,919,989.76					0.17%	
上海金城房地产投资咨询公司	3,326,088.32			3,326,088.32					20%	
上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业(有限合伙)		1,000,000.00		1,000,000.00					0.23%	
上海中融融欧二期股权投资基金合伙企业		1,000,000.00		1,000,000.00					0.23%	

(有限合伙)										
合 计	6,276,078.08	2,000,000.00		8,276,078.08	30,000.00			30,000.00	/	

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	30,000.00		30,000.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	30,000.00		30,000.00

## 10、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期 末 余 额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
安亭新古北 (上海)建设 开发有限公司(注1)		50,000,000.00		-164,922.11					49,835,077.89		
小计		50,000,000.00		-164,922.11					49,835,077.89		
二、联营企业											
上海浦东金 鑫房地产发 展有限公司	562,880,876.89			-26,606,545.14					536,274,331.75		
上海东方低 碳系统集成 有限公司	9,633,283.64			-497,398.21					9,135,885.43		
天津星华商 置业有限公司	80,552,097.06			-14,088.84					80,538,008.22		
天津星华城	467,249,295.05			-25,803,599.12					441,445,695.93		

置业有限公司										
天津星华府置业有限公司	313,195,486.87			-326,227.35					312,869,259.52	
上海瀛利置业有限公司	4,441,384.93			40,881.19					4,482,266.12	
上海闵虹投资有限公司(注2)	5,408,648.04		5,635,805.21	227,157.17						
小计	1,443,361,072.48		5,635,805.21	-52,979,820.30					1,384,745,446.97	
合计	1,443,361,072.48	50,000,000.00	5,635,805.21	-53,144,742.41					1,434,580,524.86	

注 1: 安亭新古北(上海)建设开发有限公司系本公司子公司上海古北(集团)有限公司与上海安亭实业发展有限公司共同出资组建,注册资本人民币 10,000 万元,上海古北(集团)有限公司和上海安亭实业发展有限公司各出资 5,000 万元,股权比例各占 50%。根据公司章程规定,所有重大事项均由双方股东共同决策,故属于共同控制的合营企业。

注 2: 2014 年 12 月 12 日,本公司子公司上海房地(集团)有限公司与上海闵虹(集团)有限公司(以下简称“闵虹集团”)签订股权转让协议,将其持有的上海闵虹投资有限公司 47.79%的股权转让给闵虹集团,转让金额 1,509.22 万元,截止 2014 年 12 月 31 日,已收到 60%的股权转让款,并于 2014 年 12 月 12 日完成转让交接手续,2015 年 1 月份收回剩余 40%的股权转让款。

## 11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	已出租的土地使用权	已出租的建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	10,898,971.11	3,629,967,612.26	3,640,866,583.37
2. 本期增加金额		197,981,966.86	197,981,966.86
(1) 外购		31,077,315.00	31,077,315.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		166,904,651.86	166,904,651.86
3. 本期减少金额	10,898,971.11	1,086,736,140.77	1,097,635,111.88
(1) 处置	10,898,971.11	942,641,722.52	953,540,693.63
(2) 转为自用		144,094,418.25	144,094,418.25
4. 期末余额		2,741,213,438.35	2,741,213,438.35
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	1,444,442.23	284,206,903.50	285,651,345.73
2. 本期增加金额	225,107.88	90,716,129.69	90,941,237.57
(1) 计提或摊销	225,107.88	90,716,129.69	90,941,237.57
3. 本期减少金额	1,669,550.11	91,564,618.70	93,234,168.81
(1) 处置	1,669,550.11	85,710,219.11	87,379,769.22
(2) 转为自用		5,854,399.59	5,854,399.59
4. 期末余额		283,358,414.49	283,358,414.49
三、减值准备			
1. 期初余额		3,260,000.00	3,260,000.00
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额		3,260,000.00	3,260,000.00
四、账面价值			
1. 期末账面价值		2,454,595,023.86	2,454,595,023.86
2. 期初账面价值	9,454,528.88	3,342,500,708.76	3,351,955,237.64

## 12、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	180,466,204.98	11,050,455.59	40,938,829.72	31,558,707.68	13,304,536.03	277,318,734.00
2. 本期增加金额	145,788,782.65	57,320.00	2,796,116.84	2,898,287.99	23,922,308.04	175,462,815.52

(1) 购置	351,228.00	57,320.00	2,796,116.84	2,898,287.99		6,102,952.83
(2) 在建工程转入					23,922,308.04	23,922,308.04
(3) 转入存货	1,343,136.40					1,343,136.40
(4) 投资性房地产转入	144,094,418.25					144,094,418.25
3. 本期减少金额	82,813,858.48	10,948,294.56	14,584,127.57	7,738,858.01	8,250,953.03	124,336,091.65
(1) 处置或报废			14,147,044.93	2,027,039.64		16,174,084.57
(2) 转入存货						
(3) 处置子公司	82,813,858.48	10,948,294.56	437,082.64	5,711,818.37	8,250,953.03	108,162,007.08
4. 期末余额	243,441,129.15	159,481.03	29,150,818.99	26,718,137.66	28,975,891.04	328,445,457.87
二、累计折旧						
1. 期初余额	37,527,450.86	6,399,685.70	24,978,653.72	20,307,864.16	10,613,899.82	99,827,554.26
2. 本期增加金额	10,080,870.38	796,560.21	4,293,896.80	2,845,268.68	2,003,595.92	20,020,191.99
(1) 计提	4,226,470.79	796,560.21	4,293,896.80	2,845,268.68	2,003,595.92	14,165,792.40
(2) 投资性房地产转入	5,854,399.59					5,854,399.59
3. 本期减少金额	19,614,357.04	7,061,774.38	8,443,223.97	7,065,529.32	7,922,139.23	50,107,023.94
(1) 处置或报废			8,019,996.03	1,915,876.02		9,935,872.05
(2) 处置子公司	19,614,357.04	7,061,774.38	423,227.94	5,149,653.30	7,922,139.23	40,171,151.89
4. 期末余额	27,993,964.20	134,471.53	20,829,326.55	16,087,603.52	4,695,356.51	69,740,722.31
三、减值准备						
1. 期初余额						-
2. 本期增加金额						-
3. 本期减少金额						-
4. 期末余额						-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	215,447,164.95	25,009.50	8,321,492.44	10,630,534.14	24,280,534.53	258,704,735.56
2. 期初账面价值	142,938,754.12	4,650,769.89	15,960,176.00	11,250,843.52	2,690,636.21	177,491,179.74

(2). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
上海国际城汽车城安亭新镇能源技术服务有限公司能源站设备房和办公房	3,230.68 万元	尚未办理

13、 在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
法华镇路办公室装修工程				274,781.04		274,781.04

9-3 项目辅助配套及装修				42,164,541.05	-	42,164,541.05
合计				42,439,322.09	-	42,439,322.09

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额(注)	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
法华镇路办公室装修工程		274,781.04	172,604.00	447,385.04								
9-3 项目辅助配套及装修		42,164,541.05	147,849,920.85	23,474,923.00	166,539,538.90							
合计		42,439,322.09	148,022,524.85	23,922,308.04	166,539,538.90		/	/			/	/

注：本期其他减少系转入投资性房地产所致。

## 14、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	电脑软件	房产之窗网络平台	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	125,140,687.04	340,220.00	492,320.51	125,973,227.55
2. 本期增加金额		544,528.30		544,528.30
(1) 购置		544,528.30		544,528.30
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	125,140,687.04	884,748.30	492,320.51	126,517,755.85
二、累计摊销				
1. 期初余额	16,431,265.15	340,220.00	492,320.51	17,263,805.66
2. 本期增加金额	3,454,088.40	24,044.02		3,478,132.42
(1) 计提	3,454,088.40	24,044.02		3,478,132.42
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	19,885,353.55	364,264.02	492,320.51	20,741,938.08
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				

3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	105,255,333.49	520,484.28		105,775,817.77
2. 期初账面价值	108,709,421.89			108,709,421.89

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

### 15、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	695,355.73	14,220.00	182,428.60		527,147.13
装修费	1,166,396.32	357,292.00	509,811.86	337,567.64	676,308.82
预付长期租赁费用	38,250.00		38,250.00		
其他	998,437.50		33,750.00		964,687.50
合计	2,898,439.55	371,512.00	764,240.46	337,567.64	2,168,143.45

### 16、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备		2,307,002.88		1,500,606.17
工资及福利		2,321,460.65		1,575,619.23
收入确认		68,583,550.64		66,010,587.27
预提费用		175,974,375.20		240,772,390.00
合并内部利润抵销		17,281,309.21		74,231,763.27
可抵扣的经营亏损		5,947,300.25		19,434,577.36
可结转的税款抵减		214,556.51		214,556.51
合计		272,629,555.34		403,740,099.81

#### (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动		5,463,974.61		
合计		5,463,974.61		

## (3). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,348,202,018.48	397,018,314.28
可抵扣亏损	2,013,446,602.59	1,529,145,485.20
合计	3,361,648,621.07	1,926,163,799.48

## (4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	368,297,871.12	369,436,550.65	
2016 年	467,214,388.59	468,016,484.82	
2017 年	365,361,678.46	366,253,684.91	
2018 年	105,889,279.51	112,067,716.80	
2019 年	706,683,384.91		
合计	2,013,446,602.59	1,315,774,437.18	/

## 17. 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款(注)	65,000,000.00	65,000,000.00
上海东南郊环高速公路投资发展有限公司		30,020,000.00
合计	65,000,000.00	95,020,000.00

注：系 2013 年 3 月 8 日，本公司孙公司上海古北京宸置业发展有限公司向其少数股东浙江金湖机械集团有限公司 6,500 万元的委托贷款，贷款期限 3 年。

## 18. 短期借款

## (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款(注1)	177,600,000.00	97,000,000.00
抵押借款		
信用借款(注2)	325,000,000.00	955,000,000.00
合计	502,600,000.00	1,052,000,000.00

注 1：质押借款相关信息详见十二、承诺及或有事项 1、重要承诺事项。

注 2：质押借款中含 1 亿元商业票据贴现。

## 19、应付账款

## (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	3,121,098,615.62	1,275,788,078.63
1-2年	191,267,634.27	468,536,511.44
2-3年	175,212,798.03	80,232,208.36
3年以上	191,056,368.94	187,767,706.57
合计	3,678,635,416.86	2,012,324,505.00

## (2). 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市建工机械工程有限公司	64,864,498.00	工程款，尚未结算
浙江宝业建设集团有限公司	59,831,334.44	工程款，尚未结算
龙元建设集团股份有限公司	38,467,362.05	工程款，尚未结算
上海市第二建筑有限公司	32,722,652.00	工程款，尚未结算
上海市安装工程有限公司	30,583,701.38	工程款，尚未结算
合计	226,469,547.87	/

## 20、预收款项

## (1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	2,767,402,635.66	2,152,378,258.57
1-2年	280,526,391.98	85,874,267.81
2-3年	23,294,050.55	11,809,862.19
3年以上	28,350,828.30	25,998,180.07
合计	3,099,573,906.49	2,276,060,568.64

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
古北香堤岭某业主	15,681,460.00	未办妥手续
上海顾村商业管理有限公司	13,000,000.00	购房定金，未交房
古北香堤岭某业主	12,244,284.00	未办妥手续
印象春城某业主	10,270,508.00	未办妥手续
印象春城某业主	5,802,378.00	未办妥手续
合计	56,998,630.00	/

## 21、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,299,182.37	261,535,606.01	256,870,142.52	32,964,645.86
二、离职后福利-设定提存计划	454,570.54	30,376,904.85	30,461,743.59	369,731.80
三、辞退福利		1,309,581.80	1,309,581.80	
合计	28,753,752.91	293,222,092.66	288,641,467.91	33,334,377.66

