

公司代码：600638

公司简称：新黄浦

# 上海新黄浦置业股份有限公司

## 2014 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司刘继东董事未出席董事会会议。

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	刘继东	因工作原因，时间冲突	程齐鸣

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2014 年实现归属于母公司所有者的净利润 169,709,363.26 元，提取法定盈余公积金 6,714,639.46 元，扣除当年实际支付普通股股利 127,945,389.26 元，加上年初未分配利润 1,451,012,917.84 元，实际可供股东分配利润为 1,486,062,252.38 元。

根据公司实际情况，经董事会审议决定：2014 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2014 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共分配现金红利计 56,116,398.80 元，并决定不实施资本公积金转增股本。

以上预案需经公司 2014 年度股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	27
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第八节	公司治理.....	40
第九节	内部控制.....	43
第十节	财务报告.....	44
第十一节	备查文件目录.....	142

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

### 二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、政策风险等风险因素存在可能带来的影响，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因素及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市北京东路668号西楼32层
公司注册地址的邮政编码	200001
公司办公地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司办公地址的邮政编码	200001
公司网址	http://www.600638.com
电子信箱	600638@600638.com

**四、信息披露及备置地点**

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
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	新黄浦	600638	

**六、公司报告期内注册变更情况****(一) 基本情况**

注册登记日期	2007年1月17日
注册登记地点	上海北京东路668号西楼32层
企业法人营业执照注册号	3100001007450
税务登记号码	310101132345908
组织机构代码	13234590-8

**(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公司1993年年度报告

**(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况**

公司上市以来，主营业务未发生变动，一直为房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询等

**(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

2005年12月12日，公司原控股股东上海市黄浦区国有资产监督管理委员会，与上海新闻投资有限公司签署《股份转让协议书》，转让持有的新黄浦置业国有股10,200万股（占新黄浦置业总股本的18.18%），上海新闻投资有限公司成为本公司的第一大股东。（详细情况见本公司于2005年12月13日在《中国证券报》、《上海证券报》上披露的公告）。

2006年5月8日，公司股权分置改革实施，上海新闻投资有限公司向流通股股东支付对价股份26,346,591股，之后持股数变更为75,653,409股，占公司总股本的13.48%。

截止2014年12月31日，上海新闻投资有限公司持有新黄浦140,297,977股，占公司总股本的25.001%

**七、其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路61号4楼
	签字会计师姓名	葛勤、黄海

### 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		
营业收入	1,011,787,798.53	828,801,848.72	828,801,848.72	22.08%	1,033,856,388.05
归属于上市公司股东的净利润	169,709,363.26	228,316,611.06	228,316,611.06	-25.67%	208,015,312.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	138,820,579.05	163,228,657.46	163,228,657.46	-14.95%	185,313,736.78
经营活动产生的现金流量净额	315,654,843.07	-331,041,151.37	-331,041,151.37	195.35%	359,094,239.72
	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		
归属于上市公司股东的净资产	3,467,885,570.83	3,356,476,538.93	3,357,235,308.37	3.32%	3,241,588,624.39
总资产	10,106,189,823.13	9,442,114,846.14	9,442,873,615.58	7.03%	8,421,527,473.77

##### (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		
基本每股收益 (元/股)	0.302	0.407	0.407	-25.80%	0.371
稀释每股收益 (元/股)	0.302	0.407	0.407	-25.80%	0.371
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.247	0.291	0.291	-15.12%	0.330
加权平均净资产收益率 (%)	4.99	6.84	6.84	减少1.85个百分点	6.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.08	4.89	4.89	减少0.81个百分点	5.93

## 二、 境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 三、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注（如适用）	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	7,284,396.52		10,262,223.38	-32,598.00
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	24,588,595.00		23,727,471.00	27,398,184.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-			
非货币性资产交换损益	-			
委托他人投资或管理资产的损益	766,668.00			2,778,904.11
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损				

益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,056,102.02		55,051,165.98	709,123.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-1,940,244.90		-1,692,691.67	-438,634.45
所得税影响额	-8,866,732.43		-22,260,215.09	-7,713,403.49
合计	30,888,784.21		65,087,953.60	22,701,576.00

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

过去的一年，新黄浦置业立足自身、坚持发展、主动作为，不断创新工作思路与方法。经过一整年扎实工作，公司年初制定的工作目标全面完成，整体经营态势继续保持健康有序、稳中求进向好态势。

2014 年度，公司全面对照董事会下达的经营指标，坚持贯彻问题导向、结果导向、绩效导向，根据决算，全年实现主营业务收入 10.12 亿元，净利润 1.67 亿元。

#### （一）房产开发齐头并进

目前各在建项目中，处于竣工收尾阶段的开发项目正抓紧时间、尽快完工，项目管理团队在善始善终的前提下不断总结成功经验，不断改进薄弱环节；处于施工推进阶段的开发项目继续狠抓质量、狠抓安全，项目管理团队在日常管理全过程中不断提高管理水平。其中：

（1）北外滩“浦江国际金融广场”项目除景观工程外的其它工程建设已基本完工，景观工程经设计优化和树种选配后也已开始全面施工。项目公司在工程竣工验收关键时期，进一步严格要求监理和施工单位狠抓施工质量管理与安全生产管理，目前已分别组织虹口区质监站、市民房质监站、市防雷办、设计院开展了有关验收工作，检查结果良好。项目部继 2013 年获评虹口区、上海市安全文明工地后，2014 年度再次被上级单位推荐为黄浦区“安康杯”安全生产优秀集体。

（2）嘉兴“科技京城”项目一期(A)如期进入竣工结算阶段，一期(B)中间结构验收全部完成，目前已进入内外装饰阶段，其中幕墙钢骨架安装完成过 50%，门窗正在加工，粉刷工程完成近 50%，室内水电安装开始施工。

（3）青浦“欣沁苑”项目整体工程已于 2014 年年中顺利竣工，后期总体配套施工、竣工验收手续、交付使用手续办理、销售签约进户准备等工作目前也在依次进行中。公司通过包括该项目在内的系列保障房建设获取了效益，积累了经验，锻炼了队伍，铸炼了品牌，多次获得相关部门权威奖项，较好地体现了经济效益与社会效益两手都要抓、两手都要硬的企业核心理念。

（4）松江“佘山一品”项目年内已完成主体结构封顶，并通过质监部门验收样，此外一标段绿化工程也已如期完工，包括会所、样板房、以及实景交房的样板区展示工作也已完成。该项目作为公司着力打造的市场化运作高端精品项目，体现了公司覆盖全产业链环节的开发实力与核心优势。

#### （二）房产经营开拓创新

2014 年度，公司房产经营团队积极倡导与践行“诚信至上、服务为本、合作共赢、奉献社会”的企业精神，着重聚焦提升物业服务质量、提高出租率与收缴率、严抓安全生产、构筑和谐楼宇等目标开展工作。截至 12 月底，各项经营指标完成情况良好，同比增幅显著。其中

(1) 上海“科技京城”管理公司在业内率先开展了环境和职业健康安全管理体系建立工作，5 月底前先后通过了上海市质量协会评审，并正式获得两个管理体系认证证书。下半年完成质量管理体系与环境、职业健康安全管理系统合并工作。此外，管理公司还在上半年内完成发布《企业社会责任报告》，成功引入上海市质协“卓越绩效”管理模式。

(2) 北外滩“浦江国际金融广场”项目公司在抓好施工收尾与竣工验收工作同时，全面提升物管水平与服务质量。公司积极与外部知名中介服务机构展开合作洽谈。

(3) 嘉兴“科技京城”项目公司号召全员关注营销并积极改善项目周边配套劣势，为招商入驻企业营造良好营商环境。项目公司年内克服种种困难，独立协调当地市交通局、运管所及公交总公司，在项目点设立冠名“科技京城”的公交站点，不仅改善了交通配套，又提升了项目品牌。

(4) 弘浦商业经营管理有限公司坚持以“稳定出租率”为中心，通过优胜劣汰，引进品牌企业和优秀企业入驻园区。

### (三) 房产销售积极有为

面对房地产销售全行业景气度下降的不利形势，公司房产销售相关部门、子公司整合资源，相互支持，积极有为地全面铺开销售工作。年内上海科技京城部分楼面、上海赛格电子市场、青浦与浦东保障房项目、平江小区地下车库等处销售工作基本完成，北外滩“浦江国际金融广场”、嘉兴“海派秀城”与“科技京城”一期(A)等处推介、招商工作也在按计划展开，部分客商已经入驻或签约。

### (四) 成本控制成效显著

提升绩效的最直接手段，除了开源就是节流。2014 年度，公司为确保成本控制工作达到既定目标，进一步深入到成本支出各个环节，深度参与工程造价相关会议和总包招投标，全面了解工程投资进度与施工进度，严格审核相关合同并及时提出改进方案，力求做到每一个项目技术方案均须经过多方会审、反复协商、细致比选、优中取优，成效显著地控制并减少了各成本单元费用支出，有力地支撑了公司全面达成经营目标。

### (五) 财务管理严格把关

因应货币政策基调趋紧，以及上市公司规范化要求不断提升，2014 年度，公司继续深化、落实和完善全面预算管理内控流程，严把各类费用预算关口，重新完善了预算执行模板，对预算执行情况各类数据做了系统的整理、汇总和分析。此外，为了确保公司管理层及时了解每报告期的收入、净利等经营情况，职能部门每季度初都及时编制相关预算预测表，并结合多种经营情况形成反映各种业务结果的损益预测表，不断提高财务核算预见性、合理性与准确性。

### (六) 内控规范实施到位

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

### （七） 房地产储备情况

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

下属开发项目	房产储备总面积 (m <sup>2</sup> )	拟发展作销 售的面积 (m <sup>2</sup> )	拟发展作出 租的面积 (m <sup>2</sup> )	合作开发面 积 (m <sup>2</sup> )	合作开发权 益比
浦东南馨佳苑	27,355.24	13,775.80			
青浦徐泾北(欣沁苑)	213,391.39	192,336.02			
青浦华新(欣乐苑)	79,781.64	63,137.60			
浦江国际金融广场	118,994.00	28,360.00	56,720.00	118,994.00	0.55
嘉兴才智汇广场	37,810.96	31,334.69			
嘉兴科技京城	176,155.39	159,419.01			
佘山逸品苑	141,448.00	82,030.71		141,448.00	0.65
上海科技京城	99,091.30	2,816.65	81,667.13		
北京南一楼	16,034.14	15,976.36			
合计	783,615.52	483,913.44	81,667.13	141,448.00	

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

### （八） 房地产出租情况

截至 2014 年年末，公司房地产出租情况可分别参见下表 2 和表 3

表 2

地区	租金收入 (元)			出租房地产 的楼面面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)	每平方米平 均基本租金 (元/m <sup>2</sup> /天)
	短期	中期	长期			
上海	81,185,317.86	28,479,012.41	20,807,625.30	132,077.05	96.90%	3.05
北京			10,297,108.84	14,053.20	87.96%	2.01

表 3

项目	租金收入 (元)			出租房地产的 楼面面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)	每平方 米平均 基本租 金 (元/ m <sup>2</sup> /天)
	短期	中期	长期			
办公写字楼	81,185,317.86	28,479,012.41	31,104,734.14	146,130.25	95.96%	2.64

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

### (九) 房地产销售情况

截至 2014 年年末，公司房地产销售情况可参见下表 4：

表 4

项目名称	2014 年末竣 工工程面积	在建工程面 积	可供出售楼 面面积	当期已售面 积 (m <sup>2</sup> )	每平方米均 价 (元/天)
一. 办公写字楼					
科技京城	99,091.30		84,483.78	4,843.55	28,775.62
北京南一楼	16,034.14		15,976.36		
嘉兴才智汇广场	37,810.96		31,334.69	1,640.78	7,289.40
浦江国际金融广场		118,994.00	85,080.03		
嘉兴科技京城	23,666.17	152,489.22	18,841.98		
二. 住宅项目					
浦东南馨佳苑	27,355.24		13,775.80	6,755.13	6,198.49
青浦华新 (欣乐苑)	79,781.64		63,137.60	77,528.83	7,766.56
青浦徐泾北 (欣沁苑)	213,391.39		192,336.02		
佘山逸品苑		141,448.00	82,062.22		
合计	417,349.20	412,931.22	523,890.88	84,013.16	

### (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	1,011,787,798.53	828,801,848.72	22.08%
营业成本	756,542,197.02	599,687,302.59	26.16%
销售费用	13,923,798.72	5,816,216.24	139.40%
管理费用	117,395,152.42	110,842,373.98	5.91%
财务费用	39,456,494.27	25,742,748.14	53.27%
经营活动产生的现金流量净额	315,654,843.07	-331,041,151.37	195.35%
投资活动产生的现金流量净额	-26,443,160.84	28,091,159.07	-194.13%
筹资活动产生的现金流量净额	-832,946,754.37	762,377,594.16	-209.26%

研发支出			
------	--	--	--

## 2 收入

### 驱动业务收入变化的因素分析

今年实现房产销售收入 8.16 亿元，主要为销售青浦华欣项目（徐泾北城欣乐苑）1106 套，销售额 6.02 亿元；销售南馨佳苑经济适用房 98 套，实现销售额 0.42 亿元；上海科技京城实现部分楼面销售，面积 4843.55 平方米，销售额 1.60 亿元；嘉兴才智汇广场实现部分楼面销售，面积 1640.78 平方米，销售额 0.11 亿。今年的房产销售收入较去年同期相比增加 30.2%，主要原因为当年开发完工项目销售总量较去年增加。

今年完成房产租赁收入为 1.4 亿元，主要为下属科技京城实现租赁收入 0.76 亿元，北京南一楼实现租赁收入 0.11 亿元、弘浦商业下属四个创邑园区等实现租赁收入 0.54 亿元。今年的房产租赁收入较去年同期相比减少了 6.67%，略有下降，主要原因为赛格市场租赁收入减少。

#### (1) 主要销售客户的情况

前 5 名主要销售客户	销售金额	占销售总金额比例
上海融纳贸易有限公司	131,506,144.00	13.00%
北京万商汇赛格数码电子有限公司	10,186,206.32	1.01%
上海市科技创业中心	5,981,580.00	0.59%
赵潇玮	3,470,000.00	0.34%
上海弘基商业经营管理有限公司	3,364,167.00	0.33%
合计	154,508,097.32	15.27%

## 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
	房产开发成本	642,668,050.10	84.91%	484,452,966.11	81.16%	32.66%	房产销售增加，相应成本增加
	投资性房地产成本	49,086,849.77	6.49%	49,919,515.10	8.36%	-1.67%	基本持平
	经营性房地	25,180,339.79	3.33%	22,970,482.80	3.85%	9.62%	经营性项目改造成本增加

分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地产业小计	716,935,239.66	94.72%	557,342,964.01	93.37%	28.63%	
	人员工资	11,818,584.23	1.56%	12,145,309.58	2.03%	-2.69%	
	摊销折旧	196,467.60	0.03%	305,175.10	0.05%	-35.62%	本年部分摊销费用已摊完
	其他	27,913,176.74	3.69%	27,122,175.08	4.55%	2.92%	
服务业	服务业小计	39,928,228.57	5.28%	39,572,659.76	6.63%	0.90%	
	土地成本	321,898,903.00	42.53%	222,658,434.11	37.30%	44.57%	本期房产销售增加,相应成本增加
	前期开发成本	9,935,930.89	1.31%	7,611,973.39	1.28%	30.53%	本期房产销售增加,相应成本增加
	建安费用	302,425,678.06	39.96%	243,917,973.96	40.86%	23.99%	本期房产销售增加,相应成本增加
	开发间接费用	8,407,538.15	1.11%	10,264,584.65	1.72%	-18.09%	
房地产销售	房地产销售小计	642,668,050.10	84.91%	484,452,966.11	81.16%	32.66%	
	物业持有成本	15,724,138.47	2.08%	16,390,396.05	2.75%	-4.06%	
	摊销成本	33,362,711.30	4.41%	33,529,119.05	5.61%	-0.50%	
房地产出租	房地产出租小计	49,086,849.77	6.49%	49,919,515.10	8.36%	-1.67%	
	人员工资	11,818,584.23	1.56%	12,145,309.58	2.03%	-2.69%	
	摊销折旧	196,467.60	0.03%	305,175.10	0.05%	-35.62%	本年部分摊销费用已摊完
	其他	27,913,176.74	3.69%	27,122,175.08	4.55%	2.92%	
提供劳务	提供劳务小计	39,928,228.57	5.28%	39,572,659.76	6.63%	0.90%	
	租金成本	16,815,009.17	2.22%	14,858,394.51	2.49%	13.17%	经营性用房租赁成本增加
	维修改造成本及摊销	8,365,330.62	1.11%	8,112,088.29	1.36%	3.12%	
其他	其他小计	25,180,339.79	3.33%	22,970,482.80	3.85%	9.62%	

