

公司代码：600748

公司简称：上实发展

# 上海实业发展股份有限公司 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、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、上会会计师事务所（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、公司负责人陆申先生、主管会计工作负责人唐钧及会计机构负责人（会计主管人员）袁纪行声明：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

公司本部2014年度实现净利润人民币1,090,976,771.46元，按《公司法》及公司章程的规定，提取10%法定盈余公积109,097,677.15元，加上以前年度未分配利润729,423,958.03元，公司本年度可供分配的利润为1,711,303,052.34元。公司拟以2014年末总股本1,083,370,873股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.71元（含税），合计分配现金红利76,919,331.98元，剩余未分配利润1,634,383,720.36元结转下一年度。

### 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.....	4
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	优先股相关情况.....	31
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第九节	公司治理.....	37
第十节	内部控制.....	40
第十一节	财务报告.....	41
第十二节	备查文件目录.....	136

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司	指	上海实业发展股份有限公司
上实控股	指	上海实业控股有限公司
上海实业	指	上海实业（集团）有限公司
上海上实	指	上海上实（集团）有限公司
上实地产	指	上实地产发展有限公司

### 二、 重大风险提示

本公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅第四节“董事会报告”中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海实业发展股份有限公司
公司的中文简称	上实发展
公司的外文名称	SHANGHAI INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司的外文名称缩写	SID
公司的法定代表人	陆申

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	阚兆森	陈英
联系地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层	上海市淮海中路98号金钟广场20层
电话	021-53858859	021-53858859
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东南路1085号华申大厦601
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层
公司办公地址的邮政编码	200021
公司网址	www.sidlgroup.com
电子信箱	sid748@sidlgroup.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
---------------	-----------------

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	公司董事会办公室

## 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	上实发展	600748	浦东不锈

## 六、 公司报告期内注册变更情况

### (一) 基本情况

报告期内公司注册情况未变更。

### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

### (三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

1996 年—2003 年, 公司主营业务为: 生产、加工、销售各类冷轧不锈薄板、热轧薄板及延伸制品。  
2003 年—2010 年, 公司主营业务为: 房地产开发和经营, 实业投资, 资产经营, 国内贸易, 信息服务 (上述经营范围不涉及前置审批项目)。  
2011 年—至今, 公司主营业务为: 房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务, 国内贸易 (上述经营范围不涉及前置审批项目)。

### (四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1996 年 9 月, 公司控股股东为上海浦东钢铁 (集团) 有限公司  
2001 年 3 月, 公司控股股东变更为上海三钢有限责任公司  
2003 年 2 月, 公司控股股东变更为上海上实 (集团) 有限公司  
2011 年 7 月, 公司控股股东变更为上实地产发展有限公司 (上海实业控股有限公司)

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	上会会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 层
	签字会计师姓名	张健 李波

## 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	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	3,803,102,102.84	3,904,620,094.19	3,904,620,094.19	-2.60	3,666,669,614.51	3,666,669,614.51
归属于上市公司股东的净利润	885,315,591.52	435,040,827.51	435,040,827.51	103.50	638,710,476.21	638,710,476.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	260,833,137.58	322,431,029.21	322,431,029.21	-19.10	169,053,970.79	169,053,970.79
经营活动产生的现金流量净额	-1,920,123,287.71	2,323,245,840.79	2,323,245,840.79	-182.65	143,885,163.16	143,885,163.16
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	4,782,631,355.09	5,217,546,134.35	4,966,808,867.08	-8.34	4,992,962,189.30	4,772,154,952.10
总资产	18,747,716,465.20	20,905,023,181.89	20,557,049,449.11	-10.32	19,812,827,217.19	19,519,310,791.19

## (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	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.82	0.40	0.40	105.00	0.59	0.59
稀释每股收益(元/股)	0.82	0.40	0.40	105.00	0.59	0.59
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.24	0.30	0.30	-20.00	0.16	0.16
加权平均净资产收益率(%)	16.07	8.37	8.79	增加7.70个 百分点	12.85	13.45
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.73	6.20	6.52	减少1.47个 百分点	3.40	3.56

## 二、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	702,882,497.29	主要是上海丰启置业有限公司51%股权转让收益	67,929,525.92	447,155,247.81
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	29,068,691.52		28,824,939.06	17,445,270.13
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			22,074,574.94	
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				-5,215,220.78
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			-4,079,255.10	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	500,000.00			2,000,000.00
受托经营取得的托管费收入	500,000.00		500,000.00	500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,618,729.02		19,566,144.12	126,324,538.76
少数股东权益影响额	-3,664,732.20		-3,360,384.26	-6,709,641.68
所得税影响额	-110,422,731.69		-18,845,746.38	-111,843,688.82
合计	624,482,453.94		112,609,798.30	469,656,505.42

### 三、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
可供出售金融资产之按公允价值计量的可供出售权益工具	319,068,699.69	346,583,749.93	27,515,050.24	-
合计	319,068,699.69	346,583,749.93	27,515,050.24	-

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年，国内宏观经济沿新常态轨迹持续发展。新常态下，中央对房地产的调控思路更重市场化，在弱化行政干预影响的同时，稳步推进土地改革、不动产统一登记等长效机制的建立健全，旨在为房地产市场实现长期稳定发展提供制度保障。然而，在宏观政策趋向稳定灵活的背景下，受需求不足、信贷收紧、市场观望气氛浓重等因素影响，房地产市场整体呈现低迷，供求逆转态势凸显，库存攀升历史高位。房企在经营业绩及资金周转的双重压力下采取以价换量的去库存策略，加剧供求矛盾的同时，更使行业利润率持续下滑。房地产市场调整推动行业调整向纵深迈进，房地产企业的分化与转型已成必然之势。品牌房企在凭借资源及品牌优势享受集中度提升的同时正通过相关业务的多元化拓展培育新的增长点，中小房企则通过模式创新、跨界发展等方式开拓发展与盈利的新空间、新路径，应对房地产市场的行业格局剧变。

报告期内，公司坚持以“**把握机遇，提高效率，改革创新，加快发展**”为工作方针，聚焦主营，重开发、促销售、优管理、控风险，创新业务模式，夯实盈利基础；放眼长远，抓机遇、谋布局、广合作、求突破，整合优势资源，探索多元发展。

**一、坚守主营业务，着力营收工作。**面对楼市深度调整、市场低迷的不利开局，公司更为注重对市场供求及行业政策变化的研判。结合年度项目销售特点，及时把握市场变局，灵活运用定价策略，合理把控推盘节奏，及时抢抓销售窗口期；充分整合营销资源，将移动互联、跨界合作等多种营销方式融入销售环节，深度挖掘客户需求，有效推动客户量转化，加速实现青浦朱家角“海上湾”、上海金山“海上纳缇”、成都“海上海”等重点项目的产品去化及资金回笼。青岛“国际啤酒城”项目，依托青岛金融中心的区位优势及“整体招商、定制开发”的独特销售模式，报告期内销售稳中有进。与此同时，公司根据自身发展规划及土地市场景气变化，进退有序合理优化资产。一方面，青浦朱家角“丰启项目”股权转让不仅使公司获取丰厚投资收益，而且有效优化公司现金流及产品开发结构；另一方面，聚焦战略区域、重点城市合理布局，报告期内，公司在上海嘉定、浙江杭州各获取两幅地块，累计新增土地储备 46.5 万平米，在增厚公司资源储备的同时，亦是公司通过股权合作、品牌输出方式进行项目开发的创新尝试。

**二、聚焦核心项目，适度多元发展。**公司聚焦青岛、青浦、泉州三大核心项目，结合项目开发阶段、产品结构特色及所处区域优势等特点，聚合内外优势资源，着力破解开发难题，积极探索盈利模式，全力推进项目开发。报告期内，青岛“国际啤酒城”除两栋预留的超高层建筑外已实现全面开工建设，一期项目竣工交付，二期（I）、主商项目实现结构封顶；青浦朱家角“和墅”项目实现工程竣工；泉州“海上海”在规划方案获批基础上实现工程开工，为项目后续开发建设创造良好条件。面对房地产行业加快市场化转型的新变化，公司在夯实主营业务盈利基础的同时，积极通过地产产业链延伸和新产业拓展推动多元化布局，初步形成养老产业、文化地产、金融地产等运作平台，以期开辟全新盈利增长点，对冲单一行业波动风险。立足主业优势，依托大股东资源，参与东滩养老产业开发及拟参与上海北外滩旧城改造项目，提前布局养老产业、文化地产等新兴地产开发领域。公司参股子公司在崇明东滩启动区内连续获取两幅地块用于发展养老产业，

标志着公司依托大股东资源布局养老产业已从战略规划进入启动实施阶段。发挥资源集成优势，有效释放品牌效应，战略投资誉德动力、发起设立云图科技，为公司在节能环保、智慧城市等绿色环保产业的拓展赢得良好开局。成功设立“上海实银股权投资基金管理中心”、“嘉兴银锐远略投资合伙企业”等基金运作平台，为公司涉足金融地产、打造与未来发展相匹配的投融资金融平台奠定坚实基础。

**三、夯实专业能力，强化绩效管理。**在成本上升、需求受限、行业平均利润率下降的大环境下，公司坚持“控成本、快开发、保质量、重创新”的项目开发策略，夯实专业能力，提速项目开发。以工程质控为核心，通过工程条线质量管控定期会议、在建项目质量管控定期巡检、独立第三方对竣工项目主体结构质量检测等手段，实现公司对项目工程实施全过程质量管控，切实保障公司产品质量。报告期内，顺利完成青岛“国际啤酒城”（一期）、上海金山“海上纳缇”（二期）、湖州“海上湾”等项目的集中交付。以技术创新为抓手，持续推动住宅产品标准化和绿色建筑技术的研究与应用。外部专家库和标准模块库的建立为公司住宅标准化的持续完善和推广应用提供技术保障；BIM技术在青岛“国际啤酒城”及湖州“上实花园酒店”的应用及推广有效提升了对开发项目的精细化管理；启动并完成对装配式住宅的技术路线研究与供应商调研，为公司在未来开发项目上投入实际应用做好技术储备。借助产品模块标准化研发、绿色建筑标准推广、BIM、PC 实践应用等多种途径，公司持续增加在住宅产业化方面的技术投入及成果积淀，推动公司产品开发模式加速向标准化、产业化转型发展。

报告期内，2014年，公司实现营业收入3,803,102,102.84元，比上期减少2.60%，主要原因系项目公司实现的房产销售收入减少；实现营业利润1,195,574,918.55元，比上期增加66.39%，主要原因系本期实现上海丰启置业有限公司51%股权转让收益；实现归属于母公司所有者的净利润885,315,591.52元，比上期增加103.50%，主要原因系本期实现上海丰启置业有限公司51%股权转让收益。

重点投资项目开发进展情况表：

项目名称	所在区域	产品类别	状态	公司权益 (%)	项目土地面积 (平方米)	项目规划总建面 (平方米)	报告期内 (平方米/元)				项目累计 (平方米/元)		
							新开工面积	新竣工面积	在建面积	销售面积	开工面积	竣工面积	可供出售楼面面积
哈尔滨 “盛世江南”	哈尔滨	住宅	建成	100	42,110	234,069	0	0	0	6,885	234,069	234,069	233
天津 “莱茵小镇”	天津	住宅、商业	建成	100	375,961	529,971	0	0	0	15,148	529,971	529,971	15,675
青岛 “国际啤酒城”	青岛	综合	在建	100	227,675	783,500	443,816	151,563	596,703	133,780	596,703	151,563	9,195
上海朱家角 “海源别墅”	上海	别墅	在建	51	315,073	51,911	0	26,237	26,237	0	47,014	43,209	1,967
上海朱家角 “海上湾”	上海	住宅	在建	51	808,572	454,880	0	0	0	19,388	152,021	152,136	16,704
上海朱家角 D1 地块	上海	住宅	在建	51	162,708	63,859	78,630	43,215	120,733	393	121,845	43,215	26,411
上海金山 “海上纳缇”	上海	住宅	建成	100	135,144	214,143	0	108,403	108,403	25,641	214,143	214,143	93,993
湖州 “海上湾”	湖州	住宅	建成	100	85,555	96,085	0	96,085	96,085	2,993	96,085	96,085	21,670
湖州 “上实花园酒店”	湖州	酒店、商业	在建	100	116,458	47,177	47,177	0	47,177	0	47,177	0	0
湖州 湖润商务广场	湖州	商业	在建	100	13,661	27,322	0	0	0	0	6,627	6,420	0
大理 “洱海庄园”	大理	住宅、商业	建成	75	292,123	348,870	0	0	0	4,239	315,200	315,200	2,373

成都 “海上海”	成都	商业、 住宅	在建	100	61,506	254,885	0	138,933	254,934	29,764	254,886	138,933	73,889
泉州 “海上海”	泉州	住宅、 商业	在建	49	381,795	1,615,395	349,025	0	349,025	0	349,025	0	0
上海嘉定 G05-6 地块	上海	住宅、 商业	在建	37.5	32,991	75,559	75,559	0	75,559	0	75,559	0	0
上海朱家角 D2 地块	上海	住宅、 商业	拟建	51	349,168	207,612	报告期内，项目处于前期规划阶段。						
上海嘉定 F04-2 地块	上海	住宅、 商业	拟建	40	58,949	165,996	报告期内，项目处于前期规划阶段。						
杭州 18 号地块	杭州	住宅、 商业	拟建	51	74,864	221,404	报告期内，项目处于前期规划阶段。						
杭州 46 号地块	杭州	住宅、 商业	拟建	51	59,640	137,172	报告期内，项目处于前期规划阶段。						

注：（1）报告期内销售面积，为合同销售面积，非财务结算面积；（2）可供出售楼面面积，是指截至 2014 年 12 月 31 日为止，该项目已取得预售许可证或销售许可证但尚未预（销）售房屋相对应的建筑面积总和。

### 投资性物业出租情况表

地区	类型	可租面积 (平方米)	出租面积 (平方米)	出租率 (%)	平均租金
上海	商业及写字楼	109,725	107,118	98%	4.03 元/平方米/日
上海	商业	70,975	70,975	100%	2.01 元/平方米/日
上海	车库	35,444	不适用	不适用	不适用
上海	工厦	40,208	40,208	100%	0.55 元/平方米/日
青岛	商业	21,495	21,495	100%	500,000 元/年
天津	商业	5,961	5,961	100%	0.3 元/平方米/日
成都	商业	1,396	769	55%	0.69 元/平方米/日

**(一) 主营业务分析****1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,803,102,102.84	3,904,620,094.19	-2.60
营业成本	2,548,739,060.49	2,334,858,839.20	9.16
销售费用	84,488,769.06	97,742,024.97	-13.56
管理费用	166,498,507.14	152,441,055.42	9.22
财务费用	139,442,653.41	116,435,159.55	19.76
经营活动产生的现金流量净额	-1,920,123,287.71	2,323,245,840.79	-182.65
投资活动产生的现金流量净额	-1,576,219,855.03	-3,421,622.40	-45,966.45
筹资活动产生的现金流量净额	587,338,625.10	-751,643,775.57	178.14
研发支出			

**2 收入****(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

报告期内,公司实现营业收入 3,803,102,102.84 元,比上期减少 2.60%,主要系青岛国际啤酒城、成都海上海、天津莱茵小镇、哈尔滨盛世江南、大理洱海庄园、上海海上纳缇、上海海上湾等项目结转。

**(2) 主要销售客户的情况**

项目	金额	占公司全部营业收入的比例
前五名客户销售总额	1,191,490,720.54	31.33%

**3 成本****(1) 成本分析表**

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产行业	房地产	2,543,744,054.68	99.80	2,327,875,620.06	99.70	9.27	
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	情况说明

					(%)	动比例 (%)	
房地产销售	房地产	2,463,460,056.33	96.65	2,247,917,931.51	96.28	9.59	
房地产租赁	房地产	57,955,733.61	2.27	52,408,768.92	2.24	10.58	

## (2) 主要供应商情况

项目	金额	占公司总采购金额的比例
前五名供应商采购总额	2,151,322,265.64	67.56%

## 4 费用

费用项目	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)	增减幅度	主要原因
销售费用	8,448.88	9,774.20	-13.56%	
管理费用	16,649.85	15,244.11	9.22%	
财务费用	13,944.27	11,643.52	19.76%	
所得税费用	31,142.39	24,398.67	27.64%	

## 5 现金流

科目	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)	变动比例	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-192,012.33	232,324.58	-182.65%	销售回笼资金减少以及土地储备支付款增加
投资活动产生的现金流量净额	-157,621.99	-342.16	-45,966.45%	收购股权支付款增加
筹资活动产生的现金流量净额	58,733.86	-75,164.38	178.14%	银行借款增加

## 6 其他

### (1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司按照 2013 年年报披露的经营计划顺利推进各项工作，全面、超额完成各项经营指标及任务。

主营业务上，公司合理把控推盘节奏、及时抢抓销售窗口期，加速实现青浦朱家角“海上湾”、上海金山“海上纳缇”、成都“海上海”等重点项目的产品去化及资金回笼；推进青岛“国际啤酒城”项目实现主商、T8 办公楼的整体销售和 T7 办公楼的部分销售。不动产经营、物业管理坚持开拓创新、精细管理的经营策略，经营收入、净利润实现稳步增长。

项目开发上，公司聚焦青岛、青浦、泉州三大核心项目，全力推进项目开发。报告期内，青岛“国际啤酒城”除两栋预留的超高层建筑外已实现全面开工建设，一期项目竣工交付，二期(I)、主商项目实现结构封顶；青浦朱家角“和墅”项目实现工程竣工；泉州“海上海”在规划方案获批基础上实现工程开工。同时，公司加快产品标准化研发、绿色建筑推广及 BIM、PC 等技术应用，持续增加在住宅产业化方面的技术投入及成果积淀，推动公司产品开发模式加速向标准化、产业化转型发展。

发展战略上, 面对房地产行业深度调整带来的新挑战、新机遇, 公司坚持立足主业、深耕精作, 适度多元、积极拓展。报告期内, 公司重点布局战略区域, 在上海嘉定、浙江杭州各获取两幅地块, 累计新增土地储备 46.5 万平方米, 增厚公司资源储备。同时, 积极通过地产产业链延伸和新产业拓展推动公司多元化产业布局, 初步形成以东滩项目为核心的养老产业、以“实银股权基金”、“银锐远略投资”为平台的金融地产等多元产业运作平台, 逐步开辟、培育全新盈利增长点, 为公司持续、稳健发展奠定基础。

## (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	3,789,009,694.34	2,543,744,054.68	32.87	-2.61	9.27	减少 7.29 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 (%)
房地产销售	3,544,888,161.40	2,463,460,056.33	30.51	-2.72	9.59	减少 7.80 个百分点
房地产租赁	183,137,366.83	57,955,733.61	68.35	1.14	10.58	减少 2.71 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 (%)
东北地区	349,076,687.00	-49.42
华东地区	1,020,001,055.04	25.94
华北地区	1,891,012,991.15	5.36
西南地区	528,918,961.15	-11.19
合计	3,789,009,694.34	-2.61