## (2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	25,329,959.69	210,143,264.00	205,773,964.48	29,699,259.21
二、职工福利费	473,806.95	14,860,479.76	14,860,479.76	473,806.95
三、社会保险费	217,407.61	15,230,223.56	15,250,531.37	197,099.80
其中: 医疗保险费	196,231.65	13,595,228.34	13,612,811.29	178,648.70
工伤保险费	7,114.34	617,440.28	618,404.22	6,150.40
生育保险费	14,061.62	1,017,554.94	1,019,315.86	12,300.70
四、住房公积金	112,755.39	14,783,220.23	14,806,785.23	89,190.39
五、工会经费和职工教育经费	2,165,252.73	4,889,276.19	4,549,239.41	2,505,289.51
六、短期带薪缺勤		394,776.06	394,776.06	
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		1,234,366.21	1,234,366.21	
合计	28,299,182.37	261,535,606.01	256,870,142.52	32,964,645.86

## (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	421,153.72	24,590,164.61	24,669,219.23	342,099.10
2、失业保险费	27,287.82	1,522,154.55	1,525,709.67	23,732.70
3、企业年金缴费	6,129.00	3,970,225.10	3,972,554.10	3,800.00
4、其他		294,360.59	294,260.59	100.00
合计	454,570.54	30,376,904.85	30,461,743.59	369,731.80

## 22、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	135.03	-513,421.24
营业税	-83,445,517.51	-40,620,415.02

城建税	-3,240,642.97	-1,258,124.16
企业所得税	106,455,295.10	183,020,534.64
个人所得税	578,618.87	596,102.15
房产税	12,364,395.92	16,655,768.22
土地增值税	856,294,327.97	1,016,879,029.46
土地使用税	659,838.22	590,979.70
印花税	251,675.58	761,387.40
教育费附加	-1,677,536.39	463,027.95
河道管理费	-610,120.23	-293,052.85
其他	-74,542.15	-348,123.31
合计	887,555,927.44	1,175,933,692.94

## 23、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	67,192,814.07	44,188,463.25
企业债券利息	17,663,541.67	14,200,000.00
合计	84,856,355.74	58,388,463.25

## 24、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	22,293,265.24	91,658,790.52
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	22,293,265.24	91,658,790.52

普通股股利明细	期末余额	期初余额
1997年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014年的法人股红利	58,967.91	

子公司应付上海新长宁(集团)有限公司	18,750,000.00	55,000,000.00
子公司应付上海地产(集团)有限公司	2,400,000.00	35,000,000.00
孙公司应付日本国万胜株式会社		574,493.19
合计	22,293,265.24	91,658,790.52

## 25、其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	145,125,832.43	239,738,872.86
往来款及借款	1,467,437,551.75	1,525,235,091.18
暂收款	182,944,304.96	26,751,063.52
征地费用	163,054,970.60	184,057,689.02
其他	58,024,271.58	28,143,403.63
合计	2,016,586,931.32	2,003,926,120.21

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
童锦泉	127,755,921.74	尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款
古北集团(农民工征地费)	163,054,970.60	尚未支付
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	173,018,750.00	尚未归还
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	229,094,782.48	尚未归还
上海地产(集团)有限公司	471,006,839.32	尚未归还
合计	1,163,931,264.14	/

## 26、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,129,387,340.79	3,154,335,085.78
1 年内到期的应付债券		1,196,878,500.00
1 年内到期的其他非流动负债	3,529,799,120.12	1,077,714,390.05
合计	8,659,186,460.91	5,428,927,975.83

## (1) 一年内到期的长期借款明细

项目	期末余额	年初余额
质押借款	45,000,000.00	862,500,000.00
抵押借款	3,609,387,340.79	687,051,165.88
保证借款	766,500,000.00	934,783,919.90
信用借款	708,500,000.00	670,000,000.00
合计	5,129,387,340.79	3,154,335,085.78

## (2) 金额前五名的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
					本币金额
交通银行上海分行	2012-2014年	2015/12/12	人民币	6.77%	1,004,178,650.62
国投信托有限公司	2013/8/9	2015/8/8	人民币	8.50%	600,000,000.00
万家共赢资产管理有限 公司委贷	2013/7/26	2015/7/25	人民币	10.60%	463,500,000.00
兴业银行上海分行	2012-2014年	2015/12/12	人民币	6.77%	380,384,302.20
上海地产(集团)有限 公司委贷	2013/5/31	2015/5/29	人民币	7.70%	380,000,000.00
合计					2,828,062,952.82

## (3) 金额前五名的一年内到期的其他非流动负债:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
					本币金额
兴业国际信托有限公司	2013/4/27	2015/4/27	人民币	9.75%	1,001,354,166.67
云南国际信托有限公司	2013/8/20	2015/8/19	人民币	8.50%	562,000,000.00
中诚信托有限责任公司	2012/11/23	2015/11/22	人民币	10.50%	497,001,503.40
中海恒信资产管理(上 海)有限公司	2014/1/21	2015/7/20	人民币	9.80%	372,794,236.38
中海信托股份有限公司	2013/3/21	2015/3/21	人民币	11.46%	350,598,512.53
合计					2,783,748,418.98

## 27、其他流动负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
上海国际信托有限公司	953,600,000.00	
中泰信托有限责任公司	451,000,000.00	
合计	1,404,600,000.00	

注 1: 本公司向上海国际信托有限公司借款 4.5 亿元和 5 亿元, 期限均为 1 年。

注 2：本公司向中泰信托有限责任公司借款 4.51 亿元，期限为 1 年。

## 28、长期借款

### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	933,000,000.00	785,000,000.00
抵押借款	4,876,277,160.53	7,030,259,141.39
保证借款	2,475,950,000.00	1,168,500,000.00
信用借款	1,919,112,800.00	1,583,112,800.00
合计	10,204,339,960.53	10,566,871,941.39

### (2) 金额前五名长期借款：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
					本币金额
兴业银行委贷（申银万国证券股份有限公司）	2013-4-28	2016-4-25	人民币	人民币贷款基准利率浮动	770,000,000.00
上海银行股份有限公司长宁支行	2013-4-8	2023-5-24	人民币	人民币贷款基准利率浮动	720,000,000.00
招商银行股份有限公司上海五角场支行	2013-4-8	2023-5-24	人民币	人民币贷款基准利率浮动	540,000,000.00
平安银行委贷（深圳平安大华汇通财富管理有限公司）	2014-3-3	2017-3-4	人民币	8.50%	500,000,000.00
天津银行委贷（上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业（有限合伙））	2014-1-27	2016-1-27	人民币	10.50%	440,600,000.00
合计					2,970,600,000.00

## 29、应付债券

### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
13 中企债	1,526,827,060.83	

合计	1,526,827,060.83
----	------------------

## (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	发行费用利息调整	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 中企债	1,550,000,000.00	2014-10-14	5 年	1,550,000,000.00	0.00	1,550,000,000.00	24,800,000.00	1,627,060.83		1,526,827,060.83
合计	/	/	/	1,550,000,000.00	0.00	1,550,000,000.00	24,800,000.00	1,627,060.83		1,526,827,060.83

注：2014 年 10 月 14 日，本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]911 号文”核准，发行“13 中企债”。该债券面值总额为人民币 15.5 亿元，期限 5 年，并附有第 3 年末上调票面利率的选择权和投资者提前赎回债券的选择权，票面利率为 5.47%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“13 中企债”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

## 30、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	12,606,730.60		3,878,910.20	8,727,820.40	财政补助
合计	12,606,730.60		3,878,910.20	8,727,820.40	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
建筑节能专项引导资金(注 1)	970,000.00				970,000.00	与资产相关
上海国际汽车城人才公寓补贴(注 2)	11,636,730.60		3,878,910.20		7,757,820.40	与资产相关
合计	12,606,730.60		3,878,910.20		8,727,820.40	/

注 1：本公司子公司江阴中企誉德房地产有限公司 2013 年收到江苏省住房和城乡建设厅下拨的“建筑节能——可再生能源和低能耗示范项目”专项资金 97 万元。

注 2：根据上海国际汽车城置业有限公司与上海国际汽车城(集团)有限公司签订的《上海国际汽车城人才公寓建设的框架协议》及《上海国际汽车城人才公寓补充协议》、《上海国际汽车城人才公寓补充协议二》，上海国际汽车城置业有限公司 2013 年 12 月收到上海国

际汽车城(集团)有限公司基金专户支付的 2-3#人才公寓装修补贴款 19,394,551.00 元, 2014 年度摊销金额为 3,878,910.20 元。

### 31、其他非流动负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
平安资产管理有限责任公司	827,035,555.56	
中诚信托有限公司		499,450,086.75
中信信托有限责任公司	203,018,127.12	203,106,849.32
中信信托有限责任公司		599,911,277.79
中海信托股份有限公司		346,152,444.46
兴业国际信托有限公司		1,002,708,333.34
中投信托有限责任公司	300,799,444.41	451,777,222.21
上海国际信托有限公司		300,000,000.00
宁波通商银行(兴业信托借款)		296,000,000.00
合计	1,330,853,127.09	3,699,106,213.87

### 32、股本

单位: 元 币种: 人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,555,882,832.00		311,176,566.00			311,176,566.00	1,867,059,398.00

注: 根据 2014 年 4 月 23 日公司股东大会决议, 公司以 2013 年末总股本 1,555,882,832 股计算, 按每 10 股送 2 股红股, 共计派发 311,176,566 股。

### 33、资本公积

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)				
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	39,594,980.50			39,594,980.50

注: 本期根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》(修订)对原其他资本公积中被投资单位除净损益外所有者权益其他变动和可供出售金融资产公允价值变动损益重分类到其他综合收益, 而调减期初资本公积 2,728.03 万元。

其他资本公积明细	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	3,775,442.17			3,775,442.17
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
(3) 资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
(4) 关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
(5) 其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
合计	39,594,980.50			39,594,980.50

### 34、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	27,280,348.21	21,855,898.44	27,280,348.21	5,463,974.61	-10,888,424.38		16,391,923.83
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	27,280,348.21	21,855,898.44	27,280,348.21	5,463,974.61	-10,888,424.38		16,391,923.83
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	27,280,348.21	21,855,898.44	27,280,348.21	5,463,974.61	-10,888,424.38		16,391,923.83

注：本期根据《企业会计准则第30号—财务报表列报》（修订）对可供出售金融资产公允价值变动损益进行追溯调整，对期初综合收益调增2,728.03万元。

### 35、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	491,700,295.51			491,700,295.51
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	491,700,295.51			491,700,295.51

### 36、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期

调整前上期末未分配利润	3,621,013,053.45	3,492,887,759.40
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	3,621,013,053.45	3,492,887,759.40
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-488,555,063.76	401,663,518.58
减:提取法定盈余公积		76,594,360.16
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	155,588,283.20	186,705,939.84
转作股本的普通股股利	311,176,566.00	
其他转入		10,237,924.53
期末未分配利润	2,665,693,140.49	3,621,013,053.45

### 37、营业收入和营业成本

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72
其他业务	28,690,698.27	17,324,960.83	25,538,960.04	17,776,957.79
合计	4,415,231,580.72	3,436,123,566.17	6,757,943,092.22	3,986,255,953.51

#### 1、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) 商业				
(2) 房地产业	4,175,330,421.68	3,227,125,379.33	6,551,891,899.47	3,790,931,359.23
(3) 旅游饮食服务业				
(4) 施工业	15,150,941.30	11,936,396.95	8,164,873.87	5,751,982.82
(5) 材料销售				
(6) 劳务收入	196,059,519.47	179,736,829.06	172,347,358.84	171,795,653.67
(7) 运输业				
(8) 租赁				
(9) 物业管理				
(10) 其他				
合计	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72

