

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

2015 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人程齐鸣、主管会计工作负责人余新水及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况
否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	22
第七节	优先股相关情况.....	24
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第九节	财务报告.....	26
第十节	备查文件目录.....	119

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	上海新黄浦置业股份有限公司
公司的中文简称	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	程齐鸣

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

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

五、 公司股票简况

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

注册登记日期	2007年1月17日
注册登记地点	上海北京东路668号西楼32层
企业法人营业执照注册号	3100001007450
税务登记号码	310101132345908
组织机构代码	13234590-8
报告期内注册变更情况查询索引	无

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	631,614,645.71	671,774,521.85	-5.98%
归属于上市公司股东的净利润	82,402,182.27	61,116,929.71	34.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	55,046,821.98	35,911,440.47	53.28%
经营活动产生的现金流量净额	464,752,753.50	-208,103,192.61	323.33%
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,544,564,981.60	3,467,885,570.83	2.21%
总资产	10,110,891,612.02	10,106,189,823.13	0.05%

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
--------	----------------	------	--------------------

基本每股收益（元 / 股）	0.1468	0.1089	34.80%
稀释每股收益（元 / 股）	0.1468	0.1089	34.80%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.0981	0.0640	53.28%
加权平均净资产收益率（%）	2.35%	1.80%	0.55%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.57%	1.06%	0.51%

二、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

(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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	3,308,430.05	主要为公司购买信托产品取得的收益
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	24,442,800.00	主要为科技京城发展基金
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	5,250,960.90	
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	1,138,861.48	
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	-157,932.53	
所得税影响额	-6,627,759.61	
合计	27,355,360.29	

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

2015 年是新黄浦置业新三年战略规划期开局之年，公司在董事会的领导下，继往开来、承前启后关键时期，团结一心，稳中求进，较为完满地实现了“时间过半、任务过半”的节点要求，并为全年任务顺利完成奠定了坚实基础。

2015 年上半年，公司严格遵照年初计划，稳中求进，实现营业收入 63161 万元，利润总额 9744 万元。

一、房产开发质、量并举

今年上半年，公司各相关部门、子公司严格遵照年初计划，充分发挥主观能动性，狠抓项目安全、质量与进度，目前各处房产开发在建项目稳健推进。这些项目充分体现出公司综合性、全产业链产品开发实力与优势，产品类型覆盖高端写字楼、酒店式公寓、科技园区、创意园区、保障性住宅、高端商品住宅等各个细分市场。目前公司渐次进入竣工验收冲刺阶段的项目主要包括：

1、北外滩“浦江国际金融广场”项目工程施工全部完成，消防、绿化、环卫、档案验收完毕，卫生防疫验收接近完成。项目年初参加国家绿色建筑二星级标准评审，顺利取得绿色建筑二星级设计标识。

2、嘉兴科技京城一期(A)已进入竣工结算阶段，部分专业分包工程已完成决算并进行了结算支付；科技京城一期(B)土建和幕墙门窗的施工作业按期进入扫尾阶段，电梯安装基本完成，室内精装修、室外总体和景观绿化启动施工，水电等配套工程施工即将开始，实体工程质量与安全文明施工均保持良好状态。

3、松江“佘山一品”项目配套单项工程和园建单项工程相互协调，整体按照既定目标有序推进。

预计随着这些项目密集竣工验收完毕并交付使用，公司将自下半年起逐渐进入产品成熟收获阶段，公司销售、租赁主营业务收入有望在较短时期内获得较大幅度提升。

二、房产租售全面展开

公司目前集中资源全员销售。今年上半年，北外滩“浦江国际金融广场”项目公司积极寻找商业包租企业、营运商及租赁客户，不断改进推广、租赁、销售方案，目前已达成意向租赁面积 2.1 万平方米。嘉兴项目团队多渠道开展“海派秀城”营销工作，月度销售额多次跻身当地市场第三方统计排行榜前五位。嘉兴“科技京城”招商引企工作过程中，上半年新签约租赁面积 2741 平方米，新引进企业 14 家。青浦“欣沁苑”项目公司上半年完成网上销售前期准备工作，与当地政府就街坊级商业签订销售意向，回笼销售资金 4.3 亿元，办理进户手续 1628 套。