## (三) 资产、负债情况分析

### 1 资产负债情况分析表

单位: 元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变	情况说明

					动比例 (%)	
货币资金	4,109,910,588.24	21.92	6,889,899,107.20	32.96	-40.35	支付土地款和收购股权款所致
其他非流动资产	13,132,750.00	0.07	18,841,750.00	0.09	-30.30	摊销子公司股权溢价所致
应付账款	1,147,792,748.49	6.12	825,725,422.05	3.95	39.00	应付未付工程款增加所致
预收款项	573,026,727.88	3.06	2,074,608,431.03	9.92	-72.38	结转房产销售收入所致
应交税费	182,816,125.57	0.98	70,954,454.72	0.34	157.65	计提税费增加所致
其他应付款	2,995,135,587.67	15.98	4,361,304,524.91	20.86	-31.32	归还关联方借款所致
长期借款	5,344,500,000.00	28.51	2,867,000,000.00	13.71	86.41	新增银行借款所致

#### (四) 核心竞争力分析

(1) 战略布局合理，资源储备持续增厚：公司始终秉持集成创新发展模式，依托现有优势资源，坚持深耕布局区域，积极拓展重点城市，有效规避平衡房地产业地域性差异。报告期内，公司通过股权合作等方式，在上海嘉定、浙江杭州分别获取两幅地块，持续增厚公司在战略区域的资源储备。目前公司所属土地资源优越，兼具住宅和商业项目，区域分布相对集中，产品结构趋向合理，为公司未来持续发展奠定坚实基础。

(2) 启动多元布局，产业运营模式优化。公司立足主业优势，坚持以中、高端住宅地产开发为主、兼顾商业地产开发及运营、适时增加优质不动产物业持有量、适度扩展物业管理规模的业务结构，业务板块高度协同，盈利能力稳步提升。报告期内，公司启动多元布局，积极延伸地产产业链和拓展新产业，以参与东滩养老产业及拟参与上海北外滩旧城改造项目为契机，夯实核心主业优势，初步形成养老产业、文化地产两个新兴地产运作平台；以设立“上海实银股权投资基金管理中心”、“嘉兴银锐远略投资合伙企业”为起点，推动公司融入地产金融化趋势，逐步打造“轻重资产、双轮驱动”发展模式；投资誉德动力、发起设立云图科技，战略性布局绿色环保及新兴产业。

(3) 产品服务创新，精细管理能力升级：公司在优化产品结构的同时，不断创新供应模式，努力形成系列口碑好、复制能力强的品牌产品。同时，公司以满足客户需求为导向，借助产品模块标准化研发、绿色建筑标准推广、BIM、PC 实践应用等多种方式，推动公司产品开发模式加速向标准化、产业化转型发展。加之公司多年来跨地区、多业态、多项目开发所积累的较为全面的开发管理经验，均为公司在行业市场整合加速过程中赢得竞争优势。

(4) 品牌商誉良好，品牌价值持续提升：公司始终珍视企业商誉和品牌价值，在对外提供产品、服务及商务合作过程中，始终坚守诚信，推动共赢，公司商誉及品牌获得了政府、客户及合作伙伴的广泛认同。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，追求有质量的进度、有口碑的服务和有价值贡献度的发展模式，进一步促进公司品牌价值持续提升。

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

报告期内，公司对外股权投资总额为 31,235.85 万元，比上期增加 2,536.89 万元，增加 8.84%。具体投资情况如下：

被投资单位	主要业务	投资金额（万元）	占被投资单位权益比例（%）
泉州市上实投资发展有限公司	房地产开发经营	28,566.70	49.00
上海嘉荟房地产有限公司	房地产开发经营	999.72	40.00
上海实银资产管理有限公司	资产管理	872.26	49.00
上海实业养老投资有限公司	实业投资	760.22	38.00
上海云图实践能源科技有限公司	新能源及计算机的技术开发	36.95	23.00
合计		31,235.85	

**2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1) 委托理财情况**

本年度公司无委托理财情况。

**(2) 委托贷款情况**

本年度公司无委托理财情况。

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

本年度公司无其他投资理财及衍生品投资情况。

**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

**(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

主要子公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上实发展(青岛)投资开发有限公司	房地产开发与经营	青岛国际啤酒城	57,884.1524	281,056.12	217,156.20	168,860.40	34,446.65	24,698.57
哈尔滨上实置业有限公司	房地产开发与经营	盛世江南	5,000.00	7,616.81	1,634.16	8,990.54	11,768.61	8,879.35
大理上实城市发展有限公司	房地产开发与经营	洱海庄园	1,000.00	27,818.09	24,294.86	8,933.97	7,225.72	5,406.11
重庆华新国际实业有限公司	房地产开发与经营	水天花园	7,393.31	20,598.53	19,861.32	144.60	3,180.13	3,221.66
天津市中天兴业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	莱茵小镇	14,804.5795	115,439.52	104,741.29	20,263.60	4,281.54	3,201.45
上海长海房地产发展有限公司	房地产开发与经营	长海大厦	3,362.7291	9,779.31	9,469.81	515.37	3,492.10	2,733.26
上海丰泽置业有限公司	房地产开发与经营	海上湾	5,882.3529	131,071.08	17,493.49	34,718.56	4,129.52	2,641.94
上海上实物业管理有限公司	物业管理	物业管理	1,200.00	32,907.74	4,105.80	5,915.35	2,471.05	2,305.80
上海金钟商业发展有限公司	房地产开发与经营	金钟广场	4,100.00	92,553.68	5,066.81	8,795.58	2,497.14	1,930.26

#### 5、非募集资金项目情况

报告期内，公司各项目均按计划推进，详见重点投资项目开发进展情况表。

## 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

2015年，在“调速不减势，量增质更优”的宏观经济政策基调下，预计国内经济仍将在改革中平稳运行。在经济发展面临结构性调整、增速放缓的新常态下，预计货币政策将由定向宽松转向全面调整，但整体货币环境仍将保持稳健。房地产领域，随着对房地产市场的调节手段逐渐回归市场化，中央政府对房地产的调控将着力于长效、稳定机制的建构健全以促进市场自身调节机制的建立。利好政策托底叠加货币信贷支持将使改善型需求得以充分释放，并助推市场逐步实现企稳回升；货币政策宽松趋势及房地产再融资放开，亦将为房企拓宽融资渠道、全面改善资金面带来契机。随着房地产市场逐渐进入平稳理性增长的新常态，房企间的竞争亦将从规模、杠杆竞争转向运营、资本、产品、服务等全方位综合实力的较量。在行业集中度持续提升的前提下，精耕细作、区域聚焦、多元发展都将成为房企在未来新一轮行业竞争中脱颖而出的制胜关键。

### (二) 公司发展战略

公司致力于成为拥有合理业务结构、较成熟产品线、城市布局相对集中、具有成熟开发能力和资本运营能力、发展稳健的房地产综合集成商，并适度多元发展。在战略布局上，公司将始终坚持以上海为核心，向长三角、华东地区辐射，环渤海和西南地区为两翼的区域布局，选择重点区域和城市重点突破，适时择优吸储高品质项目，深耕布局区域，平衡地域性差异，使公司业务保持循序稳进发展。在业务结构上，公司坚持以住宅地产开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，逐步形成养老产业、文化地产、金融地产等新兴地产运作平台；适时、适度增加不动产物业持有量，在创新物业管理模式、提升物业管理水平的基础上适度扩展物业管理规模。

### (三) 经营计划

面对行业深度调整带来的新挑战、新机遇，2015 年，公司将以“整体谋划、创新发展、融产结合、远近结合”作为工作主题，坚持创新发展、深化多元布局；推进创新业务、坚定品质保障；探索创新机制、提升管理能效，以持续创新、积极变革应对新的市场形势，力争实现营业收入 33 亿元，预计营业成本 24 亿元，其中新开工面积约 91 万平方米；预计竣工面积 46 万平方米。

- ② **开拓创新融资，深化多元布局。**在新一轮市场整合期，创新融资与多元拓展都将是公司在市场化竞争中制胜的关键。因此，公司将及时把握房地产企业市场化融资开放契机，充分利用平台优势，积极尝试通过公司债券、中期票据及其他多种创新融资方式，构建多渠道、全方位融资体系，为公司创新发展提供优质资本支持。同时，发挥品牌优势，创新合作模式，聚焦战略区域适度推进项目拓展；依托主业优势，借力国企改革，积极探索中心城区旧城改造等新开发模式。准确定位自身优势领域，积极变革资源整合模式，深入挖掘文化产业、养老产业、新兴产业、房地产金融等房地产产业链投资机会，推动公司多元化布局向纵深挺近。
- ③ **把控销售节奏，提速项目开发。**在项目销售上，公司将根据市场形势，坚持灵活策略，合理把握全年推盘节奏；结合年度项目销售特点，深度挖掘客户需求，在品牌与营销环节积极嫁接、融合移动互联网技术，有效丰富销售手段，充分整合行业资源，加快实现重点项目的销售去化及资金回款。在项目开发上，公司将持续深化住宅产品线及部品标准化的研发应用，并通过 BIM、PC 等技术在开发项目上的实践积累，有效提升公司青岛“国际啤酒城”、泉州“海上海”、上海嘉定“海上荟”、上海青浦朱家角等重点项目的开发绩效。
- ④ **探索创新机制，夯实管理基础。**在业务和产品布局多元探索的创新发展阶段，公司将持续探索和建立与之相适应的管控机制和风控模式，积极推进经营结构优化和多元发展布局的战略执行；持续完善以业绩提升为导向的业绩考核评价机制和薪酬激励机制，充分激发员工潜能，推动人才合理流动，建设一支动态优化、充满活力、敢于创新、勇于开拓的队伍，为公司发展增强凝聚力、提高执行力，有效夯实公司管理基础。

### (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

根据公司 2015 年度经营计划和业务发展目标，公司继续加快推进重点项目开发，同时加大重点区域的土地储备，公司资金需求量大。面对严峻的房地产行业调控政策，解决公司资金来源，满足项目开发资金需求，公司拟采取以下措施：①实行多元化营销策略，增强营销管理，加速销售回款，提高资产运营效率；②利用资金管控平台，加强内部资金管理，贯彻“开源节流”的管理思路，提高资金使用效率；③利用与银行之间的良好合作关系，力争取得最低融资成本，并能及时取得银行贷款；④拓宽多元化融资渠道，公司不仅与信托、基金等机构合作，采用债权融资等方式进行融资；⑤根据业务发展需要，积极寻找战略合作伙伴，共同开发未来新项目。

### (五) 可能面对的风险

宏观方面，受国内外不确定性因素影响，经济增速存在进一步放缓的可能，推动房地产快速发展的动力可能持续减弱；需求方面，鉴于 2014 年市场出现需求探顶的情形，预计 2015 年市场仍面临高库存压力，且不同城市间由于需求释放有所区别，去化压力更趋分化，部分城市尤其是二三线城市可能存在供应过剩的风险。对此，公司将认真分析、研判宏观政策及行业趋势，及时把握市场格局变化，积极变革应对市场调整，聚焦市场，丰富手段，充分挖掘销售潜力，积极探索创新融资，有效提速开发节奏，严格控制开发成本，夯实主业基础，适度多元拓展，保持公司稳健、持续、规范发展。

## 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

2014 年初, 财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报(2014 年修订)》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬(2014 年修订)》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表(2014 年修订)》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 2 号—长期股权投资(2014 年修订)》及《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》, 要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行, 鼓励在境外上市的企业提前执行。同时, 财政部以财会[2014]23 号颁布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报(2014 年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”), 要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则, 在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则, 并根据各准则衔接要求进行了调整, 对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下:

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
若干财务报表项目已根据上述准则进行列报, 比较期间财务信息已经相应调整, 并且根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》应用指南列报了 2013 年 1 月 1 日的资产负债表	2014 年 10 月 27 日经公司第六届董事会第十七次会议批准	受影响的报表项目名称: 其他流动资产、长期股权投资、可供出售金融资产、其他非流动资产、应交税费、其他综合收益

上述会计政策变更所影响的报表项目及其金额:

项目	2013 年 12 月 31 日(“-”为减少)	2013 年 1 月 1 日(“-”为减少)
其他流动资产	97,236,465.51	72,709,188.80
长期股权投资	-234,327,932.42	-243,320,019.74
可供出售金融资产	479,068,699.69	458,130,756.94
其他非流动资产	5,996,500.00	5,996,500.00
应交税费	97,236,465.51	72,709,188.80
其他综合收益	250,737,267.27	220,807,237.20

**(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**

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》要求, 修改完善了《公司章程》中有关利润分配政策的条款, 进一步明确和规范了公司利润分配政策, 有效提高了分红决策的透明度和可操作性, 充分考虑了投资者特别是中小投资者的要求和意愿, 兼顾了对投资者的合理回报及公司的可持续发展, 切实维护了所有股东特别是中小投资者的利益, 并已经公司第五届董事会第三十二次会议及公司 2012 年度第二次临时股东大会审议通过。

公司现金分红政策为: 最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润占公司最近三年实现的年均可分配利润的 30.03%, 符合公司现金分红政策。

2014 年 8 月, 根据 2014 年 6 月 18 日召开的公司 2013 年年度股东大会决议, 董事会实施了

2013 年度利润分配方案：公司以 2013 年末总股本 1,083,370,873 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），合计分配现金红利 54,168,543.65 元，剩余未分配利润 729,423,958.03 元结转下一年度。股权登记日为 2014 年 8 月 5 日，除息日为 2014 年 8 月 6 日，现金红利发放日为 2014 年 8 月 6 日。本次分红派息实施公告刊登于 2014 年 7 月 30 日《中国证券报》和《上海证券报》。

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

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年		0.71		76,919,331.98	885,315,591.52	8.69
2013 年		0.50		54,168,543.65	435,040,827.51	12.45
2012 年		0.60		65,002,251.22	638,710,476.21	10.18

## 五、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

公司编制并披露了《2014 年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

## 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、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
报告期内，公司持有的上海丰启置业有限公司 51% 股权通过上海联合产权交易所挂牌的方式分两次进行出售。挂牌期满，公司与上海城投置地（集团）有限公司签订《产权交易合同》，将上述股权转让给该公司。报告期内已完成工商变更登记手续。	详见公司公告临 2013-14、临 2013-16、临 2014-01、临 2014-03。

报告期内，公司收购宝宏（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的上实发展（青岛）投资开发有限公司 23.52% 股权，收购价格为人民币 110,800 万元。目前，工商变更登记手续正在办理过程中。	详见公司公告临 2014-30、临 2014-31。
报告期内，公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司收购上海和齐股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的成都上实置业有限公司 49.60% 股权，收购价格为人民币 72,120 万元。目前，工商变更登记手续正在办理过程中。	详见公司公告临 2014-32、临 2014-33。

## （二）临时公告未披露或有后续进展的情况

### 1、收购资产情况

公司于 2014 年 3 月 25 日召开总裁办公会议，同意以公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司为收购主体，收购上海誉德动力技术集团有限公司 5% 股权事宜，收购价格为人民币 1050 万元。报告期内已完成工商变更登记手续。

## 四、公司股权激励情况及其影响

适用  不适用

## 五、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、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海上实投资发展有限公司	参股股东	提供劳务	收取租赁费	市场价		7,357,764.00	4.02%	现金结算		
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价		4,866,084.00	2.66%	现金结算		
上海上实(集团)有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取托管费	协议价		500,000.00	100.00%	现金结算		
上海上实集团财务有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价		1,771,280.00	0.97%	现金结算		
上海实银资产管理有限公司	合营公司	提供劳务	收取租赁费	市场价		824,220.00	0.45%	现金结算		
合计				/	/	15,319,348.00		/	/	/

**(二) 资产收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

公司第六届董事会第十一次会议、2013 年年度股东大会审议通过了公司收购陆家嘴国际信托有限公司持有的上实发展(青岛)投资开发有限公司 16.02% 股权事项, 标的股权的价款为 70,200 万元人民币。目前该事项已完成工商变更登记手续。详见公司公告公告临 2014-14、临 2014-15、临 2014-21。

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
公司于 2014 年 1 月 24 日召开总裁办公会议, 同意由全资子公司上海上实城市发展投资有限公司与上海实业东滩投资开发(集团)有限公司共同出资成立上实养老产业平台公司(上海实业养老投资有限公司)。并由该公司与其他合作伙伴共同成立合资项目公司开发建设养老社区项目。2014 年 2 月 8 日, 公司召开总裁办公会议, 同意上海上实城市发展投资有限公司向上海实业养老投资有限公司提供股东借款 19,000 万元, 用于成立上海实业养老发展有限公司, 注册资本五亿元人民币, 对崇明东滩的养老项目进行开发。	详见公司公告临 2014-02。
公司于 2014 年 4 月 22 日召开总裁办公会议, 同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司与上海上实资产经营有限公司共同出资成立股权投资管理公司“上海实悦投资管理有限公司”(注册资本 3000 万元人民币, 其中上海上实城市发展投资有限公司出资人民币 1530 万元, 占公司注册资本 51%), 并由该平台公司引进实力较强的金融机构共同成立资本管理公司作为 GP, 发起设立相关房地产基金。	详见公司公告临 2014-08。

**(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
泉州市上实投资发展有限公司	合营公司	138,236.72	9,953.67	148,190.39			
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	集团兄弟公司	195.30	-195.30	-			
上海实业养老投资有限公司	联营公司		19,000.00	19,000.00			
上海嘉荟房地产有限公司	联营公司		13.32	13.32			

上海上实(集团)有限公司	集团兄弟公司				131,554.62	-131,554.62	-	
上实置业集团(上海)有限公司	集团兄弟公司				92,243.51	-92,243.51	-	
上海实业开发有限公司	集团兄弟公司				10,000.00		10,000.00	
成都上实置地有限公司	全资子公司				3,416.45	-561.48	2,854.97	
合计		138,432.02	28,771.69	167,203.71	237,214.58	-224,359.61	12,854.97	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)								0.00
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)								0.00
关联债权债务形成原因		报告期内,公司应收泉州市上实投资发展有限公司148,190.39万元,系对合营企业的股东垫款;公司子公司应收上海实业养老投资有限公司19,000.00万元以及应收上海嘉荟房地产有限公司13.32万元,系对联营企业的股东垫款;公司应付上海实业开发有限公司10,000.00万元以及应付成都上实置地有限公司2,854.97万元,系关联方之间的往来款。						

## 六、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

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-800.00
报告期末对子公司担保余额合计(B)	38,400.00
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	38,400.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	8.03

### 3 其他重大合同

报告期内公司无其他重大合同。

## 七、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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上海实业	上海实业作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实所持有的本公司 63.65% 股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于 2014 年 7 月届满。公司于 2014 年 7 月 4 日召开 2014 年度第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期 3 年履行前述解决同业竞争的承诺。	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海上实	上海上实与本公司签署了《避免同业	2008 年 3 月	否	是	除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权尚未解决外，上	将在条件成熟时履行。

			竞争声明和承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。			海上实已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的全部同业竞争问题。海上实持有的该公司 17.65% 股权事项情况如下：上海海外联合投资股份有限公司所负责的俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，目前仍不具备注入上市公司的条件。海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权委托本公司管理，管理费用为每年合计 50 万元人民币。	
--	--	--	---------------------------	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## 八、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	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		110
境内会计师事务所审计年限		19

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	50

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

报告期内，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、收购人不存在受到处罚及被要求整改的情况。

## 十、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 十一、执行新会计准则对合并财务报表的影响

## 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(+/-)
上海海外联合投资股份有限公司			-150,000,000.00	150,000,000.00	
上海实业开发有限公司		220,807,237.20	-68,331,432.42	319,068,699.69	250,737,267.27
福建上实地产开发有限公司			-10,000,000.00	10,000,000.00	
成都上实置地有限公司			-5,996,500.00		
合计	/	220,807,237.20	-234,327,932.42	479,068,699.69	250,737,267.27