#### 2、主营业务(分产品)

产品名称	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) 开发产品	3,753,776,695.43	3,115,720,928.63	6,128,821,401.66	3,666,571,497.73
(2) 出租开发产品	421,553,726.25	111,404,450.70	423,070,497.81	124,359,861.50
(3) 施工业	15,150,941.30	11,936,396.95	8,164,873.87	5,751,982.82
(4) 劳务收入	196,059,519.47	179,736,829.06	172,347,358.84	171,795,653.67
合计	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72

#### 3、主营业务(分地区)

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	4,352,814,150.11	3,368,841,337.79	6,724,145,514.99	3,962,765,309.70
江苏地区	27,127,789.84	45,055,674.83	1,720,000.00	808,616.77
浙江地区	6,598,942.50	4,901,592.72	6,538,617.19	4,905,069.25
合计	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72

#### 4、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(%)
上海高岛屋百货有限公司	121,241,768.88	2.75
西郊古北国际别墅某业主	58,178,880.00	1.32
苏州奇瑞捷豹路虎贸易有限公司	18,630,956.28	0.42
古北香堤岭某业主	17,500,000.00	0.40
古北香堤岭某业主	15,800,000.00	0.36
合计	231,351,605.16	5.25

#### 38、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	216,115,122.12	348,587,477.33
城市维护建设税	8,994,801.47	10,127,933.27
土地增值税	37,443,454.28	347,857,848.29
房产税	29,349,908.93	28,149,433.69
教育费附加	10,734,803.56	17,944,595.74
河道管理费	2,231,567.47	3,560,431.24
合计	304,869,657.83	756,227,719.56

#### 39、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,821,605.59	6,148,177.84
广告费	34,504,258.87	28,635,555.07
物业管理费	10,332,735.42	13,149,882.40
业务费、佣金及代理费	65,124,854.31	83,725,194.86
折旧费	562,223.50	1,066,287.10
展览宣传费	45,890,177.58	39,389,062.30
其他	7,746,276.32	10,083,389.21
合计	169,982,131.59	182,197,548.78

#### 40、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	141,146,569.30	139,730,575.95
办公费	16,936,790.91	15,950,286.59

差旅费	7,217,998.55	8,050,168.80
租赁费	15,974,556.18	17,744,310.68
业务招待费	10,394,206.42	13,232,612.63
折旧等长期资产摊销	12,517,246.50	12,757,721.95
咨询及中介机构费用	14,692,225.13	21,695,704.39
房产税等税金	11,043,052.03	10,704,144.45
会议费	5,066,353.00	5,949,082.99
其他	30,227,373.13	31,421,102.43
合计	265,216,371.15	277,235,710.86

#### 41、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,077,887,857.92	752,278,455.45
利息收入	-40,658,856.80	-45,197,850.42
汇兑损益	-772.02	6,585.00
其他	4,068,647.21	25,763,803.10
合计	1,041,296,876.31	732,850,993.13

#### 42、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,450,645.05	4,478,830.48
二、存货跌价损失	644,260,000.00	111,406,475.00
合计	649,710,645.05	115,885,305.48

#### 43、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-28,556.78	
合计	-28,556.78	

#### 44、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-53,144,742.41	-19,803,071.94
处置长期股权投资产生的投资收益	1,268,722,776.84	4,717,197.86
处置持有至到期投资取得的投资收益	3,703,358.86	2,322,507.14
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,845,924.16	
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	69,284,730.95	33,012,035.77
合计	1,292,412,048.40	20,248,668.83

##### 1、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
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	-26,606,545.14	2,232,960.78
上海东方低碳系统集成有限公司	-497,398.21	-367,187.00
天津星华商置业有限公司	-14,088.84	-58,173.93
天津星华城置业有限公司	-25,803,599.12	-22,084,758.25
天津星华府置业有限公司	-326,227.35	-389,208.80
上海瀛利置业有限公司	40,881.19	338,029.04
上海闵虹投资有限公司	227,157.17	525,266.22
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	-164,922.11	
合计	-53,144,742.41	-19,803,071.94

## 2、处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
上海锐思资产管理有限公司(注1)	823,211,088.56	
上海古北文化娱乐建设发展有限公司(注1)	244,336,088.60	
上海华宁置业有限公司(注1)	131,737,182.18	
上海上房现代物流有限公司(注1)	58,261,451.02	
上海闵虹投资有限公司(注2)	11,176,966.48	
常州景申置业有限公司		4,717,197.86
合计	1,268,722,776.84	4,717,197.86

注1: 详见本附注六、(三)处置子公司。

注2: 2014年12月25日, 本公司子公司上海房地(集团)有限公司将其所持有的上海闵虹投资有限公司47.7941%股权以人民币1,509.22万元的价格通过上海联合产权交易所转让给受让方上海地产闵虹(集团)有限公司, 办理了产权交易手续, 并于2014年12月12日完成转让交接手续。上海房地(集团)有限公司分别于2014年12月25日、2015年1月13日收到上海地产闵虹(集团)有限公司股权转让款905.53万元、603.69万元。

## 45、营业外收入

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	428,634.96	616,476.57	428,634.96
政府补助	29,353,560.82	29,563,959.51	29,353,560.82
违约金收入	4,480,932.16	1,014,990.57	4,480,932.16
其他	21,365,154.55	352,476.84	21,365,154.55
合计	55,628,282.49	31,547,903.49	55,628,282.49

计入当期损益的政府补助

单位: 元 币种: 人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
上海市静安区促进经济发展专项资金	9,200,000.00	0	收益
上海市浦东新区职工	107,000.00	143,340.00	收益

教育经费专项补贴			
上海市杨浦区人民政府新技术引进或自主开发补助	238,733.75	331,000.00	收益
上海市青浦区金泽镇人民政府工业城扶持资金	378,800.00	319,200.00	收益
上海市松江区人民政府中山街道办事处扶持金	10,000.00	40,000.00	收益
上海国际汽车城(集团)有限公司人才公寓装修专项补贴款	3,878,910.20	7,757,820.40	资产
上海市嘉定区税费返还	13,400.00	14,400.00	收益
上海市黄浦区财政局税收返还	14,900,000.00	6,200,000.00	收益
上海市长宁区文化局文化政策奖励	50,000.00	0	收益
上海市浦东新区职工培训财政补贴	46,006.00	0	收益
上海市长宁区财政局企业职工职业培训专项补贴	247,300.00	43,100.00	收益
上海市长宁区残疾人就业保障补贴	330.9	0	收益
上海市青浦区财政扶持金	222,149.87	182,845.71	收益
上海市崇明县财政返税	38,100.00	29,500.00	收益
上海市长宁区残疾人就业保障补贴残疾人就业保障补贴	22,830.10	0	收益
上海市长宁区企业发展扶持资金	0	12,040,000.00	收益
上海市浦东新区税费返还	0	1,843,701.00	收益
上海市浦东新区企业职工职业培训财政补贴	0	203,152.40	收益
上海市嘉定区职工教育经费补贴	0	215,900.00	收益
杭州市江干区彭浦镇人民政府奖励款	0	200,000.00	收益
合计	29,353,560.82	29,563,959.51	/

## 46、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损失	1,053,890.98	151,632.78	1,053,890.98
对外捐赠	313,500.00	1,230,715.00	313,500.00
赔款支出	359,272.00	1,021,039.12	359,272.00
罚款滞纳金损失	89,739.35	1,206,041.96	89,739.35
其他	20,000.00	57,487.44	20,000.00
合计	1,836,402.33	3,666,916.30	1,836,402.33

#### 47、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	218,613,017.54	323,979,752.67
递延所得税费用	116,538,745.62	-41,514,353.87
合计	335,151,763.16	282,465,398.80

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	-105,792,295.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	-26,448,073.90
子公司适用不同税率的影响	-284,604.48
调整以前期间所得税的影响	-39,755,948.47
非应税收入的影响	-11,073,088.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	306,508,118.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	30,630,372.23
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	75,574,987.86
所得税费用	335,151,763.16

#### 48、其他综合收益

详见七、合并财务报表项目注释 34、其他综合收益。

#### 49、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款、押金等	236,101,420.66	162,431,665.21
专项补贴、补助款	25,676,400.62	23,360,783.11
利息收入	40,515,967.37	45,109,905.83
营业外收入	5,918,287.71	387,897.47
合计	308,212,076.36	231,290,251.62

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金等往来	262,126,745.59	127,024,145.20
销售费用支出	145,172,829.63	164,320,922.55
管理费用支出	103,777,846.02	116,403,305.79
财务费用支出	4,068,647.21	25,760,855.89
营业外支出	782,511.35	3,459,000.21
合计	515,928,579.80	436,968,229.64

## (3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
质押存单收回	20,000,000.00	
人才公寓装修补贴		19,394,551.00
合计	20,000,000.00	19,394,551.00

## (4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
兴业银行按揭贷款保证金		120,000,000.00
合计		120,000,000.00

## 50、金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-440,944,058.76	472,954,118.12
加: 资产减值准备	649,710,645.05	115,885,305.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	105,107,029.97	114,453,608.39
无形资产摊销	3,478,132.42	3,487,272.54
长期待摊费用摊销	764,240.46	984,347.68
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)	625,256.02	-464,843.79
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	28,556.78	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	1,077,887,085.90	752,285,040.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,292,412,048.40	-20,248,668.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	116,538,745.62	-38,140,603.48

递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	-3,373,750.39
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,514,129,714.31	-1,061,066,921.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-301,326,977.49	-154,503,183.57
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,469,676,545.61	-718,565,646.79
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,926.09
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	4,319,582,517.45	2,212,574,329.81
减: 现金的期初余额	2,212,574,329.81	2,972,379,955.21
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	2,107,008,187.64	-759,805,625.40

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,365,389,197.44
其中: 上海上房现代物流有限公司	159,967,170.00
上海华宁置业有限公司	535,572,104.44
上海锐思资产管理有限公司	1,460,944,923.00
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	208,905,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	56,576,205.12
其中: 上海上房现代物流有限公司	17,594,532.33
上海华宁置业有限公司	25,688,534.63
上海锐思资产管理有限公司	1,663,361.86
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	11,629,776.30
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	39,024,000.00
其中: 上海古北文苑置业有限公司	39,024,000.00
处置子公司收到的现金净额	2,347,836,992.32

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,319,582,517.45	2,212,574,329.81
其中: 库存现金	451,583.81	501,517.01
可随时用于支付的银行存款	4,316,873,071.48	2,211,858,025.74
可随时用于支付的其他货币资金	2,257,862.16	214,787.06
可用于支付的存放中央银行款		

项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,319,582,517.45	2,212,574,329.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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。

### 51、所有权或使用权受到限制的资产

单位：万元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	31,503.33	质押、按揭保证金及项目开发受限
应收票据		
存货	1,630,817.47	抵押
固定资产与投资性房地产	232,502.54	抵押
合计	1,894,823.34	/

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下企业合并。

### 2、同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

### 3、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海锐思资产管理有限公司(注1)	14.64 亿元	100%	公开挂牌转让	2014 年 1 月	已收到 50%以上股权转让款, 办理完成控制权转移, 并在报告日前办理完成工商变更手续	823,211,088.56	0	0	0	0	不适用	0
上海文化娱乐俱乐部建设发展有限公司(注2)	3 亿元	100%	公开挂牌转让	2014 年 11 月	已收到 50%以上股权转让款, 办理完成控制权转移, 并在报告日前办理完成工商变更手续	244,336,088.60	0	0	0	0	不适用	0
上海华宁置业有限公司(注2)	5.36 亿元	100%	公开挂牌转让	2014 年 12 月	已收到 50%以上股权转让款, 办理完成控制权转移, 并在报告日前办理完成工商变更手续	131,737,182.18	0	0	0	0	不适用	0
上海上房现代物流有限公司(4)	1.6 亿元	100%	公开挂牌转让	2014 年 12 月	已收到 50%以上股权转让款, 办理完成控制权转移, 并在报告日前办理完成工商变更手续	58,261,451.02	0	0	0	0	不适用	0