公司在上述项目租售工作中多种方法并举，目前这些项目的整体转让、整体包租、整体代理等大宗营销方案也在同步接洽、谈判进行中，其中部分已达成意向，并且有望在较短时期内落地。

三、下半年主要工作计划安排

今年下半年，公司将紧密围绕战略规划与目标，在新一届董事会决策和领导下，进一步细化相关方案与计划。公司将在业务重心、管理机制、组织架构、资源配置等一系列领域全面实施战略转型，尤其要在目标管理与激励机制等方面重点攻关，创新突破。

各未完工项目应按工期要求与合同、现场实际进展，制定切实可行的总进度目标与分阶段目标，科学调配人力、物力、财力与机械设备等各项资源，确保关键施工节点如期完成。

房产经营团队继续贯彻“立足自我、专业服务、风险外包、平稳发展”等市场策略，进一步围绕服务与管理主线，完善各项制度建设与基础工作，努力提高面向租户、业主的服务能力。与此同时，经营团队还应加大对外协作力度，准确了解行业信息与产业政策，强化对外品牌招商力度，采取“走出去、请进来”等多种方式开拓市场。房产销售团队须主动贴近工作需要，创新思维，开拓进取，合力完成全年销售目标任务。

四、房地产相关情况

（一）房地产储备情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司房产剩余储备总面积及拟发展作销售的面积等相关指标情况可参见下表 1：

表 1

下属开发项目	房产储备总面积 (m ²)	拟发展作销售的面积 (m ²)	拟发展作出租的面积 (m ²)	合作开发面积 (m ²)	合作开发权益比
浦东南馨佳苑	21,320.16	7,740.72			
青浦徐泾北(欣沁苑)	172,712.72	151,657.35			
青浦华新(欣乐苑)	76,855.61	60,211.57			
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	36,479.60	20,417.90	9,585.43		
嘉兴科技京城	178,181.09	120,645.17	9,260.10		
佘山逸品苑	140,990.00	112,383.10		140,990.00	0.65
上海科技京城	96,648.85	374.21	81,667.13		
北京南一楼	16,034.14	15,976.36			
合计	858,216.17	517,766.38	157,232.66	259,984.00	

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

（二）房地产出租情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司房地产出租情况可分别参见下表 2 和表 3

表 2

地区	租金收入 (元)			出租房地产的楼面面积 (m ²)	出租率 (%)	每平方米平均基本租金 (元/m ² /天)
	短期	中期	长期			
上海	55,868,616.14	14,880,559.69	10,795,700.16	146,890.75	95.60%	3.04
浙江			697,770.47	7,361.80	39.06%	0.53

表 3

项目	租金收入（元）			出租房地产 的楼面面积 （m ² ）	出租率 （%）	每平方米 平均基本 租金（元/ m ² /天）
	短期	中期	长期			
办公写字楼	3,554,887.14	14,880,559.69	11,325,542.96	153,231.95	90.62%	3.27
园区等	52,313,729.00			83,112.58	97.17%	3.45
商铺			167,927.67	1,020.60	10.65%	0.90

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

（三） 房地产销售情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司房地产销售情况可参见下表：

项目名称	2015 年上半 年末竣工工 程面积	在建工程面 积	可供出售楼 面面积	当期已售面 积（m ² ）	每平方米均 价（元/天）
一. 办公写字楼					
科技京城	96,648.86		82,041.34	2,442.44	26,300.00
北京南一楼	16,034.14		15,976.36		
嘉兴才智汇广场	36,479.60		20,417.90	1,331.36	5,969.75
浦江国际金融广场		118,994.00	85,080.03		
嘉兴科技京城	23,656.10	154,524.99	9,260.82		
二. 住宅项目					
浦东南馨佳苑	21,320.16		7,740.72	6,035.08	6,132.54
青浦华新（欣乐苑）	76,855.61		60,211.57	2,926.03	7,448.66
青浦徐泾北（欣沁苑）	172,712.72		151,657.35	40,678.67	9,550.46
佘山逸品苑		140,990.00	112,383.10		
合计	443,707.19	414,508.99	544,769.19	53,413.58	