## 十二、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2013年11月14日公司召开总裁办公会议，同意通过产交所挂牌方式转让重庆华新国际实业有限公司持有的重庆华新国际城市发展有限公司80%股权，转让价格不低于3536万元。2014年3月4日挂牌期满，由小股东重庆力盛房地产开发实业有限公司以3536万元价格受让上述股权。报告期内，该事项已完成工商变更登记手续。

2、公司于2014年1月28日召开了总裁办公会议，同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司通过竞买方式竞得位于上海嘉定新城的G05-6地块，价格为26,393万元人民币。上海上实城市发展投资有限公司在上海嘉定设立全资子公司上海嘉瑞房地产有限公司，注册资本为750万元人民币，用于经营开发上述地块项目。2014年5月13日公司召开总裁办公会议，同意引进绿地地产集团有限公司（出资人民币750万元）及上海铭邦投资发展有限公司（出资人民币500万元）作为新股东对上海嘉瑞房地产有限公司增资，该公司的注册资本由750万元人民币增加至2000万元人民币。详见公司公告临2014-04、临2014-10。

3、公司于2014年1月20日召开总裁办公会议，同意公司子公司哈尔滨上实投资有限公司及上海智颖置业有限公司两公司注销并成立清算组的相关事宜。截至报告日，上述两公司已完成相关清算注销手续。

4、公司于2014年6月6日召开总裁办公会议，同意公司控股子公司上海实悦投资管理有限公司（以下简称“实悦投资”）与上海杰银投资管理咨询有限公司（以下简称“杰银管理”）以及中信信诚资产管理有限公司（以下简称“信诚资管”）共同出资，新设成立资产管理有限公司——上海实银资产管理有限公司。实悦投资出资2450万人民币，占49%股权；杰银管理出资2450万人民币，占49%股权；信诚资管出资100万人民币，占2%股权。详见公司公告临2014-24。

5、公司于2014年5月15日召开了第六届董事会第十次会议，于2014年6月18日召开2013年年度股东大会，审议并通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》《关于公司发行公司债券方案的议案》。详见公司公告临2014-11、临2014-12、临2014-21、临2015-07。

6、公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司（以下简称“上实城发”）于2014年5月15日联合福建省泉州丰盛集团有限公司（以下简称“丰盛集团”）通过竞买方式竞得杭州“余政储出（2014）18号”地块，价格为106,921万元人民币。同时，上实城发与丰盛集团在杭州市余杭区设立项目公司，用于经营开发上述地块项目，注册资本为5,000万元人民币，其中上实城发出资2,550万元人民币，占51%股权，丰盛集团出资2,450万元人民币，占49%股权。详见公司公告临2014-13。

7、公司于2014年6月26日召开了第六届董事会第十三次会议，审议并通过了《关于公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司与金融机构合作成立房地产基金的议案》，发起设立“上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）”。详见公司公告临2014-23，临2014-24。

8、公司于2014年6月27日召开了总裁办公会议，同意公司出资壹亿元人民币，在上海市虹口区成立全资子公司“上海上实北外滩投资开发有限公司”。详见公司公告临2014-25。

9、公司于2014年5月30日召开了总裁办公会议，同意公司控股子公司上实物业管理有限公司（以下简称“上实物业”）与上无锡市崇安区机关事务服务中心（以下简称“崇安区机关服务中心”）共同出资，新设成立控股之物业管理公司——无锡崇安物业管理有限公司。注册资本100万元人民币；上实物业占51%股权；崇安区机关服务中心占49%股权。

10、公司于2014年6月30日召开总裁办公会议，同意新设成立全资策略型投资公司“上海瑞陟投资管理有限公司”，注册资本人民币500万元；注册地为上海杨浦。

11、公司于 2014 年 5 月 19 日召开总裁办公会议，同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司注册成立股权投资管理有限公司“上海实锐投资管理有限公司”，注册资本人民币 2000 万元；注册地为上海浦东（外高桥自由贸易区）。

12、公司于 2009 年与公司第二大股东公司上实投资发展有限公司（以下简称“上实投资”）签订股权转让合同，转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司（以下简称“远东桥梁”）100% 股权。该股权转让完毕后，远东桥梁因涉及三起民事诉讼（其中所涉法律关系发生在股权转让合同成立之前），直接导致上实投资股东权益的损失，故上实投资对本公司提起诉讼，请求公司赔偿其股权损益损失。公司于 2013 年 2 月 19 日收到上海市黄浦区人民法院民事判决书【（2013）黄浦民二（商）初字第 48 号】，就上述纠纷作出如下判决：本公司于判决生效十日内赔偿原告上实投资人民币 4,059,616.63 元。本公司认为，上述案件发生在本公司成为远东公司股东之前，故于 2013 年 4 月 3 日启动了对原股东上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司、上海公路桥梁（集团）有限公司、上海市基础工程有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工有限公司、上海浦江缆索股份有限公司等八家单位的诉讼，请求判决八位被告共同赔偿公司损失人民币 4,079,225.10 元。2013 年 12 月 6 日，上海市黄浦区人民法院就上述事项出具了民事判决书【（2013）黄浦民二（商）初字第 399 号】，判决上述八被告于判决生效之日起十日内共同赔偿本公司人民币 2,965,584.63 元。上述八被告向上海市第二中级人民法院提起上诉，第二中级人民法院已于 2014 年 7 月 28 日驳回上诉，维持原判。此判决为终审判决。

13、公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司于 2014 年 8 月 1 日通过竞买方式竞得位于上海嘉定新城 F04-2 地块，价格为 80,172 万元人民币。上海上实城市发展投资有限公司在上海嘉定设立全资子公司，注册资本为 1000 万元人民币，用于经营开发上述地块项目。详见公司公告临 2014-28。

14、公司参股子公司上海实业养老发展有限公司与上海市崇明县规划和土地管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（沪崇规土（2014）出让合同第 14 号），由上海实业养老发展有限公司受让坐落于崇明东滩启动区的宗地（编号为 201420375969439875），价格为 7,454 万元人民币。详见公司公告临 2014-29。

15、公司于 2014 年 10 月 27 日召开总裁办公会议，审议同意由公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司之全资子公司上海实锐投资管理有限公司（简称“实锐投资”）出资人民币 35 万元作为有限合伙人（LP），与北京银宏春晖投资管理有限公司（简称“银宏春晖”）、中国银宏有限公司（简称“中国银宏”）共同设立投资管理有限合伙企业“嘉兴银锐投资管理合伙企业（有限合伙）”（简称“银锐管理”）。并由银锐管理作为普通合伙人（GP），与实锐投资、银宏春晖及誉德能源技术（上海）有限公司发起设立嘉兴银锐远略投资合伙企业（有限合伙）基金，基金规模拟定人民币 1.31 亿元，实锐投资拟认缴人民币 4000 万元。详见公司公告临 2014-35。

16、为适应公司“坚守主业、适度多元”的发展方向，结合公司主业发展的需要，打造低碳数字城市的建设理念，提升公司物业的附加价值，为公司新产业转型提供有力支撑，公司于 2014 年 10 月 30 日召开总裁办公会议，同意公司下属上海上实城市发展投资有限公司全资子公司上海实锐投资管理有限公司（以下简称“实锐投资”），与上海誉德新能源建设有限公司（以下简称“誉德能源”）、北京复方科技有限公司（以下简称“北京复方”）、柯罗尼新扬子（上海）投资管理咨询有限公司（以下简称“新扬子投资”）在上海嘉定共同设立上海云图实践能源科技有限公司，注册资本：500 万元人民币；注册地：上海嘉定；股权比例为：实锐投资出资 115 万元人民币，占注册资本的 23%；誉德能源出资 185 万元人民币，占注册资本的 37%；北京复方出资 135 万元人民币，占注册资本的 27%；新扬子投资出资 65 万元人民币，占注册资本的 13%。

17、公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司、上海瑞陟投资管理有限公司于 2014 年 11 月 13 日联合福建省泉州丰盛集团有限公司通过竞买方式竞得杭州“余政储出(2014)46 号”地块，价格为 91,906 万元人民币。详见公司公告临 2014-36。

18、公司于 2014 年 11 月 25 日召开总裁办公会议，审议通过了上海嘉荟房地产有限公司增资有关事宜。根据公司战略要求及嘉定 F04-2 项目下一步的发展需要，公司引进上海竑翕股权投资基金合伙企业(有限合伙)作为新股东对上海嘉荟房地产有限公司增资，将项目公司注册资本由 1,000.00 万元人民币增加至 2,500.00 万元人民币。详见公司公告临 2014-37。

19、公司于 2014 年 12 月 18 日召开总裁办公会议，审议通过了公司全资子公司上海瑞陟投资管理有限公司(以下简称“瑞陟投资”)增资有关事宜。根据公司战略要求及杭州“余政储出(2014)46 号”地块项目的下一步发展需要，公司引进上海懿语股权投资基金合伙企业(有限合伙)作为新股东对瑞陟投资增资，将瑞陟投资注册资本由 500.00 万元人民币增加至 3,000.00 万元人民币。详见公司公告临 2014-38。

20、公司于 2014 年 12 月 31 日召开总裁办公会议，审议通过了参与崇明东滩地块的竞买事宜，同意以参股公司“上海实业养老发展有限公司”的作为主体报名参与崇明东滩地块的挂牌出让。此次挂牌出让的崇明东滩 CMS15-0501 单元地块位于崇明东滩，东南至清悠河、东滩大道，西至明慈路、颐湖路，北至 D17-05 地块，毗邻“长者社区一期 CCRC”项目。根据规划条件，地块占地 92,533.3 平方米，地上规划建筑面积 92,533.3 平方米。地块用地性质为住宅。2004 年 12 月 31 日，上海实业养老发展有限公司以 28500 万元人民币的价格竞得上述地块。

21、公司于 2009 年与公司第二大股东公司上实投资发展有限公司(以下简称“上实投资”)签订股权转让合同，转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司(以下简称“远东桥梁”)100%股权。该股权转让完毕后，远东桥梁因涉及民事诉讼，直接导致上实投资股东权益的损失。2014 年 10 月 8 日，上实投资对本公司及相关第三人——上海公路桥梁(集团)有限公司(原企业名称：上海市第一市政工程有限公司)、上海市基础工程集团有限公司(原企业名称：上海市基础工程公司)、上海市市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司(原企业名称：上海市机械施工有限公司)提起诉讼，请求公司赔偿其股权损益损失 27,078,845.50 元。2014 年 10 月 17 日，本案由上海市黄浦区人民法院受理，受理通知书(2014)黄浦民二(商)初字第 1280 号。

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司无限售股变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

截止本报告期末近 3 年，公司未有证券发行与上市情况。

**(一) 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，公司没有因送股、配股等原因引起的公司股份总数及结构的变动情况。

**(二) 现存的内部职工股情况**

报告期内，公司无内部职工股。

**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)	48,474
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	47,809

**(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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	
上实地产发展有限公司		689,566,049	63.65		无		境外法人
上海上实投资发展有限公司		46,735,036	4.31		无		国有法人
陈亮		15,669,515	1.45		未知		未知
朱金玲		5,250,003	0.48		未知		未知
中国农业银行-中邮 核心优选股票型证 券投资基金		4,999,989	0.46		未知		未知
张诗建		3,081,058	0.28		未知		未知
方伟清		2,925,612	0.27		未知		未知
郑爱丽		2,666,837	0.25		未知		未知
陈勇		2,350,012	0.22		未知		未知
袁亚红		2,176,443	0.20		未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上实地产发展有限公司	689,566,049	人民币普通股	689,566,049				
上海上实投资发展有限公司	46,735,036	人民币普通股	46,735,036				
陈亮	15,669,515	人民币普通股	15,669,515				
朱金玲	5,250,003	人民币普通股	5,250,003				

中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	4,999,989	人民币普通股	4,999,989
张诗建	3,081,058	人民币普通股	3,081,058
方伟清	2,925,612	人民币普通股	2,925,612
郑爱丽	2,666,837	人民币普通股	2,666,837
陈勇	2,350,012	人民币普通股	2,350,012
袁亚红	2,176,443	人民币普通股	2,176,443
上述股东关联关系或一致行动的说明	上实地产发展有限公司与上海上实投资发展有限公司均为上海实业（集团）有限公司所属的子公司，为一致行动人。		

#### 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：港元

名称	上海实业控股有限公司
单位负责人或法定代表人	王伟
成立日期	1996-01-09
组织机构代码	不适用
注册资本	已发行股本 108,276,160 港元（截至 2014 年 12 月 31 日止）
主要经营业务	基础设施建设、房地产及消费品
未来发展战略	立足沪港、内外联动、融产结合、改革创新、强化资源配置、优化产业结构、提升管控能力。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海实业城市开发集团有限公司（于香港交易所主板市场上市，股份代号：563），截至 2014 年 12 月 31 日，占其 69.95% 股权。上海实业环境控股有限公司（于新加坡主板市场上市，股份代号：5GB）截至 2014 年 12 月 31 日，占其 41.85% 股权。

##### (二) 实际控制人情况

上海市国有资产监督管理委员会



## 第八节 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
陆申	董事长	男	58	2012-11-16	2015-11-15						
唐钧	董事、总裁	男	47	2012-11-16	2015-11-15					56.2	
阳建伟	董事	男	43	2012-11-16	2015-11-15						
徐有利	董事	男	40	2012-11-16	2015-11-15						
王立民	独立董事	男	64	2012-11-16	2015-11-15						
张泓铭	独立董事	男	69	2012-11-16	2015-11-15					5	
曹惠民	独立董事	男	60	2012-11-16	2015-11-15					5	
潘瑞荣	监事长	男	60	2012-11-16	2015-02-16						
杨殷龙	监事	男	49	2012-11-16	2015-11-15						
陈一英	监事	女	47	2012-11-16	2015-11-15						
吕清远	监事	男	58	2012-11-16	2015-11-15					54.3	
盛志豪	监事	男	59	2012-11-16	2015-11-15	4,447	4,447			50.9	
王江江	副总裁	男	41	2012-11-16	2015-11-15					43.5	
刘显奇	副总裁、财务总监	男	57	2012-11-16	2015-01-29					52.4	
柴会民	副总裁	男	58	2012-11-16	2015-11-15					50.5	
郭伟民	副总裁	男	50	2013-03-26	2015-11-15					42.6	
阚兆森	董事会秘书	男	58	2012-11-16	2015-11-15	87,065	87,065			51.6	

合计	/	/	/	/	/	91,512	91,512	/	412	/
----	---	---	---	---	---	--------	--------	---	-----	---

姓名	最近 5 年的主要工作经历
陆申	曾任共青团上海市委秘书长、上海城市酒店董事长、上实置业集团（上海）有限公司董事、副总经理、上海实业联合集团股份有限公司董事总经理，上海实业发展股份有限公司总裁、副董事长。现任上海实业（集团）有限公司执行董事、上海实业控股有限公司执行董事、本公司董事长。
唐钧	曾任上海审计局主任科员，上海审计局外资处副处长，上海实业（集团）有限公司审计部总经理，上海实业控股有限公司执行董事，上海实业（集团）有限公司计财部副总经理，本公司董事、党委副书记、副总裁兼财务总监。现任本公司董事、党委副书记、总裁。
阳建伟	曾任中国有色金属材料总公司上海中金期货经纪公司客户经理，宏源证券上海投行部项目经理，上海星河数码投资有限公司助理总经理，上海实业（集团）有限公司董事会办公室助理总经理，上海实业控股有限公司助理总裁。现任上实管理（上海）有限公司副总经理，本公司董事。
徐有利	曾任华能国际电力上海分公司财经部主任，中国华能集团公司华东分公司监察审计部经理，上海实业（集团）有限公司审计部总经理。现任上海实业（集团）有限公司助理总裁，本公司董事。
王立民	曾任华东政法大学副校长、中国司法考试协调委员会协调委员。现任本公司独立董事，华东政法大学教授、博士研究生导师，博士后合作导师；兼任教育部高等学校法学学科教学指导委员会委员、“法治浙江”的专家咨询委员会委员、中国国际律师培训中心副主任、上海市法制宣讲团高级讲师、上海市政治学会副会长、上海市法学会法理法制史研究会副会长和法学教育研究会副会长、上海市中信正义律师事务所律师等职，上海市第二中级人民法院和闸北区、奉贤区、黄浦区人民检察院专家咨询员。
张泓铭	曾任上海市政协委员、常委、资源环境人口委副主任，《中国房地产研究》丛书主编，复地集团独立董事。现任上海市人民政府参事，上海社会科学院部门经济研究所学术委员、研究员（正教授 2 级）、博士生和博士后导师，本公司独立董事。兼任全国政协委员，建设部专家委专家，中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委专家，上海市房产经济学会副会长，上海市房地产业协会顾问，上海社会科学院房地产业研究中心第一副理事长，农房集团独立董事（非上市）。
曹惠民	曾任上海立信会计学院院长助理，现任上海立信会计学院教授，兼任中国企业管理研究会常务理事、全国高等院校教育研究会应用型本科院校专门委员会委员，上海财经大学硕士生导师，上海实业发展股份有限公司独立董事，上海百联集团股份有限公司独立董事，上海汉得信息技术股份有限公司独立董事，上海飞科电器股份有限公司独立董事，上海复星医药（集团）股份有限公司独立董事。
潘瑞荣	曾任上海手工业局宣传处主任科员，上海市工业党委宣传处副处长，上海申日物产公司总经理，上海国际株式会社上海代表处副首席代表、海外事业部部长，上海国际株式会社董事上海代表处首席代表，上海上实（集团）有限公司办公室副总经理，上海国际（欧洲）集团公司副总裁、总裁，上海实业综合研究院理事、院长助理，本公司董事，上海实业（集团）有限公司资产管理部总经理，本公司监事长。
杨殷龙	曾任上海四维律师事务所执业律师，上海实业（集团）有限公司助理法律顾问、综合协调部高级经理。现任上海实业（集团）有限公司法务部副总经理，本公司监事。
陈一英	现任上海实业（集团）有限公司计划财务部副总经理，上海实业控股有限公司助理行政总裁，本公司监事。
吕清远	曾任中企房屋装修公司副经理、代经理，上实置业集团（上海）有限公司副总经理，上海上实南开地产有限公司总经理，本公司监事。现任

	本公司不动产经营事业部总经理，上海实业开发有限公司总经理，上海金钟商业发展有限公司总经理，本公司监事。
盛志豪	曾任上海石化股份有限公司公用事业部计划财务科科长、上海石化股份有限公司水厂财务科科长、上海石化水务有限公司财务部主任，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司财务部副总经理，本公司监事。现任本公司审计部总经理，本公司监事。
王江江	曾任上海石化涤纶事业部助理工程师、教培中心副主任，中国华源集团人力资源部劳资处处长，上海实业医药投资股份有限公司人力资源部副总经理、办公室总经理，上海实业（集团）有限公司人力资源部副总经理。现任本公司副总裁。
刘显奇	曾任上海浦东发展银行社会保险基金部科长，上海永银房地产有限公司董事、总经理，上海安联投资发展公司副总经理，上海明天广场有限公司董事、总经理，上海 JW 万豪酒店及行政公寓业主代表，上海上实南洋大酒店有限公司董事、总经理，上海四季酒店业主代表，上实地产助理总裁，泉州市上实投资发展有限公司董事长，上海海际房地产有限公司董事长，上海上实南开房地产营销有限公司董事长，本公司副总裁兼财务总监。现任本公司监事长。
柴会民	曾任上海上实城市发展投资有限公司副总裁，大理上实城市发展有限公司董事长、泉州市上实投资发展有限公司董事长、上实发展（青岛）投资开发有限公司董事长、上海上实锦绣花城置业有限公司董事长、本公司助理总裁。现任本公司副总裁。
郭伟民	曾任上海建工集团基础工程公司副总经理，上海建工桥隧筑港工程有限公司总经理，上海磁悬浮交通发展有限公司总裁助理、副总经理，上海建工集团总公司海外部副总经理，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司工程管理部总经理，哈尔滨上实置业有限公司董事长，成都上实置业有限公司董事长，重庆华新国际实业有限公司董事长，天津市中天兴业房地产开发有限公司董事长，湖州湖峰置业有限公司董事长，本公司助理总裁。现任泉州市上实投资发展有限公司董事长，本公司副总裁。
阚兆森	曾任上海实业发展股份有限公司董事会秘书、董事会办公室主任、副总裁。现任本公司董事会秘书。