注 1：2013 年 12 月 31 日，子公司上海古北（集团）有限公司通过上海联合产权交易所将持有的上海锐思资产管理有限公司 100% 股权以总价 14.64 亿元转让给沈阳首源投资管理有限公司，办理了产权交易手续。2014 年 1 月，上海古北（集团）有限公司已收到全部转让价款并于 2014 年 2 月办理完成工商变更手续。

注 2：2014 年 10 月 29 日，子公司上海古北（集团）有限公司、孙公司上海古北房产租赁有限公司通过上海联合产权交易所将两公司持有的上海古北文化娱乐建设发展有限公司 100% 股权及上海古北（集团）有限公司对上海古北文化娱乐建设发展有限公司债权以 3 亿元的总价（含对上海古北文化娱乐建设发展有限公司的债权 4,557.41 万元）转让给上海耀中教育管理咨询有限公司，办理了产权交易手续。2014 年 11 月，已收到转让价款 2.10 亿元，并于 2014 年 11 月办理完成工商变更手续。

注 3：2014 年 12 月 30 日，子公司上海房产经营（集团）有限公司、子公司上海古北（集团）有限公司通过上海联合产权交易所将两公司持有的上海华宁置业有限公司 100% 股权以 5.36 亿元的价格转让给上海浦江世博资产经营管理有限公司，并办理了产权交易手续。截至 2014 年 12 月 31 日已收到全部转让价款 5.36 亿元，并完成转让交接手续。

注 4：2014 年 12 月 17 日，子公司上海房地（集团）有限公司、上海房地产经营（集团）有限公司将两公司持有的上海上房现代物流有限公司 100% 股权以 1.60 亿元的价格转让给上海万仓物流有限公司，办理了产权交易手续，截至 2014 年 12 月 31 日，已收到全部股权转让价款，并完成转让交接手续。

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	上海	长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 29-30 楼	房地产业	87.50	0.00	购买
上海房地产经营(集团)有限公司	上海	上海南苏州路 255 号	房地产业	90.00	0.00	购买
上海房地(集团)有限公司	上海	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼	房地产业	100.00	0.00	购买
上海房产之窗房地产信息有限公司	上海	上海张江高科技园区芳春路 400 号 1 幢 3 层 301-144 室	服务业	97.33	0.00	设立
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路 1230 号甲 3 号楼 4 层	房地产业	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼 1699 弄 94 幢 67 号	房地产业	100.00	0.00	设立
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室	房地产业	90.00	10.00	设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州工业园区津梁街 133 号 19(商)幢	房地产业	90.00	10.00	设立

限公司		101、102 室				
浙江锦华 大酒店管 理有限公 司	杭州	杭州市秋 涛北路 326 号	服务业	95.00	0.00	设立
上海顺驰 置业有限 公司	上海	上海市宝 山区罗店 镇市一路 200 号-B	房地产业	100.00	0.00	购买
杭州中华 企业房地 产发展有 限公司	杭州	杭州市江 干区章家 坝云河家 园 6 幢裙 楼 301 室	房地产业	100.00	0.00	设立
苏州中华 园房地产 开发有限 公司	苏州	苏州市平 江区桃花 坞龙兴桥 33 号	房地产业	100.00	0.00	设立
中企汇锦 投资有限 公司	上海	上海市杨 浦区宁武 路 269 号 1 号楼 218 室	投资管理	100.00	0.00	设立
江阴中企 誉德房地 产有限公 司	江阴	江阴市临 港新城港 城大道(申 港区)	投资管理	95.00	0.00	设立
上海新弘 生态农业 有限公司	上海	上海市崇 明县城桥 镇寒山寺 路 358 号 106-4 室	农业	100.00	0.00	设立
上海古北 房产租赁 有限公司	上海	上海市长 宁区虹桥 路 1452 号 1402 室	服务业	0.00	100.00	设立
上海古北 物业管理 有限公司	上海	上海市长 宁区荣华 东道 96 号	服务业	0.00	100.00	设立
上海古北 新虹劳务 服务有限 公司	上海	上海市永 冠经济开 发区向化 路 1519 号	服务业	0.00	100.00	设立

上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路 51 弄 6 号 103 室	服务业	0.00	100.00	设立
上海古北京宸置业发展有限公司	上海	上海市长宁区水城南路 55 号 306 室	房地产业	0.00	70.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业	0.00	90.00	设立
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路 3288 号二楼 2038 室	房地产业	0.00	100.00	设立
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街 226 号 201 室	房地产业	0.00	100.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	青浦区青赵公路 4989 号 3 幢 2 层 G 区 234 室	服务业	0.00	60.00	设立
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路 3463 弄 116 号	房地产业	0.00	100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号	房地产业	0.00	100.00	购买
古北集团香港有限公司	香港	7/F 9 DES VOEUX ROAD WEST HK	服务业	0.00	100.00	设立
上海金樱房地产发	上海	上海市南苏州路 255	房地产业	0.00	100.00	设立

展有限公司		号				
上海江森房屋设备有限公司(注)	上海	上海市浦东新区张扬路550弄8号2002室	工程施工	0.00	50%	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路2502号409-95座	房地产业	30.00	70.00	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区长浜路1800弄3号3层310室	房地产业	45.00	55.00	设立
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路360弄9号3637室	投资管理	0.00	100.00	设立
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路188号	房地产业	0.00	51.00	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路38号	房地产业	0.00	60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路38号	房地产业	0.00	100.00	设立
上海融欧股权投资基金管理有限公司	上海	中国(上海)自由贸易试验区加枫路24号三层340室	投资管理	42.00	16.00	设立
上海民诚置业有限公司	上海	上海市上中路462号12楼203室	房地产业	0.00	100.00	设立
上海房地集团物业服务有限	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路	服务业	0.00	100.00	设立

公司		119 号				
上海凯峰 房地产开发有 限公司	上海	上海市中 山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产业	0.00	71.00	设立
上海国际 汽车城置 业有限公司（注）	上海	上海市嘉 定区安亭 镇墨玉路 79 号	房地产业	0.00	50.00	购买
上海国际 汽车城安 亭新镇酒 店管理咨 询有限公 司	上海	上海市嘉 定区安亭 新镇南安 德路 1 号	服务业	0.00	100.00	设立
上海国际 汽车城安 亭新镇能 源技术服 务有限公 司	上海	上海市嘉 定区安亭 镇墨玉路 18 号	服务业	0.00	100.00	设立
上海国际 汽车城物 业管理有 限公司	上海	上海市嘉 定区安亭 新镇南安 德路 9 号	服务业	0.00	100.00	设立
上海地产 古北安亭 置业有限 公司	上海	上海市嘉 定区安亭 镇墨玉路 185 号 607 室	房地产业	0.00	100.00	设立

注：上海江森房屋设备有限公司和上海国际汽车城置业有限公司因公司董事会成员中本公司派驻的董事会成员人数过半，并控制其日常经营活动，对上述两家公司具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

## (2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持 股比例	本期归属于少 数股东的损 益	本期向少数 股东宣告分 派的股利	期末少数 股东权益 余额
上海古北（集 团）有限公司	12.50%	60,484,448.98	18,750,000.00	362,924,340.41
上海房地产经 营（集团）有 限公司	10%	9,584,490.87	2,400,000.00	203,393,179.32

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海古北(集团)有限公司	6,901,995,476.24	2,306,816,181.32	9,208,811,657.56	3,948,358,724.75	2,492,535,000.00	6,440,893,724.75	5,419,193,000.34	2,849,539,557.15	8,268,732,557.49	2,603,321,330.13	3,422,750,000.00	6,026,071,330.13
上海房地产经营(集团)有限公司	8,538,163,290.53	778,506,426.17	9,316,669,716.7	5,475,544,185.07	757,425,510.00	6,232,969,695.07	7,986,310,563.53	1,280,861,352.89	9,267,171,916.42	4,835,028,481.68	1,207,965,510.00	6,042,993,991.68

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海古北(集团)有限公司	819,093,511.31	675,384,101.49	675,384,101.49	-208,807,681.01	3,390,697,518.23	364,563,655.23	364,563,655.23	321,447,401.04
上海房地产经营(集团)有限公司	2,491,605,183.88	82,884,818.83	82,884,818.83	96,823,875.95	1,239,063,428.59	230,960,414.82	230,960,414.82	-844,552,979.86

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

## (1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	49,835,077.89	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-164,922.11	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-164,922.11	
联营企业：		
投资账面价值合计	1,384,745,446.97	1,437,952,424.44
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-53,206,977.47	-20,328,338.16
--其他综合收益		
--综合收益总额	-53,206,977.47	-20,328,338.16

## (2). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司对联营企业天津星华城置业有限公司的担保信息详见十一、关联方及关联交易 5、关联交易情况（3）关联方担保情况。

## 十、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	48,362,284.20			48,362,284.20
1. 交易性金融资产	48,362,284.20			48,362,284.20
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	48,362,284.20			48,362,284.20
(3) 衍生金融资产				

2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	498,188,345.96		8,246,078.08	506,434,424.04
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	498,188,345.96		8,246,078.08	506,434,424.04
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	546,550,630.16		8,246,078.08	554,796,708.24
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

非持续以公允价值计量的负债总额				
-----------------	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

项目	期末		期初	
	账面价值	所属层次	账面价值	所属层次
以成本计量的权益性投资(注)	8,246,078.08	第三层次	6,246,078.08	第三层次

注：本公司以成本计量的权益性投资，不存在活跃市场上的报价，在非活跃市场中也无相同或类似资产的报价；也不存在可观察输入值；此外也不能获取相关估值技术所需要的数据，比如企业自身数据；同时由于本公司持有的金额较小，因此采用成本计量。

## 十一、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海地产(集团)有限公司	上海市浦东新区东南路 500 号 18 楼	土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 旧区改造, 廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。	42 亿元	36.36	36.36

企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会, 其持有上海地产(集团)有限公司 100.00% 股权。

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见九、在其他主体中的权益 2、在合营企业或联营企业中的权益。本期与本公司发生关联方交易, 或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	联营企业
上海瀛利置业有限公司	联营企业
上海东方低碳系统集成有限公司	联营企业
天津星华府置业有限公司	联营企业
天津星华商置业有限公司	联营企业
天津星华城置业有限公司	联营企业
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	合营企业

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产明居发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制

上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海地产闵虹(集团)有限公司	同受母公司控制
上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制
上海市房地产交易资金管理有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海集汇置业有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海天丰房地产顾问有限公司	同受母公司控制
上海中星(集团)有限公司	同受母公司控制
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层
上海世博土地控股有限公司	受上海世博土地储备中心控制
上海浦江世博资产经营管理有限公司	受上海世博土地储备中心控制
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海新长宁(集团)有限公司	子公司的少数股东
大华(集团)有限公司	孙公司的少数股东
上海达安房产开发有限公司	孙公司的少数股东
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海金丰易居房地产顾问有限公司	销售代理费	30,519,657.62	31,245,616.72
上海市住房置业担保有限公司	提供劳务		3,000,000.00
上海承大网络科技服务有限公司	销售商品	224,528.30	
上海建实财务监理有限公司	财务监理	3,528,710.00	687,600.00
上海联合融资担保有限公司	提供劳务	38,000.00	
大华(集团)有限公司	提供劳务	2,208,176.70	
上海达安房产开发有限公司	接受劳务	60,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江金湖机械集团有限公司	古北财富广场房屋销售		51,178,800.00
上海地产明居发展有限公司	物业管理	417,515.80	321,643.20
上海地产馨越置业有限公司	物业管理		74,957.70
上海地产馨虹置业有限公司	物业管理	284,000.00	195,000.00
上海地产(集团)有限公司	物业管理	456,384.00	342,288.00
上海地产园林发展有限公司	物业管理	420,000.00	
上海地产资产管理有限公司	物业管理	12,500.00	22,500.00