(一) 主营业务分析**1 财务报表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	631,614,645.71	671,774,521.85	-5.98%
营业成本	511,232,013.29	571,071,120.03	-10.48%
销售费用	5,635,342.71	3,478,002.79	62.03%
管理费用	47,218,670.58	48,918,843.49	-3.48%
财务费用	32,709,704.28	14,194,809.30	130.43%
经营活动产生的现金流量净额	464,752,753.50	-208,103,192.61	323.33%
投资活动产生的现金流量净额	-122,869,777.98	72,364,945.84	-269.79%
筹资活动产生的现金流量净额	45,682,302.08	269,077,593.44	-83.02%
研发支出			

营业收入变动原因说明:公司当期配套商品房销售收入较去年同期减少,使得营业收入较去年同期减少

营业成本变动原因说明:当期营业收入减少,使得相应营业成本较去年同期减少

销售费用变动原因说明:下属房产项目公司展开销售工作,使得销售费用较去年同期增加

管理费用变动原因说明:固定资产折旧费费用较去年同期减少,使得管理费用较去年同期减少

财务费用变动原因说明:公司当期项目竣工较多资本化利息减少,使得当期财务费用较去年同期增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:下属公司营业成本及存货的变动较同期减少,使得购买商品、接受劳务支付的现金较去年同期大幅减少,相应经营活动产生的现金流量较去年同期增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:下属公司信托及基金产品投资较去年增加 1.48 亿,使得投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期本部偿还借款 8.44 亿元,较去年同期增加 6 亿元,同时释放保证金 3.6 亿元,实际增加 2.4 亿元,使得筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少。

2 其他**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

无

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

无

(3) 经营计划进展说明

见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”

(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	602,017,533.95	495,348,358.13	17.72%	-6.97%	-10.43%	3.18%
服务业	22,983,508.87	15,881,879.26	30.90%	19.51%	-15.26%	28.36%
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	519,774,887.49	445,493,888.73	14.29%	-8.38%	-13.46%	5.03%
房地产出租	29,928,917.46	20,765,435.71	30.62%	-43.73%	-20.57%	-20.23%
提供劳务	22,983,508.87	15,881,879.26	30.90%	19.51%	-15.26%	28.36%
其他	52,313,729.00	29,089,033.69	44.40%	96.37%	140.22%	-10.15%

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	615,909,787.78	-6.72%
北京	53,578.98	-99.12%
浙江	9,037,676.06	

(三) 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。

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析****(1) 证券投资情况**

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例 (%)	报告期损益 (元)
1	指数基金	510300	300ETF	46,015,992.91	14,000	62,776.00	0.38%	-9,077.96
2	分级基金	502048	50 分 级	999,999.97	1,078,865	980,688.29	5.87%	-19,311.68
3	分级基金	150052	沪深 300B	599,999.15	546,000	710,892.00	4.26%	110,892.85
4	分级基金	150051	沪深 300A	400,000.00	546,000	421,512.00	2.52%	21,512.00
5	股票	600036	招商银 行	39,871.16	2,000	37,440.00	0.22%	-2,431.16
6	股票	601211	国泰君 安	19,710.00	1,000	34,340.00	0.21%	14,630.00
7	股票	600837	海通证 券	26,797.30	1,000	21,800.00	0.13%	-4,997.30
8	股票	002775	文科园 林	8,465.00	500	13,410.00	0.08%	4,945.00
9	股票	300483	沃施股 份	5,695.00	500	8,200.00	0.05%	2,505.00
10	股票	600519	贵州茅 台	26,246.62	100	25,765.00	0.15%	-481.62
期末持有的其他证券投资				3,358,122.13	/	14,381,947.71	86.13%	-194,987.69
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	378,576.39
合计				51,500,899.24	/	16,698,771.00	100%	301,773.83

证券投资情况的说明

上述证券投资为下属子公司上海浦浩投资有限公司为参与新股申购业务所需的配售市值等因素而买入的相关产品，

(2) 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

(3) 持有金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初 持股 比例 (%)	期末 持股 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者 权益变动 (元)	会计 核算 科目	股份 来源
中泰信托投资 有限责任公司	211,938,297.00	29.97	29.97	1,056,191,716.04	52,780,823.83	-5,722,771.50	长 期 股 权 投资	货 币 投资
华闻期货经纪 有限公司	132,996,692.18	100.00	100.00				长 期 股 权 投资	货 币 投资
江西瑞奇期货 经纪有限公司	32,340,000.00	43.75	43.75	45,028,317.35	1,203,448.40		长 期 股 权 投资	货 币 投资
合计	377,274,989.18	/	/	1,101,220,033.39	53,984,272.23	-5,722,771.50	/	/