## (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	任期终止日期
陆申	上海实业（集团）有限公司	执行董事	2011年4月29日	
陆申	上海实业控股有限公司	执行董事	2012年4月25日	

阳建伟	上实管理（上海）有限公司	董事	2014 年 10 月 10 日	
徐有利	上海实业（集团）有限公司	助理总裁	2014 年 1 月 7 日	
杨殷龙	上海实业（集团）有限公司	法务部副总经理	2006 年 4 月 20 日	
陈一英	上海实业控股有限公司	助理行政总裁	2013 年 4 月 8 日	
潘瑞荣	上海实业（集团）有限公司	资产管理部总经理	2008 年 12 月 3 日	2014 年 2 月 19 日
在股东单位任职情况的说明	潘瑞荣先生于 2014 年 2 月 19 日退休			

**(二) 在其他单位任职情况**

适用 不适用

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司建立了规范的考核评议和激励约束机制，以业绩为导向，以考核为依据，以考核与奖惩挂钩为原则，严格按照公司《绩效考核奖惩实施办法》对高级管理人员进行考核，董事、监事的津贴为其参加会议的差旅费补偿。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见“董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
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	412 万元

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

截止报告期末，公司董事、监事、高级管理人员无变动情况。

**五、公司核心技术团队或关键技术人员情况**

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

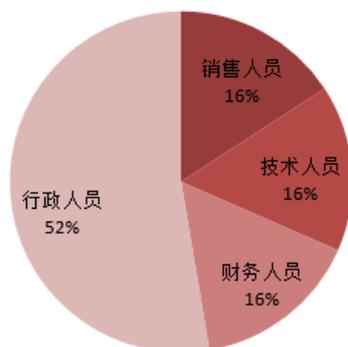
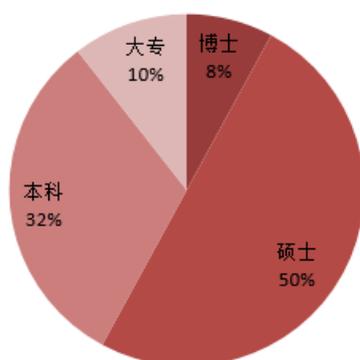
母公司在职员工的数量	38
主要子公司在职员工的数量	4,765
在职员工的数量合计	4,803
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6
技术人员	6
财务人员	6
行政人员	20
合计	38
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	3
硕士	19
本科	12
大专	4
合计	38

### (二) 薪酬政策

公司制定了以岗位责任、能力和业绩为导向，坚持效率优先，兼顾公平，保持公司可持续发展的薪酬政策，实施固定薪酬与绩效考核相结合，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。

### (三) 培训计划

2014 年培训工作将继续立足公司整体战略和年度工作重心，继续本着全员培训经常化、专业培训持续化、人才培养特色化、制度培训系统化、培训形式多样化的工作思路，在坚持促进业务能力提升的基础上，适度拓展培训主题，依托培训制度、培训品牌、内训外训渠道，着重关注开发能力、业务拓展与创新等培训内容，根据不同人员的培训需求与管理要求，分层次有针对性的开展培训活动，对重点领域进行支撑，并注重对培训的后续评估工作，有重点地将培训工作中公司经营业务发展、与员工个人发展紧密结合起来，从整体上提升公司的核心能力。开展的活动包括：员工大讲台、承才计划、员工训练营、业外培训、岗职资质培训以及安全生产教育培训。

**(四) 专业构成统计图****(五) 教育程度统计图****第九节 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，公司根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证监会、上海证券交易所最新法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度。公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间权责明确，各司其职、各尽其责、相互制衡、相互协调。公司董事均能忠实诚信、勤勉尽责。全体监事均能够认真履行职责，依法、独立地对公司生产经营情况、财务状况以及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及投资者的合法权益。公司在股东与股东大会、控股股东与上市公司、董事与董事会、监事与监事会、绩效评价与激励约束机制、利益相关者、信息披露与透明度等主要治理方面均符合监管部门有关文件的要求，公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司制定了《信息披露管理办法》、《内幕信息保密制度》《内幕信息知情人登记管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，对外部信息使用人管理做了详尽的规定。报告期内，公司严格按照上述制度规范外部信息使用人使用公司内部信息，执行内部信息使用人管理的相关规定，规范外部信息使用人使用公司内部信息，加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案，确保公司所有股东有平等的机会获知信息，并始终保持良好的运营透明度。

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年年度股东大会	2014 年 6 月 18 日	1、《公司 2013 年度董事会工作报告》 2、《公司 2013 年度监事会工作报告》 3、《公司 2013 年年度报告及摘要》 4、《公司 2013 年度财务决算报告》 5、《公司 2013 年度利润分配的议案》 6、《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务报告及内控审计机构的议案》 7、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》 8、《关于公司发行公司债券的议案》 9、《关于公司收购陆家嘴信托持有的上实发展（青岛）投资开发有限公司 16.02% 股权的议案》	审议通过全部议案	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2014 年 6 月 19 日
2014 年第一次临时股东大会会议	2014 年 7 月 4 日	《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》	审议通过全部议案	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2014 年 7 月 5 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
陆申	否	11	11	10	0	0	否	2
唐钧	否	11	11	10	0	0	否	2
阳建伟	否	11	11	10	0	0	否	2
徐有利	否	11	11	10	0	0	否	2
王立民	是	11	11	10	0	0	否	2
张泓铭	是	11	11	10	0	0	否	2
曹惠民	是	11	11	10	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	10
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有关事项提出异议。

### 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均对所审议议案表示赞成，未提出其他意见和建议。

### 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司对高级管理人员主要依据董事会审议通过的《公司薪酬管理办法》和年度经营管理目标进行检查与考核。公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。公司监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；公司管理层负责组织领导公司内部具体实施的日常工作。公司董事会、监事会及全体董监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定、《上海证券交易所内部控制指引》和其他内部控制监管的要求，结合公司实际情况，逐步规范和完善公司内部控制体系，确保内部控制规范目标的实现。目前公司已建立一套符合法律法规要求及内部运营需要的内控管理体系。报告期内，根据内控测试要求，公司对制度进行了系统化梳理，协调相关部门对制度进行了分类汇总、查缺补漏，重新进行了编号，梳理完成了 20 项制度业务制度的补充修订工作，其中完成补充 10 项，完成修订 10 项，废除过时或不适合制度 16 项。增订了《授权管理制度》、《年度经营责任书考核管理制度》，同时就一些不尽明确的工作界面进一步协调，将建立健全内控的要求融入公司管理文化，为公司持续、稳定、健康发展提供保障。

《内部控制评价报告》详见 2015 年 3 月 28 日上海证券交易所网站 [www.ssc.com.cn](http://www.ssc.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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2013 年度内控审计会计师事务所，对公司 2014 年度内部控制情况进行独立审计，并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 28 日上海证券交易所网站 [www.ssc.com.cn](http://www.ssc.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

为提高公司的规范运作水平，确保信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，公司根据有关法律、法规和公司章程的规定，结合公司实际情况，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该项制度明确了年报信息披露重大差错责任追究的适用范围、责任追究原则、责任人应当承担责任的形态及责任追究方式，从机制上保障及提升年度报告信息披露的质量和透明度。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

### 审计报告

上会师报字(2015)第 0624 号

#### 上海实业发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海实业发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2014 年度的利润表与合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对合并财务报表的责任

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职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司上述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 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 张健

中国注册会计师 李波

中国 上海

二〇一五年三月二十七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	4,109,910,588.24	6,889,899,107.20
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			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	29,728,636.40	1,356,085.18
预付款项	3	4,524,541.65	347,444.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	1,852,168,544.05	1,768,345,294.88
买入返售金融资产			
存货	5	10,189,568,735.38	9,585,608,207.94
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	4,270,038.68	97,236,465.51
流动资产合计		16,190,171,084.40	18,342,792,605.55
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	7	517,083,749.93	479,068,699.69
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	312,358,489.82	286,989,649.56
投资性房地产	9	1,688,553,881.22	1,734,367,944.94
固定资产	10	26,223,821.86	27,184,661.44
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11		193,821.52
递延所得税资产	12	192,687.97	15,584,049.19
其他非流动资产	13	13,132,750.00	18,841,750.00
非流动资产合计		2,557,545,380.80	2,562,230,576.34

资产总计		18,747,716,465.20	20,905,023,181.89
<b>流动负债:</b>			
短期借款	14	1,450,000,000.00	1,150,000,000.00
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	15	1,147,792,748.49	825,725,422.05
预收款项	16	573,026,727.88	2,074,608,431.03
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	17	2,675,104.58	3,117,760.34
应交税费	18	182,816,125.57	70,954,454.72
应付利息			
应付股利	19	743,736.02	26,576,110.65
其他应付款	20	2,995,135,587.67	4,361,304,524.91
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	21	1,523,000,000.00	2,146,511,231.61
其他流动负债			
流动负债合计		7,875,190,030.21	10,658,797,935.31
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	22	5,344,500,000.00	2,867,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	23		5,774,883.95
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			
非流动负债合计		5,344,500,000.00	2,872,774,883.95
负债合计		13,219,690,030.21	13,531,572,819.26
<b>所有者权益</b>			
股本	24	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	25	40,272,100.53	1,338,345,021.56
减: 库存股			

其他综合收益	26	282,748,361.17	250,737,267.27
专项储备			
盈余公积	27	343,732,107.31	234,634,430.16
一般风险准备			
未分配利润	28	3,032,507,913.08	2,310,458,542.36
归属于母公司所有者权益合计		4,782,631,355.09	5,217,546,134.35
少数股东权益		745,395,079.90	2,155,904,228.28
所有者权益合计		5,528,026,434.99	7,373,450,362.63
负债和所有者权益总计		18,747,716,465.20	20,905,023,181.89

法定代表人：陆申 主管会计工作负责人：唐钧会计机构负责人：袁纪行

### 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,419,028,678.68	4,230,174,126.04
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		43,215.52	279,715.52
预付款项		1,328,000.00	
应收利息			
应收股利			108,500,000.00
其他应收款		6,920,002,035.77	4,392,222,242.66
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,340,401,929.97	8,731,176,084.22
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		506,583,749.93	479,068,699.69
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,677,557,696.49	2,953,732,700.13
投资性房地产		880,986,565.34	907,445,877.38
固定资产		3,800,356.63	3,847,231.91
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		16,857.28	169,589.69
其他非流动资产		5,996,500.00	5,996,500.00
非流动资产合计		6,074,941,725.67	4,350,260,598.80
资产总计		15,415,343,655.64	13,081,436,683.02
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,450,000,000.00	1,150,000,000.00
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		43,215.33	279,715.33
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		13,710,868.13	7,511,268.22
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,212,881,199.23	5,145,745,416.62
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,109,000,000.00	2,108,511,231.61
其他流动负债			
流动负债合计		6,785,635,282.69	8,412,047,631.78
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,784,500,000.00	1,893,000,000.00
应付债券			
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			
非流动负债合计		4,784,500,000.00	1,893,000,000.00
负债合计		11,570,135,282.69	10,305,047,631.78
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		457,891,135.43	457,891,135.43
减：库存股			
其他综合收益		282,748,361.17	250,737,267.27
专项储备			
盈余公积		309,894,951.01	200,797,273.86
未分配利润		1,711,303,052.34	783,592,501.68

所有者权益合计		3,845,208,372.95	2,776,389,051.24
负债和所有者权益总计		15,415,343,655.64	13,081,436,683.02

法定代表人：陆申 主管会计工作负责人：唐钧 会计机构负责人：袁纪行

### 合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,803,102,102.84	3,904,620,094.19
其中：营业收入	29	3,803,102,102.84	3,904,620,094.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,292,533,277.35	3,182,411,831.31
其中：营业成本	29	2,548,739,060.49	2,334,858,839.20
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	30	282,988,683.32	456,608,269.06
销售费用	31	84,488,769.06	97,742,024.97
管理费用	32	166,498,507.14	152,441,055.42
财务费用	33	139,442,653.41	116,435,159.55
资产减值损失	34	70,375,603.93	24,326,483.11
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）	35	685,006,093.06	-3,674,153.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,195,574,918.55	718,534,109.08
加：营业外收入	36	37,295,682.00	50,183,868.11
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	37	2,795,893.31	5,363,641.36
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,230,074,707.24	763,354,335.83
减：所得税费用	38	311,423,851.36	243,986,726.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		918,650,855.88	519,367,609.56
归属于母公司所有者的净利润		885,315,591.52	435,040,827.51
少数股东损益		33,335,264.36	84,326,782.05
六、其他综合收益的税后净额	39	32,011,093.90	29,930,030.07
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		32,011,093.90	29,930,030.07

(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		32,011,093.90	29,930,030.07
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		32,011,093.90	29,930,030.07
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		950,661,949.78	549,297,639.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		917,326,685.42	464,970,857.58
归属于少数股东的综合收益总额		33,335,264.36	84,326,782.05
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.82	0.40
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.82	0.40

法定代表人：陆申 主管会计工作负责人：唐钧会计机构负责人：袁纪行

母公司利润表  
2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		72,889,248.96	95,285,026.08
减：营业成本		35,205,060.30	47,789,220.78
营业税金及附加		26,666,628.17	27,427,716.16
销售费用			
管理费用		34,316,030.40	35,320,168.20
财务费用		93,800,917.51	88,278,972.66
资产减值损失		-610,929.63	40,112.02
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）		1,301,171,838.09	235,665,357.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,184,683,380.30	132,094,193.39
加：营业外收入		12,959,960.58	14,688,500.44
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		702,690.08	4,099,703.58
其中：非流动资产处置损失			

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,196,940,650.80	142,682,990.25
减：所得税费用		105,963,879.34	-10,028.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,090,976,771.46	142,693,018.25
五、其他综合收益的税后净额		32,011,093.90	29,930,030.07
（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		32,011,093.90	29,930,030.07
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		32,011,093.90	29,930,030.07
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		1,122,987,865.36	172,623,048.32
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：陆申 主管会计工作负责人：唐钧 会计机构负责人：袁纪行

### 合并现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		2,621,218,020.49	4,691,798,292.44
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		32,691,660.21	41,020,631.64
收到其他与经营活动有关的现金	40	525,280,597.08	1,038,327,882.97

经营活动现金流入小计		3,179,190,277.78	5,771,146,807.05
购买商品、接受劳务支付的现金		3,451,961,080.36	2,182,047,861.90
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		286,302,370.23	260,068,002.46
支付的各项税费		718,848,599.36	688,237,371.62
支付其他与经营活动有关的现金	40	642,201,515.54	317,547,730.28
经营活动现金流出小计		5,099,313,565.49	3,447,900,966.26
经营活动产生的现金流量净额		-1,920,123,287.71	2,323,245,840.79
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		25,500,000.00	493,441.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		820,528.08	1,751,053.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		829,182,432.86	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		855,502,960.94	2,244,494.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,162,815.97	5,394,120.36
投资支付的现金		2,424,560,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			271,996.46
投资活动现金流出小计		2,431,722,815.97	5,666,116.82
投资活动产生的现金流量净额		-1,576,219,855.03	-3,421,622.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		41,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,618,500,000.00	3,270,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	40	957,926,213.65	
筹资活动现金流入小计		6,618,326,213.65	3,270,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,464,632,573.82	3,364,846,325.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		641,789,153.66	409,973,132.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	40	1,924,565,861.07	246,824,318.19
筹资活动现金流出小计		6,030,987,588.55	4,021,643,775.57
筹资活动产生的现金流量净额		587,338,625.10	-751,643,775.57
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		850,039.26	-6,536,885.95

五、现金及现金等价物净增加额		-2,908,154,478.38	1,561,643,556.87
加：期初现金及现金等价物余额		6,889,899,107.20	5,328,255,550.33
六、期末现金及现金等价物余额		3,981,744,628.82	6,889,899,107.20

法定代表人：陆申 主管会计工作负责人：唐钧 会计机构负责人：袁纪行

### 母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		76,935,214.48	105,290,374.33
收到的税费返还		9,919,000.00	14,257,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		320,869,627.16	745,533,975.24
经营活动现金流入小计		407,723,841.64	865,081,349.57
购买商品、接受劳务支付的现金		9,437,965.32	27,211,190.54
支付给职工以及为职工支付的现金		20,847,204.13	19,699,017.65
支付的各项税费		131,387,459.21	34,331,201.40
支付其他与经营活动有关的现金		72,592,685.07	16,263,132.55
经营活动现金流出小计		234,265,313.73	97,504,542.14
经营活动产生的现金流量净额		173,458,527.91	767,576,807.43
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	98,235,909.66
取得投资收益收到的现金		740,342,860.54	123,231,220.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			527,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		872,609,322.24	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,622,952,182.78	221,994,929.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,260,879.40	2,556,511.00
投资支付的现金		1,770,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,772,260,879.40	2,556,511.00
投资活动产生的现金流量净额		-149,308,696.62	219,438,418.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,618,500,000.00	2,770,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,198,305,757.92	3,054,782,719.85
筹资活动现金流入小计		6,816,805,757.92	5,824,782,719.85
偿还债务支付的现金		3,426,632,573.82	3,036,846,325.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		253,993,624.53	253,892,536.63
支付其他与筹资活动有关的现金		4,971,474,838.22	777,729,260.30
筹资活动现金流出小计		8,652,101,036.57	4,068,468,122.02

筹资活动产生的现金流量净额		-1,835,295,278.65	1,756,314,597.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,811,145,447.36	2,743,329,824.08
加：期初现金及现金等价物余额		4,230,174,126.04	1,486,844,301.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,419,028,678.68	4,230,174,126.04

法定代表人：陆申 主管会计工作负责人：唐钧 会计机构负责人：袁纪行

**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	1,083,370,873.00				1,338,345,021.56		250,737,267.27		234,634,430.16		2,310,458,542.36	2,155,904,228.28	7,373,450,362.63
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	1,083,370,873.00				1,338,345,021.56		250,737,267.27		234,634,430.16		2,310,458,542.36	2,155,904,228.28	7,373,450,362.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-1,298,072,921.03		32,011,093.90		109,097,677.15		722,049,370.72	-1,410,509,148.38	-1,845,423,927.64
(一)综合收益总额							32,011,093.90				885,315,591.52	33,335,264.36	950,661,949.78
(二)所有者投入和减少资本												-1,385,481,935.90	-1,385,481,935.90
1.股东投入的普通股												41,900,000.00	41,900,000.00
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												-1,427,381,935.90	-1,427,381,935.90
(三)利润分配									109,097,677.15		-163,266,220.80	-58,362,476.84	-112,531,020.49
1.提取盈余公积									109,097,677.15		-109,097,677.15		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)											-54,168,543.65	-58,362,476.84	-112,531,020.49