上海市土地储备中心	提供劳务	3,994,685.70	2,662,477.00
上海地产保障住房投资建设管理有限公司	出售固定资产		185,300.00
上海瀛程置业有限公司	提供劳务	776,010.15	
上海地产(集团)有限公司	提供劳务	116,197.44	174,296.16
上海市土地储备中心	提供劳务	5,983,651.00	774,376.80

**(2). 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

单位:元 币种:人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方:

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海世博土地控股有限公司	办公楼	23,420,925.00	19,149,172.86
上海地产资产管理有限公司	办公楼	201,060.00	201,060.00

**(3). 关联担保情况**

单位:万元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产(集团)有限公司(注1)	中华企业股份有限公司	120,000.00	2009/10/27	2014/10/30	是
上海地产(集团)有限公司(注2)	中华企业股份有限公司	30,000.00	2011/2/24	2014/2/24	是
上海地产(集团)有限公司(注3)	中华企业股份有限公司	15,000.00	2012/8/15	2014/2/15	是
上海地产(集团)有限公司(注4)	中华企业股份有限公司	110,000.00	2012/9/26	2014/9/25	是
上海地产(集团)有限公司(注5)	中华企业股份有限公司	18,000.00	2012/10/30	2014/10/29	是
上海地产(集团)有限公司(注6)	中华企业股份有限公司	50,000.00	2012/11/27	2015/11/26	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	23,000.00	2012/11/2	2014/11/1	是

(注 7)					
上海古北(集团)有限公司/上海顺驰置业有限公司(注 8)	中华企业股份有限公司	35,478.39	2010/2/26	2014/2/25	是
中华企业股份有限公司(注 9)	上海华宁置业有限公司	20,000.00	2012/6/8	2014/6/7	是
中华企业股份有限公司(注 10)	江阴中企誉德房地产开发有限公司	9,000.00	2012/11/16	2014/9/20	是
中华企业股份有限公司(注 11)	天津星华城置业有限公司	7,440.00	2012/3/26	2015/3/26	否
中华企业股份有限公司/上海房地产经营(集团)有限公司(注 12)	上海瀛茸置业有限公司	32,000.00	2012/11/20	2014/11/19	是
上海中星(集团)有限公司(注 13)	上海房地(集团)有限公司	70,400.00	2009/11/25	2014/11/20	是
上海中星(集团)有限公司、上海房地(集团)有限公司(注 14)	上海国际汽车城置业有限公司	6,000.00	2010/8/17	2015/8/16	否
上海中星(集团)有限公司、上海房地(集团)有限公司(注 15)	上海国际汽车城置业有限公司	28,220.00	2011/9/21	2016/9/21	否
上海古北(集团)有限公司(注 16)	中华企业股份有限公司	1,500.00	2013/1/30	2015/1/29	是
上海古北(集团)有限公司(注 16)	中华企业股份有限公司	3,500.00	2013/1/22	2015/1/21	是
上海中星(集团)有限公司(注 17)	中华企业股份有限公司	40,000.00	2013/7/25	2016/7/25	否
上海中星(集团)有限公司(注 18)	中华企业股份有限公司	10,000.00	2013/7/26	2015/7/25	否
上海地产(集团)有限公司(注 19)	中华企业股份有限公司	20,000.00	2013/2/7	2016/2/6	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	60,000.00	2013/6/28	2014/6/27	是

(注 20)					
上海中星(集团)有限公司(注 21)	中华企业股份有限公司	11,620.00	2013/3/21	2015/3/21	否
上海地产(集团)有限公司(注 22)	中华企业股份有限公司	50,000.00	2013/6/9	2016/6/9	否
中华企业股份有限公司(注 23)	江阴中企誉德房地产开发有限公司	10,000.00	2013/10/8	2015/10/7	否
上海房地(集团)有限公司(注 24)	上海上房现代物流有限公司	5,500.00	2011/6/30	2014/5/28	是
上海房地(集团)有限公司(注 25)	上海国际汽车城置业有限公司	20,000.00	2013/8/26	2016/8/26	否
上海房地产经营(集团)有限公司(注 26)	上海赢茸置业有限公司	50,000.00	2013/7/1	2016/6/30	否
中华企业股份有限公司(注 27)	天津星华城置业有限公司	7,500.00	2013/5/27	2016/5/27	否
中华企业股份有限公司(注 28)	上海中星(集团)有限公司	90,000.00	2013/1/25	2017/1/24	否
中华企业股份有限公司(注 29)	上海房地产经营集团有限公司	4,740.00	2014/1/21	2015/7/20	否
上海房地产经营集团有限公司(注 30)	中华企业股份有限公司	44,060.00	2014/1/27	2016/1/27	否
上海地产(集团)有限公司(注 31)	中华企业股份有限公司	50,000.00	2014/3/3	2017/3/4	否
上海房地产经营集团有限公司(注 32)	上海凯峰房地产开发有限公司	44,125.00	2014/4/29	2016/4/28	否
中华企业股份有限公司(注 33)	天津星华城置业有限公司	17,400.00	2014/6/23	2017/6/23	否
上海地产(集团)有限公司(注 34)	中华企业股份有限公司	80,000.00	2014/7/31	2019/7/30	否
上海地产(集团)有限公司(注 35)	中华企业股份有限公司	155,000.00	2014/10/14	2017/10/14	否
上海中星(集团)有限公司/上海房地(集团)	上海国际汽车城置业有限公司	30,000.00	2014/12/5	2016/12/5	否

团)有限公司 (注 36)					
上海中星(集团)有限公司/上海房地(集团)有限公司(注 37)	上海国际汽车城置业有限公司	35,000.00	2014/12/26	2016/3/29	否
上海房地产经营(集团)有限公司(注 38)	无锡中城誉品置业有限公司	23,880.00	2014/8/11	2018/8/11	否

#### 关联担保情况说明

注 1: 上海地产(集团)有限公司为本公司发行的 12 亿公司债券而提供无条件的不可撤销担保, 本期已到期偿还。

注 2: 上海地产(集团)有限公司为本公司向光大银行贷款 3 亿元提供担保, 本期已到期偿还。

注 3: 上海地产(集团)有限公司为本公司向上海市供销合作总社和上海市新农村建设投资股份有限公司一共委托贷款 1.5 亿元提供担保, 本期已到期偿还。

注 4: 上海地产(集团)有限公司为本公司向平安信托设立的 11 亿元单一信托计划提供不可撤销的连带保证责任, 本期已到期偿还。

注 5: 上海地产(集团)有限公司为本公司向大业信托设立的 2.8 亿元集合信托计划中的优先级 1.8 亿提供不可撤销的连带保证责任, 本期已到期偿还。

注 6: 上海地产(集团)有限公司为本公司向中诚信托设立的 5 亿元单一信托计划提供不可撤销的连带保证责任, 该信托已偿还 400 万元, 期末余额 4.96 亿元。

注 7: 子公司上海古北(集团)有限公司为本公司分别向上海东迪投资有限公司、上海东菲能源投资有限公司的委托贷款共 2.3 亿元提供担保, 本期已到期偿还。

注 8: 子公司上海古北(集团)有限公司及上海顺驰置业有限公司为本公司向浦发银行静安支行贷款 3.5478 亿元提供担保, 本期已到期偿还。

注 9: 本公司为原孙公司上海华宁置业有限公司向东亚银行贷款的 2 亿元提供担保, 本期已到期偿还。

注 10: 本公司为子公司江阴中企誉德房地产开发有限公司向安吉租赁有限公司贷款 0.9 亿元提供担保, 本期已到期偿还。

注 11: 本公司为天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款 2.48 亿元提供 30% 的担保即 0.744 亿元, 该借款本期部分偿还, 期末余额 0.3 亿元。

注 12: 本公司及子公司上海房地产经营(集团)有限公司为孙公司上海瀛茸置业有限公司向交通银行贷款 3.2 亿元共同提供担保, 其中本公司 1.54 亿元, 上海房地产经营(集团)有限公司 1.66 亿元, 本期已到期偿还。

注 13: 上海中星(集团)有限公司为子公司上海房地(集团)有限公司向中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部贷款 7.04 亿元提供担保, 本期已到期偿还。

注 14: 上海房地(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向兴业银行贷款 0.6 亿元提供各 50%的担保, 该借款本期部分偿还, 期末余额为 0.53 亿元。

注 15: 上海房地(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向交通银行和工商银行的银团贷款各提供 50%的担保, 担保金额覆盖授信下贷款额, 担保金额双方各占 50%, 该借款期末余额为 2.474 亿元。

注 16: 上海古北(集团)有限公司为本公司向上海东菲能源投资有限公司的委托贷款 0.50 亿元提供担保, 期后已到期归还。

注 17: 上海中星(集团)有限公司为本公司向光大银行贷款 4 亿元提供担保, 该借款本期部分偿还, 期末余额为 3 亿元。

注 18: 上海中星(集团)有限公司为本公司向万家共赢资产管理有限公司委托贷款提供 1 亿元担保。

注 19: 上海地产(集团)有限公司为本公司向中信信托信托贷款提供 2 亿元担保。

注 20: 上海地产(集团)有限公司为本公司向中信信托信托贷款提供 6 亿元担保, 该信托借款本期已全额提前偿还。

注 21: 上海中星(集团)有限公司为本公司向中海信托信托贷款 3.5 亿元提供 1.162 亿元担保。

注 22: 上海地产(集团)有限公司为本公司向中投信托信托贷款提供 5 亿元担保, 该借款本期部分偿还, 期末余额为 4.5 亿元。

注 23: 本公司为子公司江阴中企誉德房地产开发有限公司向上海东菲企业管理有限公司委托贷款 1 亿元提供担保。

注 24: 子公司上海房地(集团)有限公司为其原子公司上海上房现代物流有限公司向浙商银行贷款 0.55 亿元提供担保, 该借款本期已全额提前偿还。

注 25: 子公司上海房地(集团)有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向上海市慈善基金会委托贷款 2 亿元提供担保。

注 26: 子公司上海房地产经营(集团)有限公司为其子公司上海瀛茸置业有限公司向浦发银行贷款提供 5 亿元授信担保, 期末贷款余额 3.5897 亿元。

注 27: 本公司为天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 0.75 亿元担保, 该借款本期部分偿还, 期末余额为 0.624 亿元。

注 28: 上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)控股子公司上海地产中星曹路基地开发有限公司向中国农业发展银行申请总额人民币 33 亿元的土地储备贷款, 期限 4 年, 利率 6.4% (3-5 年基准利率), 专项用于曹路大型居住区南扩基地的土地储备。本公司为该笔贷款提供 9 亿元的连带责任保证。同时, 中星集团对本公司为上述贷款提供的 9 亿元担保出具反担保函。截止 2014 年 12 月 31 日, 该担保项下已发生借款 5.97 亿元, 剩余额度尚未使用。

注 29: 本公司为子公司上海房地产经营(集团)有限公司向中海恒信信托信托贷款 3.75 亿元中的优先级借款 0.474 亿元提供担保。

注 30: 子公司上海房地产经营(集团)有限公司为本公司向上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业

(有限合伙)贷款 4.406 亿元提供担保。

注 31: 上海地产(集团)有限公司为本公司向深圳平安大华汇通财富管理有限公司贷款 5 亿元提供担保。

注 32: 子公司上海房地产经营(集团)有限公司为本公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司向上海中融融欧二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)贷款 4.4125 亿元提供担保。