## 4 费用

项 目	本期金额	上期金额	比上期数 增减	变化原因
销售费用	13,923,798.72	5,816,216.24	139.40%	当期房产销售收入增加,相应房产中介服务费较去年同期增加
财务费用	39,456,494.27	25,742,748.14	53.27%	经营性物业贷款金额增加,相应贷款利息支出增加
资产减值损失	5,808,037.76	-221,238.80	2725.23%	当期计提可供出售金融资产减值损失

## 5 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	315,654,843.07	-331,041,151.37	195.35%	主要为欣沁项目当期房产预售款增加
投资活动产生的现金流量净额	-26,443,160.84	28,091,159.07	-194.13%	主要为当期已收回金融产品的本金和收益较去年相比有所下降
筹资活动产生的现金流量净额	-832,946,754.37	762,377,594.16	-209.26%	变动主要原因为当年偿还 10 亿公司债券

## (二)行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产业	956,791,451.81	716,935,239.66	25.07%	23.05%	28.63%	-3.25%
服务业	44,808,758.18	39,928,228.57	10.89%	18.71%	0.90%	15.73%
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	816,022,387.41	642,668,050.10	21.24%	30.20%	32.66%	-1.46%
房地产出租	86,340,701.10	49,086,849.77	43.15%	-16.40%	-1.67%	-8.52%

提供劳务	44,808,758.18	39,928,228.57	10.89%	18.71%	0.90%	15.73%
其他	54,428,363.30	25,180,339.79	53.74%	14.47%	9.62%	2.05%

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	979,188,991.51	21.69%
北京	10,297,108.84	1.57%
浙江	12,114,109.64	2142.84%

## (三) 资产、负债情况分析

### 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	11,827,214.13	0.12%	8,507,747.84	0.09%	39.02%	当期应收客户租金增加
其他流动资产	436,944,626.37	4.32%	224,135,933.25	2.37%	94.94%	年内同比增加应收期货货币保证金，下属公司购买金融产品
长期待摊费用	251,325,730.36	2.48%	126,742,746.02	1.34%	98.30%	本期增加项目改造费用
其他非流动资产	32,864,000.00	0.33%	98,400,000.00	1.04%	-66.60%	本期金融产品到期
短期借款	920,000,000.00	9.10%	100,000,000.00	1.06%	820.00%	本期银行借款增加
应付账款	204,093,637.52	2.01%	342,582,273.51	3.62%	-40.42%	本期支付应付工程款，导致期末余额减少
预收款项	1,679,989,093.99	16.62%	669,419,816.72	7.09%	150.96%	子公司新增预售房款
应交税费	-73,070,426.48	-0.72%	-7,036,518.84	-0.07%	938.45%	预售房产金额较上年增加，相应预缴税金增加
一年内到期的非流动负债	508,875,000.00	5.04%	1,047,306,586.05	11.09%	-51.41%	长期借款中一年内到期的借款转入
其他流	363,691,230.90	3.60%	222,091,701.52	2.35%	63.76%	期货质押保证金增加；

动负债						
其他综合收益	82,227,634.72	0.81%	12,179,909.40	0.13%	575.11%	中泰信托其他综合收益变动

#### (四) 核心竞争力分析

公司作为有二十余年历史的上海本地知名房地产品牌企业，公司产业涉足房地产开发、房地产经营及金融股权投资等产业，积极发挥和倡导做实房地产开发，做优房地产经营，做强金融股权等产业间资源互补和共享，从而实现整体收益。

管理团队在多年的经营和发展过程中，经过磨合，凭借管理层团结、务实和创新的精神，公司的管控模式得到完善，管理水平不断提高。在整合资源方面，公司加强提升产品研发、规划设计、施工管理和营销策划推广能力，培养了一批相关专业领域的人才。秉承公司的企业文化和专业管理的职业精神，以实现企业发展战略为目标，努力为股东、合作伙伴和客户创造收益和价值。

公司以住宅开发和商业地产双轮驱动，强化抗风险能力，充分利用资本市场及其创新产品，拓宽融资渠道，不断加强融资平台的建设和资金管控能力，从而降低融资成本；加强资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，确保公司和项目建设的正常运营。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
中泰信托投资有限责任公司	211,938,297.00		29.97	1,009,133,663.71	122,794,963.56	70,047,725.32	长期股权投资	货币投资
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18		100.00				长期股权投资	货币投资
江西瑞奇期货经纪有限公司	32,340,000.00		43.75	40,149,868.95	-7,733,404.87		长期股权投资	货币投资
合计	377,274,989.18		/	1,049,283,532.66	115,061,558.69	70,047,725.32	/	/

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

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
长安基金	长安金浦玺鸣1号分级资产管理计划	25,000,000.00	2014.1.22	2015.1.22	到期还本付息	2,250,000.00			是		否	否	自有资金	其他
中泰信托	中泰·江苏恒瑞应收帐款投资集合资金信托计划	20,000,000.00	2013.3.11	2015.3.11	每年付息	1,900,000.00		1,900,400.00	是		是	否	自有资金	股东的子公司
中泰信托	中泰·江苏恒瑞应收帐账款投资集合资金信托计划	15,000,000.00	2013.4.11	2015.4.10	每年付息	1,425,000.00		1,425,300.00	是		是	否	自有资金	股东的子公司
中泰信托	中泰·江苏恒瑞应收帐款投资集合资金信托计划	20,000,000.00	2013.3.11	2015.3.11	每年付息	1,900,000.00		1,900,400.00	是		是	否	自有资金	股东的子公司
陆家嘴信托	陆家嘴信托-金瑞3号集合资金信托计划	30,000,000.00	2014.8.19	2016.8.18	每年付息	2,940,000.00		862,150.68	是		否	否	自有资金	其他
中航信托	中航信托·天启562号江城投资信托贷款集合资金信托计划	12,000,000.00	2013.11.12	2015.5.12	到期还本付息	1,116,000.00			是		否	否	自有资金	其他

	资金信托												
合计	/	122,000,000.00	/	/	/	11,531,000.00	6,088,250.68	/	/	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）						0							
委托理财的情况说明						为企业增加收益							

**(2) 委托贷款情况**

报告期内，公司无委托贷款事项。

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

报告期内，公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

## 3、募集资金使用情况

## (1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	公司债	10	10	10		
合计	/	10	10	10		/
募集资金总体使用情况说明			募集资金用于偿还商业银行贷款和补充公司流动资金。本债券已于 2014 年 12 月 16 日到期, 并支付本金及最后一期利息。			

## (2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

## (3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海怡隆置业有限公司	房地产开发、经营、咨询; 物业管理; 建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。	3,333.33	39,616.22	18,352.81	507.23
上海欣龙企业发展有限公司	物业管理; 室内装潢; 国内贸易(除专营); 展览展示服务; 预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏)。	18,000.00	36,606.86	35,852.50	402.78
上海弘浦商业经营管理有限公司	企业管理咨询; 商务咨询; 投资咨询(除金融, 除专项); 房地产咨询(以上均不得从事经纪); 房屋租赁(手产权人委托)(除经纪); 广告设计、制作; 会展服务; 企业形象策划及营销策划; 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验); 室内装潢; 销售: 工艺品(除文物), 百货, 五金交电, 针纺织品, 计算机及配件, 电子产品, 体育用品, 建材, 机电产品。	2,000.00	27,142.84	4,260.68	1,887.64
上海欣沁置业有限公司	房地产开发、经营; 物业管理; 室内装潢; 机械设备安装及维	58,800.00	233,994.36	59,615.54	466.60

	修；销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。				
上海欣南房地产开发有限公司	房地产开发经营；室内装潢；物业管理；机械设备安装（含维修）；金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件销售。	1,000.00	16,756.03	1,706.10	0.87
上海鸿泰房地产有限公司	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售；物业管理；咨询服务及相应的配套商业服务的场地和设施。	60,391.77	219,883.38	59,855.10	-41.73
上海恒立房地产有限公司	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）	USD2,353.00	16,551.63	11,129.86	-244.07
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	嘉兴科技京城高新技术产业区的投资开发建设、物业管理（凭资质证经营）；高新技术产业咨询服务；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）。	20,000.00	33,784.05	21,026.03	-193.88
北京世纪昌运商贸有限公司	销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用品；信息咨询（中介除外）；劳务服务；承办展览展示；技术开发；投资管理；物业管理；物业管理；出租商业用房；出租办公用房。	4,000.00	13,141.16	4,728.30	20.25
上海新余山置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理。	5,000.00	155,887.84	4,282.33	-417.28
华闻期货经纪有限公司	商品期货经纪；金融期货经纪。	10,000.00	51,552.51	14,749.68	-846.45
上海科技京城管理发展有限公司	物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。	1,350.00	37,422.23	9,648.78	-161.85
中泰信托投资有限责任公司	资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者	51,660.00	379,176.17	344,316.83	40,506.35

	基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。				
江西瑞奇期货经纪有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪。	5,600.00	51,169.67	8,669.59	-1,767.64

## 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

随着中国房地产政策逐步放宽，资本市场融资回归正常，整个行业向下调整势头得到缓解。面对房地产形势趋暖，公司将在去库存化上加大力度，整合资产，盘活存量，使公司在新形势下赢得新机遇和发展。

### (二) 公司发展战略

公司在未来几年将立足做实房地产主业，做强金融投资，着力提高品牌经营的水平，使公司经营领域由房地产行业为主，逐步形成房地产与金融投资并重的发展目标。

一、精准把握国家房地产政策调控效应，密切关注经济情势、行业态势和市场走势变化的基础上，科学厘定土地储备，加大加快项目开发，不断提升盈利能力和效率；

二、进一步突破上海本地业务局限，充分鉴察异地差异市场机遇，特别是全力培育和建设在长三角地区和国内一、二线城市有品牌影响力和持续盈利潜力的项目；

三、充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台和优势，在不断提高投资收益率的同时，着力谋求各自领域与房地产开发经营业务的嫁接产品，将房地产金融服务做实做优，为股东创造稳中有升的利润回报。

### (三) 经营计划

#### 一）、2015 年度财务预算指标

全年预算营业总收入约 11.51 亿元，其中房产销售收入约 8.52 亿元，房产租赁收入约 1.85 亿元。全年预算利润总额约 1.69 亿元。

#### 二）、2015 年度经营计划与重点工作

##### (1) 房产开发

2015 年度，公司将继续立足房地产主业，充分发挥上海市老牌房地产企业行业经验与品牌优势，不断提升房地产主业规模与效益。目前各在建项目中处于竣工收尾阶段的开发项目应抓紧时间、尽快完工，项目管理团队应在善始善终的前提下总结成功经验，改进薄弱环节，以不断更新完善的管理能力投入新的项目；处于施工推进阶段的开发项目应狠抓质量、狠抓安全，项目管理团队应在日常管理全过程中不断提高管理水平。具体如下：

1、北外滩“浦江国际金融广场”项目须以完成备案制验收和租户入住为目标，项目公司工作重点为按时完成机电系统调试、消防验收、档案验收、规划验收，以及节能、环保、环卫、交通等专项验收工作，配合物业部、招商部等部门做好物业移交及租户入住、二次装修等工作；

2、嘉兴“科技京城”项目重点抓好一期 B 后续建设，完成室内施工作业，年底前完成各专项验收、竣工验收，配合设计部完成景观绿化、室内装修设计工作，泛光招投标工作，配合完成材料、设备核价工作；

3、青浦“欣沁苑”项目须在年内完成大产证办理、销售签约入户、竣工结算等工作。“欣乐苑”与“南馨佳苑”项目年内完成工程资档。

## (2) 房产经营

房地产开发商在积极做好房地产开发的同时，将一部分有较大增值潜力和投资价值的已开发完成的房地产项目进行自主经营。

1、重点做好“浦江国际金融广场”项目招商工作，并且通过继续加强与戴德梁行及其他外部合作服务机构共同努力，全面提升物管水平与服务质量；

2、上海“科技京城”须充分利用工信部电信研究院华东分院落户科技京城，建设面向“长三角”地区手机入网“一站式”公共服务平台的核心优势，紧紧围绕建立无线终端及应用的专业孵化基地做强经营，做实管理，做好服务。同时，要通过重新调整楼宇分布，开展多层次，多元化的主题招商，吸引各类与手机终端相关产业链的企业入驻京城，将科技京城打造成为长三角地区手机及相关产业最大的集聚地；

3、嘉兴“科技京城”须做好上海科技京城经营管理模式移植推广，初步形成以规模经济为目标，以服务、管理体系标准化、模块化为手段，以长三角地区为辐射范围的科技京城集群化运营格局；

4、嘉兴“海派秀城”项目重点督促、协调代理公司形成新一轮营销舆论造势并加强周边区域城市分销力度。同时，进一步加大 1-3 层商铺招商力度，计划打造以品牌特色餐饮为主、休闲娱乐健康为辅的精细化商业氛围。

## (3) 房产销售

2015 年度，公司房产销售相关部门、子公司将进一步加强资源整合，多渠道全方面拓展市场。年内重点做好嘉兴“科技京城”、“海派秀城”、松江“佘山一品”等项目销售推广工作，以及完成上海“科技京城”G 区地上 2-4 层销售尾款收缴工作、浦东航头项目及青浦华新 2 号项目后续签约进户工作、平江小区剩余地下车位销售与移交工作等等。

## (4) 项目收储

项目储备不足目前已成为制约公司业绩持续增长最大的瓶颈，因此 2015 年度，我司应以高度紧迫感，在以往工作基础上重点跟踪、商谈一批潜在项目，视野覆盖普通住宅、商办楼宇、酒店公寓、创意园区、旧城改造等各个领域，通过严格论证、科学规划，择优选定 1-2 个风险可控、效益可观的投资项目并予年内进入决策并完成收购。

## (5) 期货业务

以华闻期货为代表的金融业务单元应以更大力度抓住机遇实现振兴，要使金融业务不仅成为新黄浦形象提升的驱动力量，更要成为新黄浦业绩提升的新生来源。公司要求华闻期货紧紧抓住期货市场创新发展新一轮际遇，在新一年中以风险管理和资产管理为主要方向，通过现货风险管理业务的发展，带动期货经纪业务发展；通过与私募基金、第三方财富管理机构和互联网金融平台的合作，持续提高客户权益。

2015 年度，公司将继续关注互联网金融和房地产结合的融资平台，研究确立新常态下房地产投资在开发、经营、服务等方面的新模式，力争资本平台的新突破，赢得新的发展机遇。

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015 年公司将根据各个项目的开发计划与投资需要, 将强化销售, 降低库存, 加快资金回笼, 拓展融资渠道, 通过优化资金使用方案、严格控制费用支出, 力争加快资金的周转, 满足新项目开发, 满足资金平衡。

#### (五) 可能面对的风险

##### 1、政策风险

公司将密切关注宏观形势, 加强对政策趋势的研判, 依据政策导向, 结合市场变化, 在已竣工的项目用途上去化库存, 回笼资金, 为年度重点工作应对政策风险。

##### 2、经营风险

房地产项目开发周期长、变化多、投资大, 面对日益激烈的市场竞争, 改善经营模式, 提高开发效率, 降低开发成本, 加快周转已成为必然趋势。公司将实施有进有退策略, 通过方案设计、施工、销售各个环节进程以缩短开发周期, 适度降低经营风险, 通过提升项目品质和附加值来挖掘价格提升空间。

##### 3、财务风险

房地产作为资金密集型行业, 资金链的安全与否直接决定着企业的生命, 资金成本的高低直接影响着企业的盈利能力。公司在继续借助良好的资信获取金融机构信贷融资基础上, 通过资本市场中票等融资渠道, 降低资金成本, 最大限度提高资金使用效率, 为公司的稳定发展提供资金支持。