的分配														
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													-1,298,072,921.03	
四、本期期末余额	1,083,370,873.00				40,272,100.53			282,748,361.17		343,732,107.31		3,032,507,913.08	745,395,079.90	5,528,026,434.99

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	1,083,370,873.00				1,513,729,682.87				220,365,128.33		1,954,689,267.90	2,421,979,024.11	7,194,133,976.21
加：会计政策变更								220,807,237.20					220,807,237.20
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,083,370,873.00				1,513,729,682.87			220,807,237.20	220,365,128.33		1,954,689,267.90	2,421,979,024.11	7,414,941,213.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-175,384,661.31			29,930,030.07	14,269,301.83		355,769,274.46	-266,074,795.83	-41,490,850.78
(一) 综合收益总额								29,930,030.07			435,040,827.51	84,326,782.05	549,297,639.63

(二) 所有者投入和减少资本													-303,794,797.66	-303,794,797.66
1. 股东投入的普通股													-154,179,458.97	-154,179,458.97
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													-149,615,338.69	-149,615,338.69
(三) 利润分配									14,269,301.83	-79,271,553.05			-46,606,780.22	-111,609,031.44
1. 提取盈余公积									14,269,301.83	-14,269,301.83				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-65,002,251.22	-46,606,780.22
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														-175,384,661.31
四、本期期末余额	1,083,370,873.00					1,338,345,021.56		250,737,267.27	234,634,430.16			2,310,458,542.36	2,155,904,228.28	7,373,450,362.63

法定代表人：陆申 主管会计工作负责人：唐钧 会计机构负责人：袁纪行

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	1,083,370,873.00				457,891,135.43		250,737,267.27		200,797,273.86	783,592,501.68	2,776,389,051.24
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,083,370,873.00				457,891,135.43		250,737,267.27		200,797,273.86	783,592,501.68	2,776,389,051.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							32,011,093.90		109,097,677.15	927,710,550.66	1,068,819,321.71
(一) 综合收益总额							32,011,093.90			1,090,976,771.46	1,122,987,865.36
(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									109,097,677.15	-163,266,220.80	-54,168,543.65
1. 提取盈余公积									109,097,677.15	-109,097,677.15	
2. 对所有者(或股东)的分配										-54,168,543.65	-54,168,543.65
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	1,083,370,873.00				457,891,135.43		282,748,361.17		309,894,951.01	1,711,303,052.34	3,845,208,372.95

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	1,083,370,873.00				457,891,135.43				186,527,972.03	720,171,036.48	2,447,961,016.94
加：会计政策变更							220,807,237.20				220,807,237.20
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,083,370,873.00				457,891,135.43		220,807,237.20		186,527,972.03	720,171,036.48	2,668,768,254.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							29,930,030.07		14,269,301.83	63,421,465.20	107,620,797.10
（一）综合收益总额							29,930,030.07			142,693,018.25	172,623,048.32
（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									14,269,301.83	-79,271,553.05	-65,002,251.22
1. 提取盈余公积									14,269,301.83	-14,269,301.83	
2. 对所有者（或股东）的分配										-65,002,251.22	-65,002,251.22
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	1,083,370,873.00				457,891,135.43		250,737,267.27		200,797,273.86	783,592,501.68	2,776,389,051.24

法定代表人：陆申 主管会计工作负责人：唐钧 会计机构负责人：袁纪行

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)更名前为“上海浦东不锈钢薄板股份有限公司”。公司系于 1995 年经沪经企(1995)608 号文批准,采用募集方式设立的股份有限公司,并于 1996 年 9 月 25 日在上海证券交易所上市交易。

公司于 2003 年 1 月实施重大资产重组并于 2003 年 2 月 26 日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为 3100001004379 号企业法人营业执照,公司名称变更为“上海实业发展股份有限公司”,总股本 587,541,643 股。

2008 年 3 月,公司完成了向特定对象非公开发行股票 143,304,244 股。2008 年 5 月,公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额 352,524,986 股。截至本报告期末,公司总股本 1,083,370,873 股。

2011 年,公司原控股股东上海上实(集团)有限公司将其持有的 689,566,049 股股份(占公司总股本的 63.65%)转让给了上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司,相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

公司注册地:上海市浦东南路 1085 号。

公司总部地址:上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 楼。

公司行业性质:房地产开发和经营。

公司经营范围为:房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务,国内贸易(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

本公司最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报告于 2015 年 3 月 27 日经公司第六届董事会第二十一次会议批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注九、在其他主体中的权益”,本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海上实北外滩投资开发有限公司、上海嘉瑞房地产有限公司、杭州上实置业有限公司、杭州上实房地产开发有限公司、上海实锐投资管理有限公司、上海瑞陟投资管理有限公司、上海实悦投资管理有限公司等,详见“附注八、合并范围的变动”,本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海丰启置业有限公司、上海智颖置业有限公司、哈尔滨上实投资有限公司、青岛上实地产有限公司等,详见“附注八、合并范围的变动”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(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。

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

## 2. 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设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：

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提（详见“附注五、10”）、存货的计价（详见“附注五、11”）、收入的确认（详见“附注五、23”）等。

本公司在确定重要的会计政策时所运用的关键假设详见“附注五、27”。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

营业周期为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4. 记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币。

本财务报表的编制金额单位为人民币元。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

## (2)非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当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。

#### 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

#### 9. 金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；
- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 其他金融负债。

### ③ 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

此类金融资产或金融负债进一步分为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。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

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，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含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，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将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的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，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。

### ④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在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。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。(实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。)

处置持有至到期投资时，应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。

### ⑤ 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款，金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### ⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

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

#### ⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

#### (2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当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(在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)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。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

#### (3) 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，则应终止确认该金融负债或其一部分。

#### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

#### (5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，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，计入减值损失。

## 10. 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	占应收账款期末余额 10%(含 10%)以上且单项金额大于 500 万元的应收账款；单项金额大于 2,000 万元的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，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:

组合名称	依据
关联方组合	其他方法(不计提坏账准备)
非关联方组合	账龄分析法(对于单项金额不重大的非关联方应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征账龄划分成组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定

	应计提的坏账准备)
--	-----------

非关联方组合采用账龄分析法计提坏账准备

√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)	0.30%	0.30%
1—2 年	5.00%	5.00%
2—3 年	10.00%	10.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

**(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	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

**(4). 对于其他应收款项的坏账准备计提方法**

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。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。

**11. 存货**

(1) 存货的分类

公司存货主要包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品和库存商品等。

存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发，最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 发出存货的计价方法

各项存货按照成本进行计量。

开发用地按照取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发项目占地面积或建筑面积分摊计入开发项目的成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在项目竣工决算时，该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定确定。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

① 开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中，以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备，计入当期损益。

② 其他存货在年末进行全面盘点的基础上，对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，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，合并计提存货跌价准备。

### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

## 12. 长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。应当在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政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。

在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。如能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。在确定被投资单位是否为合营企业时，应当按照《企业会计准则第 40 号—合营安排》的有关规定进行判断。

### (1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- ① 以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 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。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》确定；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

### (2) 后续计量及损益确认方法

#### ① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。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。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，应当全额确认。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

### (4) 长期股权投资减值

详见“附注五、18 长期资产减值”之说明。

## 13. 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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

对投资性房地产采用年限平均法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	25 年、40 年	5.000%	3.800%、2.375%

投资性房地产的减值测试方法、减值准备计提方法：详见“附注五、18 长期资产减值”之说明。

## 14. 固定资产

### (1). 固定资产确认条件

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

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2). 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

固定资产分类	估计使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20年-40年	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	5年-6年	4.000%-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	10年	4.000%-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	5年	4.000%-5.000%	19.000%-19.200%

### (3). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

详见“附注五、18 长期资产减值”之说明。

## 15. 在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法：详见“附注五、18 长期资产减值”之说明。

## 16. 借款费用

(1) 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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。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。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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。

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。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购

建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，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确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 17. 无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内按年限平均法摊销。公司于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

(4) 无形资产的减值测试方法、减值准备计提方法：详见“附注五、18 长期资产减值”之说明。

## 18. 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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产如存在可收回金额低于其账面价值的情况，将按照其差额计提减值准备，可收回金额根据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较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 19. 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

名称	摊销年限
符合资本化条件的装修费用	3年-5年

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 20. 职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

公司应当在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除设定提存计划的离职后福利、辞退福利外，应当根据职工提供服务的收益对象分下列情况处理：

- ① 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- ② 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

设定提存计划的离职后福利，分下列情况处理：

- ① 属于服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额的，计入当期损益；
- ② 属于重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动的，计入其他综合收益。

辞退福利，计入当期管理费用；除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

(2)短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为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。

(3)离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- ①修改设定受益计划时。
- ②企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

#### (4)辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (5)其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：①服务成本；②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；③重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 21. 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

## 22. 股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易，这里所指的权益工具是企业自身权益工具。

以现金结算的股份支付，是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：(1)期权的行权价格；(2)期权的有效期；(3)标的股份的现行价格；(4)股价预计波动率；(5)股份的预计股利；(6)期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件(如服务期限等)，即确认已得到服务相对应的成本费用。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

#### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付，在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。

②授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 23. 收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

### (2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业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企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### (3) 提供劳务收入的确认

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。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
- ② 相关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度，选用下列方法：

- 1) 已完工作的测量；
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

在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，应当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。

#### (4) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司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。

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入：

- <1> 项目在取得预售许可证后开始预售；
- <2> 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；
- <3> 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
- <4> 与房产相关成本可以可靠计量。

**24. 政府补助**

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

**25. 递延所得税资产/递延所得税负债**

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

**26. 经营租赁和融资租赁**

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

**(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理****① 租金的处理**

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

**② 初始直接费用的处理**

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

**③ 或有租金的处理**

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

**④ 出租人提供激励措施的处理**

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按年限平均法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

## (2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

### ① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

### ② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

### ③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

### ④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

### ⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按年限平均法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

### ⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下；如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

## (3) 本公司暂无融资租赁业务。

## 27. 其他重要会计政策和会计估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

#### (1) 存货减值的估计

本公司于资产负债表日对存货的可变现净值进行评估，当可变现净值低于账面成本时，按存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

#### (2) 长期资产减值的估计

本公司于资产负债表日对投资性房地产、固定资产、在建工程及对子公司、联营企业的长期股权投资等长期资产是否出现减值进行测试。

在判断上述资产是否存在减值时，管理层主要从以下方面进行评估和分析：①影响资产减值的事项是否已经发生；②资产继续使用或处置而预期可获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值；③预期未来现金流量现值中使用的重要假设是否适当。

本公司所采用的用于确定减值的相关假设，如未来现金流量现值方法中所采用的盈利状况、折现率及增长率假设发生变化，可能会对减值测试中所使用的现值产生重大影响，并导致本公司的上述长期资产出现减值。

长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (3) 应收账款和其他应收款减值

本公司管理层及时判断应收账款和其他应收款的可回收程度，以此来估计应收账款和其他应收款减值准备。如发生任何事件或情况变动，显示本公司未必可追回有关余额，则需要使用估计，对应收账款和其他应收款计提准备。若预期数字与原来估计数不同，有关差额会影响应收账款和其他应收款的账面价值，以及在估计变动期间的减值费用。

## 28. 主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

### (1)、会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报(2014 年修订)》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬(2014 年修订)》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表(2014 年修订)》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 2 号—长期股权投资(2014 年修订)》及《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号颁布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报(2014 年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”)，要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准

则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
若干财务报表项目已根据上述准则进行列报，比较期间财务信息已经相应调整，并且根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》应用指南列报了 2013 年 1 月 1 日的资产负债表	2014 年 10 月 27 日经公司第六届董事会第十七次会议批准	受影响的报表项目名称：其他流动资产、长期股权投资、可供出售金融资产、其他非流动资产、应交税费、其他综合收益

上述会计政策变更所影响的报表项目及其金额：

项目	2013 年 12 月 31 日(“-”为减少)	2013 年 1 月 1 日(“-”为减少)
其他流动资产	97,236,465.51	72,709,188.80
长期股权投资	-234,327,932.42	-243,320,019.74
可供出售金融资产	479,068,699.69	458,130,756.94
其他非流动资产	5,996,500.00	5,996,500.00
应交税费	97,236,465.51	72,709,188.80
其他综合收益	250,737,267.27	220,807,237.20

## (2)、会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

## (3)、前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

## 六、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值税收入	17%
营业税	房地产销售收入、物业管理收入等	5%
城市维护建设税	营业税（或已交增值税）	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 七、合并财务报表主要项目附注

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			401,909.26			430,315.63
小计			401,909.26			430,315.63
银行存款						
人民币			3,944,007,792.32			6,755,699,799.21
美元	4,193,524.36	6.1190	25,660,175.56	21,884,033.02	6.0969	133,424,760.92
小计			3,969,667,967.88			6,889,124,560.13
其他货币资金						
人民币			139,840,711.10			344,231.44
小计			139,840,711.10			344,231.44
合计			4,109,910,588.24			6,889,899,107.20

期末受限的货币资金如下：

内容	期末余额	年初余额
工程履约保证金、项目开发资本监管金、业主按揭保证金等	140,501,052.58	58,739,641.80
其中：非现金及现金等价物—工程履约保证金	116,165,959.42	-
非现金及现金等价物—项目开发监管资本金	12,000,000.00	-
非现金及现金等价物小计	128,165,959.42	-

## 2、应收账款

### (1). 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	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								

按组合计提坏账准备的应收账款								
非关联方组合	29,843,587.76	99.60%	114,951.36	49.16%	1,382,873.72	92.08%	26,788.54	18.39%
关联方组合								
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	118,868.57	0.40%	118,868.57	50.84%	118,868.57	7.92%	118,868.57	81.61%
合计	29,962,456.33	100.00%	233,819.93	100.00%	1,501,742.29	100.00%	145,657.11	100.00%

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	29,608,864.06	0.30%	88,826.59
1至2年		5.00%	
2至3年	228,092.70	10.00%	22,809.27
3年以上	6,631.00	50.00%	3,315.50
合计	29,843,587.76		114,951.36

确定该组合依据的说明：

对于按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，区分关联方组合与非关联方组合。其中，关联方组合：不计提坏账准备。非关联方组合：对于单项金额不重大的应收账款，与经单独测试后未减值的应收账款一起按信用风险特征账龄划分成组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期净计提坏账准备 88,162.82 元。

(3). 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

(4). 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	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
第一名	非关联方	25,000,000.00	75,000.00	1年以内	83.44%

第二名	非关联方	1,800,000.00	5,400.00	1年以内	6.01%
第三名	非关联方	800,000.00	2,400.00	1年以内	2.67%
第四名	非关联方	670,000.00	2,010.00	1年以内	2.24%
第五名	非关联方	630,000.00	1,890.00	1年以内	2.10%
合计		28,900,000.00	86,700.00		96.46%

### 3、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		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,524,541.65	100.00%	347,444.84	100.00%
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	4,524,541.65	100.00%	347,444.84	100.00%

本报告期末无账龄超过1年的重要预付款项。

#### (2). 期末预付账款前五名情况：

性质或预付对象	与本公司关系	期末余额	占总金额比例
燃气工程款	非关联方	1,550,630.00	34.27%
ERP办公软件	非关联方	1,328,000.00	29.35%
房产交易费	非关联方	955,107.90	21.11%
办公室装修款	非关联方	192,034.00	4.24%
2015年度车位租赁费	非关联方	165,600.00	3.66%
合计		4,191,371.90	92.63%

### 4、其他应收款

#### (1). 其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	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	20,954,556.00	1.11%	20,954,556.00	73.05%	21,454,556.00	1.19%	21,454,556.00	65.73%
按组 合计 提坏 账准 备的 其他 应收 款								
非关 联方 组合	184,696,736.49	9.83%	4,630,381.60	16.14%	390,992,103.71	21.71%	5,864,790.72	17.97%
关联 方组 合	1,672,102,189.16	88.90%		0.00%	1,382,367,192.55	76.76%		0.00%
单项 金额 不重 大但 单独 计提 坏账 准备 的其 他应 收款	3,100,806.76	0.16%	3,100,806.76	10.81%	6,169,965.20	0.34%	5,319,175.86	16.30%
合计	1,880,854,288.41	100.00%	28,685,744.36	100.00%	1,800,983,817.46	100.00%	32,638,522.58	100.00%

期末单项金额重大并单项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

单位名称或款项性质	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海复兴城(集团)有限公司	20,954,556.00	20,954,556.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	172,400,263.91	0.30%	517,200.80
1 至 2 年	2,423,070.12	5.00%	121,153.51
2 至 3 年	2,361,684.84	10.00%	236,168.48
3 年以上	7,511,717.62	50.00%	3,755,858.81
合计	184,696,736.49		4,630,381.60

确定该组合依据的说明：

对于按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款，区分关联方组合与非关联方组合。其中，关联方组合：不计提坏账准备。非关联方组合：对于单项金额不重大的其他应收款，与经单独测试后未减值的其他应收款一起按信用风险特征账龄划分成组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的其他应收款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

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	期末余额	坏账准备	计提比例	计提理由
股权认购款	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
锦绣花园业主委员会	154,000.00	154,000.00	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
花中成太湖船餐饮管理有限公司	153,760.40	153,760.40	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
客户欠缴大修基金	133,834.80	133,834.80	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
按揭垫付款	62,515.90	62,515.90	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
定金	55,000.00	55,000.00	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
上海金贸设备成套工程有限公司	41,695.66	41,695.66	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
合计	3,100,806.76	3,100,806.76		

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期净转回坏账准备 2,094,782.11 元。

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称或款项性质	核销金额	核销坏账准备
代收款	1,697,374.10	1,697,374.10
往来款	150,000.00	150,000.00
小业主煤气开栓费	10,622.01	10,622.01
合计	1,857,996.11	1,857,996.11

**(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

单位名称或款项性质	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
泉州市上实投资发展有限公司	合营公司	1,481,903,930.99	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	78.79%

上海实业养老投资有限公司	联营公司	190,000,000.00	-	1年以内	10.10%
上海复兴城(集团)有限公司	非关联方	20,954,556.00	20,954,556.00	3年以上	1.11%
上海市金山区住房保障管理局	非关联方	16,939,108.14	50,817.32	1年以内	0.90%
垫付虹口工作组项目咨询费等	非关联方	5,341,114.06	16,023.34	1年以内	0.28%
合计		1,715,138,709.19	21,021,396.66		91.18%

## 5、 存货

### (1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,491,820,454.46	-	6,491,820,454.46	7,664,022,425.57	-	7,664,022,425.57
开发产品	3,825,757,994.72	129,148,118.71	3,696,609,876.01	1,976,224,598.79	55,450,849.94	1,920,773,748.85
原材料	55,217.52	-	55,217.52	74,787.65	-	74,787.65
库存商品	983,866.79	-	983,866.79	641,635.67	-	641,635.67
低值易耗品	99,320.60	-	99,320.60	95,610.20	-	95,610.20
合计	10,318,716,854.09	129,148,118.71	10,189,568,735.38	9,641,059,057.88	55,450,849.94	9,585,608,207.94

### (2). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末余额	年初余额
青岛.啤酒城项目	2007年	2018年	75	2,124,015,380.90	2,221,054,034.63
上海青浦.海上湾项目	2009年	2017年	36.36	892,952,356.49	772,180,621.37
成都.海上海项目	2011年	2015年	17.88	736,711,103.92	1,146,420,526.94
青浦朱家角镇9街坊48/5丘地块	2011年	2016年	40.88	715,238,002.39	1,236,095,865.95
杭州余杭区良渚街道18号地块	2014年	2019年	21.6	554,889,112.45	-
杭州余杭区良渚街道46号地块	2015年	2019年	20	459,595,000.00	-