注 33: 本公司为联营企业天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 1.74 亿元担保, 该贷款期末已放款 0.795 亿元。

注 34: 上海地产(集团)有限公司为本公司向平安资产管理有限责任公司贷款 8 亿元提供担保。

注 35: 上海地产(集团)有限公司为本公司发行的 15.5 亿公司债券而提供无条件的不可撤销担保。

注 36: 上海房地(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向宁波通商银行上海分行贷款 3 亿元提供各 50% 的担保。

注 37: 上海房地(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向华宝信托贷款 3.5 亿元提供各 50% 的担保, 该借款期末已发放贷款 1.971 亿元。

注 38: 子公司上海房地产经营(集团)有限公司为其孙公司无锡中城誉品置业有限公司向交通银行无锡分行 3 亿元贷款的 79.60% 即 2.388 亿提供担保, 该借款期末余额为 0.5 亿元。

#### (4). 关联方资金拆借

单位: 元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海市滩涂造地有限公司	100,000,000.00	2013-2-28	2015-2-27	注 1
上海地产(集团)有限公司	380,000,000.00	2013-5-31	2015-5-29	注 2
上海地产(集团)有限公司	170,000,000.00	2013-6-25	2015-5-29	注 3
上海集汇置业有限公司	34,944,000.00	2013-6-27	2016-6-26	注 4
上海市住房置业担保有限公司	200,000,000.00	2013-7-1	2016-7-1	注 5
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013-8-30	2016-8-30	注 6
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013-9-11	2016-9-10	注 7
上海市住房置业担保有限公司	200,000,000.00	2013-10-21	2016-10-20	注 8
上海市房地产交易资金管理有限公司	30,000,000.00	2013-11-14	2016-11-13	注 9
上海地产资产管理有限公司	43,000,000.00	2013-12-2	2015-12-2	注 10
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013-12-3	2016-12-3	注 11

上海市住房置业担保有限公司	150,000,000.00	2014-3-4	2016-3-3	注 12
上海市住房置业担保有限公司	400,000,000.00	2014-4-11	2016-4-11	注 13
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014-5-7	2015-5-7	注 14
上海地产园林发展有限公司	30,000,000.00	2014-6-18	2016-6-17	注 15
上海联合融资担保有限公司	80,000,000.00	2014-9-4	2016-9-3	注 16
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	300,000,000.00	2014-9-5	2016-9-4	注 17
上海市滩涂造地有限公司	130,000,000.00	2014-9-9	2016-9-9	注 18
上海地产农业投资发展有限公司	70,000,000.00	2014-9-12	2016-9-11	注 19
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014-12-24	2015-12-24	注 20
上海地产农业投资发展有限公司	30,000,000.00	2012-12-25	2014-12-25	注 21
上海地产酒店管理有限公司	10,000,000.00	2013-2-28	2014-2-27	注 22
上海市滩涂造地有限公司	130,000,000.00	2013-3-6	2014-9-6	注 23
上海市住房置业担保有限公司	400,000,000.00	2013-4-11	2014-4-10	注 24
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2013-4-25	2014-4-25	注 25
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2013-10-30	2014-10-30	注 26
上海联合融资担保有限公司	150,000,000.00	2014-1-9	2014-12-29	注 27
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014-1-15	2014-12-29	注 28
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014-1-16	2014-12-29	注 29
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014-2-27	2014-12-23	注 30
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014-3-18	2014-12-29	注 31
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2014-11-11	2014-12-26	注 32
拆出				
浙江金湖机械集团有限公司	65,000,000.00	2013 年 3 月 8 日	2016 年 3 月 8 日	委托贷款，不计息

关联方拆入资金说明：

注 1、2013 年 2 月，本公司中华企业股份有限公司与上海市滩涂造地有限公司签订委贷合同，向

上海市滩涂造地有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 10%，借款期 2 年。2014 年度发生相应利息支出 1,000.00 万元。

注 2、2013 年 5 月，本公司中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司签订委贷合同，向上海地产（集团）有限公司借入资金 38,000 万元，年利率 7.7%，借款期 2 年。2014 年度发生相应利息支出 2,926.00 万元。

注 3、2013 年 6 月，本公司中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司签订委贷合同，向上海地产（集团）有限公司借入资金 17,000 万元，年利率 7.7%，借款期 2 年。2014 年度发生相应利息支出 1,309.00 万元。

注 4、2013 年 6 月，孙公司江阴金安置业有限公司与上海集汇置业有限公司签订委贷合同，向上海集汇置业有限公司借入资金 3,494.4 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2014 年度发生相应利息支出 349.44 万元。

注 5、2013 年 7 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 20,000 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2014 年度发生相应利息支出 2,000.00 万元。

注 6、2013 年 8 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2014 年度发生相应利息支出 1,000.00 万元。

注 7、2013 年 9 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2014 年度发生相应利息支出 1,000.00 万元。

注 8、2013 年 10 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 20,000 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2014 年度发生相应利息支出 2,000.00 万元。

注 9、2013 年 11 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海市房地产交易资金管理有限公司签订委贷合同，向上海市房地产交易资金管理有限公司借入资金 3,000 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2014 年度发生相应利息支出 300.00 万元。

注 10、2013 年 12 月，子公司江阴中企誉德房地产有限公司与上海地产资产管理有限公司签订委贷合同，向上海地产资产管理有限公司借入资金 11,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年，本年偿还 6,700 万元，期末余额 4,300 万元。2014 年度发生相应利息支出 883.15 万元。

注 11、2013 年 12 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2014 年度发生相应利息支出 1,000.00 万元。

注 12、2014 年 3 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 15,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年。2014 年度发生相应利息支出 1,136.25 万元。

注 13、2014 年 4 月，本公司中华企业股份有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 40,000 万元，年利率 8.5%，借款期 2 年。2014 年度发

生相应利息支出 2,493.33 万元。

注 14、2014 年 5 月，孙公司上海瀛浦置业有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 9%，借款期 1 年。2014 年度发生相应利息支出 595 万元。

注 15、2014 年 6 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海地产园林发展有限公司签订委贷合同，向上海地产园林发展有限公司借入资金 3,000 万元，年利率 7.92%，借款期 2 年。2014 年度发生相应利息支出 130.02 万元。

注 16、2014 年 9 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 8,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年。2014 年度发生相应利息支出 582 万元。

注 17、2014 年 9 月，本公司中华企业股份有限公司与上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司签订委贷合同，向上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司借入资金 30,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年。2014 年度发生相应利息支出 877.5 万元。

注 18、2014 年 9 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海市滩涂造地有限公司签订委贷合同，向上海市滩涂造地有限公司借入资金 13,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年。

注 19、2014 年 9 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海地产农业投资发展有限公司签订委贷合同，向上海地产农业投资发展有限公司借入资金 7,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年。

注 20、2014 年 12 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 9%，借款期 1 年。2014 年度发生相应利息支出 20 万元。

注 21、2012 年 12 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海地产农业投资发展有限公司签订委托贷款合同，向上海地产农业投资发展有限公司借入资金 3,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 268.5 万元。

注 22、2013 年 2 月，本公司中华企业股份有限公司与上海地产酒店管理有限公司签订委托贷款合同，向上海地产酒店管理有限公司借入资金 1,000 元，年利率 10%，借款期 1 年。2014 年已全部归还，本年发生相应利息支出 13.33 万元。

注 23、2013 年 3 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海市滩涂造地有限公司签订委托贷款合同，向上海市滩涂造地有限公司借入资金 13,000 万元，年利率 10%。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 895.56 万元。

注 24、2013 年 4 月，本公司中华企业股份有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委托贷款合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 40,000 元，年利率 10%，借款期 1 年。2014 年已全部归还，本年发生相应利息支出 1,222.22 万元。

注 25、2013 年 4 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 元，年利率 10%，借款期 1 年。2014 年已全部归还，本年发生相应利息支出 319.44 万元。

注 26、2013 年 10 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 10%。2014 年已全部

归还，本年度发生相应利息支出 838.89 万元。

注 27、2014 年 1 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 15,000 万元，年利率 10%。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 1,475 万元。

注 28、2014 年 1 月，孙公司上海瀛浦置业有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 9%。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 870 万元。

注 29、2014 年 1 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 9%。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 867.5 万元。

注 30、2014 年 2 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 9%。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 747.5 万元。

注 31、2014 年 3 月，孙公司江阴金安置业有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 9%。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 715 万元。

注 32、2014 年 11 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委托贷款合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 10,000 万元，年利率 9%。2014 年已全部归还，本年度发生相应利息支出 112.5 万元。

#### 其他形式向关联方拆入资金

关联方名称	期末拆入资金	本期结算利息金额
上海地产（集团）有限公司（注 1）	400,000,000.00	42,748,703.56
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	273,018,750.00	
上海地产资产管理有限公司（注 2）	15,000,000.00	1,271,458.33
上海集汇置业有限公司	20,000,000.00	
上海达安企业股份有限公司	29,000,000.00	

注 1：本公司子公司上海房地（集团）有限公司向上海地产（集团）有限公司通过往来款形式拆借资金 5 亿元，本期偿还 1 亿元，期末本金余额 4 亿元。该笔资金拆借结算利率为 8.55%，本期计提利息 4,274.87 万元。

注 2：本公司向上海地产资产管理有限公司通过往来款形式拆借资金 1,500.00 万元，约定结算利率 8.5%，本期计提利息 127.15 万元。

#### (5). 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海浦江世博资产经营管理有限公司（注）	股权转让	535,643,169.44	

上海地产闵虹（集团）有限公司（注）	股权转让	15,092,184.09	
-------------------	------	---------------	--

## (6). 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	547.70	675

## (7). 其他关联交易

本公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与其股东方上海房地（集团）有限公司、上海地产（集团）有限公司及上海永禧投资发展有限公司（大华（集团）有限公司之子公司）分别签订《商品房买卖合同》，将其开发的尚汇豪庭项目部分商品房出售于三方，交易总金额为 12.23 亿元，其中上海地产（集团）有限公司购买 12 套，共计 1.22 亿元，上海永禧投资发展有限公司购买 24 套，共计 2.32 亿元，上海房地（集团）有限公司购买 86 套，共计 8.69 亿元，因尚汇豪庭尚在开发中，还未交房，故相应交易尚未完成。

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海瀛程置业有限公司	84,996.35		317,781.35	
应收账款	上海地产园林发展有限公司	420,000.00		-	
其他应收款	浙江金湖机械集团有限公司	16,699,109.80		16,699,109.80	
其他应收款	大华（集团）有限公司	190,000,000.00			
其他应收款	上海地产馨虹置业有限公司	360,957.98			
其他应收款	上海地产闵虹（集团）有限公司	6,036,873.64			
其他非流动资产	浙江金湖机械集团有限公司	65,000,000.00		65,000,000.00	

## (2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	6,925,727.94	2,521,063.08
其他应付款	上海地产（集团）有限公司	513,755,542.88	571,306,839.32
其他应付款	上海天丰房地产顾问有限公司	-	200,000,000.00
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	273,018,750.00	173,018,750.00