### 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

1、根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定, 本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”, 并入《企业会计准则第 22 号—金融工具确认及计量》, 本公司原在长期股权投资核算的截止到 2013 年 12 月末合并报表账面价值为 33,361,546.55 元的投资重分类至可供出售金融资产列报, 截止到 2014 年 12 月末可供出售金融资产账面价值 25,684,479.48 元。

2、根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》规定, 本公司对其他综合收益的定义和列报做出了调整, 将原资本公积中归属于其他综合收益的部分予以调整, 并区分以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目、以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目。本公司原在资本公积的其他综合收益金额截止到 2014 年 12 月末账面价值为 82,227,634.72 元统一划分至其他综合收益, 合并报表该项目年初账面价值为 12,179,909.4 元也进行了相应的调整。

3、本公司联营企业中泰信托投资有限责任公司在执行上述会计准则追溯调整后对本公司的影响，长期股权投资合并报表年初数调减 758,769.44 元，盈余公积合并报表年初数调减 75,876.94 元，未分配利润合并报表年初数调减 682,892.5 元。

### (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

一)、公司章程规定：(一)公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素。

(二)公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提条件下，公司将积极采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于近三年实现的年均可分配利润的 30%；具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

(三)公司每年利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出、拟定，经董事会审议通过后提交股东大会批准。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。

(四)公司不进行现金分红的具体原因作专项说明，经独立董事、监事会发表意见后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(五)公司独立董事应对公司每年的利润分配方案发表独立意见。

### 二)、利润分配预案

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司 2014 年实现归属于母公司所有者的净利润 169,709,363.26 元，提取法定盈余公积金 6,714,639.46 元，扣除当年实际支付普通股股利 127,945,389.26 元，加上年初未分配利润 1,451,012,917.84 元，实际可供股东分配利润为 1,486,062,252.38 元。

根据公司实际情况，经董事会审议决定：2014 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2014 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元(含税)，共分配现金红利计 56,116,398.80 元，并决定不实施资本公积金转增股本。

以上预案需经公司 2014 年度股东大会审议通过。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014 年	0	1	0	56,116,398.80	169,709,363.26	33.07
2013 年	0	2.28	0	127,945,389.26	228,316,611.06	56.04
2012 年	0	1	0	56,116,398.80	208,015,312.78	26.98

## 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

### 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

### 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

### 七、承诺事项履行情况

适用 不适用

### 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		立信会计师事务所（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		15
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	40

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

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

### 十、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

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

#### 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
上海国际信托投资有限公司	货币投资		-16,668,300.00	16,668,300.00	
上海永华房地产开发有限公司	货币投资		-4,422,436.00	4,422,436.00	
上海美华建筑装饰有限公司	货币投资		-1,693,743.48	1,693,743.48	
安润国际保险经纪股份有限公司	货币投资		-2,900,000.00	2,900,000.00	
中达资产管理有限公司	货币投资		-7,677,067.07	7,677,067.07	
合计	/		-33,361,546.55	33,361,546.55	

#### 2 执行《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》将原计入资本公积的其他综合收益重分类至“其他综合收益”项目列报。具体调整事项、金额如下：

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	对 2014 年影响金额	对 2013 年影响金额
1	原计入资本公积的其他综合收益重分类至“其他综合收益”项目列报	其他综合收益	82,227,634.72	12,179,909.40
		资本公积	-82,227,634.72	-12,179,909.40

#### 3 联营企业——中泰信托投资有限责任公司执行上述会计准则追溯调整对本公司的影响

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	对 2013 年影响金额
1	联营企业——中泰信托投资有限责任公司执行上述会计准则追溯调整的影响	长期股权投资	-758,769.44
		盈余公积	-75,876.94
		未分配利润	-682,892.50

## 十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	561,163,988	100						561,163,988	100
1、人民币普通股	561,163,988	100						561,163,988	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	561,163,988	100						561,163,988	100

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
09 新黄浦（公司债）	2009-12-16	100	1,000,000,000	2010-06-30	1,000,000,000	2014-12-16

公司于 2009 年 12 月 14 日刊登《公司公开发行公司债券发行公告》及《公开发行公司债券募集说明书》，12 月 16 日刊登《公司公开发行公司债券票面利率公告》，确定本期公司债券票面年利率为 5.9%，债券期限为 5 年，12 月 18 日刊登《公司公开发行公司债券发行结果公告》，本期公司债券发行总额为 10 亿元。

2010 年 6 月 29 日刊登《2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券上市公告书》，证券简称：09 新黄浦，证券代码：122040，上市时间：2010 年 6 月 30 日，上市地点：上海证券交易所。

2014 年 12 月 11 日刊登了《2009 年公司债券本息兑付和摘牌公告》，兑付债权登记日：2014 年 12 月 11 日，债券停牌起始日：2014 年 12 月 12 日，兑付资金发放日：2014 年 12 月 16 日，摘牌日：2014 年 12 月 16 日。

## 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)	48,629
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	54,067

## (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	
上海新华闻投资有限公司	20,231,356	100,584,411	17.92		质 押	80,353,055	国有 法人
上海市中科创财富管理有 限公司	66,724,760	78,933,370	14.07		质 押	78,933,370	未知

上海市黄浦区国有资产监督管理委员会		70,922,575	12.64		无		国家
深圳市中科创投财富通网络金融有限公司	33,299,814	33,299,814	5.93		质押	33,299,814	未知
西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	14,482,008	14,482,008	2.58		无		其他
天安财产保险股份有限公司—保赢 1 号	14,300,000	14,300,000	2.55		无		其他
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	14,051,558	14,051,558	2.50		无		其他
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	13,071,043	13,071,043	2.33		无		其他
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	11,180,000	11,180,000	1.99		无		其他
上海新黄浦（集团）有限责任公司		4,690,000	0.84		无		国有法人

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海新华闻投资有限公司	100,584,411	人民币普通股	100,584,411
上海市中科创投财富管理有限公司	78,933,370	人民币普通股	78,933,370
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	70,922,575	人民币普通股	70,922,575
深圳市中科创投财富通网络金融有限公司	33,299,814	人民币普通股	33,299,814
西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	14,482,008	人民币普通股	14,482,008
天安财产保险股份有限公司—保赢 1 号	14,300,000	人民币普通股	14,300,000
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	14,051,558	人民币普通股	14,051,558
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	13,071,043	人民币普通股	13,071,043
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	11,180,000	人民币普通股	11,180,000
上海新黄浦（集团）有限责任公司	4,690,000	人民币普通股	4,690,000

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划、安坤 8 号集合资金信托计划、丹泽 1 号集合资金信托计划，持有新黄浦股票 14,482,008 股、14,051,558 股、11,180,000 股。</p> <p>2、深圳市中科创财富通网络金融有限公司与上海市中科创财富管理有限公司为一致行动人。</p> <p>3、上海新黄浦（集团）有限责任公司为上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。</p> <p>公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>
<p>表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明</p>	

## 四、控股股东及实际控制人变更情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	上海新华闻投资有限公司
单位负责人或法定代表人	周瑞明
成立日期	2001 年 1 月 17 日
组织机构代码	70315230-X
注册资本	50,000
主要经营业务	实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。
未来发展战略	以目前涉及投资领域为核心，利用现有优势和条件努力尝试并开拓资产运作发展的新途径和新方式，稳健、高效实现资产规模的跨越式发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

## (二) 实际控制人情况

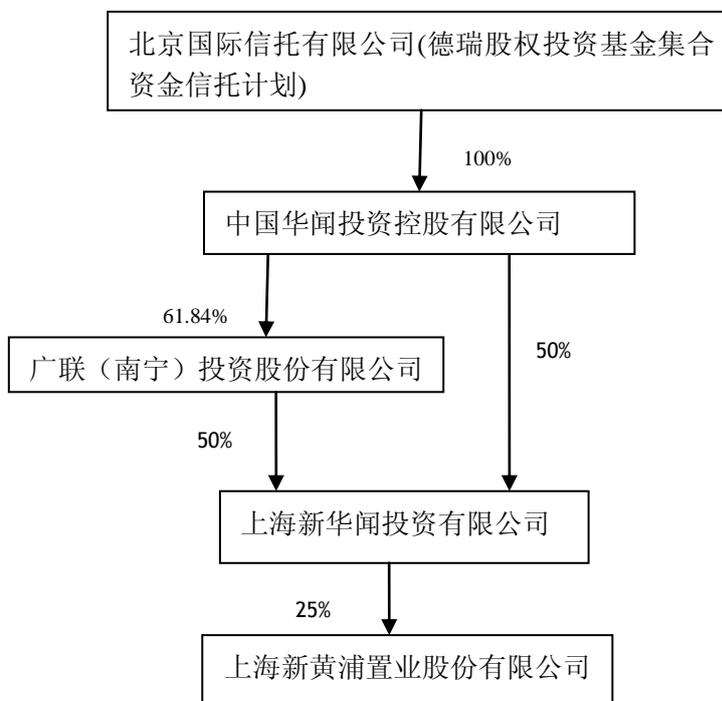
## 1 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京国际信托有限公司（德瑞股权投资基金集合资金信托计划）
单位负责人或法定代表人	李民吉
成立日期	1984 年 10 月 5 日
组织机构代码	10164994-1
注册资本	140,000
主要经营业务	许可经营项目：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
未来发展战略	始终坚持改革、发展、稳定并重，坚持市场化导向，坚持人力资本驱动，坚持服务意识，守正出奇。充分发挥信托制度优势，以财富管理为核心，诚信稳健、创新发展，打造立足北京，服务中国，放眼全球的卓越信托公司。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有天音通信控股股份有限公司（股票代码：000829）8630 万股，占该公司总股本的 9.11%

其他情况说明	

## 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

德瑞股权投资基金集合资金信托计划投资决策过程如下：

- 1) 信托计划设立投资决策委员会，委员会由 9 名委员组成，其中，受益人合计委派 4 名委员，具体提名权由受益人大会确定；北京国际信托有限公司作为受托人委派 5 名委员。
- 2) 未召开受益人大会期间，受益人大会委托投资决策委员会对标的股权进行管理，决定于特定交易相关的所有事宜，受托人应按照投资决策委员会的决议管理信托财产。但投资决策委员会不得就协议约定的需经受益人大会决策的事项做出决定。
- 3) 投资决策委员会做出决议，必须经二分之一以上委员同意方可通过，但在信托计划完成对标的股权的收购后，在对各公司资产或股权进行处置时，如果单次拟处置资产或股权评估值超过 5 亿元，则该等处置需要由投资决策委员会一致同意。

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人 或法定代表 人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务或 管理活动等情况
上海市中科创投 富管理有限公司	常虹	2013-6-13	07118231-5	100,000	投资咨询、经济 信息咨询、市场

					营销策划、财务咨询、企业管理咨询、受托资产管理
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会					
情况说明					

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
王伟旭	董事长	男	60	2008年9月10日		0	0			120	
陆却非	副董事长 (执行董事)	男	59	2008年9月10日		507	507			108	
李任	董事	男	53	2008年9月10日		0	0				
罗忠	董事	男	66	2008年9月10日		0	0				
程齐鸣	董事	男	59	2010年9月6日		0	0				
刘继东	董事	男	59	2010年9月6日		0	0				
柴强	独立董事	男	54	2008年9月10日		0	0			7	
邢天荣	独立董事	男	67	2008年9月10日		0	0			7	
于小镭	独立董事	男	52	2008年9月10日		0	0			7	
胡耕华	监事长	男	65	2008年9		15,386	15,386			75.6	

李彩茹	监事	女	47	月 10 日 2008 年 9 月 10 日		0	0				
姚建东	监事	男	45	2008 年 9 月 10 日		0	0			36	
朱坚勇	副总经理	男	57	2008 年 9 月 10 日		8,000	8,000			75.6	
李薇洁	董事会秘书	女	59	2008 年 9 月 10 日		0	0			75.6	
胡少波	财务总监	男	51	2008 年 9 月 10 日		0	0			75.6	
合计	/	/	/	/	/	23,893	23,893		/	587.4	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
王伟旭	曾任人民日报社计财司副司长、中国华闻投资控股有限公司董事长、中国华闻投资控股有限公司副总裁，现任上海新黄浦置业股份有限公司董事长。
陆却非	现任上海新黄浦置业股份有限公司副董事长（执行董事）兼总经理。
李任	曾任上海新黄浦（集团）有限责任公司董事，上海市黄浦区国有资产总公司总经理，现任上海豫园集团有限公司总经理
罗忠	曾任上海市黄浦区监事会管理办公室科长，现任上海市黄浦区国有资产监督管理委员会董监事管理中心主任科员。
程齐鸣	曾先后任广西新长江高速公路有限公司董事、总经理，上海新华闻有限公司副总裁，现任杭州华溥有限公司总经理，中国华闻投资控股有限公司党委委员、副总裁，上海新华闻投资有限公司董事。
刘继东	曾先后任广联（南宁）投资股份有限公司总裁助理、副总裁、总裁，上海新华闻投资有限公司副总裁。
柴强	曾先后任建设部政策研究中心房地产与住宅研究所所长、中心副总经济师，中国房地产估价师学会副会长兼秘书长，现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长。
邢天荣	曾任中央纪委监察部第二、第八纪检监察室副局级检查员，监察专员。
于小镭	曾任财政部中华财务会计咨询公司部门经理，现任中企港资本服务集团董事长，中企高达投资基金管理有限公司董事长。
胡耕华	现任上海新黄浦置业股份有限公司党委书记，上海新黄浦置业股份有限公司监事长。
李彩茹	曾任中国华闻投资控股有限公司财务管理部总经理。
姚建东	现任上海新黄浦置业股份有限公司审计合规部经理。
朱坚勇	曾任上海欣龙企业发展有限公司总经理，现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理。

李薇洁	现任新黄浦置业股份有限公司董事会秘书、董事会办公室经理。
胡少波	现任上海新黄浦置业股份有限公司财务总监。

其它情况说明

监事长胡耕华先生于 2015 年 1 月 21 日通过上海证券交易所证券交易系统减持其持有的公司无限售条件流通股 3800 股, 减持后持有股份数为 11586 股。

**(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
程齐鸣	中国华闻投资控股有限公司	党委委员、副总裁	2008-07	
李任	上海豫园集团有限公司(黄浦区国资下属公司)	总经理	2014-06	
罗忠	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	董监事管理中心主任科员	2005-10	
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
柴强	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	副会长兼秘书长	1999-03	
于小镭	中企港资本服务集团	董事长	2001-05	
在其他单位任职情况的说明				

**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	根据公司董事会制定的年度计划和经营目标，经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据，实行先预支一定比例薪酬，经年终审计考核后，并经董事会薪酬与考核委员会审核，根据年终各项指标完成情况和经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司有完整的薪酬管理制度，而且每年会依据市场和行业的趋势结合本企业的实际情况而作调整和完善，对董事、监事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性的和工作业绩来确定薪资报酬；本公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定，并报股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。
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	587.4 万元

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

报告期内，公司无董事、监事、高级管理人员变动。

**五、公司核心技术团队或关键技术人员情况**

报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

## 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	62
主要子公司在职员工的数量	330
在职员工的数量合计	391
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	52
销售人员	49
技术人员	138
财务人员	41
行政人员	111
合计	391
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	33
本科	139
大专	65
中专及以下	154
合计	391

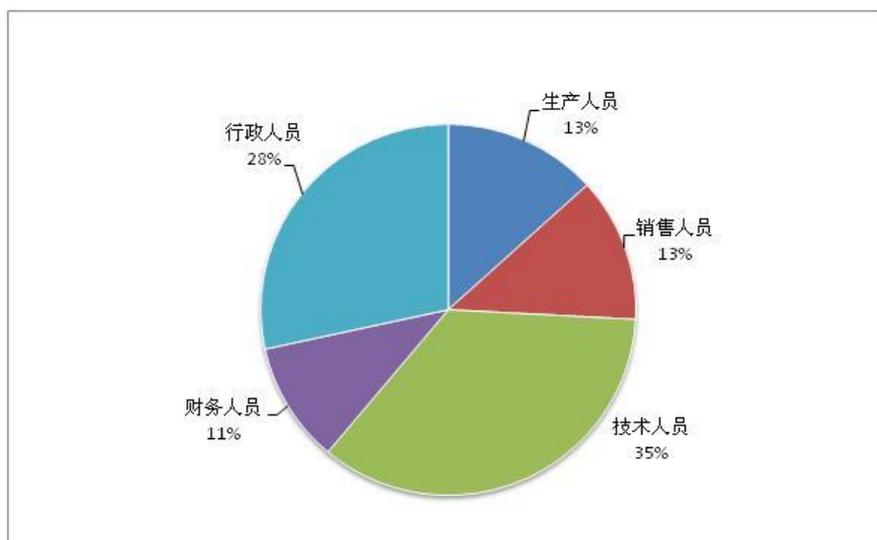
### (二) 薪酬政策

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。公司主要实施月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策。