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

√适用 □不适用

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
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			是	0	否	否	否	其他
陕西省国际信托	陕国投-键顺云证券投资集合资金信托计划	10,000,000.00	2015.2.16	2025.2.15	赎回时确认	1,000,000.00			是	0	否	否	否	其他
国泰货币基金	货币基金	20,000,000.00	2015.6.19		赎回时确认				是	0	否	否	否	其他
长城货币基金B	货币基金	20,000,000.00	2015.6.26		赎回时确认				是	0	否	否	否	其他
合计	/	80,000,000.00	/	/	/	3,940,000.00			/	0	/	/	/	/
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

□适用 √不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

√适用 □不适用

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
华闻浦浩 1 号	自有资金	上海浦浩投资有限公司	10,000,000.00	一年	资产管理计划	500,000.00		否
华闻浦浩 2 号	自有资金	上海浦浩投资有限公司	48,000,000.00	半年	资产管理计划	2,400,000.00		否
华闻浦浩 3 号	自有资金	上海浦浩投资有限公司	10,000,000.00	一年	资产管理计划	1,000,000.00		否
宝聚 2 号优先级	自有资金	中铁宝盈资产管理有限公司	50,000,000.00	一年	资产管理计划	3,750,000.00		否
中鑫富盈 2 号优先级	自有资金	深圳市中鑫富盈基金管理有限公司	15,000,000.00	一年	资产管理计划	1,200,000.00		否
中鑫富盈 1 号优先级	自有资金	深圳市中鑫富盈基金管理有限公司	15,000,000.00	一年	资产管理计划	1,200,000.00		否
合计			148,000,000.00			10,050,000.00		

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☐适用 ☒不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

☐适用 ☒不适用

(3) 募集资金变更项目情况

☐适用 ☒不适用

4、主要子公司、参股公司分析

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	83,024.19	36,217.69	365.19
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	27,097.09	5,453.66	1,192.98
上海欣沁置业有限公司	房地产开发、经营;物业管理;室内装潢;机械设备安装及维修;销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品 & 原料(除危险、监控、易制毒化学品,民用爆炸物品)、汽车配件、日用百货。	58,800.00	237,718.69	59,863.98	248.44
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	1,000.00	7,089.77	1,793.98	87.87

	工器材、汽车配件销售。				
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	227,905.09	59,801.50	-53.60
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	14,921.74	10,983.26	-146.60
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（凭资质证书经营）；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	38,873.74	20,989.28	-36.75
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	13,167.34	4,114.97	-613.33
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	160,263.20	4,138.76	-143.57
华闻期货经纪有限公司	商品期货经纪；金融期货经纪。	30,000.00	73,121.00	34,723.31	-41.12
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	43,946.07	10,523.23	874.46
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	38,587.24	18,149.30	-203.51
中泰信托投资有限责任公司	资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。	51,660.00	387,604.84	367,418.55	17,611.22
江西瑞奇期货经纪有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪。	6,418.08	54,351.80	9,762.73	-36.94

5、非募集资金项目情况☐适用 ☒不适用**二、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

经 2015 年 6 月 9 日召开的公司 2014 年度股东大会审议通过, 公司 2014 年度利润分配方案为: 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。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。

公司于 2015 年 7 月 27 日刊登了《2014 年度分红派息实施公告》, 股权登记日为 7 月 30 日, 除息日为 7 月 31 日, 现金红利发放日为 7 月 31 日。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、其他披露事项**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**☐适用 ☒不适用**(二) 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

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、破产重整相关事项

☐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

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						4,400							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						4,400							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						4,400							
担保总额占公司净资产的比例（%）													
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						为控股子公司弘浦商业按照股权比例提供担保2425万元，为弘浦商业的全资子公司老码头文化创意有限公司提供担保1975万元。							

3 其他重大合同或交易

1、公司与泗阳阳光置业有限公司（以下简称阳光置业）股东方，于2014年12月23日签订了《泗阳阳光置业有限公司增资意向协议》（以下简称“协议”）。

协议约定，公司向阳光置业支付5000万元增资保证金，为保证资金安全，增资保证金采用房产预售的方式支付，预售价格为市场价格的50%。公司于2015年1月6日与阳光置业签订了商品房买卖合同（编号为Gf-2000-0171，共23份），并已支付了增资保证金。