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	年初余额
上海海源别墅项目二期	2004 年	2016 年	7.23	402,812,796.51	289,113,894.46
上海.嘉定新城 G05-6 地块项目	2014 年	2016 年	7.5	305,747,582.95	-
湖州市区宗地编号 2007-02 号地块	2007 年	2016 年	8.7	221,527,926.71	156,818,458.19
大理洱海庄园	2006 年		12.85	69,296,068.74	86,592,214.72
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年	2015 年	0.97	9,035,123.40	9,035,123.40
青浦朱家角镇 10 街坊 18/5 丘地块	2011 年	2016 年	29.1	-	720,008,355.54
上海.金山海上纳缙项目	2011 年	2014 年	20.82	-	680,852,710.46
湖州市区宗地编号 2007-04 号地块	2007 年	2014 年	5.24	-	345,556,619.91
其他				-	294,000.00
合计				6,491,820,454.46	7,664,022,425.57

其中：本期利息资本化金额 100,633,816.57 元。

### (3). 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海.金山海上纳缙	2014 年	702,866,609.32	1,009,706,804.25	342,112,658.84	1,370,460,754.73
上海青浦和墅一期	2014 年	-	721,001,981.86	-	721,001,981.86
成都海上海项目	2014 年	-	957,360,647.83	388,575,909.01	568,784,738.82
湖州.海上湾	2014 年		565,424,353.19	8,829,501.54	556,594,851.65
上海青浦海上湾一期及二期	2014 年	561,317,480.47	8,209,429.19	238,314,635.58	331,212,274.08
上海胶州路、瑞金南路等房产		87,727,418.14	-	-	87,727,418.14
天津莱茵小镇	2012 年	174,509,268.40	-	117,786,506.95	56,722,761.45
上海海源别墅一期	2009 年	52,078,243.33	-	-	52,078,243.33
上海黄浦新苑二期	2008 年	25,731,633.66		2,748,640.77	22,982,992.89
哈尔滨盛世江南等项目	2011 年	273,528,028.20	11,267,529.11	263,199,087.87	21,596,469.44
重庆水天花园	2011 年	19,622,168.31	1,181,641.32	1,445,983.90	19,357,825.73
湖州东方国际别墅	2011 年	13,583,018.40	-	6,818,752.12	6,764,266.28
大理洱海庄园	2013 年	58,133,261.31	-	52,180,404.24	5,952,857.07
上海黄浦新苑一期	2007 年	4,520,559.25	-	-	4,520,559.25
青岛啤酒城办公楼一期	2014 年	-	1,093,445,014.60	1,093,445,014.60	-
上海.玉佛城	2006 年	2,606,910.00	-	2,606,910.00	-
合计		1,976,224,598.79	4,367,597,401.35	2,518,064,005.42	3,825,757,994.72

### (4). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少		期末余额
			转回	转销	
开发产品	55,450,849.94	77,769,558.12	4,072,289.35	-	129,148,118.71

## (5). 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的 原因	本期转回金额占该项 存货期末余额的比例
开发产品	存货成本高于其可变现净值	出售	0.40%

期末存货无抵押、担保的情形。

## 6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
预缴营业税	3,919,516.13	55,628,850.99
预缴城市维护建设税	286,456.07	4,512,748.40
预缴教育费及附加	64,066.48	1,709,659.46
预缴土地增值税	-	35,027,162.24
其他	-	358,044.42
合计	4,270,038.68	97,236,465.51

## 7、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			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具：	517,083,749.93	-	517,083,749.93	479,068,699.69	-	479,068,699.69
按公允价值计量的	346,583,749.93	-	346,583,749.93	319,068,699.69	-	319,068,699.69
按成本计量的	170,500,000.00	-	170,500,000.00	160,000,000.00	-	160,000,000.00
其他	-	-	-	-	-	-
合计	517,083,749.93	-	517,083,749.93	479,068,699.69	-	479,068,699.69

## (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	63,835,388.76	-	63,835,388.76
公允价值	346,583,749.93	-	346,583,749.93
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	282,748,361.17	-	282,748,361.17
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	账面余额	减值准备	在被投资	本期

单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	单位持股比例 (%)	现金红利
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00					17.65%	
上海誉德动力技术集团股份有限公司	-	10,500,000.00	-	10,500,000.00					5.00%	
福建上实地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00					10.00%	
合计	160,000,000.00	10,500,000.00	-	170,500,000.00						

## (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
年初已计提减值金额			
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			
期末已计提减值金额			

## 8、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	年初余额	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											
泉州市上实投资发展有限公司	286,989,649.56	-	-	-1,322,673.67	-	-				285,666,975.89	
上海实银资产管理有限公司	-	9,800,000.00	-	-1,077,419.91	-	-				8,722,580.09	
小计	286,989,649.56	9,800,000.00		-2,400,093.58						294,389,555.98	
二、联营企业											
上海嘉荟房地产有限公司	-	10,000,000.00	-	-2,808.27	-	-				9,997,191.73	
上海实业养老投资有限公司	-	7,600,000.00	-	2,249.06	-	-				7,602,249.06	
上海云图实践能源科技有限公司	-	460,000.00	-	-90,506.95	-	-				369,493.05	
嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-				-	
嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-				-	
上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)	-	-	-	-	-	-				-	
小计	-	18,060,000.00	-	-91,066.16	-	-				17,968,933.84	
合计	286,989,649.56	27,860,000.00	-	-2,491,159.74	-	-				312,358,489.82	

注：截至 2014 年 12 月 31 日，嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)及上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)已经工商登记设立，但尚未出资到位。详见本报告“十三、承诺及或有事项”。

## 9、投资性房地产

## (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	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	2,068,697,070.20	-	-	2,068,697,070.20
2. 本期增加金额	3,429,961.09	-	-	3,429,961.09
(1) 外购	1,066,431.34	-	-	1,066,431.34
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,363,529.75	-	-	2,363,529.75
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	2,072,127,031.29	-	-	2,072,127,031.29
二、累计折旧和累计摊销				
1. 年初余额	330,371,344.68	-	-	330,371,344.68
2. 本期增加金额	49,244,024.81	-	-	49,244,024.81
(1) 计提或摊销	49,244,024.81	-	-	49,244,024.81
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	379,615,369.49	-	-	379,615,369.49
三、减值准备				
1. 年初余额	3,957,780.58	-	-	3,957,780.58
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	3,957,780.58	-	-	3,957,780.58
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,688,553,881.22	-	-	1,688,553,881.22
2. 期初账面价值	1,734,367,944.94	-	-	1,734,367,944.94

## (2). 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

被抵押的投资性房地产项目	被抵押投资性房地产期末账面值	抵押目的
上海实业大厦	15,986.30 万元	长期借款 49,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,801.65 万元	长期借款 11,000 万元及一年内到期非流动负债 1,000 万元
金钟广场	59,368.75 万元	长期借款 45,000 万元及一年内到期非流动负债 40,400 万元

## 10、 固定资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 账面原值合计	60,525,600.30	6,282,751.46	6,278,870.09	60,529,481.67
其中：房屋、建筑物	13,933,596.64	-	-	13,933,596.64
电器及运输设备	35,327,816.13	4,929,945.56	2,920,073.88	37,337,687.81
生产设备	3,813,827.39	23,638.00	192,962.69	3,644,502.70
其他设备	7,450,360.14	1,329,167.90	3,165,833.52	5,613,694.52
(2) 累计折旧合计	33,340,938.86	5,774,420.31	4,809,699.36	34,305,659.81
其中：房屋、建筑物	2,771,292.94	325,194.00	-	3,096,486.94
电器及运输设备	23,237,416.52	3,746,869.80	2,618,510.11	24,365,776.21
生产设备	2,975,053.04	693,197.17	183,314.69	3,484,935.52
其他设备	4,357,176.36	1,009,159.34	2,007,874.56	3,358,461.14
(3) 固定资产账面净值合计	27,184,661.44	-	-	26,223,821.86
其中：房屋、建筑物	11,162,303.70	-	-	10,837,109.70
电器及运输设备	12,090,399.61	-	-	12,971,911.60
生产设备	838,774.35	-	-	159,567.18
其他设备	3,093,183.78	-	-	2,255,233.38
(4) 减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
电器及运输设备	-	-	-	-
生产设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
(5) 固定资产账面价值合计	27,184,661.44			26,223,821.86
其中：房屋、建筑物	11,162,303.70			10,837,109.70
电器及运输设备	12,090,399.61			12,971,911.60
生产设备	838,774.35			159,567.18
其他设备	3,093,183.78			2,255,233.38

本期折旧额 5,774,420.31 元。

本期未发生由在建工程转入固定资产情况。

本期固定资产中无资产用于抵押或担保。

期末余额中无闲置的固定资产。

期末余额中无融资租赁、经营租赁及持有待售的固定资产。

## 11、 长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	193,821.52	-	193,821.52	-	-

## 12、递延所得税资产

## (1). 已确认的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	192,687.97	1,277,021.27
其他	-	14,307,027.92
合计	192,687.97	15,584,049.19

## (2). 未确认递延所得税资产的暂时性差异明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	161,254,711.72	91,523,510.09
可抵扣亏损	221,098,370.09	326,302,413.27
合计	382,353,081.81	417,825,923.36

## (3). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末余额	年初余额
2014 年	-	1,704,322.78
2015 年	6,067,606.54	8,926,768.89
2016 年	37,240,950.56	75,938,831.85
2017 年	30,207,961.02	120,144,808.64
2018 年	27,981,312.41	119,587,681.11
2019 年	119,600,539.56	-
合计	221,098,370.09	326,302,413.27

## (4). 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	期末暂时性差异金额
坏账准备	770,751.88

## 13、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
非同一控制合并产生的股权投资差额(注 1)	7,136,250.00	12,845,250.00
待处置股权投资(注 2)	5,996,500.00	5,996,500.00
合计	13,132,750.00	18,841,750.00

注 1：系子公司上海上实城市发展投资有限公司购买天津市中天兴业房地产开发有限公司股权之溢价摊销余额。

注 2：成都上实置地有限公司已宣告关闭清算，由清算小组正式接管，本公司对其不再控制。

## 14、短期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
信用借款	1,450,000,000.00	1,150,000,000.00

期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

## 15、应付账款

## (1). 应付账款类别

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	1,147,418,276.30	825,587,870.05
应付购货款(服务款)	374,472.19	137,552.00
合计	1,147,792,748.49	825,725,422.05

## (2). 期末账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	性质
1-2年(含2年)	67,174,734.62	预估工程款或工程尾款
2-3年(含3年)	19,771,781.53	预估工程款或工程尾款
3年以上	19,578,727.95	预估工程款或工程尾款
合计	106,525,244.10	

## 16、预收款项

## (1). 预收款项类别

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
预收房款	551,812,669.44	2,054,310,758.98
预收物业管理费	19,453,666.88	17,956,317.13
预收租金款	1,760,391.56	2,341,354.92
合计	573,026,727.88	2,074,608,431.03

## (2). 期末账龄超过1年的大额预收款项情况的说明

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	性质
1-2年(含2年)	6,649,193.00	预收房款
合计	6,649,193.00	

## 17、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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,117,760.34	251,314,958.96	251,757,614.72	2,675,104.58
二、离职后福利-设定提存计划	-	28,965,071.06	28,965,071.06	-
三、辞退福利	-	163,528.80	163,528.80	-

四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	3,117,760.34	280,443,558.82	280,886,214.58	2,675,104.58

## (2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	222,182,545.34	222,182,545.34	-
二、职工福利费	476,264.25	9,461,198.39	9,937,462.64	-
三、社会保险费	-	9,528,734.68	9,528,734.68	-
其中: 医疗保险费	-	8,264,587.75	8,264,587.75	-
工伤保险费	-	444,332.63	444,332.63	-
生育保险费	-	819,814.30	819,814.30	-
四、住房公积金	-	7,381,915.70	7,381,915.70	-
五、工会经费和职工教育经费	2,641,496.09	2,760,564.85	2,726,956.36	2,675,104.58
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	3,117,760.34	251,314,958.96	251,757,614.72	2,675,104.58

## (3). 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		23,238,886.87	23,238,886.87	
2、失业保险费		1,212,584.26	1,212,584.26	
3、企业年金缴费		4,513,599.93	4,513,599.93	
合计		28,965,071.06	28,965,071.06	

## 18、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	年初余额
企业所得税	129,378,997.76	66,486,402.79
土地增值税	44,830,738.55	-
房产税	4,336,222.39	3,322,508.96
土地使用税	3,854,034.07	495,953.60
个人所得税	215,878.48	536,420.23
河道管理费	58,812.90	93,097.70
增值税	7,302.49	20,071.44
其他	134,138.93	-
合计	182,816,125.57	70,954,454.72

## 19、应付股利

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	年初余额
新加坡维信发展有限公司 (WearnesDevelopment (Private) Limited)		23,500,000.00

上海海振实业发展股份有限公司		2,490,215.32
上海金马企业投资有限公司	743,736.02	585,895.33
合计	743,736.02	26,576,110.65

## 20、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	年初余额
其他应付、暂收款项	2,995,135,587.67	4,361,304,524.91

### (2). 期末账龄超过 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
北京华德盛物业管理有限公司	573,056,660.00	暂收款

## 21、1 年内到期的非流动负债

### (1). 一年内到期的非流动负债类别

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	1,523,000,000.00	2,146,511,231.61

### (2) 一年内到期的长期借款

#### ① 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款	1,079,000,000.00	1,013,511,231.61
抵押借款	424,000,000.00	533,000,000.00
保证借款	-	440,000,000.00
质押借款	20,000,000.00	160,000,000.00
合计	1,523,000,000.00	2,146,511,231.61

本期公司一年内到期的长期借款中无逾期借款展期的情况。

#### ② 一年内到期的长期借款分类说明

##### 1) 抵押借款

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
上海实业大厦	15,986.30 万元	长期借款 49,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,801.65 万元	长期借款 11,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
金钟广场	59,368.75 万元	长期借款 45,000 万元 及一年内到期非流动负债 40,400 万元

##### 2) 质押借款

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	11,066.37 万元	长期借款 15,250 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 16.02%股权	34,788.42 万元	长期借款 34,100 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元

## 22、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	年初余额
信用借款	3,801,000,000.00	1,893,000,000.00
抵押借款	1,050,000,000.00	974,000,000.00
质押借款	493,500,000.00	-
合计	5,344,500,000.00	2,867,000,000.00

长期借款分类说明：

#### 1) 抵押借款

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
上海实业大厦	15,986.30 万元	长期借款 49,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
黄浦新苑二期商场	12,801.65 万元	长期借款 11,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
金钟广场	59,368.75 万元	长期借款 45,000 万元 及一年内到期非流动负债 40,400 万元

#### 2) 质押借款

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	11,066.37 万元	长期借款 15,250 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 16.02%股权	34,788.42 万元	长期借款 34,100 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元

## 23、长期应付款

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	年初余额
上海淮海商业集团有限公司	-	5,774,883.95
合计	-	5,774,883.95

## 24、股本

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	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	1,083,370,873.00						1,083,370,873.00

## 25、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,563,006,157.14	-	1,298,072,921.03	264,933,236.11
其他资本公积	-224,661,135.58	-	-	-224,661,135.58
合计	1,338,345,021.56	-	1,298,072,921.03	40,272,100.53

资本公积-股本溢价本期减少，主要系本报告期公司溢价收购子公司上实发展(青岛)投资开发有限公司、成都上实置业有限公司之少数股东股权时，与收购日净资产之溢价冲减资本公积所致。详见本报告“七、在其他主体中的权益”之“2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”说明。

## 26、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	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	250,737,267.27	32,011,093.90			32,011,093.90	-	282,748,361.17
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	250,737,267.27	32,011,093.90			32,011,093.90	-	282,748,361.17
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	250,737,267.27	32,011,093.90			32,011,093.90	-	282,748,361.17

## 27、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	234,492,876.30	109,097,677.15	-	343,590,553.45
任意盈余公积	141,553.86	-	-	141,553.86
合计	234,634,430.16	109,097,677.15	-	343,732,107.31

## 28、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	2,310,458,542.36	-

调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-
调整后年初未分配利润	2,310,458,542.36	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	885,315,591.52	-
减：提取法定盈余公积	109,097,677.15	按可分配利润 10%计提
提取任意盈余公积		-
提取一般风险准备		-
应付普通股股利	54,168,543.65	公司分配 2013 年度股利
转作股本的普通股股利		-
其他		-
期末未分配利润	3,032,507,913.08	-

资产负债表日后利润分配情况说明：

2015年3月27日，公司第六届董事会第二十一次会议通过2014年度利润分配预案，以2014年末总股本1,083,370,873股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.71元(含税)，合计分配现金红利76,919,331.98元，剩余未分配利润1,634,383,720.36元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

## 29、营业收入和营业成本

### (1)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	3,789,009,694.34	2,543,744,054.68	3,890,399,309.56	2,327,875,620.06
其他业务	14,092,408.50	4,995,005.81	14,220,784.63	6,983,219.14
合计	3,803,102,102.84	2,548,739,060.49	3,904,620,094.19	2,334,858,839.20

### (2)主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	3,789,009,694.34	2,543,744,054.68	3,890,399,309.56	2,327,875,620.06

### (3)主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,544,888,161.40	2,463,460,056.33	3,644,166,637.78	2,247,917,931.51
房地产租赁	183,137,366.83	57,955,733.61	181,067,175.77	52,408,768.92
物业管理服务	60,702,268.01	22,117,438.63	64,836,865.58	27,305,207.01
提供劳务	281,898.10	210,826.11	328,630.43	243,712.62
合计	3,789,009,694.34	2,543,744,054.68	3,890,399,309.56	2,327,875,620.06

## 30、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
土地增值税	90,271,144.72	203,668,024.67
营业税	158,902,146.76	211,267,692.81
房产税	15,533,408.42	15,090,837.83
城乡维护建设税	8,748,365.28	12,927,471.01
教育费附加	5,903,168.07	10,507,278.95
其他	3,630,450.07	3,146,963.79
合计	282,988,683.32	456,608,269.06

## 31、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传类费用	43,923,267.91	44,664,611.78
代理佣金类费用	19,577,385.89	19,634,392.04
空置房管理费	14,501,564.88	14,616,905.89
日常业务类费用	4,987,692.57	16,896,124.65
人员薪酬类费用	234,102.20	556,293.20
折旧摊销类费用	70,479.39	137,500.06
其他	1,194,276.22	1,236,197.35
合计	84,488,769.06	97,742,024.97

## 32、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员薪酬类费用	103,651,761.76	95,799,450.01
日常业务类费用	29,207,566.58	25,509,265.05
税费类费用	11,882,166.02	5,414,795.27
折旧摊销类费用	2,872,439.81	6,558,752.79
其他	18,884,572.97	19,158,792.30
合计	166,498,507.14	152,441,055.42

## 33、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	230,953,877.21	188,765,272.56
减：利息收入	102,105,678.63	83,152,480.19
汇兑损失	264,033.97	6,536,885.95
减：汇兑收益	1,114,073.23	-
其他支出	11,444,494.09	4,285,481.23
合计	139,442,653.41	116,435,159.55