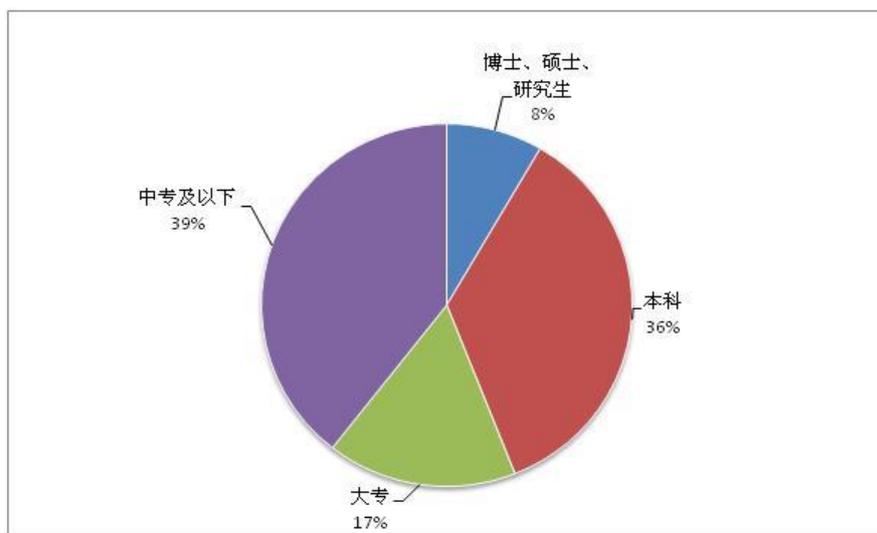
### (三) 培训计划

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，加强信息披露工作，不断完善法人治理结构，建立健全内部控制制度。股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权，切实维护 and 保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，充分行使自己的合法权益，不存在损害小股东利益的情形。股东大会均有律师出席并见证，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，没有超越股东大会直接或间接干预公司发展经营和重大决策的情况。

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

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，依法独立地对公司生产经营情况、公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、关于信息披露与透明度：公司指定《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014 年 6 月 6 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 年度财务决算报告；4、公司 2013 年度利润分配预案；5、公司支付立信会计师事务所（特殊普通合伙）	审议通过	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-06-06/600638_20140607_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-06-06/600638_20140607_1.pdf</a>	2014 年 6 月 7 日

		2013 年度报酬及续聘 2014 年度财务审计机构及内控审计机构的议案；6、公司独立董事 2013 年度述职报告；			

### 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 出席股东大会的次数
		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	
王伟旭	否	7	4	3	0	0	否	1
陆却非	否	7	4	3	0	0	否	1
程齐鸣	否	7	4	3	0	0	否	1
刘继东	否	7	1	1	5	0	是	
李任	否	7	4	3	0	0	否	
罗忠	否	7	4	3	0	0	否	1
柴强	是	7	4	3	0	0	否	
邢天荣	是	7	4	3	0	0	否	1
于小镭	是	7	4	3	0	0	否	

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

董事刘继东因工作原因未能出席，书面授权委托董事程齐鸣代为行使表决权。

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

一、公司董事会审计委员会根据《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。在公司 2014 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，在审阅了公司财务提交的、经年审会计师事务所出具的标准无保留意见的 2014 年度审计报告后，出具了书面审核意见：公司 2014 年度

财务报告真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，同意将公司编制的经年审注册会计师审计的 2014 年度财务报告提交董事会审议。

董事会审计委员会向董事会提交的会计事务所从事本年度审计工作的总结报告：立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度的审计机构，立信会计师事务所人员组织合理，通过获取有关财务报表金额和披露的审计证据，评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，会计师事务所完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告。对此我们表示赞同。

二、公司董事会薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责。薪酬与考核委员会对 2014 年年度报告中披露公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并出具了审核意见：公司董事、监事和高级管理人员所披露的薪酬与实际情况相符，薪酬的确定符合公司薪酬管理和绩效考核制度的有关规定。

#### **五、监事会发现公司存在风险的说明**

报告期内，监事会对所监督事项无异议。

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

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

#### **七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

公司建立了完善的考核指标体系和考核程序，公司对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，提交董事会审议通过后实施。高层管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签定经营责任书，董事会根据利润完成情况和经营、管理、廉政、安全生产等情况对照责任制和利润目标对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制审计报告由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立有《年报信息披露重大差错责任追究制度》，根据相关制度规定，信息披露义务人或信息知情人因工作失职或违反制度规定，导致公司信息披露工作出现差错，应查明原因并追究相关人员的责任。报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

信会师报字[2015]第 112877 号

### 上海新黄浦置业股份有限公司全体股东：

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

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

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

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：葛勤

中国注册会计师：黄海

中国·上海

二〇一五年四月二十七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,234,879,257.31	1,407,722,374.96
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		11,827,214.13	8,507,747.84
预付款项		28,251,275.76	32,595,783.09
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		62,233,887.21	33,379,084.94
买入返售金融资产			
存货		6,059,743,555.88	5,634,602,843.02
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		436,944,626.37	224,135,933.25
流动资产合计		7,833,879,816.66	7,340,943,767.10
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		25,684,479.48	33,361,546.55
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,073,261,576.32	888,374,320.14
投资性房地产		862,989,192.01	930,891,339.10
固定资产		11,346,298.42	13,673,913.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		13,599.74	15,999.78
开发支出			
商誉		939,251.60	
长期待摊费用		251,325,730.36	126,742,746.02
递延所得税资产		13,885,878.54	9,711,214.22
其他非流动资产		32,864,000.00	98,400,000.00
非流动资产合计		2,272,310,006.47	2,101,171,079.04
资产总计		10,106,189,823.13	9,442,114,846.14

<b>流动负债:</b>			
短期借款		920,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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		204,093,637.52	342,582,273.51
预收款项		1,679,989,093.99	669,419,816.72
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金		82,512.04	202,531.34
应付职工薪酬		6,899,582.92	9,507,442.07
应交税费		-73,070,426.48	-7,036,518.84
应付利息			2,458,333.33
应付股利		25,716,300.88	19,975,369.95
其他应付款		787,988,709.63	993,209,574.14
应付分保账款			
保险合同准备金		7,190,890.15	6,415,665.34
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		508,875,000.00	1,047,306,586.05
其他流动负债		363,691,230.90	222,091,701.52
流动负债合计		4,431,456,531.55	3,406,132,775.13
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,892,250,000.00	2,344,625,000.00
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		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,896,499,209.90	2,348,874,209.90
负债合计		6,327,955,741.45	5,755,006,985.03
<b>所有者权益</b>			
股本		561,163,988.00	561,163,988.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,027,584,093.37	1,027,986,760.79
减: 库存股			
其他综合收益		82,227,634.72	12,179,909.40

专项储备			
盈余公积		308,859,950.16	302,145,310.70
一般风险准备		1,987,652.20	1,987,652.20
未分配利润		1,486,062,252.38	1,451,012,917.84
归属于母公司所有者权益合计		3,467,885,570.83	3,356,476,538.93
少数股东权益		310,348,510.85	330,631,322.18
所有者权益合计		3,778,234,081.68	3,687,107,861.11
负债和所有者权益总计		10,106,189,823.13	9,442,114,846.14

法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

## 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		675,487,079.31	368,139,072.67
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		641,835.20	
预付款项			
应收利息			
应收股利		27,831,863.50	
其他应收款		1,411,112,002.71	1,538,262,109.97
存货		12,586,299.89	20,442,276.89
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		712,350.12	
流动资产合计		2,128,371,430.73	1,926,843,459.53
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		25,684,479.48	25,684,479.48
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,600,911,632.76	2,419,035,884.63
投资性房地产		582,549,777.14	640,135,884.91
固定资产		2,478,047.54	5,096,405.35
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,432,430.00	3,003,000.00
递延所得税资产		2,431,180.05	2,352,447.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,216,487,546.97	3,095,308,102.33
资产总计		5,344,858,977.70	5,022,151,561.86
<b>流动负债:</b>			
短期借款		920,000,000.00	100,000,000.00
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		712,161.51	4,547,762.76
预收款项		2,408,165.00	2,068,439.00
应付职工薪酬			2,906,917.00
应交税费		-584,109.55	4,950,092.56
应付利息			2,458,333.33
应付股利		19,975,369.95	19,975,369.95
其他应付款		642,260,760.42	571,033,570.73
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		50,375,000.00	1,047,306,586.05
其他流动负债			
流动负债合计		1,635,147,347.33	1,755,247,071.38
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		492,250,000.00	187,625,000.00
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		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		496,499,209.90	191,874,209.90
负债合计		2,131,646,557.23	1,947,121,281.28
<b>所有者权益：</b>			
股本		561,163,988.00	561,163,988.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,105,111,778.17	1,105,111,778.17
减：库存股			
其他综合收益		82,227,634.72	12,179,909.40
专项储备			
盈余公积		308,603,945.49	301,889,306.03
未分配利润		1,156,105,074.09	1,094,685,298.98
所有者权益合计		3,213,212,420.47	3,075,030,280.58
负债和所有者权益总计		5,344,858,977.70	5,022,151,561.86

法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

**合并利润表**  
2014 年 1—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		1,034,541,159.99	857,450,607.52
其中:营业收入		1,011,787,798.53	828,801,848.72
利息收入		7,182,624.79	6,785,794.09
已赚保费			
手续费及佣金收入		15,570,736.67	21,862,964.71
二、营业总成本		998,763,463.13	805,211,649.64
其中:营业成本		756,542,197.02	599,687,302.59
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		775,224.81	1,085,371.76
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		64,862,558.13	62,258,875.73
销售费用		13,923,798.72	5,816,216.24
管理费用		117,395,152.42	110,842,373.98
财务费用		39,456,494.27	25,742,748.14
资产减值损失		5,808,037.76	-221,238.80
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)		123,240,390.82	145,834,923.93
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)		159,018,087.68	198,073,881.81
加:营业外收入		33,910,623.33	78,988,490.53
其中:非流动资产处置利得		205,362.00	1,009.15
减:营业外支出		934,184.99	269,941.52
其中:非流动资产处置损失		873,620.68	61,097.12
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		191,994,526.02	276,792,430.82
减:所得税费用		24,847,830.28	38,370,079.10
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		167,146,695.74	238,422,351.72
归属于母公司所有者的净利润		169,709,363.26	228,316,611.06
少数股东损益		-2,562,667.52	10,105,740.66
六、其他综合收益的税后净额		70,047,725.32	-56,553,528.28
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		70,047,725.32	-56,553,528.28
(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		70,047,725.32	-56,553,528.28
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		70,047,725.32	-56,553,528.28
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
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		237,194,421.06	181,868,823.44
归属于母公司所有者的综合收益总额		239,757,088.58	171,763,082.78
归属于少数股东的综合收益总额		-2,562,667.52	10,105,740.66
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.302	0.407
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.302	0.407

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

**母公司利润表**  
2014 年 1—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		219,911,814.04	208,430,805.03
减: 营业成本		75,271,917.06	70,396,560.71
营业税金及附加		20,407,376.71	26,644,019.37
销售费用		5,032,142.74	1,250,108.54
管理费用		51,868,849.21	41,821,332.34
财务费用		41,933,739.71	30,157,193.92
资产减值损失		-3,953,340.37	-1,764,538.77
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)		153,982,683.25	141,979,593.30
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		114,839,530.86	129,739,227.61
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		183,333,812.23	181,905,722.22
加: 营业外收入		27,578,112.79	20,522,253.50
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		517,071.67	10,905.47
其中: 非流动资产处置损失		517,071.67	4,211.07
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		210,394,853.35	202,417,070.25
减: 所得税费用		14,315,049.52	15,086,024.11
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		196,079,803.83	187,331,046.14
五、其他综合收益的税后净额		70,047,725.32	-56,553,528.28
(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		70,047,725.32	-56,553,528.28
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		70,047,725.32	-56,553,528.28
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
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		266,127,529.15	130,777,517.86
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.349	0.334
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.349	0.334

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

**合并现金流量表**  
2014 年 1—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		1,761,625,516.92	467,977,780.92
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		22,753,361.46	28,648,758.80
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			15,661,745.00
收到其他与经营活动有关的现金		226,012,795.85	478,952,103.74
经营活动现金流入小计		2,010,391,674.23	991,240,388.46
购买商品、接受劳务支付的现金		1,050,915,884.74	956,329,775.89
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		84,599,479.41	67,000,329.24
支付的各项税费		180,160,476.88	97,848,686.74
支付其他与经营活动有关的现金		379,060,990.13	201,102,747.96
经营活动现金流出小计		1,694,736,831.16	1,322,281,539.83
经营活动产生的现金流量净额		315,654,843.07	-331,041,151.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		47,400,000.00	182,500,000.00
取得投资收益收到的现金		12,266,461.28	16,095,696.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,999,948.57	103,544.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		80,666,409.85	198,699,241.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,884,365.00	31,608,082.15
投资支付的现金		69,400,000.00	139,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,806,781.27	
支付其他与投资活动有关的现金		7,018,424.42	

投资活动现金流出小计		107,109,570.69	170,608,082.15
投资活动产生的现金流量净额		-26,443,160.84	28,091,159.07
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,569,500,000.00	1,118,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		78,305,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,647,805,000.00	1,118,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,740,306,586.05	114,980,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		369,832,908.78	240,642,405.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,704,222.38	4,306,842.00
支付其他与筹资活动有关的现金		370,612,259.54	
筹资活动现金流出小计		2,480,751,754.37	355,622,405.84
筹资活动产生的现金流量净额		-832,946,754.37	762,377,594.16
<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>		-543,735,072.14	459,427,601.86
加：期初现金及现金等价物余额		1,407,722,374.96	948,294,773.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		863,987,302.82	1,407,722,374.96

法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

### 母公司现金流量表

2014 年 1—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		219,575,924.04	243,895,827.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		446,815,660.54	28,961,020.14
经营活动现金流入小计		666,391,584.58	272,856,847.17
购买商品、接受劳务支付的现金		2,136,691.52	2,618,815.19
支付给职工以及为职工支付的现金		31,871,205.29	19,475,566.34
支付的各项税费		53,381,456.52	57,593,634.92
支付其他与经营活动有关的现金		238,753,989.09	182,579,737.22
经营活动现金流出小计		326,143,342.42	262,267,753.67
经营活动产生的现金流量净额		340,248,242.16	10,589,093.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			20,000,000.00

取得投资收益收到的现金		13,366,077.29	12,240,365.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,794,426.57	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,224,988.39	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		21,385,492.25	32,240,365.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,448,726.00	5,579,822.85
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,448,726.00	5,579,822.85
投资活动产生的现金流量净额		18,936,766.25	26,660,542.84
<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		1,335,000,000.00	185,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,335,000,000.00	185,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,207,306,586.05	114,980,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		179,861,305.21	92,311,003.81
支付其他与筹资活动有关的现金		368,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,755,167,891.26	207,291,003.81
筹资活动产生的现金流量净额		-420,167,891.26	-22,291,003.81
<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>		-60,982,882.85	14,958,632.53
加：期初现金及现金等价物余额		368,139,072.67	353,180,440.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		307,156,189.82	368,139,072.67