其他应付款	上海地产资产管理有 限公司	16,271,458.33	15,570,000.00
其他应付款	上海市土地储备中心	7,323,534.66	7,323,534.66
其他应付款	上海世博土地控股有 限公司	-	3,400,000.00
其他应付款	上海金丰易居房地产 顾问有限公司	2,333,153.00	1,110,996.90
其他应付款	上海地产馨虹置业有 限公司	-	68,926.70
其他应付款	上海集汇置业有限公 司	20,000,000.00	
其他应付款	上海达安企业股份有 限公司	29,000,000.00	
应付股利	上海新长宁(集团) 有限公司	18,750,000.00	55,000,000.00
应付股利	上海地产(集团)有 限公司	2,400,000.00	35,000,000.00
短期借款	上海联合融资担保有 限公司	200,000,000.00	100,000,000.00
一年内到期非流动负 债	上海地产(集团)有 限公司	550,000,000.00	
一年内到期非流动负 债	上海市滩涂造地有限 公司	100,000,000.00	130,000,000.00
一年内到期非流动负 债	上海地产酒店管理有 限公司		10,000,000.00
一年内到期非流动负 债	上海地产农业投资发 展有限公司		30,000,000.00
一年内到期非流动负 债	上海联合融资担保有 限公司		100,000,000.00
一年内到期非流动负 债	上海市住房置业担保 有限公司		400,000,000.00
长期借款	上海地产农业投资发 展有限公司	70,000,000.00	
长期借款	上海地产园林发展有 限公司	30,000,000.00	
长期借款	上海地产资产管理有 限公司	43,000,000.00	110,000,000.00
长期借款	上海虹桥经济技术开 发区联合发展有限公 司	300,000,000.00	
长期借款	上海集汇置业有限公 司	34,944,000.00	34,944,000.00
长期借款	上海联合融资担保有 限公司	80,000,000.00	
长期借款	上海市房地产交易资 金管理有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
长期借款	上海市滩涂造地有限 公司	130,000,000.00	100,000,000.00
长期借款	上海市住房置业担保 有限公司	1,250,000,000.00	700,000,000.00

	有限公司		
长期借款	上海地产(集团)有限公司		550,000,000.00

## 7、关联方承诺

关联方担保导致的承诺事项详见本附注 5、关联交易情况中的关联担保情况。

## 十二、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

#### (1) 资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

##### ①抵押事项

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
38,000.00	2014/3/14	2016/3/14	投资性房地产	上海市淮海中路 1202 号[沪房地(徐)字(2003)第 014131 号]	12,085.43
56,200.00	2013/8/20	2015/8/19	存货-开发成本	杭州市江干区彭埠镇运河东路以东的 04-008-010-00077 号宗地 1 幢、6 幢在建工程[杭政储出(2009)101 号地块商品住宅 6#、3# 楼]	58,349.36
77,000.00	2013/4/28	2016/4/25	存货-开发产品	上海市美兰湖三期项目土地及在建工程[沪房地宝字(2014)第 030681 号]	313,314.24
33,600.00	2010/11/29	2020/3/28	投资性房地产	上海市古北国际财富中心二期[沪房地长字(2013)第 003910 号]	184,680.68
			固定资产		13,735.33
			固定资产		2,112.74
6,850.00	2012/6/26	2022/6/26	投资性房地产	上海市黄金城道 568 号 1-2 层、572 号 1-2 层、580 号 1-2 层、584 号 1-2 层、592 号 1-2 层[沪房地长字(2009)第 002215 号]	1,459.36
11,900.00	2013/4/3	2023/4/3	固定资产	上海市虹桥路 1438 号 2901-2904、3001-3004[沪房地长字(2013)第 003910 号]	9,103.18
1,296.50	2010/11/11	2015/10/7	存货-开发产品	上海市虹桥路 3820-3828 号双号全栋[沪房地长字(2009)第 023555 号]; 上海市虹桥路 1482 号 1-2 全栋[沪房地长字(2006)第 008662 号]	387.60
1,003.50	2010/11/11	2017/5/30			
57,000.00	2013/4/8	2023/5/24	投资性房地产	上海市古北国际财富中心二期上海高岛屋百货地下 1 层、地上 1 层-7 层商场[沪房地长字(2013)第 003910 号]	78,297.50
76,000.00	2013/4/8	2023/5/24			
26,375.00	2013/4/2	2023/4/1	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 302、303、402、403、2501-2504、2601-2604、2701-2704、2801-2804[沪房地长字(2013)第 003910 号]	23,651.19
5,100.00	2013/7/5	2023/4/17	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 801、802、804、805、901-904、1001-1004[沪房地长字(2013)第 003910 号]	12,589.44
10,200.00	2013/6/28	2023/4/17			
24,250.00	2013/4/3	2019/4/3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1501-1504、1701-1704、1801-1804、1901-1904[沪房地长字(2013)第 003910 号]	18,046.66
30,000.00	2014/1/10	2016/1/10	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 502、503、1101-1104、1201-1204、1301-1304、1401-1404 室[沪房地长字(2013)第 003910 号]	20,342.41
60,000.00	2013/8/9	2015/8/8	存货-开发成本	上海市青浦区朱家角镇 8 街坊 46/8 丘[沪房地青字(2010)第 014500 号]; 青浦区 8 街坊 47/9 丘[沪房地青字(2010)第 014499 号]	136,267.63
3,500.00	2012/8/30	2021/7/12	投资性房地产	上海市延安东路 700 号 5 层 D [沪房地黄字(2011)第 003965 号]; 上海市仙霞路 80 号 5 层、地下一层车位 [沪房地长字(2011)第 004042 号]; 上海市延安西路 358 号 26 层 A、B、C、D、26 层卫生间、29 层 B、29 层卫生间 [沪房地静字(2011)第 001111 号]	3,168.59

11,250.00	2014/1/1	2019/1/2	投资性房地产	上海市江西中路 250 号五至七层, 八层北部[沪房地黄字(2013)第 001841 号]、金陵东路 2 号 8 层[沪房地黄字(2013)第 001840 号]、延安东路 700 号 26-27 层和 76 个车位[沪房地黄字(2011)第 003966 号、003967 号、003968 号、003969 号、003970 号、003971 号]、富贵东道 199,129 号 1 层和 18 个车位[沪房地长字(2010)第 018920 号]、延安西路 129 号 5 层及地下一层[沪房地静字(2013)第 001545 号]	15,063.78
			固定资产	上海市延安东路 700 号港泰广场地下一、二层车位(10 个)[沪房地黄字(2011)第 003966 号、003967 号、003968 号、003969 号、003970 号、003971 号]	196.63
27,964.38	2012/12/21	2015/12/12	存货-开发成本	土地使用权[沪房地徐字(2012)第 008702 号]、土地使用权[沪房地徐字(2012)第 008704 号]以及上海市徐汇区田林街道华石路 88 弄 23-38 号, 华石路 82、84、86、文定路 223、225 号部分在建工程	415,804.79
100,417.87	2012/12/21	2015/12/12			
38,038.43	2012/12/21	2015/12/12			
30,530.97	2012/12/21	2015/12/12			
29,515.59	2013/6/20	2015/12/12			
20,000.00	2013/4/17	2016/4/17	存货-开发成本	上海市嘉定区安亭镇 200 街坊 116 丘[沪房地嘉字(2013)第 001810 号]、117 丘[沪房地嘉字(2013)第 001811 号]	47,247.76
24,740.00	2011/9/21	2016/9/21	存货-开发产品	上海市嘉定区安亭镇 200 街坊(30)宗[房地嘉字(2013)第 031567 号, 沪房地嘉字(2013)第 031568 号];(31)宗[沪房地嘉字(2013)第 031566 号];(32)宗[沪房地嘉字(2013)第 021435 号]	88,662.98
5,352.95	2013/9/4	2016/9/4	存货-开发产品	上海市嘉定区 5-4#公寓式酒店及活动中心土地使用权[沪房地嘉字(2003)第 016673 号]及在建工程	16,376.76
23,000.00	2014/9/17	2017/9/17	存货-开发成本	上海市嘉定区安亭镇 200 街坊 130 丘的土地使用权[沪房地嘉字(2013)第 031727 号]	21,364.86
16,000.00	2013/2/8	2016/2/27	存货-开发成本	土地使用权[澄土国用(2011)第 15011 号]	49,520.00
3,784.00	2013/9/30	2016/9/29	存货-开发成本	上海市印象春城二期六街区项目(年家浜东路 159 弄)[沪房地浦字(2011)第 227128 号]	76,772.70
35,897.27	2013/7/1	2016/6/27	存货-开发成本	上海市松江区龙兴路 R19-1 地块商品房“誉品谷水湾豪庭”一期项目所对应的土地使用权[沪房地松字(2011)第 013350 号]和在建工程	202,872.61
5,000.00	2014/8/11	2018/8/11	存货-开发成本	土地使用权[锡滨国用(2013)第 026580 号]	68,809.81
15,000.00	2014/9/30	2017/9/29	存货-开发成本	土地使用权[锡滨国用(2013)第 025907 号]	68,198.19
暂未放款 (注 1)	2014/4/1	2015/12/31	存货-开发成本	苏州市平江区平四路机床电器厂、林机地块(2010-B-33)[苏国用(2013)第 0400070 号]	76,316.03

注 1: 本公司子公司苏州中华园房地产开发有限公司向招商银行股份有限公司苏州新区支行借款, 已于 2014 年 12 月底办理完毕抵押事项, 截止 2014 年 12 月 31 日还未放款。

## ② 质押事项

质押物名称	年末账面价值(万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
8000 万元定期存单	8,000.00	平安银行股份有限公司	7,760.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司 40% 股权	64,475.37	平安银行股份有限公司	12,300.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司 30% 股权	48,356.53	兴业银行股份有限公司	28,000.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司 30% 股权	48,356.53	中国民生银行股份有限公司	27,500.00
本公司持有的上海古北(集团)有限公司 22.29% 股权	64,716.67	中泰信托有限责任公司	45,100.00
本公司持有的上海古北(集团)有限公司 31% 股权	90,005.24	上海国际信托有限公司	50,000.00
本公司持有的上海古北(集团)有限公司 14.33% 股权	41,605.65	中信证券股份有限公司	30,000.00
子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的上海瀛浦置业有限公司 70% 股权	91,292.67	上海国际信托有限公司	30,005.07

1 亿元商业票据	10,000.00	浙商银行股份有限公司	10,000.00
----------	-----------	------------	-----------

### ③担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“十、（五）关联交易”部分相应内容。

### ④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

2014 年 12 月 18 日，本公司与上海国际信托有限公司签订了合同编号为上信-GM-3802 的《股权受益权转让与回购合同》。本公司向上海国际信托依约转让其合法持有的上海古北（集团）有限公司 31% 股权的股权受益权，上海国际信托设立“上海信托·古北集团股权受益权投资集合资金信托计划（上信-GM-3802）”，以全部信托资金受让本公司持有的目标股权的股权受益权。实际受让金额为 5 亿元，合同约定的回购期为 1 年，本公司承诺在信托合同期满前回购目标股权，回购总价款为人民币 5 亿  $\times$  (1+8.8%)。

## （2）、前期承诺履行情况

①2012 年 10 月 25 日，本公司与大业信托有限责任公司签订了合同编号为 DY2012JXT047-02 的《债权买入及返售协议》，大业信托成立集合信托项目受让本公司依法拥有的对上海顺驰置业有限公司本金为 40,000 万元的债权。实际受让金额为 28,000 万元，合同约定的回购期为 2 年，本公司承诺在信托合同期满前回购标的债权，回购金额不低于人民币 2.8 亿  $\times$  (1+12%  $\times$  710/365)，同时上述事项由上海地产（集团）有限公司为回购基本价款中的 18,000 万元提供不可撤销的连带责任保证。2014 年该款项已按合同履行完毕。

②2012 年 9 月 17 日，本公司与平安信托有限责任公司签订了信托贷款合同《平安财富\*利胜 8 号单一资金信托》，平安信托设立单一信托为公司融资借款 110,000 万元，信托期 2 年，该信托固定年利率 10.5%。由控股子公司杭州中华企业房地产发展有限公司以其合法持有的 [江干区彭埠镇运河东路以东的 0400801000077 号宗地的国有土地使用权] 进行抵押；同时由上海地产（集团）有限公司就本公司的还款义务提供连带责任保证。2014 年该款项已按合同履行完毕。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

被担保单位	担保单位	担保金额（万元）	债务到期日
关联方：			
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司	7,440.00	2015/3/26
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地（集团）有限公司	3,000.00	2015/8/16