## 34、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	-3,321,664.84	2,544,748.53
二、存货跌价损失	73,697,268.77	21,781,734.58
合计	70,375,603.93	24,326,483.11

### 35、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	-2,491,159.74	-512,892.03
处置长期股权投资产生的投资收益 注 1	698,576,642.16	67,421,127.25
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		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
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		
投资成本冲销	-	-8,992,087.32
股权投资差额摊销 注 2	-11,079,389.36	-61,590,301.70
合计	685,006,093.06	-3,674,153.80

注 1：主要系转让上海丰启置业有限公司(以下简称“上海丰启”)51%股权获得投资收益 67,547.31 万元。详见本报告“十五、其他重要事项”说明。

注 2：系子公司上海上实城市发展投资有限公司购买天津市中天兴业房地产开发有限公司股权之溢价摊销额 570.90 万元，及天津市中天兴业房地产开发有限公司本期因实现销售而在合并报表时相应摊销的可辨认资产公允价值与其账面价值的差额 537.04 万元。

### 36、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
非流动资产处置利得合计	215,041.30	730,271.37	215,041.30
其中：固定资产处置利得	215,041.30	730,271.37	215,041.30
政府补助	29,127,546.17	28,824,939.06	29,127,546.17
违约金及补偿款	4,095,175.18	20,446,774.63	4,095,175.18
其他	3,857,919.35	181,883.05	3,857,919.35
合计	37,295,682.00	50,183,868.11	37,295,682.00

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关

税收返还及补助	29,127,546.17	28,824,939.06	与收益相关
---------	---------------	---------------	-------

### 37、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	318,110.62	234,509.61	318,110.62
其中：固定资产处置损失	318,110.62	234,509.61	318,110.62
赔偿金、违约金支出	1,079,852.63	4,636,923.78	1,079,852.63
对外捐赠	846,000.00	134,000.00	846,000.00
罚款支出	355,018.13	2,365.43	355,018.13
其他	196,911.93	355,842.54	196,911.93
合计	2,795,893.31	5,363,641.36	2,795,893.31

### 38、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
按税法及相关规定计算的当期所得税	296,032,490.14	239,474,695.90
递延所得税调整	15,391,361.22	4,512,030.37
合计	311,423,851.36	243,986,726.27

#### (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	1,230,074,707.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	307,518,676.81
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-3,654,735.65
非应税收入的影响	622,789.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,313,173.44
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	27,524,081.71
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	-29,900,134.89
所得税费用	311,423,851.36

### 39、其他综合收益

详见本报告“附注七、26”之说明。

### 40、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
----	-------	-------

往来款	416,710,098.16	924,137,836.93
营业外收入	6,464,820.29	31,037,565.85
利息收入	102,105,678.63	83,152,480.19
合计	525,280,597.08	1,038,327,882.97

## (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
往来款	505,247,538.32	172,880,639.54
销售费用	75,285,939.14	92,591,308.29
管理费用	47,661,602.49	43,982,455.88
手续费	12,599,569.43	2,989,623.01
营业外支出	1,406,866.16	5,103,703.56
合计	642,201,515.54	317,547,730.28

## (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
股东垫款	169,904,937.50	
收回债权	188,021,276.15	
收到借款	600,000,000.00	
合计	957,926,213.65	

## (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
股东垫款	296,013,538.15	86,451,106.64
归还借款	1,615,977,721.37	7,218,127.69
股东减资款	12,574,601.55	153,155,083.86
合计	1,924,565,861.07	246,824,318.19

## 41、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	918,650,855.88	519,367,609.56
加: 资产减值准备	70,375,603.93	24,326,483.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,774,420.31	4,266,809.78
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	193,821.52	3,315,131.40
投资性房地产摊销	49,244,024.81	48,178,727.10
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)	103,069.32	-495,761.76

固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-	-
财务费用(收益以“－”号填列)	230,953,877.21	188,765,272.56
投资损失(收益以“－”号填列)	-685,006,093.06	3,674,153.80
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	15,391,361.22	4,512,030.37
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“－”号填列)	-577,023,979.64	581,416,098.70
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-1,211,085,206.43	101,522,244.54
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-737,695,042.78	844,397,041.63
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,920,123,287.71	2,323,245,840.79
<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	3,981,744,628.82	6,889,899,107.20
减: 现金的年初余额	6,889,899,107.20	5,328,255,550.33
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,908,154,478.38	1,561,643,556.87

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	35,162,147.00
其中: 重庆华新国际城市发展有限公司	35,162,147.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	149,026,225.98
其中: 上海丰启置业有限公司	143,468,592.89
重庆华新国际城市发展有限公司	5,557,633.09
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	943,046,511.84
其中: 湖州湖鸿投资发展有限公司	56,444,203.00
湖州湖滨投资发展有限公司	31,602,283.99
上海丰启置业有限公司	855,000,024.85
处置子公司收到的现金净额	829,182,432.86

## (4) 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	年初余额
一、现金	3,981,744,628.82	6,889,899,107.20
其中：库存现金	401,909.26	430,315.63
可随时用于支付的银行存款	3,969,667,967.88	6,889,124,560.13
可随时用于支付的其他货币资金	11,674,751.68	344,231.44
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	3,981,744,628.82	6,889,899,107.20
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	128,165,959.42	-

其他说明：

项目	期末余额	年初余额
货币资金(附注七、1)	4,109,910,588.24	6,889,899,107.20
减：非现金及现金等价物之其他货币资金	128,165,959.42	-
期末现金余额	3,981,744,628.82	6,889,899,107.20
其中：库存现金	401,909.26	430,315.63
可随时用于支付的银行存款	3,969,667,967.88	6,889,124,560.13
可随时用于支付的其他货币资金	11,674,751.68	344,231.44

## 42、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
投资性房地产	88,156.70	一年内到期的非流动负债 42,400 万元及长期借款 105,000 万元
其他应收款	60,000.00	应收款卖出回购融资
长期股权投资	45,854.79	一年内到期非流动负债 2,000 万元及长期借款 49,350 万元
合计	194,011.49	

## 43、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			25,660,175.56
其中：美元	4,193,524.36	6.1190	25,660,175.56
欧元			

港币			
----	--	--	--

## 八、合并范围的变动

### 1、非同一控制下企业合并

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

公司本期未发生同一控制下企业合并。

### 3、反向购买

公司本期未发生反向购买交易。

4、 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
重庆华新国际城市发展有限公司	35,360,000.00	80.00%	转让	2014年6月30日	控制权交割	1,396,812.56						

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

√适用□不适用

一揽子交易

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	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	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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	丧失控制权之前的各步交易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
上海丰	2014年	855,000,024.85	51%	转让	675,473,083.69	2014年1	控制权交							

启置业有限公司	1月7日、2014年1月28日					月7日	割							
---------	-----------------	--	--	--	--	-----	---	--	--	--	--	--	--	--

## 5、其他原因的合并范围变动

### (1)报告期内新纳入合并报表范围的子公司情况

公司名称	新纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例	期末净资产	本年净利润
上海上实北外滩投资开发有限公司	新设成立	100.00%	100,011,366.90	11,366.90
上海嘉瑞房地产有限公司	新设成立	37.50%	19,859,099.30	-140,900.70
杭州上实置业有限公司	新设成立	51.00%	49,981,652.54	-18,347.46
杭州上实房地产开发有限公司	新设成立	51.00%	-	-
上海实锐投资管理有限公司	新设成立	100.00%	19,895,274.70	-104,725.30
上海瑞陟投资管理有限公司	新设成立	100.00%	4,996,475.22	-3,524.78
上海实悦投资管理有限公司	新设成立	51.00%	8,897,450.11	-1,102,549.89
上海尚实餐饮有限公司	新设成立	100.00%	-	-
无锡崇实物业管理有限公司	新设成立	51.00%	-	-
合计			203,641,318.77	-1,358,681.23

### (2)报告期内不再纳入合并报表范围的子公司情况

公司名称	不再纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例	处置日净资产	年初至处置日净利润
上海智颖置业有限公司	公司注销	100.00%	10,087,796.59	87,796.59
哈尔滨上实投资有限公司	公司注销	100.00%	10,037,984.56	37,984.56
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	公司注销	100.00%	10,002,556.68	4,079.39

青岛上实地产有限公司	公司注销	55.00%	27,943,558.99	-2,056,441.01
合计			58,071,896.82	-1,926,580.47

## 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	
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
成都上实置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	50.40%	49.60%	投资设立
重庆华新国际实业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	50.00%	-	非同一控制合并取得
成都上实锦绣物业服务集团有限公司	成都市	成都市	物业服务	-	100.00%	非同一控制合并取得
成都上实置地有限公司	成都市	成都市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00%	-	同一控制合并取得
天津市中天兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	15.20%	84.80%	同一控制合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	大理市	房地产开发	-	75.00%	同一控制合并取得
青岛上实城市发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	76.00%	同一控制合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	20.00%	80.00%	同一控制合并取得
湖州湖峰置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	49.00%	51.00%	同一控制合并取得
湖州湖峻置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	49.00%	51.00%	同一控制合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00%	-	非同一控制合并取得
上海上实锦绣花城置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
哈尔滨上实置业有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海上实南开地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	同一控制合并取得
上海长海房地产发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得

上海上实南开房地产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发及经营	100.00%	-	同一控制合并取得
上海皇冠房地产有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00%	-	同一控制合并取得
上海金钟商业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经营	90.00%	-	同一控制合并取得
上海高阳宾馆有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00%	-	同一控制合并取得
上海上实物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	85.00%	-	同一控制合并取得
上海上实金马物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	55.00%	同一控制合并取得
上实发展(青岛)投资开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	87.91%	12.09%	同一控制合并取得
上海丰泽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制合并取得
哈尔滨上实城市发展有限公司	哈尔滨市	哈尔滨市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实北外滩投资开发有限公司	上海市	上海市	投资开发	100.00%	-	投资设立
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	37.50%	投资设立
杭州上实置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	51.00%	投资设立
杭州上实房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	51.00%	投资设立
上海实锐投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	投资设立
上海瑞陟投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海实悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	51.00%	投资设立
上海尚实餐饮有限公司	上海市	上海市	餐饮服务	-	100.00%	投资设立
无锡崇实物业管理有限公司	无锡市	无锡市	物业服务	-	51.00%	投资设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位依据:

子公司名称

直接和间接持股比例

依据

上海嘉瑞房地产有限公司

37.50%

根据被投资公司章程约定可以控制董事会决策

## (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	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00%	-4,587,489.14	-	250,019,734.73
上海丰泽置业有限公司	49.00%	12,945,503.95	-	85,718,083.83
上海丰茂置业有限公司	49.00%	-6,980,303.80	-	193,278,931.24
上海上实物业管理有限公司	15.00%	3,458,692.87	3,108,998.25	6,158,692.87
上海金钟商业发展有限公司	10.00%	1,930,264.86	-	5,066,807.26

## (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						年初余额					
	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
上海上实湖滨新城发展有限公司	549,346,218.36	483,908.49	549,830,126.85	39,585,770.09	-	39,585,770.09	547,463,342.10	10,047,153.05	557,510,495.15	37,903,915.66	-	37,903,915.66
上海丰泽置业有限公司	1,310,329,839.38	380,966.65	1,310,710,806.03	1,135,775,941.14	-	1,135,775,941.14	1,384,473,616.70	5,644,779.50	1,390,118,396.20	1,241,602,927.12	-	1,241,602,927.12
上海丰茂置业有限公司	1,438,864,050.01	646,583.28	1,439,510,633.29	1,045,063,834.85	-	1,045,063,834.85	1,242,017,737.98	703,276.24	1,242,721,014.22	834,028,697.83	-	834,028,697.83
上海上实物业管理有限公司	318,730,997.14	10,346,437.87	329,077,435.01	288,019,482.54	-	288,019,482.54	277,371,337.49	9,722,681.18	287,094,018.67	248,367,363.64	-	248,367,363.64
上海金钟商业发展有限公司	478,179,829.99	447,356,977.66	925,536,807.65	424,868,735.03	450,000,000.00	874,868,735.03	479,026,527.16	459,857,182.44	938,883,709.60	47,743,401.64	859,774,883.95	907,518,285.59

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
上海上实湖滨新城发展有限公司		-9,362,222.73		-112,500,719.17		-7,063,121.99		-87,401,609.30
上海丰泽置业有限公司	347,185,637.00	26,419,395.81		146,225,853.47	246,457,063.00	38,347,553.09		129,420,269.17
上海丰茂置业有限公司		-14,245,517.95		-93,325,598.82	556,247.63	-1,011,608.91		-185,153,240.01
上海上实物业管理有限公司	59,153,538.63	23,057,952.47		32,538,626.44	57,740,352.15	20,726,655.03	-	35,036,877.11
上海金钟商业发展有限公司	87,955,817.56	19,302,648.61		64,785,956.69	87,174,657.97	28,369,820.70		65,029,790.80

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1). 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

①2014年5月27日，公司召开了第六届董事会第十一次会议，会议审议通过了《关于公司收购陆家嘴信托持有的上实发展(青岛)投资开发有限公司16.02%股权的议案》，收购价格为70,200万元。2014年9月15日，公司召开第六届董事会第十五次会议，会议审议通过了《关于公司收购宝宏(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有的上实发展(青岛)投资开发有限公司23.52%股权的议案》，收购价格为110,800万元。上述39.54%股权收购已于2014年末完成。截至2014年12月31日，公司通过直接和间接方式持有上实发展(青岛)投资开发有限公司100%股权。

②2014年9月30日，公司召开了第六届董事会第十六次会议，会议审议通过了《关于公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司收购和齐基金持有的成都上实置业有限公司49.60%股权的议案》，收购价格为72,120万元。上述49.60%股权收购已于2014年末完成。截至2014年12月31日，公司通过直接和间接方式持有成都上实置业有限公司100%股权。

### (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

单位：万元 币种：人民币

项目	上实发展(青岛)投资开发有限公司	成都上实置业有限公司
购买成本	181,000.00	72,120.00
其中：现金	181,000.00	72,120.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	76,097.75	47,285.37
差额	104,902.25	24,834.63
其中：调整合并报表资本公积	-104,902.25	-24,834.63

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

### (1). 重要的合营企业或联营企业

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
泉州市上实投资发展有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	49.00%	-	权益法
上海实银资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理、实业投资	-	49.00%	权益法
上海实业养	上海市	上海市	实业投资、投	-	38.00%	权益法

老投资有限公司			资产管理			
上海嘉荟房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	40.00%	权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额/ 本期发生额	
	泉州市上实投资发展有限公司	上海实银资产管理有限公司
流动资产	3,630,306,536.37	17,720,459.64
其中: 现金和现金等价物	85,907,324.64	17,720,459.64
非流动资产	869,685.82	1,537,283.40
资产合计	3,631,176,222.19	19,257,743.04
流动负债	3,048,182,393.86	1,456,559.19
非流动负债		
负债合计	3,048,182,393.86	1,456,559.19
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	582,993,828.33	17,801,183.85
按持股比例计算的净资产份额	285,666,975.89	8,722,580.09
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	285,666,975.89	8,722,580.09
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	8,797.22	-27,177.28
所得税费用	-8,831.63	-
净利润	-2,699,334.02	-2,198,816.15
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-2,699,334.02	-2,198,816.15
本年度收到的来自合营企业的股利		

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额/ 本期发生额	
	上海实业养老投资有限公司	上海嘉荟房地产有限公司
流动资产	20,007,891.46	1,075,160,589.03
非流动资产	500,000,000.00	23,900.43

资产合计	520,007,891.46	1,075,184,489.46
流动负债	500,001,972.87	1,050,191,510.13
非流动负债		
负债合计	500,001,972.87	1,050,191,510.13
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	20,005,918.59	24,992,979.33
按持股比例计算的净资产份额	7,602,249.06	9,997,191.73
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	7,602,249.06	9,997,191.73
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	5,918.59	-7,020.67
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	5,918.59	-7,020.67
本年度收到的来自联营企业的股利		

## (4). 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

项目	期末余额/ 本期发生额	年初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	369,493.05	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-90,506.95	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-90,506.95	

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括可供出售金融资产、借款、应收款项、应付款项等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。从而在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

### (1) 市场风险

① 汇率风险：本公司目前外币业务极少，不存在汇率风险。

② 利率风险：本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2014 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 792,750 万元，及人民币计价的固定利率借款合同，金额为 39,000 万元。

③ 价格风险：本公司的主业房地产开发是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场及各方政策的共同作用，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

截至 2014 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

### (3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## 十一、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>			346,583,749.93	346,583,749.93
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(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			346,583,749.93	346,583,749.93
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			346,583,749.93	346,583,749.93
(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>			346,583,749.93	346,583,749.93
(五) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
1. 发行的交易性债券				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
3. 衍生金融负债				
<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  
第三层次公允价值计量的相关信息如下：

项目	被投资单位	期末公允价值	估值技术
可供出售金融资产之权 益工具投资	上海实业开发有限公司	346,583,749.93	按被投资对象期末可辨认净资产 公允价值之可归属于本公司部分

## 十二、 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 (%)
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	10,000 股	63.65%	63.65%

本企业的母公司情况的说明：

上实地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。

上海实业控股有限公司注册于香港，系在香港之上市公司。其实质控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见“附注九、在其他主体中的权益”。

### 3、 本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见“附注九、在其他主体中的权益”。

本期与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	与本公司关系
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业
上海实业养老投资有限公司	联营企业
上海嘉荟房地产有限公司	联营企业

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海上实投资发展有限公司	最终同受一方控制
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	最终同受一方控制
上海上实(集团)有限公司	最终同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	最终同受一方控制
上海实业开发有限公司	合作公司
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业

上海实银资产管理有限公司	合营企业
--------------	------

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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
上海上实投资发展有限公司	收取租赁费	7,357,764.00	7,357,764.00
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	收取租赁费	4,866,084.00	3,906,084.00
泉州市上实投资发展有限公司	收取咨询费	-	1,449,122.00
上海上实(集团)有限公司	收取托管费	500,000.00	500,000.00
上海实业开发有限公司	收取咨询费	-	312,116.00
上海上实集团财务有限公司	收取租赁费	1,771,280.00	
上海实银资产管理有限公司	收取租赁费	824,220.00	

### (2). 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

本公司作为被担保方

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
上海实业开发有限公司	50,000	2014年11月24日	2019年11月23日	否

注：上海实业开发有限公司以其持有的上实大厦 14,461.81 平方米房产以及本公司持有的上实大厦 10,088.56 平方米房产作共同抵押，由本公司向广发银行上海分行贷款，截至 2014 年 12 月 31 日贷款余额人民币 5 亿元，贷款利率按人民银行同期基准利率执行。

## 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		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业	1,481,903,930.99		1,382,367,192.55	
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	同受一方控制	-		1,953,042.00	5,859.13
上海实业养老投资有限公司	联营公司	190,000,000.00			
上海嘉荟房地产有限公司	联营公司	133,165.69			

### (2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
上海上实(集团)有限公司	同受一方控制		1,315,546,151.66
上实置业集团(上海)有限公司	同受一方控制		922,435,055.00
上海实业开发有限公司	合作公司	100,000,000.00	100,000,000.00

成都上实置地有限公司	子公司	28,549,651.12	34,164,508.11
------------	-----	---------------	---------------