法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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	561,163,988.00				1,027,986,760.79		12,179,909.40		302,145,310.70	1,987,652.20	1,451,695,810.34	330,631,322.18	3,687,107,861.11
加:会计政策变更											-682,892.50		
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,027,986,760.79		12,179,909.40		302,145,310.70	1,987,652.20	1,451,012,917.84	330,631,322.18	3,687,107,861.11
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-402,667.42		70,047,725.32		6,714,639.46		35,049,334.54	-20,282,811.33	91,126,220.57
(一)综合收益总额							70,047,725.32				169,709,363.26	-2,562,667.52	237,194,421.06
(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									6,714,639.46		-134,660,028.72	-13,445,153.31	-141,390,542.57
1.提取盈余公积									6,714,639.46		-6,714,639.46		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-127,945,389.26	-13,445,153.31	-141,390,542.57
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					-402,667.42							-4,274,990.50	-4,677,657.92
四、本期期末余额	561,163,988.00				1,027,584,093.37		82,227,634.72		308,859,950.16	1,987,652.20	1,486,062,252.38	310,348,510.85	3,778,234,081.68

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	561,163,988.00				1,096,720,198.47				283,488,083.03	1,987,652.20	1,298,228,702.69	324,832,423.52	3,566,421,047.91
加：会计政策变更					-68,733,437.68		68,733,437.68		-75,876.94		-682,892.50		-758,769.44
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,027,986,760.79		68,733,437.68		283,412,206.09	1,987,652.20	1,297,545,810.19	324,832,423.52	3,565,662,278.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-56,553,528.28		18,733,104.61		153,467,107.65	5,798,898.66	121,445,582.64
（一）综合收益总额							-56,553,528.28				228,316,611.06	10,105,740.66	181,868,823.44
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									18,733,104.61		-74,849,503.41	-4,306,842.00	-60,423,240.80
1. 提取盈余公积									18,733,104.61		-18,733,104.61		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-56,116,398.80	-4,306,842.00	-60,423,240.80
4. 其他													
（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	561,163,988.00				1,027,986,760.79		12,179,909.40		302,145,310.70	1,987,652.20	1,451,012,917.84	330,631,322.18	3,687,107,861.11

法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

**母公司所有者权益变动表**  
2014 年 1—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	561,163,988.00				1,105,111,778.17		12,179,909.40		301,889,306.03	1,094,685,298.98	3,075,030,280.58
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,105,111,778.17		12,179,909.40		301,889,306.03	1,094,685,298.98	3,075,030,280.58
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							70,047,725.32		6,714,639.46	61,419,775.11	138,182,139.89
(一)综合收益总额							70,047,725.32			196,079,803.83	266,127,529.15
(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									6,714,639.46	-134,660,028.72	-127,945,389.26
1. 提取盈余公积									6,714,639.46	-6,714,639.46	
2. 对所有者(或股东)的分配										-127,945,389.26	-127,945,389.26
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	561,163,988.00				1,105,111,778.17		82,227,634.72		308,603,945.49	1,156,105,074.09	3,213,212,420.47

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	561,163,988.00				1,173,845,215.85				283,232,078.36	982,886,648.75	3,001,127,930.96
加：会计政策变更					-68,733,437.68		68,733,437.68		-75,876.94	-682,892.50	-758,769.44
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,105,111,778.17		68,733,437.68		283,156,201.42	982,203,756.25	3,000,369,161.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-56,553,528.28		18,733,104.61	112,481,542.73	74,661,119.06
（一）综合收益总额							-56,553,528.28			187,331,046.14	130,777,517.86
（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									18,733,104.61	-74,849,503.41	-56,116,398.80
1. 提取盈余公积									18,733,104.61	-18,733,104.61	
2. 对所有者（或股东）的分配										-56,116,398.80	-56,116,398.80
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、本期末余额	561,163,988.00				1,105,111,778.17		12,179,909.40		301,889,306.03	1,094,685,298.98	3,075,030,280.58

法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

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

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

截至2014年12月31日止，本公司累计发行股本总数561,163,988股，注册资本为561,163,988.00元，注册地：上海市北京东路668号西楼32层，总部地址：上海市北京东路668号东楼32层。本公司主要经营活动为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。（以上范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

本财务报表业经公司董事会于2015年4月27日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

截至2014年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海欣龙企业发展有限公司
上海科技京城管理发展有限公司
上海欣南房地产开发有限公司
上海弘浦商业经营管理有限公司
上海怡隆置业有限公司
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司
上海幸福湾投资管理有限公司
上海欣沁置业有限公司

---

上海新余山置业有限公司

嘉兴精诚物业管理有限公司

上海鸿泰物业管理有限公司

上海恒立房地产有限公司

华闻期货经纪有限公司

嘉兴市昊基房地产有限公司

北京世纪昌运商贸有限公司

上海鸿泰房地产有限公司

上海老码头文化创意发展有限公司

---

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

##### 2. 持续经营

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“（十）应收款项坏账准备”、“（十一）存货”、“（十五）固定资产”、“（十八）无形资产”、“（二十）长期待摊费用”、“（二十二）收入”。

##### 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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

本公司营业周期一般为 12 个月，但所属房地产开发及销售业务，其相关资产或负债往往超过一年才变现、出售或清偿，仍划分为流动资产或流动负债。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

### 6. 合并财务报表的编制方法

#### 1、 合并范围

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

#### 2、 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并

财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

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

#### （2）处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收

入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

#### ②分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### (3) 购买子公司少数股权

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

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。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。

## 9. 外币业务和外币报表折算

### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

### 4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

## 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

## 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

### （1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：

- ①发行方发生严重财务困难；
- ②因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ③权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ④权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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

### （2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**11. 应收款项**

**(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

**(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：**

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	

**按组合计提坏账准备应收款项：**

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

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5

其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	15	15
3 年以上		
3—4 年	20	20
4—5 年	20	20
5 年以上	50	50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的  
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的  
适用 不适用

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

**12. 存货**

**1、 存货的分类**

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

**2、 发出存货的计价方法**

存货发出时按先进先出法计价。

**3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

(1) 除开发产品、开发成本的存货:

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算,若持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

(2) 开发产品、开发成本:

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

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

**4、 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**5、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

(1) 低值易耗品采用五五摊销法;

(2) 包装物采用一次转销法;

(3) 开发用土地的核算方法;

纯土地开发项目, 其费用支出单独构成土地开发成本;

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施: 按受益比例确定标准分配计入商品房成本;

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

#### 6、 维修基金的核算方法

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

#### 7、 质量保证金的核算方法

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

### 13. 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分(或非流动资产)确认为持有待售:

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

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

(3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议;

(4) 该项转让将在一年内完成。

### 14. 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

## 2、 初始投资成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、 后续计量及损益确认方法

### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投

资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（提示：应明确该等长期权益的具体内容和认定标准）账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

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

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

## (2). 折旧方法

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

## (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

## 17. 在建工程

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 18. 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

(2) 借款费用已经发生;

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

## 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、 暂停资本化期间

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

## 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,根据累计资产

支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

#### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

#### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软件	10 年	受益期
特许经营权	10 年	协议

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 20. 长期资产减值

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 21. 长期待摊费用

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

### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### 2、 摊销年限

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

## 22. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

设定提存计划：

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

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

## 23. 收入

### 1、销售商品收入确认和计量原则

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

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

(2) 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

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

(3) 关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍

本公司房产销售方面主要销售商品房、经济适用房及配套商品房。

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

**2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则**

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

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

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

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

(3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍

主要包括投资性房地产等资产租赁收入、使用费收入、利息收入等。

**3、 手续费收入的确认和计量原则**

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

## 24. 政府补助

### 1、 类型

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

### 2、 确认时点

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

#### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

#### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

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

## 25. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企

业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

## 26. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

## 27. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、

《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、

《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、

《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、  
 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、  
 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、  
 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、  
 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

① 执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。具体调整事项、金额如下：

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	对 2014 年影响金额	对 2013 年影响金额
1	长期股权投资中分类至可供出售金融资产	可供出售金融资产	25,684,479.48	33,361,546.55
		长期股权投资	-25,684,479.48	-33,361,546.55

② 执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》将原计入资本公积的其他综合收益重分类至“其他综合收益”项目列报。具体调整事项、金额如下：

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	对 2014 年影响金额	对 2013 年影响金额
1	原计入资本公积的其他综合收益重分类至“其他综合收益”项目列报	其他综合收益	82,227,634.72	12,179,909.40
		资本公积	-82,227,634.72	-12,179,909.40

③ 联营企业——中泰信托投资有限责任公司执行上述会计准则追溯调整对本公司的影响

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	对 2013 年影响金额
1	联营企业——中泰信托投资有限责任公司执行上述会计准则追溯调整的影响	长期股权投资	-758,769.44
		盈余公积	-75,876.94
		未分配利润	-682,892.50

## (2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、17%
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率、按收入的 2% 预缴

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	77,988.53	106,438.92
银行存款	1,174,637,954.56	1,371,930,190.45
其他货币资金	60,163,314.22	35,685,745.59
合计	1,234,879,257.31	1,407,722,374.96
其中：存放在境外的款项总额		

## 其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
履约保证金	368,330,889.49	
期货投资保证金	2,561,065.00	
合计	370,891,954.49	

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司向招商银行股份有限公司借款人民币 3.6 亿元（期

限 2014 年 12 月 15 日至 2015 年 6 月 15 日)而存入贷款保证金人民币 360,000,000.00 元 (该保证金已于 2015 年 1 月 4 日释放)。

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司向华夏银行股份有限公司借款人民币 6,012.50 万元 (期限 2009 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 30 日)而存入贷款保证金人民币 8,000,000.00 元。

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司存入银行的按揭贷款保证金 180,889.49 元、商务卡保证金 150,000.00 元。

截止 2014 年 12 月 31 日, 子公司上海恒立房地产有限公司存放在江西瑞奇期货经纪有限公司的期货保证金余额为 2,561,065.00 元。

## 2、衍生金融资产

适用 不适用

## 3、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,898,446.84	100.00	1,071,232.71	8.31	11,827,214.13	9,270,222.21	100.00	762,474.37	8.22	8,507,747.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	12,898,446.84	/	1,071,232.71	/	11,827,214.13	9,270,222.21	/	762,474.37	/	8,507,747.84

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	9,677,518.13	483,875.90	5%
1 至 2 年	278,533.11	27,853.31	10%
2 至 3 年	2,461,314.00	369,197.10	15%
3 年以上			
3 至 4 年	91,816.00	18,363.20	20%
4 至 5 年	75,632.00	15,126.40	20%
5 年以上	313,633.60	156,816.80	50%
合计	12,898,446.84	1,071,232.71	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用√不适用

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位或自然人名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
上海维斯塔文化艺术发展有限公司	租赁客户	2,453,618.00	1 年以内	19.02
上海航头资产管理有限公司	销售客户	2,380,026.00	2-3 年 (含 3 年)	18.45
北京宁绍帮餐饮有限公司	租赁客户	1,613,433.00	1 年以内	12.51
黄瑜	租赁客户	794,148.00	2 年以内	6.16
上海融纳贸易有限公司	销售客户	675,616.00	1 年以内	5.24
合计		7,916,841.00		61.38

4、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,234,986.74	4.37	31,452,706.09	96.49
1 至 2 年	25,873,212.02	91.58	876,438.00	2.69
2 至 3 年	876,438.00	3.10		
3 年以上	266,639.00	0.95	266,639.00	0.82
合计	28,251,275.76	100.00	32,595,783.09	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 27,016,289.02 元，主要为（1）预付嘉兴市秀洲区发展计划与统计局墙体专项基金、散装水泥专项基金 2,016,289.02 元，因为房产项目未完工原因，该款项尚未结算；（2）预付上海舜恒建设有限公司项目总包 25,000,000.00 元，因为房产项目未完工原因，该款项尚未结算。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

预付对象	期末余额	占预付款期末余额 合计数的比例
上海舜恒建设有限公司	25,000,000.00	88.49%
嘉兴市秀洲区发展计划与统计局	2,016,289.02	7.14%
上海期货信息技术有限公司	764,500.00	2.71%
上海电力公司	142,500.00	0.50%
上海住总建设集团有限公司	30,000.00	0.11%
合计	27,953,289.02	98.95%

5、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	70,135,080.06	100.00	7,901,192.85	11.27	62,233,887.21	37,556,754.48	100.00	4,177,669.54	11.12	33,379,084.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	70,135,080.06	/	7,901,192.85	/	62,233,887.21	37,556,754.48	/	4,177,669.54	/	33,379,084.94

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	29,799,912.94	1,489,995.65	5%
1 至 2 年	16,581,537.31	1,658,153.74	10%
2 至 3 年	15,610,082.70	2,341,512.42	15%
3 年以上			
3 至 4 年	110,962.00	22,192.40	20%
4 至 5 年	5,423,179.70	1,084,635.94	20%
5 年以上	2,609,405.41	1,304,702.70	50%
合计	70,135,080.06	7,901,192.85	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,050.00

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
青浦区住房保障和房屋管理局	房屋保修金	16,370,918.46	1-2年	23.34	1,637,091.85
上海市浦东新区物业管理中心	住宅物业保修金	11,130,518.46	2-3年(含3年)	15.87	1,669,577.77
上海长兴岛开发建设有限公司	投标保证金	8,000,000.00	1年以内	11.41	400,000.00
青浦区房屋维修资金管理中心	维修基金	7,063,852.24	1年以内	10.07	353,192.61
上海弘基商业经营管理有限公司	往来款	5,396,530.18	1年以内	7.69	269,826.51
合计	/	47,961,819.34	/	68.38	4,329,688.74

6、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料	14,074.50		14,074.50	14,074.50		14,074.50

消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	5,441,926,543.72		5,441,926,543.72	4,800,622,342.29		4,800,622,342.29
开发产品	623,560,665.46	5,757,727.80	617,802,937.66	839,724,154.03	5,757,727.80	833,966,426.23
合计	6,065,501,283.68	5,757,727.80	6,059,743,555.88	5,640,360,570.82	5,757,727.80	5,634,602,843.02

其中：期末数中账面价值人民币 3,118,645,883.75 元的存货用于抵押，详见本附注十（一）。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
嘉兴科技京城	2010年5月	2016年4月	803,888,089.40	304,832,114.86	212,824,606.35
浦江国际金融广场	2009年9月	2015年6月	2,526,000,000.00	2,158,427,975.54	1,900,498,543.59
青浦区徐泾北经济适用房	2011年10月	2014年12月	1,675,000,000.00	1,507,323,547.14	1,161,203,131.61
佘山逸品	2012年12月	2015年12月	1,800,000,000.00	1,471,342,906.18	1,318,660,004.97
才智汇广场					207,436,055.77
合计			6,804,888,089.40	5,441,926,543.72	4,800,622,342.29

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南川基地	1996年	4,217,606.86			4,217,606.86
平江三期	2003年	8,252,076.82		7,855,977.00	396,099.82
外购商品房		26,059,907.08			26,059,907.08
科技京城	2000年	21,493,808.36		6,295,313.38	15,198,494.98
南馨佳苑	2012年	103,671,119.64	3,990,910.90	38,101,001.90	69,561,028.64
青浦区华新镇动迁配套房	2013年	676,029,635.27	190,000,000.00	562,252,159.93	303,777,475.34
才智汇广场	2014年		215,498,198.68	11,148,145.94	204,350,052.74
合计		839,724,154.03	409,489,109.58	625,652,598.15	623,560,665.46

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转	其他	

				销		
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	5,757,727.80					5,757,727.80
合计	5,757,727.80					5,757,727.80

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入成本额	其他减少		
嘉兴科技京城	11,077,400.00	5,814,000.00			16,891,400.00	6.55%
南馨佳苑	7,582,323.52		2,494,752.12		5,087,571.40	
才智汇广场	29,619,500.00	7,614,400.00		1,852,669.22	35,381,230.78	6.51%
佘山逸品	26,531,705.04	29,461,441.67			55,993,146.71	6.3058%
浦江国际金融广场	443,914,401.67	87,518,753.59			531,433,155.26	6.0031%
青浦区徐泾北经济适用房	58,252,894.15	46,335,153.74			104,588,047.89	6.4003%
合计	576,978,224.38	176,743,749.00	2,494,752.12	1,852,669.22	749,374,552.04	

7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	881,065.45	
预缴企业所得税	106,116.09	
预缴其他税金	337.92	
应收货币保证金	333,878,662.01	211,057,494.64
应收结算担保金	10,078,444.90	10,078,438.61
现金宝人民币理财产品		3,000,000.00
长安金浦玺鸣1号分级资产管理	25,000,000.00	