司			
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地（集团）有限公司	14,110.00	2016/9/21
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	1,500.00	2015/1/29
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	3,500.00	2015/1/21
江阴中企誉德房地产开发有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2015/10/7
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地（集团）有限公司	20,000.00	2016/8/26
上海瀛茸置业有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	50,000.00	2016/6/30
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司	7,500.00	2016/5/27
上海中星（集团）有限公司（注）	中华企业股份有限公司	90,000.00	2017/1/24
上海房地产经营集团有限公司	中华企业股份有限公司	4,740.00	2015/7/20
中华企业股份有限公司	上海房地产经营集团有限公司	44,060.00	2016/1/27
上海凯峰房地产开发有限公司	上海房地产经营集团有限公司	44,125.00	2016/4/28
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司	17,400.00	2017/6/23
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地（集团）有限公司	15,000.00	2016/12/5
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地（集团）有限公司	17,500.00	2016/3/29
无锡中城誉品置业有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	23,880.00	2018/8/11
合计		373,755.00	

注：中华企业股份有限公司为上海中星（集团）有限公司提供互为担保承诺，担保额度控制在9亿元人民币以内。截止2014年12月31日，实际提供5.97亿元借款担保。

### 3、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2014年12月31日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

### 十三、 资产负债表日后事项

- 2014 年 10 月，本公司与上海地产（集团）有限公司、上海中星（集团）有限公司和上海地产住房保障有限公司共同发起设立上海地产集团建筑产品研发有限公司，注册资本 200 万元，其中本公司认缴 40 万元，占注册资本比例 20%。2014 年 11 月 14 日，上海地产集团建筑产品研发有限公司已办理工商登记，领取注册号为 310115002489540 的营业执照。2015 年 2 月 15 日，本公司按照《上海地产集团建筑产品研发有限公司章程》约定货币出资 40 万元。
- 截止 2015 年 3 月 18 日，除上述事项外，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

### 十四、 其他重要事项

- 2014 年 10 月 14 日，本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]911 号文”核准，本公司发行“13 中企债”，面值总额 15.5 亿元，期限 5 年，附第 3 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为 5.47%，按年付息，到期一次还本；并由上海地产（集团）有限公司为“13 中企债”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。
- 2014 年度，本公司处置 4 家子公司，分别为上海锐思资产管理有限公司、上海古北文化娱乐建设发展有限公司、上海华宁置业有限公司和上海上房现代物流有限公司，投资收益约 12.64 亿元，股权交易详细情况见本附注六、（三）。
- 本公司子公司上海古北（集团）有限公司与上海安亭实业发展有限公司共同出资组建安亭新古北（上海）建设开发有限公司，注册资本人民币 10,000 万元，上海古北（集团）有限公司和上海安亭实业发展有限公司各出资 5,000 万元，股权比例各占 50%。

### 十五、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	331,644.00	46.32	-		331,644.00	7,300,000.00	95.00	365,000.00	5.00	6,935,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	384,406.00	53.68	384,406.00	100.00	-	384,406.00	5.00	384,406.00	100.00	-
合计	716,050.00	/	384,406.00	/	331,644.00	7,684,406.00	/	749,406.00	/	6,935,000.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方组合	331,644.00		
合计	331,644.00		

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-365,000.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
张震	70,000.00	70,000.00	100.00%	预计无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00%	预计无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00%	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	384,406.00	384,406.00		

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,669,719,785.90	100	5,488,766.82	0.1	5,664,231,019.08	5,033,462,977.43	100	2,628,570.37	0.05	5,030,834,407.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	126,412.71		126,412.71	100	0.00	126,412.71		126,412.71	100	0.00
合计	5,669,846,198.61	/	5,615,179.53	/	5,664,231,019.08	5,033,589,390.14	/	2,754,983.08	/	5,030,834,407.06

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,904,076.63	145,203.83	21.52
1 至 2 年	623,092.26	31,154.61	4.62
2 至 3 年	40,000.00	4,000.00	0.30
3 至 4 年	3,580.00	716.00	0.03
4 至 5 年	9,230,000.00	4,615,000.00	68.40
5 年以上	692,692.38	692,692.38	5.13
合计	13,493,441.27	5,488,766.82	100.00

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联方组合	5,656,226,344.63		
合计	5,656,226,344.63		

#### 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

#### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 2,860,196.45 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

#### (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	63,980.00	46,580.00
押金、保证金	9,407,329.06	9,407,329.06
代垫、暂付款	3,481,889.10	1,698,946.46
借款及往来款	5,656,476,344.63	5,021,726,305.16
其他	416,655.82	460,229.46
合计	5,669,846,198.61	5,033,339,390.14

#### (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州中华企业房地产发展有限公司	往来款	2,822,219,476.03	4 年以内	49.78	0.00
江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	446,512,251.43	1 年以内	7.88	0.00
上海房地产经营(集团)有限公司本部	往来款	601,579,177.95	1 年以内	10.61	0.00
上海瀛茸置业有限公司	往来款	844,582,024.74	4 年以内	14.90	0.00

苏州中华园 房地产开发 有限公司	往来款	548,569,439.82	4 年以内	9.68	0.00
合计	/	5,263,462,369.97	/	92.85	0.00

## 3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,579,200,076.18	783,600,000.00	5,795,600,076.18	5,749,200,076.18		5,749,200,076.18
对联营、合营企业投资	1,226,107,266.62		1,226,107,266.62	1,235,097,349.95		1,235,097,349.95
合计	7,805,307,342.80	783,600,000.00	7,021,707,342.80	6,984,297,426.13		6,984,297,426.13

## (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海古北（集团）有限公司	426,767,625.00			426,767,625.00		
上海房产经营有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		
苏州工业园区中华企业股份有限公司	378,000,000.00			378,000,000.00		
上海房产之窗有限公司	15,954,300.00			15,954,300.00		
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00			54,070,404.00		
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00			352,800,000.00		
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00			33,472,400.00		
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00	662,000,000.00	662,000,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00	121,600,000.00	121,600,000.00
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00		
苏州中华园房地产开发有限公司	50,000,000.00	430,000,000.00		480,000,000.00		
中企汇锦投资有限公司	200,000,000.00	400,000,000.00		600,000,000.00		
上海新弘生态农业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海房地（集团）有限公司	1,755,438,177.53			1,755,438,177.53		
合计	5,749,200,076.18	830,000,000.00		6,579,200,076.18	783,600,000.00	783,600,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
上海瀛浦置业有限公司	374,100,470.97			17,153,831.98						391,254,302.95	
天津星华商置业有限公司	80,552,097.06			-14,088.84						80,538,008.22	
天津星华城置业有限公司	467,249,295.05			-25,803,599.12						441,445,695.93	
天津星华府置业有限公司	313,195,486.87			-326,227.35						312,869,259.52	
小计	1,235,097,349.95			-8,990,083.33						1,226,107,266.62	
合计	1,235,097,349.95			-8,990,083.33						1,226,107,266.62	

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	101,643,224.67	45,501,811.16	844,274,080.27	369,194,146.52
其他业务			34,486,454.40	2,821,438.48
合计	101,643,224.67	45,501,811.16	878,760,534.67	372,015,585.00

## 5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	152,850,000.00	790,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-8,990,083.33	3,647,485.95
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	17,311,160.74	10,278,791.56
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	574,440.00	2,526,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	161,745,517.41	806,452,277.51

## 十六、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	386,137,339.89	
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）	29,353,560.82	
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	25,063,575.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-91,109,886.99	
少数股东权益影响额	-27,090,713.38	
合计	322,353,875.70	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：亿元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
处置上海锐思资产管理有限公司股权	8.23	系采用股权交易模式销售存量房产视为公司日常经营活动，故不计入当期非经常性损益
处置上海古北文娱建设发展有限公司股权	2.44	系采用股权交易模式销售存量房产视为公司日常经营活动，故不计入当期非经常性损益

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-9.06%	-0.26	-0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-15.03	-0.43	-0.43

### 3、 会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,111,767,617.73	2,442,574,329.81	4,634,615,849.53
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			48,362,284.20
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4,977,709.20	35,860,203.47	4,008,711.87
预付款项	8,633,855.83	114,487,141.08	3,532,593.68
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	213.8		
应收股利			
其他应收款	151,106,124.15	135,267,251.54	414,955,402.23
买入返售金融资产			
存货	25,145,995,768.92	27,651,914,077.71	30,585,434,933.46
划分为持有待售的资产			8,782,175.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		134,401,344.00	14,891,643.30
流动资产合计	28,422,481,289.63	30,514,504,347.61	35,714,583,593.28
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	272,569,126.16	244,532,078.08	506,434,424.04
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,522,916,946.56	1,443,361,072.48	1,434,580,524.86
投资性房地产	3,714,643,582.01	3,351,955,237.64	2,454,595,023.86
固定资产	206,976,162.19	177,491,179.74	258,704,735.56
在建工程		42,439,322.09	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	125,863,324.34	108,709,421.89	105,775,817.77
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,852,549.23	2,898,439.55	2,168,143.45
递延所得税资产	365,599,496.33	403,740,099.81	272,629,555.34

其他非流动资产		95,020,000.00	65,000,000.00
非流动资产合计	6,212,421,186.82	5,870,146,851.28	5,099,888,224.88
资产总计	34,634,902,476.45	36,384,651,198.89	40,814,471,818.16
<b>流动负债:</b>			
短期借款	2,169,890,000.00	1,052,000,000.00	502,600,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,029,535,809.13	2,012,324,505.00	3,678,635,416.86
预收款项	2,987,765,726.94	2,276,060,568.64	3,099,573,906.49
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	21,463,898.47	28,753,752.91	33,334,377.66
应交税费	1,164,668,183.27	1,175,933,692.94	887,555,927.44
应付利息	33,371,688.70	58,388,463.25	84,856,355.74
应付股利	57,289,287.47	91,658,790.52	22,293,265.24
其他应付款	1,902,283,893.92	2,003,926,120.21	2,016,586,931.32
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	3,258,875,626.16	5,428,927,975.83	8,659,186,460.91
其他流动负债	397,430,365.30		1,404,600,000.00
流动负债合计	14,022,574,479.36	14,127,973,869.30	20,389,222,641.66
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	7,768,821,405.45	10,566,871,941.39	10,204,339,960.53
应付债券	1,193,675,950.00		1,526,827,060.83
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		12,606,730.60	8,727,820.40
递延所得税负债	3,373,750.39		5,463,974.61
其他非流动负债	2,585,678,965.94	3,699,106,213.87	1,330,853,127.09
非流动负债合计	11,551,550,071.78	14,278,584,885.86	13,076,211,943.46
负债合计	25,574,124,551.14	28,406,558,755.16	33,465,434,585.12
<b>所有者权益:</b>			
股本	1,555,882,832.00	1,555,882,832.00	1,867,059,398.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			

资本公积	1,252,838,266.95	39,594,980.50	39,594,980.50
减：库存股			
其他综合收益	9,712,842.40	27,280,348.21	16,391,923.83
专项储备			
盈余公积	429,291,472.70	491,700,295.51	491,700,295.51
一般风险准备			
未分配利润	3,492,887,759.40	3,621,013,053.45	2,665,693,140.49
归属于母公司所有者 权益合计	6,740,613,173.45	5,735,471,509.67	5,080,439,738.33
少数股东权益	2,320,164,751.86	2,242,620,934.06	2,268,597,494.71
所有者权益合计	9,060,777,925.31	7,978,092,443.73	7,349,037,233.04
负债和所有者权益 总计	34,634,902,476.45	36,384,651,198.89	40,814,471,818.16

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长签名的年度报告正本
备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：朱胜杰

董事会批准报送日期：2015年3月18日