### 十三、 承诺及或有事项

#### 1、 重大承诺事项

(1)2014年6月26日,公司第六届董事会第十三次会议决议同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司(以下简称“上实城发”)出资5亿元人民币,与上海阜华投资管理中心(有限合伙)(以下简称“阜华投资”)、中信信诚资产管理有限公司(以下简称“信诚资管”)作为有限合伙企业的有限合伙人(LP)共同出资,公司合营企业上海实银资产管理有限公司(以下简称“实银资管”)作为普通合伙人(GP),发起设立“上海实银股权投资基金管理中心”(有限合伙)(以下简称“实银基金”),首期募集资金规模为25亿元,并由实银资管作为管理人进行基金管理。实银基金首期募集资金规模预计为25亿元,主要投资方向为直接或间接(通过设立子基金)以包括但不限于股权、夹层、债权、直接资产收购、租赁等方式对满足投资标准的房地产相关公司及项目进行投资。实银资管拟认缴人民币0.25亿元,上实城发拟认缴人民币不低于5亿元。

(2)2014年10月27日,公司总裁会通过决议,拟通过全资子公司上海实锐投资管理有限公司与北京银宏春晖投资管理有限公司、中国银宏有限公司共同设立嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)。并由该合伙企业作为普通合伙人,上海实锐投资管理有限公司、北京银宏春晖投资管理有限公司及誉德能源技术(上海)有限公司作为有限合伙人,共同设立嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)。嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)规模拟定人民币1.31亿元。上海实锐投资管理有限公司在嘉兴银锐投资管理合伙企业(有限合伙)中拟认缴人民币35万元,在嘉兴银锐远略投资合伙企业(有限合伙)中拟认缴人民币4,000万元。

(3)2014年5月25日,杭州市国土资源局余杭分局与受让人上实城发、福建省泉州丰盛集团有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》,土地标的位于良渚街道,出让面积74,864平方米,出让总价款106,921万元。根据土地出让合同约定:第一笔出让价款50%(含20%保证金)53,460.50万元,付款时点不晚于2014年6月25日。截至2014年12月31日,上实城发已按合同约定支付出让价款50%计53,460.50万元。另50%出让价款(53,460.50万元)付款时点不晚于2015年5月25日之前。

(4)2014年11月23日,杭州市国土资源局余杭分局与受让人上实城发、福建省泉州丰盛集团有限公司、上海瑞陟投资管理有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》,土地标的位于良渚街道(宗地编号为余政储出(2014)46号),出让面积59,640平方米,出让总价款91,906万元。根据土地出让合同约定:第一笔出让价款50%(含20%保证金)45,953万元,付款时点不晚于2014年12月23日。截至2014年12月31日,上实城发已按合同约定支付出让价款50%计45,953万元。另50%出让价款(45,953万元)付款时点不晚于2015年11月23日之前。

## 2、重大或有事项

### (1) 按揭贷款担保

截至2014年12月31日，公司子公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保事项如下：

① 大理上实城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至2014年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币21,250.91万元。

② 湖州湖峰置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至2014年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币994.48万元。

③ 哈尔滨上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自银行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止。

截至2014年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币1,942.00万元。

④ 上海丰泽置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至2014年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币6,871.50万元。

⑤ 重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至2014年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币185.10万元。

⑥ 成都上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至2014年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币15,890.61万元。

(2) 截至2014年12月31日，本公司用于抵押或质押的资产详见本报告“附注七、42 所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

#### 十四、 资产负债表日后事项

##### 1、 重要的非调整事项

###### (1) 资产负债表日后利润分配情况说明

2015年3月27日，公司第六届董事会第二十一次会议通过2014年度利润分配预案，以2014年末总股本1,083,370,873股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.71元(含税)，合计分配现金红利76,919,331.98元，剩余未分配利润1,634,383,720.36元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

(2) 2014年5月15日，公司第六届董事会第十次会议决议通过《关于公司发行公司债券方案的议案》，本次债券发行规模不超过30亿元人民币(后调整为20亿元)，为固定利率债券，期限不超过7年(含7年)。

2015年3月13日，公司收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《关于核准上海实业发展股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可[2015]375号)，核准公司向社会公开发行面值不超过20亿元的公司债券，采用分期发行方式，首期发行面值不少于总发行面值的50%，自证监会核准发行之日起6个月内完成，其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起24个月内完成。

上述公司债券(第一期)已于2015年3月24日发行完毕，第一期债券发行总额为人民币10亿元，最终票面利率为4.92%。

(3) 为了满足公司生产经营的资金需求，改善公司融资结构，经2015年1月29日公司第六届董事会第二十次会议审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币20亿元(含20亿元)的中期票据，拟注册的中期票据的期限不超过3年(含3年)。2015年2月16日，公司2015年第1次临时股东大会通过发行中期票据之议案。目前该中期票据发行方案尚在银行间市场交易商协会办理发行注册过程中。

(4) 根据公司战略要求及杭州“余政储出(2014)46号”地块项目(以下简称“46号地块”)的下一步发展需要，公司于2014年12月18日召开总裁办公会议，审议通过了公司全资子公司上海瑞陟投资管理有限公司(以下简称“瑞陟公司”)增资有关事宜。公司拟引进上海懿语股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“懿语股权基金”)作为新股东对瑞陟公司增资，将瑞陟公司注册资本由500万元人民币增加至3,000万元人民币。增资后懿语股权基金以现金出资人民币2,500万元，持有瑞陟公司83.33%股权。2015年1月16日，懿语股权基金2,500万元增资资本金到位。

#### 十五、 其他重要事项

##### 1、 分部信息

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	物业服务	其他业务(注)	抵销	合计
一、营业收入	3,730,706,216.78	75,076,574.61	-	-2,680,688.55	3,803,102,102.84
其中: 对外交易收入	3,728,025,528.23	75,076,574.61	-	-	3,803,102,102.84
分部间交易收入	2,680,688.55	-	-	-2,680,688.55	-
二、营业费用	2,556,115,732.80	50,212,018.42	1,199,433.07	-	2,607,527,184.29
三、营业利润	1,171,909,795.43	24,864,556.19	-1,199,433.07	-	1,195,574,918.55
四、资产总额	18,253,188,271.37	360,722,626.90	133,805,566.93	-	18,747,716,465.20
五、负债总额	12,903,515,662.81	316,169,367.40	5,000.00	-	13,219,690,030.21

注：其他业务板块主要系从事投资管理、资产管理等公司，截至 2014 年 12 月 31 日主要包括上海实悦投资管理有限公司、上海实锐投资管理有限公司、上海瑞陟投资管理有限公司、上海上实北外滩投资开发有限公司等。

## 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 公司于 2013 年 11 月 28 日召开第六届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司持有的上海丰启置业有限公司 42%股权挂牌转让的议案》，同意公司将持有的上海丰启置业有限公司(以下简称“上海丰启”)42%股权通过上海联合产权交易所挂牌出售。公司于 2014 年 1 月 7 日与受让方上海城投置地(集团)有限公司签订《产权交易合同》，将上述股权转让，转让价格为人民币 704,117,667.52 元。

公司于 2013 年 12 月 27 日召开第六届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司持有的上海丰启置业有限公司 9%股权挂牌转让的议案》，同意公司将持有的上海丰启 9%股权通过上海联合产权交易所挂牌出售。公司于 2014 年 1 月 28 日与受让方上海城投置地(集团)有限公司签订《产权交易合同》，将上述股权转让，转让价格为人民币 150,882,357.33 元。

上述股权转让增加本公司报告期投资收益 67,547.31 万元。

(2) 为了参与上海市虹口区北外滩旧城改造和综合开发，公司于 2014 年 6 月 27 日召开了总裁办公会议，同意公司出资 1 亿元人民币在上海市虹口区成立全资子公司“上海上实北外滩投资开发有限公司”(以下简称“北外滩公司”)。公司拟以北外滩公司作为在虹口区的策略型投资平台，引入合作伙伴和进行投融资，推动公司核心产业的市场化机制的建设。

(3) 2014 年 8 月 6 日，公司联营企业上海实业养老投资有限公司之子公司上海实业养老发展有限公司(为崇明东滩养老项目开发而设立的项目公司)与上海市崇明县规划和土地管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(沪崇规土(2014)出让合同第 14 号)，由上海实业养老发展有限公司受让坐落于崇明东滩启动区的宗地(编号为 201420375969439875)，价格为 7,454 万元人民币。该地块位于上海崇明东滩，土地总面积为 68,070.60 平方米，建筑容积率为慈善用地 1.2，建筑总面积为 81,684.72 平方米。该地块的获得标志着崇明东滩长者社区一期 CCRC 养老项目的正式启动。

(4) 2014年5月15日,公司第六届董事会第十次会议审议通过《关于公司发行公司债券方案的议案》,本次债券发行规模不超过30亿元人民币(后调整为20亿元),为固定利率债券,期限不超过7年。2015年1月29日公司第六届董事会第二十次会议审议通过,公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币20亿元(含20亿元)的中期票据,拟注册的中期票据的期限不超过3年(含3年)。截至本报告日,该等事项进展详见本报告附注“十四、1、(2)(3)”之说明。

(5) 2014年5月27日,公司召开了第六届董事会第十一次会议,审议通过了《关于公司收购陆家嘴信托持有的上实发展(青岛)投资开发有限公司16.02%股权的议案》,收购价格为70,200万元。2014年9月15日,公司召开了第六届董事会第十五次会议,会议审议通过了《关于公司收购宝宏(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有的上实发展(青岛)投资开发有限公司23.52%股权的议案》,收购价格为110,800万元。上述39.54%股权收购已于2014年末完成。截至2014年12月31日,公司通过直接和间接方式持有上实发展(青岛)投资开发有限公司100%股权。

(6) 2014年9月29日,公司召开了第六届董事会第十六次会议,审议通过了《关于公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司收购和齐基金持有的成都上实置业有限公司49.60%股权的议案》,收购价格为72,120万元。上述49.60%股权收购已于2014年末完成。截至2014年12月31日,公司通过直接和间接方式持有成都上实置业有限公司100%股权。

(7) 公司于2009年与公司第二大股东上海上实投资发展有限公司(以下简称“上实投资”)签订股权转让合同,转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司(以下简称“远东桥梁”)100%股权。该股权转让完毕后,远东桥梁因涉及三起民事诉讼(其中所涉法律关系发生在股权转让合同成立之前),直接导致上实投资股东权益的损失,故上实投资对本公司提起诉讼,请求公司赔偿其股权损失。2013年度公司根据上海市黄浦区人民法院之民事判决书,赔偿上实投资人民币4,059,616.63元。公司同时于2013年度启动了对远东桥梁原股东上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司、上海浦江缆索股份有限公司等八家单位的诉讼,请求判决八位被告共同赔偿公司损失人民币4,079,255.10元。上海市黄浦区人民法院于2013年12月6日初审判决,判决上述八家单位共同赔偿公司人民币2,965,584.63元。对方不服,提出上诉。2014年7月28日,上海市第二中级人民法院终审判决维持原判。

(8) 因上述公司转让远东桥梁股权一事,上实投资对本公司及相关第三人——上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、

上海市机械施工集团有限公司提起诉讼，请求公司赔偿其股权损益损失 27,078,845.50 元。2014 年 10 月 17 日，该案由上海市黄浦区人民法院受理。截至报告日，尚在人民法院审理过程中。

## 十六、 母公司财务报表主要项目附注

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	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								
按组合计提坏账准备的应收账款								
非关联方组合								
关联方组合	43,215.52	100.00%			279,715.52	100.00%		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合计	43,215.52	100.00%			279,715.52	100.00%		

#### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期无计提、收回或转回的坏账准备。

#### (3). 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

#### (4). 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	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
湖州湖峰置业有限公司	子公司	41,215.52	-	2-3 年	95.37%
大理上实城市发展有限公司	子公司	2,000.00	-	3 年以上	4.63%
合计		43,215.52	-		100.00%

### 2、 其他应收款

#### (1).

期末单项金额重大并单项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

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

合计			/	/
----	--	--	---	---

非关联方组合按账龄分析法计提坏账准备:

√适用□不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	16,253,164.15	0.30%	48,759.49
1 至 2 年	-	5.00%	-
2 至 3 年	-	10.00%	-
3 年以上	37,339.28	50.00%	18,669.64
合计	16,290,503.43		67,429.13

确定该组合依据的说明:

对于按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款, 区分关联方组合与非关联方组合。其中, 关联方组合: 不计提坏账准备。非关联方组合: 对于单项金额不重大的其他应收款, 与经单独测试后未减值的其他应收款一起按信用风险特征账龄划分成组合, 根据以前年度与之具有类似信用风险特征的其他应收款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定应计提的坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期转回坏账准备 610,929.63 元。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

(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	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
上海上实城市发展投资有限公司	子公司	1,734,200,000.00	-	1 年以内	25.06%
泉州市上实投资发展有限公司	合营企业	1,481,903,930.99	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	21.41%
上海丰泽置业有限公司	子公司	1,024,286,009.90	-	1 年以内、1-2 年	14.80%
上海丰茂置业有限公司	子公司	893,408,332.72	-	1 年以内、1-2 年	12.91%
上海上实锦绣花城置业有限公司	子公司	740,521,547.22	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年	10.70%
合计		5,874,319,820.83	-		84.88%

3、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			年初余额		
	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	4,391,890,720.60	-	4,391,890,720.60	2,666,743,050.57	-	2,666,743,050.57

对联营、合营企业投资	285,666,975.89	-	285,666,975.89	286,989,649.56	-	286,989,649.56
合计	4,677,557,696.49	-	4,677,557,696.49	2,953,732,700.13	-	2,953,732,700.13

## (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	年初余额	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
上实发展(青岛)投资开发有限公司	282,088,582.09	1,810,000,000.00		2,092,088,582.09		
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84			658,662,536.84		
上海上实锦绣花城置业有限公司	345,000,000.00			345,000,000.00		
成都上实置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
上海上实湖滨新城发展有限公司	221,292,006.02			221,292,006.02		
上海丰茂置业有限公司	210,157,488.58			210,157,488.58		
天津市中天兴业房地产开发有限公司	152,950,000.00			152,950,000.00		
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01			135,015,899.01		
上海上实北外滩投资开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
哈尔滨上实置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆华新国际实业有限公司	43,040,907.98			43,040,907.98		
上海丰泽置业有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19			10,574,327.19		
湖州湖峻置	9,794,284.28			9,794,284.28		

业有限公司						
湖州湖峰置业有限公司	9,787,953.18				9,787,953.18	
上海皇冠房地产有限公司	7,535,353.47				7,535,353.47	
上海瑞陟投资管理有限公司		5,000,000.00			5,000,000.00	
上海长海房地产发展有限公司	4,466,475.37				4,466,475.37	
湖州湖源投资发展有限公司	3,996,632.97				3,996,632.97	
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62				1,528,273.62	
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00				1,000,000.00	
上海丰启置业有限公司	179,852,329.97			179,852,329.97	-	
哈尔滨上实投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	-	
上海金钟商业发展有限公司	-				-	
上海上实南开房地产营销有限公司	-				-	
合计	2,666,743,050.57	1,915,000,000.00		189,852,329.97	4,391,890,720.60	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	年初余额	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		
合营企业										
泉州市上实投资发展有限公司	286,989,649.56	-	-	-1,322,673.67						285,666,975.89

合计	286,989,649.56	-	-	-1,322,673.67					285,666,975.89
----	----------------	---	---	---------------	--	--	--	--	----------------

**(3) 期末质押的长期股权投资情形如下:**

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权	11,066.37 万元	一年内到期非流动负债1,000万元及 长期借款15,250万元
上实发展(青岛)投资开发有限公司 16.02%股权	34,788.42 万元	一年内到期非流动负债1,000万元及 长期借款34,100万元

**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	72,389,248.96	35,205,060.30	85,849,874.08	47,789,220.78
其他业务	500,000.000	--	9,435,152.00	-
合计	72,889,248.96	35,205,060.30	95,285,026.08	47,789,220.78

**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	596,217,079.39	231,731,220.16
权益法核算的长期股权投资收益	-1,322,673.67	-512,892.03
处置长期股权投资产生的投资收益	706,277,432.37	13,439,116.32
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		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
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		
投资成本冲销	-	-8,992,087.32
合计	1,301,171,838.09	235,665,357.13

**十七、 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	702,882,497.29	主要是上海丰启置业有限公司 51%股权转让收益
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)	29,068,691.52	

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	500,000.00	
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	500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,618,729.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-110,422,731.69	
少数股东权益影响额	-3,664,732.20	
合计	624,482,453.94	

## 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	16.07%	0.82	0.82
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.73%	0.24	0.24

## 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	5,328,255,550.33	6,889,899,107.20	4,109,910,588.24
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	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,282,864.71	1,356,085.18	29,728,636.40
预付款项	94,836,982.80	347,444.84	4,524,541.65
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	1,419,763,252.60	1,768,345,294.88	1,852,168,544.05
买入返售金融资产	-	-	-
存货	10,391,336,485.19	9,585,608,207.94	10,189,568,735.38
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	72,709,188.80	97,236,465.51	4,270,038.68
流动资产合计	17,309,184,324.43	18,342,792,605.55	16,190,171,084.40
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	458,130,756.94	479,068,699.69	517,083,749.93
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	287,502,541.59	286,989,649.56	312,358,489.82
投资性房地产	1,681,044,708.15	1,734,367,944.94	1,688,553,881.22
固定资产	30,699,808.90	27,184,661.44	26,223,821.86
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	1,618,247.62	193,821.52	0.00
递延所得税资产	20,096,079.56	15,584,049.19	192,687.97
其他非流动资产	24,550,750.00	18,841,750.00	13,132,750.00
非流动资产合计	2,503,642,892.76	2,562,230,576.34	2,557,545,380.80

资产总计	19,812,827,217.19	20,905,023,181.89	18,747,716,465.20
<b>流动负债:</b>			
短期借款	1,490,000,000.00	1,150,000,000.00	1,450,000,000.00
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	985,734,326.74	825,725,422.05	1,147,792,748.49
预收款项	1,887,843,558.05	2,074,608,431.03	573,026,727.88
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	3,272,969.30	3,117,760.34	2,675,104.58
应交税费	166,494,038.38	70,954,454.72	182,816,125.57
应付利息	-	-	-
应付股利	4,918,830.05	26,576,110.65	743,736.02
其他应付款	3,085,489,840.61	4,361,304,524.91	2,995,135,587.67
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	1,401,000,000.00	2,146,511,231.61	1,523,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	9,024,753,563.13	10,658,797,935.31	7,875,190,030.21
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	3,367,357,556.70	2,867,000,000.00	5,344,500,000.00
应付债券	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	5,774,883.95	5,774,883.95	-
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	-	-	-
非流动负债合计	3,373,132,440.65	2,872,774,883.95	5,344,500,000.00
负债合计	12,397,886,003.78	13,531,572,819.26	13,219,690,030.21
<b>所有者权益:</b>			
股本	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	1,513,729,682.87	1,338,345,021.56	40,272,100.53
减: 库存股	-	-	-

其他综合收益	220,807,237.20	250,737,267.27	282,748,361.17
专项储备	-	-	-
盈余公积	220,365,128.33	234,634,430.16	343,732,107.31
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	1,954,689,267.90	2,310,458,542.36	3,032,507,913.08
归属于母公司所有者 权益合计	4,992,962,189.30	5,217,546,134.35	4,782,631,355.09
少数股东权益	2,421,979,024.11	2,155,904,228.28	745,395,079.90
所有者权益合计	7,414,941,213.41	7,373,450,362.63	5,528,026,434.99
负债和所有者权益 总计	19,812,827,217.19	20,905,023,181.89	18,747,716,465.20

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、总裁、财务总监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原件。
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：陆申

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 27 日