计划		
中泰·江苏恒瑞应收帐款投资集合资金信托计划	55,000,000.00	
中航信托·天启 562 号江城投资信托贷款集合资金信托计划	12,000,000.00	
合计	436,944,626.37	224,135,933.25

其他说明

**1、应收货币保证金**

项 目	期末余额	年初余额
一、中国金融期货交易所		
1. 结算准备金	49,854,011.25	25,488,991.43
2. 交易保证金	4,983,911.10	5,427,100.80
二、上海期货交易所		
1. 结算准备金	56,558,449.51	35,468,048.44
2. 交易保证金	36,162,597.40	16,316,445.20
三、大连商品交易所		
1. 结算准备金	77,613,800.67	33,493,172.67
2. 交易保证金	16,134,187.55	29,419,712.35
四、郑州商品交易所		
1. 结算准备金	70,801,406.33	35,126,742.85
2. 交易保证金	21,770,298.20	30,317,280.90
合 计	333,878,662.01	211,057,494.64

**2、应收结算担保金**

项 目	期末余额	年初余额
中国金融期货交易所	10,078,444.90	10,078,438.61

**8、可供出售金融资产****(1). 可供出售金融资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48	39,952,748.22	6,591,201.67	33,361,546.55
按公允价值计量的						
按成本计量的	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48	39,952,748.22	6,591,201.67	33,361,546.55

合计	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48	39,952,748.22	6,591,201.67	33,361,546.55
----	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------

(2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海国际信托有限公司	16,668,300.00			16,668,300.00					0.067	3,000,294.00
上海永华房地产开发有限公司	4,422,436.00			4,422,436.00					5.00	949,511.50
上海金信房地产有限公司	4,115,717.74		4,115,717.74		4,115,717.74		4,115,717.74			
上海美华建筑装饰有限公司	1,693,743.48			1,693,743.48					30.00	
上海国嘉实业股份有限公司	152,551.00		152,551.00		152,551.00		152,551.00			
安润国际保险经纪(北京)有限公司	2,900,000.00			2,900,000.00					12.13	
中达资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	2,322,932.93	7,677,067.07		10,000,000.00	20.00	
合计	39,952,748.22		4,268,268.74	35,684,479.48	6,591,201.67	7,677,067.07	4,268,268.74	10,000,000.00	/	3,949,805.50

(3). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	6,591,201.67		6,591,201.67
本期计提	7,677,067.07		7,677,067.07
其中：从其他综合收益转入			

本期减少	4,268,268.74			4,268,268.74
其中：期后公允价值回升转回	/			/
期末已计提减值金余额	10,000,000.00			10,000,000.00

9、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海微电子设计有限公司	11,063,832.92			894,808.24					11,958,641.16	
中泰信托投资有限责任公司	816,290,974.83			122,794,963.56	70,047,725.32				1,009,133,663.71	
江西瑞奇期货经纪有限公司	47,883,273.82			-7,733,404.87					40,149,868.95	
上海上体产业发展有限公司	16,719,476.27			-1,116,836.07					15,602,640.20	3,583,237.70
小计	891,957,557.84			114,839,530.86	70,047,725.32				1,076,844,814.02	3,583,237.70
合计	891,957,557.84			114,839,530.86	70,047,725.32				1,076,844,814.02	3,583,237.70

其他说明

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用 权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,247,546,951.22			1,247,546,951.22
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	52,146,945.58			52,146,945.58
(1) 处置	52,146,945.58			52,146,945.58
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,195,400,005.64			1,195,400,005.64
二、累计折旧和累计摊 销				
1. 期初余额	312,290,141.98			312,290,141.98
2. 本期增加金额	31,123,835.11			31,123,835.11
(1) 计提或摊销	31,123,835.11			31,123,835.11
3. 本期减少金额	15,368,633.60			15,368,633.60
(1) 处置	15,368,633.60			15,368,633.60
(2) 其他转出				
4. 期末余额	328,045,343.49			328,045,343.49
三、减值准备				
1. 期初余额	4,365,470.14			4,365,470.14
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	4,365,470.14			4,365,470.14

四、账面价值	862,989,192.01			
1. 期末账面价值	862,989,192.01			862,989,192.01
2. 期初账面价值	930,891,339.10			930,891,339.10

**2、投资性房地产的说明：**

本报告期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 473,968,442.92 元，本附注十（一）。

2014 年度本公司处置投资性房地产账面价值 36,778,311.98 元，处置收益为 94,727,832.02 元。

**11、 固定资产**

**(1). 固定资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	4,223,805.57		24,645,446.91	10,563,686.80	21,678.00	39,454,617.28
2. 本期增加金额		751,410.00	1,048,000.00	1,898,218.90	93,980.00	3,791,608.90
(1) 购置		2,800.00	1,048,000.00	1,779,878.00	93,980.00	2,924,658.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加		748,610.00		118,340.90		866,950.90
3. 本期减少金额			9,885,620.96	293,679.50		10,179,300.46
(1) 处置或报废			9,885,620.96	293,679.50		10,179,300.46
4. 期末余额	4,223,805.57	751,410.00	15,807,825.95	12,168,226.20	115,658.00	33,066,925.72
二、累计折旧						
1. 期初余额	988,341.61		15,107,968.11	6,788,888.32	10,784.92	22,895,982.96
2. 本期增加金额	19,928.52	409,055.95	3,350,436.44	1,211,964.39	2,331.16	4,993,716.46
(1) 计提	19,928.52	265.98	3,350,436.44	1,183,305.46	2,331.16	4,556,267.56
—企业合并增加		408,789.97		28,658.93		437,448.90
3. 本期减少金额			8,794,394.57	259,398.64		9,053,793.21

(1) 处置或 报废			8,794,394.57	259,398.64		9,053,793.21
4. 期末余额	1,008,270.13	409,055.95	9,664,009.98	7,741,454.07	13,116.08	18,835,906.21
三、减值准备						
1. 期初余额	2,882,411.60			2,309.49		2,884,721.09
2. 本期增加金 额						
(1) 计提						
3. 本期减少金 额						
(1) 处置或 报废						
4. 期末余额	2,882,411.60			2,309.49		2,884,721.09
四、账面价值						
1. 期末账面价 值	333,123.84	342,354.05	6,143,815.97	4,424,462.64	102,541.92	11,346,298.42
2. 期初账面价 值	353,052.36		9,537,478.80	3,772,488.99	10,893.08	13,673,913.23

12、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

13、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使 用权	专利权	非专利 技术	软件	特许经营权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				24,000.00	1,000,000.00	1,024,000.00
2. 本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增						

加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				24,000.00	1,000,000.00	1,024,000.00
二、累计摊销						
1. 期初余额				8,000.22	1,000,000.00	1,008,000.22
2. 本期增加金额				2,400.04		2,400.04
(1) 计提				2,400.04		2,400.04
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				10,400.26	1,000,000.00	1,010,400.26
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值				13,599.74		13,599.74
2. 期初账面价值				15,999.78		15,999.78

14、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形 成的		处置		
上海老码头文化 创意发展有限公 司		939,251.60				939,251.60
合计		939,251.60				939,251.60

## 15、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
创邑金沙谷改造费	36,973,316.52		2,957,865.36		34,015,451.16
幸福湾改建费	44,819,114.35		4,726,201.44		40,092,912.91
科技京城改造费	12,667,376.06	245,207.00	2,419,356.48		10,493,226.58
金皖 399 改造费	7,830,563.68		1,496,749.68		6,333,814.00
南汇弘基休闲广场预付租金	19,833,333.33		1,833,333.33	18,000,000.00	
老码头项目		136,143,501.68			136,143,501.68
崂山路项目		20,000,000.00	599,148.30		19,400,851.70
其他	4,619,042.08	3,778,500.00	848,869.75	2,702,700.00	4,845,972.33
合计	126,742,746.02	160,167,208.68	14,881,524.34	20,702,700.00	251,325,730.36

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	17,410,132.65	4,352,533.18	13,409,409.21	3,352,352.34
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
已计提未支付应付职工薪酬	268,110.00	67,027.50	611,000.00	152,750.00
可用以后年度税前利润弥补的亏损	9,726,551.76	2,431,637.95	1,521,926.75	380,481.69
暂估成本	2,044,640.59	511,160.15		
合并抵消内部销售收入	26,094,079.03	6,523,519.76	23,302,520.76	5,825,630.19
合计	55,543,514.03	13,885,878.54	38,844,856.72	9,711,214.22

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
收购股权收益	16,996,839.58	4,249,209.90	16,996,839.58	4,249,209.90
合计	16,996,839.58	4,249,209.90	16,996,839.58	4,249,209.90

## (3). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损		
资产减值准备	4,570,211.94	4,538,653.73
可用以后年度税前利润弥补的亏损	30,859,272.94	32,642,744.17
合计	35,429,484.88	37,181,397.90

## (4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014		1,138,538.78	
2015	141,075.22	141,075.22	
2016	19,090,505.16	19,505,080.39	
2017	6,308,078.70	6,341,274.04	
2018	1,368,147.56	5,516,775.74	
2019	3,951,466.30		
合计	30,859,272.94	32,642,744.17	/

## 17. 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	1,464,000.00	
期货会员资格投资	1,400,000.00	1,400,000.00
中泰·江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划		55,000,000.00

大业信托. 常州美林湖花园二期项目开发贷款集合资金信托计划		30,000,000.00
中航信托. 天启 562 号江城投资信托贷款集合资金信托计划		12,000,000.00
陆家嘴信托-锦瑞 3 号集合资金信托计划	30,000,000.00	
合计	32,864,000.00	98,400,000.00

18、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	920,000,000.00	100,000,000.00
合计	920,000,000.00	100,000,000.00

19、衍生金融负债

适用 不适用

20、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	204,093,637.52	342,582,273.51
合计	204,093,637.52	342,582,273.51

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市住宅建设发展中心	104,251,050.00	土地尾款
上海虹房（集团）有限公司	18,000,830.00	公房款未结算

上海朝兴建设有限公司	15,807,835.49	工程尾款
上海市住房建设发展中心	12,590,237.79	与政府尚未结算
长业建设集团有限公司	3,570,005.56	土地尾款
华丰建设股份有限公司	2,161,387.29	土地尾款
上海东浩环保装备有限公司	2,151,000.00	尚未支付房租
合计	158,532,346.13	/

21、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收账款	1,679,989,093.99	669,419,816.72
合计	1,679,989,093.99	669,419,816.72

其中房地产项目预收款项：

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
南馨佳苑	24,826,238.49	300,000.00	已竣工	99.76%
青浦区华新镇动迁配 套房	451,183,190.24	634,921,410.13	已竣工	99.08%
青浦区徐泾北经济适 用房	1,175,766,357.29		2014年12月	96.64%
合计	1,651,775,786.02	635,221,410.13		

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
香港富伟	3,185,272.74	房款尚未结清
袁栋坤	1,116,408.82	房款尚未结清
邓冠雄	863,686.43	房款尚未结清
锦伟国际	851,420.99	房款尚未结清
谢晓君	847,846.00	房款尚未结清
施鸿远	844,595.78	房款尚未结清
合计	7,709,230.76	/

22、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,429,679.43	75,043,575.74	77,666,558.61	6,806,696.56
二、离职后福利-设定提存计划	77,762.64	8,022,118.07	8,006,994.35	92,886.36
三、辞退福利		6,640,833.00	6,640,833.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,507,442.07	89,706,526.81	92,314,385.96	6,899,582.92

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,080,685.91	60,072,762.31	62,693,054.49	6,460,393.73
二、职工福利费		1,496,693.93	1,496,693.93	
三、社会保险费	17,580.81	3,272,694.57	3,254,980.04	35,295.34
其中: 医疗保险费	15,650.40	2,964,201.32	2,947,241.36	32,610.36
工伤保险费	726.71	106,475.58	106,245.73	956.56
生育保险费	1,203.70	202,017.67	201,492.95	1,728.42
四、住房公积金		5,947,801.00	5,943,618.00	4,183.00
五、工会经费和职工教育经费	331,412.71	3,903,300.98	3,927,889.20	306,824.49
六、短期带薪缺勤		350,322.95	350,322.95	
七、短期利润分享计划				
合计	9,429,679.43	75,043,575.74	77,666,558.61	6,806,696.56

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	75,702.30	5,743,899.64	5,732,198.83	87,403.11
2、失业保险费	1,938.38	394,770.45	391,225.58	5,483.25
3、企业年金缴费	121.96	1,883,447.98	1,883,569.94	

合计	77,762.64	8,022,118.07	8,006,994.35	92,886.36
----	-----------	--------------	--------------	-----------

### 23、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,020.37	-191,035.60
消费税		
营业税	-81,583,029.28	-31,392,760.47
企业所得税	11,274,122.36	23,676,907.71
个人所得税	4,570,192.21	430,076.07
城市维护建设税	-782,244.37	-246,553.41
房产税	1,674,826.98	2,056,583.79
土地增值税	-3,736,204.63	
教育费附加	-4,053,748.92	-1,506,046.81
土地使用税	334,748.00	413,192.00
印花税	872.10	
河道管理费	-780,801.83	-276,904.04
堤防费	31.50	10.96
教育发展费	31.50	10.96
水利建设专项基金	1,757.53	
合计	-73,070,426.48	-7,036,518.84

### 24、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		2,458,333.33
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计		2,458,333.33

### 25、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
国有法人股	3,484,882.11	3,484,882.11
国有法人股	3,266,648.70	3,266,648.70
国有法人股	1,978,897.04	1,978,897.04
国有法人股	2,824,510.00	2,824,510.00
国有法人股	8,420,432.10	8,420,432.10
上海弘基企业(集团)股份有限公司	5,740,930.93	
合计	25,716,300.88	19,975,369.95

26、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	787,988,709.63	993,209,574.14
合计	787,988,709.63	993,209,574.14

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司	280,500,000.00	暂收款
上海良盛实业有限公司	46,750,000.00	暂收款
科技京城-维修基金	13,696,600.03	代收维修基金
上海建工七建集团有限公司	13,487,161.00	工程质量保证金
上海市机械施工集团有限公司	3,798,362.00	工程质量保证金
北京万商汇赛格数码电子有限公司	1,800,000.00	合同期内
合计	360,032,123.03	/

27、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	508,875,000.00	49,750,000.00
1 年内到期的应付债券		997,556,586.05
1 年内到期的长期应付款		

合计	508,875,000.00	1,047,306,586.05
----	----------------	------------------

**2、 一年内到期的长期借款**

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	年初余额
质押借款		32,250,000.00
抵押借款	471,375,000.00	
质押加抵押借款	37,500,000.00	17,500,000.00
合 计	508,875,000.00	49,750,000.00

注：抵押质押情况详见本附注十（一）。

## (2) 一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
中国建设银行松江支行	2012-10-17	2015-10-16	人民币	6.1500	458,500,000.00	
中国农业银行浦东分行	2007-12-11	2014-12-15	人民币	5.8950		20,000,000.00
华夏银行外滩支行	2009-4-30	2015-12-20	人民币	基准利率 下浮 10%	12,875,000.00	12,250,000.00
平安银行上海分行	2013-12-9	2015-12	人民币	基准利率 上浮 20%	37,500,000.00	17,500,000.00
合计					508,875,000.00	49,750,000.00

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

## 28、其他流动负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付货币保证金	359,855,430.90	222,091,701.52
递延收益(政府补助)	3,835,800.00	
合计	363,691,230.90	222,091,701.52

涉及政府补助的项目:

负债项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
重点产业扶持资金		1,800,000.00			1,800,000.00	与收益相关
节能改造补助资金		2,035,800.00			2,035,800.00	与收益相关
合计		3,835,800.00			3,835,800.00	

## 29、长期借款

## (1). 长期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,447,250,000.00	1,744,125,000.00
保证借款		
信用借款		
质押加抵押借款	445,000,000.00	67,500,000.00

抵押加保证借款		533,000,000.00
合计	1,892,250,000.00	2,344,625,000.00

其他说明，包括利率区间：

## 2、长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
华夏银行外滩支行	2009-4-30	2019-4-30	人民币	基准利率下 浮 10%	47,250,000.00	60,125,000.00
平安银行上海分行	2013-12-9	2023-12-9	人民币	基准利率上 浮 20%	445,000,000.00	67,500,000.00
中国农业银行不夜城支行	2010-1-28	2017-1-27	人民币	基准利率下 浮 10%	1,400,000,000.00	1,324,000,000.00
中国农业银行浦东分行			人民币	5.8950		60,000,000.00
中国建设银行松江支行			人民币	6.1500		300,000,000.00
银团：中国农业银行上海 静安支行，中国银行上海 普陀支行，中国建设银行 上海黄浦支行			人民币	6.1500		533,000,000.00
合计					1,892,250,000.00	2,344,625,000.00

## 30、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	561,163,988.00						561,163,988.00

## 31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢 价)	1,024,494,220.17			1,024,494,220.17
其他资本公积	3,492,540.62		402,667.42	3,089,873.20
合计	1,027,986,760.79		402,667.42	1,027,584,093.37

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期减少，系原享有的子公司上海赛格电子市场经营管理有限公司的资本公积，本期因转让其股权丧失控制权而转入当期损益。

## 32、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	12,179,909.40	70,047,725.32			70,047,725.32		82,227,634.72
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	12,179,909.40	70,047,725.32			70,047,725.32		82,227,634.72
可供出售金融资产公允价值变动损益							
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	12,179,909.40	70,047,725.32			70,047,725.32		82,227,634.72
合计							

### 33、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	274,123,359.21	6,714,639.46		280,837,998.67
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	302,145,310.70	6,714,639.46		308,859,950.16

### 34、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,451,695,810.34	1,298,228,702.69
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-682,892.50	-682,892.50
调整后期初未分配利润	1,451,012,917.84	1,297,545,810.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	169,709,363.26	228,316,611.06
减：提取法定盈余公积	6,714,639.46	18,733,104.61
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	127,945,389.26	56,116,398.80
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,486,062,252.38	1,451,012,917.84

调整期初未分配利润明细：

联营企业——中泰信托投资有限责任公司因执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则而追溯调整，影响本公司年初未分配利润-682,892.50 元。

未分配利润的其他说明：

根据公司 2014 年 4 月 24 日第六届三十九次董事会通过的 2013 年度利润分配方案，以 2013 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.28 元（含税），共分配现金红利计 127,945,389.26 元。2014 年 7 月已实施完毕。

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-682,892.50 元。

## 35、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	1,001,600,209.99	756,863,468.23	815,305,666.22	596,915,623.77
其他业务	10,187,588.54	-321,271.21	13,496,182.50	2,771,678.82
合计	1,011,787,798.53	756,542,197.02	828,801,848.72	599,687,302.59

## 2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	956,791,451.81	716,935,239.66	777,557,776.41	557,342,964.01
(2) 旅游饮食服务业	44,808,758.18	39,928,228.57	37,747,889.81	39,572,659.76
合计	1,001,600,209.99	756,863,468.23	815,305,666.22	596,915,623.77

## 3、 主营业务（分产品）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	816,022,387.41	642,668,050.10	626,736,694.95	484,452,966.11
(2) 提供劳务	44,808,758.18	39,928,228.57	37,747,889.81	39,572,659.76
(3) 房地产出租	86,340,701.10	49,086,849.77	103,273,744.46	49,919,515.10
(4) 其他	54,428,363.30	25,180,339.79	47,547,337.00	22,970,482.80
合计	1,001,600,209.99	756,863,468.23	815,305,666.22	596,915,623.77

## 4、 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	979,188,991.51	735,944,022.05	805,168,023.10	587,556,993.48
北京	10,297,108.84	9,494,890.30	10,137,643.12	9,358,630.29
浙江	12,114,109.64	11,424,555.88		
合计	1,001,600,209.99	756,863,468.23	815,305,666.22	596,915,623.77

## 36、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
消费税		

营业税	48,796,512.01	40,453,769.16
城市维护建设税	1,495,689.91	1,395,957.57
教育费附加	2,422,676.92	2,029,353.70
资源税		
土地增值税	12,147,679.29	18,379,795.30
合计	64,862,558.13	62,258,875.73

## 37、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	13,923,798.72	5,816,216.24
合计	13,923,798.72	5,816,216.24

## 38、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	117,395,152.42	110,842,373.98
合计	117,395,152.42	110,842,373.98

## 39、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	55,038,782.62	40,597,396.70
减：利息收入	-15,769,252.71	-14,462,093.76
汇兑损益	41,631.47	-476,090.75
其他	145,332.89	83,535.95
合计	39,456,494.27	25,742,748.14

## 40、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,399,239.43	-221,238.80
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	3,408,798.33	
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		

十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	5,808,037.76	-221,238.80

## 41、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	114,839,530.86	129,739,227.61
处置长期股权投资产生的投资收益	402,667.42	
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	3,949,805.50	3,869,978.13
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-4,268,268.74	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合作期货投资取得的固定收益	766,668.00	
信托产品取得的投资收益	7,549,987.78	10,322,311.35
理财产品取得的投资收益		1,903,406.84
合计	123,240,390.82	145,834,923.93

## 42、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	205,362.00	1,009.15	205,362.00
其中：固定资产处置利得	205,362.00	1,009.15	205,362.00
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	24,588,595.00	23,727,471.00	24,588,595.00
罚款收入	552,468.06	645,157.36	552,468.06

违约金收入	19,407.60	54,446,806.34	19,407.60
应付账款核销收益	3,835,601.25		3,835,601.25
动迁款收入	2,923,692.54		2,923,692.54
其他	1,785,496.88	168,046.68	1,785,496.88
合计	33,910,623.33	78,988,490.53	33,910,623.33

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
科技京城发展基金	20,000,000.00	20,000,000.00	与收益相关
黄浦区金融办产业扶持资金		1,310,000.00	与收益相关
卢湾区商务委员会财政补贴		55,000.00	与收益相关
节能减排补贴收入			与收益相关
小税源扶持资金		30,000.00	与收益相关
浦东新区职业职工培训财政补贴拨款	36,347.00	505,286.00	与收益相关
上海市浦东新区陆家嘴功能区域管理委员会扶持金		308,000.00	与收益相关
重点企业产业扶持资金		1,300,000.00	与收益相关
职工培训补贴	16,294.00	19,185.00	与收益相关
上海市普陀区投资促进办公室奖励费		200,000.00	与收益相关
财政补助	1,240,000.00		与收益相关
黄浦区企业职工职业培训专项补贴	395,534.00		与收益相关
中小企业科技孵化云服务平台研制课题经费	400,000.00		与收益相关
产业扶持基金	1,500,000.00		与收益相关
黄浦区节能扶持基金	768,120.00		与收益相关
上海市中小企业发展专项基金	80,000.00		与收益相关
黄浦区节能减排经费	100,000.00		与收益相关
普陀区职工教育经费扶持资金	52,300.00		
合计	24,588,595.00	23,727,471.00	/

## 43、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	873,620.68	61,097.12	873,620.68

其中：固定资产处置损失	873,620.68	61,097.12	873,620.68
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	17,000.00	2,150.00	17,000.00
罚款支出	41,564.31		41,564.31
赔偿款		200,000.00	
滞纳金		6,694.40	
其他	2,000.00		2,000.00
合计	934,184.99	269,941.52	934,184.99

#### 44、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	28,102,811.39	39,003,303.12
递延所得税费用	-3,254,981.11	-633,224.02
合计	24,847,830.28	38,370,079.10

##### (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	191,994,526.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	47,998,631.50
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	26,930.18
非应税收入的影响	-29,697,334.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,162,589.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-532,217.68
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	3,395,166.18
递延所得税的影响	-3,254,981.11
已确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,051,156.26
合并抵消内部销售收入对所得税的影响	697,889.57
所得税费用	24,847,830.28

#### 45、其他综合收益

详见附注

## 46、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
经营租赁收入	1,920,945.70	141,321.08
存款利息收入	15,769,252.71	14,462,093.76
营业外收入	1,113,954.56	51,205,548.04
政府补助	28,424,395.00	23,419,471.00
资金往来收到的现金	41,020,518.50	308,880,290.49
收到客户的保证金净额	137,763,729.38	80,843,379.37
合计	226,012,795.85	478,952,103.74

## (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
经营租赁支出	581,219.69	136,460.20
费用支出	50,497,706.94	54,262,857.75
银行手续费	145,332.89	83,535.95
营业外支出	19,000.00	208,844.40
资金往来支付的现金	204,624,103.15	56,445,132.29
存入交易所的保证金净额	122,821,173.66	89,965,917.37
罚款支出	41,564.31	
期末受限货币资金	330,889.49	
合计	379,060,990.13	201,102,747.96

## (3). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期末受限货币资金	2,561,065.00	
处置子公司及其他营业单位支出的 现金净额	4,457,359.42	
合计	7,018,424.42	

## (4). 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
企业间借款收到的资金	73,305,000.00	
合作期货投资收到的资金	5,000,000.00	
合计	78,305,000.00	

## (5). 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
期末受限货币资金	368,000,000.00	
合作期货投资偿还的资金	2,612,259.54	
合计	370,612,259.54	

## 47、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	167,146,695.74	238,422,351.72
加：资产减值准备	5,808,037.76	-221,238.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,680,102.67	36,741,769.10
无形资产摊销	2,400.04	1,816.71
长期待摊费用摊销	14,881,524.34	12,216,786.89
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）	668,258.68	60,087.97
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）	55,080,414.09	40,597,396.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-123,240,390.82	-145,834,923.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,254,981.11	-633,224.02
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）	-211,618,651.88	-707,370,712.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-137,154,666.13	22,238,971.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	511,986,989.18	172,739,767.36
其他	-330,889.49	
经营活动产生的现金流量净额	315,654,843.07	-331,041,151.37
<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	863,987,302.82	1,407,722,374.96
减：现金的期初余额	1,407,722,374.96	948,294,773.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-543,735,072.14	459,427,601.86

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,193,218.73
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	2,806,781.27

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,224,988.39
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	9,682,347.81
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-4,457,359.42

## (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	期初余额
一、现金	863,987,302.82	1,407,722,374.96
其中：库存现金	77,988.53	106,438.92
可随时用于支付的银行存款	806,307,065.07	1,371,930,190.45
可随时用于支付的其他货币资 金	57,602,249.22	35,685,745.59
可用于支付的存放中央银行款 项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	863,987,302.82	1,407,722,374.96
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	370,891,954.49	

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海老码头文化创意发展有限公司	2014-12-23	5,000,000.00	100	购买	2014-12-23	工商变更登记日期		

## (2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	5,000,000.00
--现金	5,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	5,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,060,748.40
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	939,251.60

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	上海老码头文化创意发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	157,096,933.26	157,096,933.26
货币资金	2,193,218.73	2,193,218.73
应收款项	4,283,253.60	4,283,253.60
存款		
固定资产	429,502.00	429,502.00

无形资产		
其他应收款	13,127,774.05	13,127,774.05
长期待摊费用	136,143,501.68	136,143,501.68
递延所得税资产	919,683.20	919,683.20
负债：	153,036,184.86	153,036,184.86
预收款项	1,333,501.00	1,333,501.00
应付款项	20,028,937.32	20,028,937.32
递延所得税负债		
应交税费	966,034.79	966,034.79
其他应付款	130,707,711.75	130,707,711.75
净资产	4,060,748.40	4,060,748.40
减：少数股东权益		
取得的净资产	4,060,748.40	4,060,748.40

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》应用指南规定的原则确定。其中：货币资金以账面价值确定；债权债务以应收或应支付的金额确定；固定资产主要为设备，因金额较小，不具有重要性，以账面价值确定；长期待摊费用为租入房屋的改造装修支出，以账面价值确定。

#### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

## 2、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假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海赛格	5,224,988.39	55	转让	2014-9-19	工商变更	402,667.42						

电 子 市 场 经 营 有 限 公 司					登 记 日 期							

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

非一揽子交易

适用 不适用

## 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	
北京世纪昌运商贸有限公司	北京	北京	服务产业	96.00	4.00	非同一控制下企业合并
上海欣龙企业发展有限公司	上海	上海	服务产业	100.00		设立
上海恒立房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	95.00		同一控制下企业合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	上海	服务产业	100.00		设立
上海欣南房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	95.00	5.00	设立
华闻期货经纪有限公司	上海	上海	期货经纪	100.00		同一控制下企业合并
上海弘浦商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产业	55.00		设立
上海怡隆置业有限公司	上海	上海	房地产业	55.00	45.00	设立
上海欣沁置业有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海鸿泰房地产有限公司	上海	上海	房地产业	55.00		非同一控制下企业合并
上海新余山置业有限公司	上海	上海	房地产业	65.00		设立
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	浙江	浙江	房地产业		100.00	设立
上海幸福湾投资管理有限公司	上海	上海	服务产业		100.00	设立
嘉兴精诚物业管理有限公司	浙江	浙江	服务产业		100.00	设立
上海鸿泰物业管理有限公司	上海	上海	服务产业		100.00	设立
嘉兴市昊基房地产有限公司	浙江	浙江	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
上海老码头文化创意发展有限公司	上海	上海	服务产业		100.00	非同一控制下企业合并

## (2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海恒立房地产有限公司	5.00%	-122,033.90		5,564,931.47
上海弘浦商业经营管理有限公司	45.00%	-872,425.83	5,740,930.93	19,173,040.46

上海鸿泰房地 产有限公司	45.00%	-187,804.11		270,622,388.14
上海新余山置 业有限公司	35.00%	-1,460,494.31		14,988,150.78

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司 名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合 计	流动负 债	非流 动负 债	负债合 计	流动资 产	非流动 资产	资 产 合 计	流动负 债	非流动 负债	负债合 计
上海恒立 房地产有 限公司	40,058,282. 30	125,457,997 .93	165,516,280 .23	54,217,65 0.81		54,217,65 0.81	84,390,71 4.35	131,309,5 80.52	215,7 00,29 4.87	101,960,987 .37		101,960,987 .37
上海弘浦 商业经营 管理有限 公司	32,751,321. 85	238,677,029 .31	271,428,351 .16	228,821,5 94.58		228,821,5 94.58	40,944,13 2.51	110,040,2 43.27	150,9 84,37 5.78	93,681,270. 85		93,681,270. 85
上海鸿泰 房地产有 限公司	2,197,582,9 58.00	1,250,837.0 9	2,198,833,7 95.09	200,282,8 02.12	1,400,0 00,000. 00	1,600,282 ,802.12	1,958,720 ,349.56	1,583,116 .77	1,960 ,303, 466.3 3	37,335,130. 90	1,324,0 00,000. 00	1,361,335,1 30.90
上海新余 山置业有 限公司	1,557,653,1 08.62	1,225,323.8 7	1,558,878,4 32.49	1,516,055 ,144.55		1,516,055 ,144.55	1,441,353 ,437.80	317,262.7 7	1,441 ,670, 700.5 7	1,094,674,5 71.73	300,000 ,000.00	1,394,674,5 71.73

子公司 名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量
上海恒立 房地产有 限公司	9,972,650.40	-2,440,678.08	-2,440,678.08	-39,928,736.32	8,178,945.40	-791,249.76	-791,249.76	16,261,167.25
上海弘浦 商业经营 管理有限 公司	56,487,070.00	18,876,446.08	18,876,446.08	-20,273,254.00	49,033,698.92	11,429,918.96	11,429,918.96	24,364,217.65
上海鸿泰 房地产有 限公司		-417,342.46	-417,342.46	-170,544,149.17		-288,720.24	-288,720.24	-218,150,222.45
上海新余 山置业有 限公司		-4,172,840.90	-4,172,840.90	-204,419,250.72		-1,847,367.23	-1,847,367.23	-44,764,838.89

2、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	

上海微电子设计有限公司	上海	上海	服务业	28.57		权益法
中泰信托有限责任公司	上海	上海	金融业	29.97		权益法
江西瑞奇期货经纪有限公司	江西	江西	金融业	43.75		权益法
上海上体产业发展有限公司	上海	上海	服务业	25.00		权益法

## (2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海上体产业发展有限公司	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海上体产业发展有限公司
流动资产	46,393,039.98	173,625,321.53	28,332,790.83	53,169,850.37	40,427,674.43	737,244,664.66	83,194,899.33	69,804,638.63
非流动资产	2,114,809.30	3,542,114,109.88	483,363,940.42	15,469,323.96	2,118,284.79	2,211,891,880.89	530,481,780.47	15,882,696.55
资产合计	48,507,849.28	3,715,739,431.41	511,696,731.25	68,639,174.33	42,545,959.22	2,949,136,545.55	613,676,679.80	85,687,335.18
流动负债	6,650,512.40	230,849,583.58	8,509,364.69	20,561,564.31	3,100,607.78	189,709,550.11	9,989,518.69	33,142,380.87
非流动负债		117,743,822.76	416,491,490.68		720,000.00	35,733,385.74	499,314,931.24	
负债合计	6,650,512.40	348,593,406.34	425,000,855.37	20,561,564.31	3,820,607.78	225,442,935.85	509,304,449.93	33,142,380.87
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	41,857,336.88	3,367,146,025.07	86,695,875.88	48,077,610.02	38,725,351.44	2,723,693,609.70	104,372,229.87	52,544,954.31
按持股比例计算的净资产份额	11,958,641.15	1,009,133,663.71	37,929,445.70	12,019,402.51	11,063,832.91	816,290,974.83	45,662,850.57	13,136,238.58
调整事项			2,220,423.24				2,220,423.24	
—商誉			2,220,423.24				2,220,423.24	
—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	11,958,641.16	1,009,133,663.71	40,149,868.95	12,019,402.50	11,063,832.92	816,290,974.83	47,883,273.82	13,136,238.58
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	12,540,694.57	739,069,558.03	71,311,959.14	34,772,677.78	9,613,553.00	736,907,432.90	79,561,065.56	468,889,134.81
净利润	3,179,463.82	409,726,271.48	-17,676,353.99	-4,467,445.69	2,583,265.28	419,135,395.51	9,658,148.24	-3,205,521.67
终止经营的净利润								
其他综合收益		233,726,143.89				-189,353,953.55		
综合收益总额	3,179,463.82	643,452,415.37	-17,676,353.99	-4,467,445.69	2,583,265.28	229,781,441.96	9,658,148.24	-3,205,521.67

本年度收到的来自联营企业的股利								
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

## 十、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

### (一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

### (二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 100%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

### (三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项 目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	920,000,000.00		920,000,000.00
应付账款	38,908,851.29	165,184,786.23	204,093,637.52
应付手续费及佣金	82,512.04		82,512.04
其他应付款	391,621,290.42	396,367,419.20	787,988,709.62
一年内到期的非流动负债	508,875,000.00		508,875,000.00
长期借款	76,000,000.00	1,816,250,000.00	1,892,250,000.00
合 计	1,935,487,653.75	2,377,802,205.43	4,313,289,859.18

项 目	年初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	100,000,000.00		100,000,000.00
应付账款	167,317,229.15	175,265,044.36	342,582,273.51
应付手续费及佣金	202,531.34		202,531.34
其他应付款	422,308,359.08	570,901,215.06	993,209,574.14
一年内到期的非流动负债	1,047,306,586.05		1,047,306,586.05
长期借款	933,000,000.00	1,411,625,000.00	2,344,625,000.00
合 计	2,670,134,705.62	2,157,791,259.42	4,827,925,965.04

## 十一、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海新华闻投资有限公司	上海市闸北区天目中路 383 号 501 室	实业投资	500,000,000.00	25.001	25.001

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注  
“七、在其他主体中的权益”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注  
“七、在其他主体中的权益”。

## 4、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明  
无

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

关联托管/承包情况说明  
无

关联管理/出包情况说明  
无

### (3). 关联租赁情况

关联租赁情况说明  
无

### (4). 关联担保情况

关联担保情况说明  
无

### (5). 关联方资金拆借 无

### (6). 关联方资产转让、债务重组情况 无

### (7). 其他关联交易

(1) 公司下属子公司华闻期货经纪有限公司于2013年3月向中泰信托有限责任公司购买信托产品“中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划(开放期)”产品人民币2,000.00万元,信托期限为24个月。信托预计年化收益率9.5%。本年取得信托收益共计人民币1,900,400.00元。

(2) 公司下属原子公司上海赛格电子市场经营管理有限公司于2013年3月向中泰信托有限责任公司购买信托产品“中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划(开放期)”产品人民币2,000.00万元(2014年该信托计划已转让给了另一家子公司——上海欣龙企业发展有限公司),信托期限为24个月。信托预计年化收益率9.5%。

公司下属原子公司上海赛格电子市场经营管理有限公司于 2013 年 4 月向中泰信托有限责任公司购买信托产品“中泰.江苏恒瑞应收账款投资集合资金信托计划（开放期）”产品人民币 1,500.00 万元（2014 年该信托计划已转让给了另一家子公司——上海欣龙企业发展有限公司），信托期限为 24 个月。信托预计年化收益率 9.5%。本年取得上述二项信托计划收益共计人民币 3,527,953.09 元。

5、 关联方应收应付款项 无

6、 关联方承诺

无

## 十二、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 十三、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

- 1、公司向华夏银行外滩支行借款余额人民币 6,012.50 万元，以上海北京东路 666 号 H 区东座 1A、H 区东座 2-5 层、H 区 6A-6H、7A-7H、8A-8H 房屋为抵押物，抵押物总面积为 12,890.38 平方米，抵押物账面价值为 10,843.39 万元。
- 2、公司向平安银行上海分行借款余额人民币 48,250.00 万元，以上海科技京城 B、C 区商场 6-7 层、H 区（东楼）9-15 层、17-29 层以及 31 层房产为抵押物，抵押物总面积为 43,705.72 平方米，抵押物账面价值为 36,553.45 万元。  
同时，公司以上述抵押物对应的收入，包括但不限于租金、物业费进行质押，直至借款合同项下债务结清。
- 3、子公司上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行股份有限公司上海闸北不夜城支行借款人民币 140,000 万元，以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 丘（虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 丘）的土地和“浦江国际金融广场”在建工程项目为抵押物，其中土地总面积为 13,830.30 平方米。截至 2013 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 215,559.59 万元。
- 4、子公司上海新佘山置业有限公司向中国建设银行松江支行借款余额人民币 45,850.00 万元，以位于松江区千新公路一号地块（松江区佘山镇 2 街坊 137/3 丘）的土地使用权为

抵押物，抵押物总面积为 82,795.00 平方米，抵押物账面价值为 96,305.00 万元。

## 2、或有事项

(1). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

本公司没有需要披露的重要或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

2015 年 2 月，子公司“华闻期货经纪有限公司”更名为“华闻期货有限公司”。

### 2、利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	56,116,398.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	56,116,398.80

根据公司 2015 年 4 月 27 日第六届四十五次董事会通过的 2014 年度利润分配方案，以 2014 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共分配现金红利计 56,116,398.80 元。本次方案尚需股东大会通过。

## 十五、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

### 2、未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

### 3、其他

截止 2014 年 12 月 31 日，联营企业——上海上体产业发展有限公司涉及两项未决诉讼事项，其中：

- 1、上海上体产业发展有限公司于 2014 年 9 月 18 日收到上海市黄浦区人民法院（2014）黄浦民五（商）初字第 9185 号应诉通知书，该诉讼为保理合同纠纷，原告方为交通银行股份有限公司上海市分行，上海上体产业发展有限公司为第一被告，诉讼请求为应向原告支付应收账款债权本金人民币 34,545,000 元以及承担相应的律师费，该诉讼尚在进行中。
- 2、上海上体产业发展有限公司于 2014 年 6 月 4 日对上海海孚环保科技有限公司、上海江宁实业发展有限公司、安徽海孚润滑油有限公司、辽宁留德润滑油有限公司以及自然人叶

从提起民事诉讼, 诉讼请求为收回应收账款债权人民币 17,571,190 元, 该诉讼尚在进行中。  
为此上海上体产业发展有限公司的会计师就其持续经营能力存在不确定性出具了带强调事项段的审计报告。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	675,616.00	100.00	33,780.80	5.00	641,835.20					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	675,616.00	/	33,780.80	/	641,835.20		/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	675,616.00	33,780.80	5.00%
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计	675,616.00	33,780.80	5.00%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			

5 年以上			
合计	675,616.00	33,780.80	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额\_\_\_\_\_元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

(3). 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明：

无

(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	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
上海融纳贸易有限公司	675,616.00	100	33,780.80

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

无

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无

## 2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,412,162,802.71	100.00	1,050,800.00	0.07	1,411,112,002.71	1,539,031,762.40	100.00	769,652.43	0.05	1,538,262,109.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,412,162,802.71	/	1,050,800.00	/	1,411,112,002.71	1,539,031,762.40	/	769,652.43	/	1,538,262,109.97

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	8,700,000.00	435,000.00	5.00%
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	8,700,000.00	435,000.00	5.00%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	200,000.00	40,000.00	20.00%
5 年以上	1,151,600.00	575,800.00	50.00%
合计	10,051,600.00	1,050,800.00	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备的其他应收款组合	1,402,111,202.71		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额\_\_\_\_\_元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

无

(3).

其他应收款核销说明：

无

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海新余山置业有限公司	往来款	689,292,500.00	3 年以内	48.81	
嘉兴市昊基房地产有限公司	往来款	195,353,554.44	4 年以内	13.83	
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	往来款	118,995,651.64	2 年以内	8.43	
上海科技京城管理有限公司	往来款	111,965,047.93	1 年以内	7.93	
上海鸿泰房地产有限公司	往来款	89,665,263.11	1 年以内	6.35	
合计	/	1,205,272,017.12	/	85.35	

(5). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

无

(6). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

无

3、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,534,886,003.20	7,235,946.76	1,527,650,056.44	1,537,897,511.25	7,235,946.76	1,530,661,564.49
对联营、合营企业投资	1,076,844,814.02	3,583,237.70	1,073,261,576.32	891,957,557.84	3,583,237.70	888,374,320.14
合计	2,611,730,817.22	10,819,184.46	2,600,911,632.76	2,429,855,069.09	10,819,184.46	2,419,035,884.63

(1) 对子公司投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备期末余额

					减值准备	
上海欣龙企业发展有限公司	187,235,946.76			187,235,946.76		7,235,946.76
上海恒立房地产开发有限公司	128,568,781.44			128,568,781.44		
上海科技京城管理发展有限公司	13,500,000.00			13,500,000.00		
上海赛格电子市场经营管理有限公司	3,011,508.05		3,011,508.05			
上海欣南房地产开发有限公司	9,500,000.00			9,500,000.00		
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18			132,996,692.18		
上海弘浦商业经营管理有限公司	11,000,000.00			11,000,000.00		
上海怡隆置业有限公司	18,333,300.00			18,333,300.00		
北京世纪昌运商贸有限公司	81,096,507.82			81,096,507.82		
上海欣沁置业有限公司	588,000,000.00			588,000,000.00		
上海鸿泰房地产有限公司	332,154,775.00			332,154,775.00		
上海新佘山置业有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
合计	1,537,897,511.25		3,011,508.05	1,534,886,003.20		7,235,946.76

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海微电子设计有限公司	11,063,832.92			894,808.24						11,958,641.16
中泰信托投资有限责任公司	816,290,974.83			122,794,963.56	70,047,725.32					1,009,133,663.71
江西瑞奇期货经纪有限公司	47,883,273.82			-7,733,404.87						40,149,868.95
上海上体产业发展有限公司	16,719,476.27			-1,116,836.07						15,602,640.20
小计	891,957,557.84			114,839,530.86	70,047,725.32					1,076,844,814.02
合计	891,957,557.84			114,839,530.86	70,047,725.32					1,076,844,814.02

## 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	219,911,814.04	75,271,917.06	208,430,805.03	70,396,560.71
其他业务				
合计	219,911,814.04	75,271,917.06	208,430,805.03	70,396,560.71

其他说明：

## 2、 主营业务（分行业）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	219,911,814.04	75,271,917.06	208,430,805.03	70,396,560.71
合计	219,911,814.04	75,271,917.06	208,430,805.03	70,396,560.71

## 3、 主营业务（分产品）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	152,187,975.00	44,634,288.98	139,998,068.00	38,050,819.32
(2) 房地产出租	67,431,539.04	30,637,628.08	67,685,501.95	31,999,835.42
(3) 其他	292,300.00		747,235.08	345,905.97
合计	219,911,814.04	75,271,917.06	208,430,805.03	70,396,560.71

## 4、 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	219,911,814.04	75,271,917.06	208,430,805.03	70,396,560.71

## 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	37,248,135.29	5,263,918.00
权益法核算的长期股权投资收益	114,839,530.86	129,739,227.61
处置长期股权投资产生的投资收益	2,213,480.34	
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	3,949,805.50	3,869,978.13
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-4,268,268.74	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
信托产品取得的投资收益		3,106,469.56
合计	153,982,683.25	141,979,593.30

## 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	7,284,396.52	
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）	24,588,595.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	766,668.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性		

房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,056,102.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-8,866,732.43	
少数股东权益影响额	-1,940,244.90	
合计	30,888,784.21	

## 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	4.99	0.302	0.302
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.08	0.247	0.247

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 4、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	948,294,773.10	1,407,722,374.96	1,234,879,257.31
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	55,382,030.27	8,507,747.84	11,827,214.13
预付款项	221,694,955.82	32,595,783.09	28,251,275.76

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	19,680,286.80	33,379,084.94	62,233,887.21
买入返售金融资产			
存货	4,747,176,098.48	5,634,602,843.02	6,059,743,555.88
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	20,000,000		
其他流动资产	342,479,312.62	224,135,933.25	436,944,626.37
流动资产合计	6,354,707,457.09	7,340,943,767.1	7,833,879,816.66
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		33,361,546.55	25,684,479.48
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	849,308,936.8	888,374,320.14	1,073,261,576.32
投资性房地产	1,000,833,123.45	930,891,339.1	862,989,192.01
固定资产	12,091,800.43	13,673,913.23	11,346,298.42
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	7,816.49	15,999.78	13,599.74
开发支出			
商誉			939,251.6
长期待摊费用	114,100,349.31	126,742,746.02	251,325,730.36
递延所得税资产	9,077,990.2	9,711,214.22	13,885,878.54
其他非流动资产	81,400,000	98,400,000	32,864,000
非流动资产合计	2,066,820,016.68	2,101,171,079.04	2,272,310,006.47
资产总计	8,421,527,473.77	9,442,114,846.14	10,106,189,823.13
<b>流动负债：</b>			
短期借款		100,000,000	920,000,000
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	253,930,010.37	342,582,273.51	204,093,637.52
预收款项	1,083,814,821.43	669,419,816.72	1,679,989,093.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金	224,764.12	202,531.34	82,512.04
应付职工薪酬	7,879,501.62	9,507,442.07	6,899,582.92

应交税费	-38,745,086.92	-7,036,518.84	-73,070,426.48
应付利息	2,458,333.33	2,458,333.33	
应付股利	19,999,561.95	19,975,369.95	25,716,300.88
其他应付款	717,403,448.32	993,209,574.14	787,988,709.63
应付分保账款			
期货风险准备金	5,330,293.58	6,415,665.34	7,190,890.15
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	52,170,000	1,047,306,586.05	508,875,000
其他流动负债	312,057,618.89	222,091,701.52	363,691,230.9
流动负债合计	2,416,523,266.69	3,406,132,775.13	4,431,456,531.55
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,439,185,000	2,344,625,000	1,892,250,000
应付债券	995,148,949.27		
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	4,249,209.9	4,249,209.9	4,249,209.9
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,438,583,159.17	2,348,874,209.9	1,896,499,209.9
负债合计	4,855,106,425.86	5,755,006,985.03	6,327,955,741.45
<b>所有者权益：</b>			
股本	561,163,988	561,163,988	561,163,988
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,096,720,198.47	1,027,986,760.79	1,027,584,093.37
减：库存股			
其他综合收益		12,179,909.4	82,227,634.72
专项储备			
盈余公积	283,488,083.03	302,145,310.7	308,859,950.16
一般风险准备	1,987,652.2	1,987,652.2	1,987,652.2
未分配利润	1,298,228,702.69	1,451,012,917.84	1,486,062,252.38
归属于母公司所有者权益合计	3,241,588,624.39	3,356,476,538.93	3,467,885,570.83
少数股东权益	324,832,423.52	330,631,322.18	310,348,510.85
所有者权益合计	3,566,421,047.91	3,687,107,861.11	3,778,234,081.68
负债和所有者权益总计	8,421,527,473.77	9,442,114,846.14	10,106,189,823.13

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有立信会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》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：王伟旭

董事会批准报送日期：2015-04-27