若经过协商双方不再继续合作，阳光置业应于2015年12月31日前回购全部房产，即在退还甲方预售款5000万元及利息后撤销上述房屋预售，资金利息按照年利率12%计算。阳光置业已确

认将于 2015 年 12 月 31 日前，退还公司 5000 万元增资保证金及约定的利息，公司于 2015 年 8 月 3 日收到泗阳阳光置业有限公司支付的利息 300 万元。

2、公司拟于年内转让下属全资子公司北京世纪昌运商贸有限公司股权，截止 2014 年 12 月 31 日该公司的总资产为 13,141.15 万元，净资产 4,728.29 万元，负债总计 8,412.86 万元，当年取得净利润 20.25 万元。以 2014 年 12 月 31 日作为资产评估基准日，银信资产评估有限公司对该公司出具了银信评报字[2015]沪第 0398 号评估报告，经评定股东全部权益市场价值为 19,629.24 万元。2015 年 6 月 15 日公司及下属子公司上海科技京城发展有限公司与北京瑞泰汇盈商业投资有限公司按照总价款 24,377.87 万元签订了股权转让合同，目前公司正在履约合同相关事项，该项股权转让预计年内为公司带来净收益 1.15 亿元。

七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	其他	公司大股东	承诺在未来六个月内，不会减持所持公司股份；同时，为积极响应监管机构的号召，稳定公司股价，不排除在依法依规的前提下，择机进一步增持公司股份，并承诺在该增持发生之日起六个月内，不转让、不出售该部分股份	2015-07-11	是	是		

八、聘任、解聘会计师事务所情况

□适用 √不适用

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

☐适用 ☒不适用

十、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

十一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

十二、其他重大事项的说明

(一) 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

(二) 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

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	55175
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
上海新华闻投资有限公司		100,584,411	17.92		质押	80,353,055	国有法 人
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
西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划		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	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	2.50		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	1.99		无		其他
中国工商银行股份有限公司—华商量化进取灵活配置混合型证券投资基金	6,789,985	6,789,985	1.21		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
上海浦东新区潍坊物业公司		2,236,013	0.40		无		国有法 人
上海华晨实业公司	-45,000	1,983,852	0.35		质押	1,000,000	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量		种类	数量	
上海新华闻投资有限公司	100,584,411		人民币普通股		人民币普通股	100,584,411	
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		人民币普通股	70,922,575	
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		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		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		人民币普通股	14,051,558	
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		人民币普通股	11,180,000	
中国工商银行股份有限公司—华商量化进取灵活配置混合型证券投资基金	6,789,985		人民币普通股		人民币普通股	6,789,985	
上海新黄浦(集团)有限责任公司	4,690,000		人民币普通股		人民币普通股	4,690,000	

上海浦东新区潍坊物业公司	2,236,013	人民币普通股	2,236,013
上海华晨实业公司	1,983,852	人民币普通股	1,983,852
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。 2、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。 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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

二、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况**一、持股变动情况****(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
胡耕华	原监事长（任 期至 2015 年 6 月 9 日）	15386	11,586	-3800	个人行为

(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
程齐鸣	董事长	选举	
周旭民	董事	选举	
董安生	独立董事	选举	
李良温	独立董事	选举	
刘红霞	独立董事	选举	
吕军	监事长	选举	
叶桂峰	监事	选举	
王伟旭	董事长	离任	任期届满
罗忠	董事	离任	任期届满
柴强	独立董事	离任	任期届满
邢天荣	独立董事	离任	任期届满
于小镭	独立董事	离任	任期届满
胡耕华	监事长	离任	任期届满
李彩茹	监事	离任	任期届满
胡少波	副总经理	聘任	
余新水	财务总监	聘任	

2015年6月9日，公司召开了2014年度股东大会，会议审议了公司新一届（第七届）董事会、监事会换届选举的议案，选举结果第七届董事会成员为程齐鸣、陆却非、周旭民、李任、董安生、李良温、刘红霞，第七届监事会成员为吕军、叶桂峰、姚建东。

第九节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,262,444,693.19	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		56,688,224.19	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		21,275,041.19	11,827,214.13
预付款项		79,801,516.43	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		66,742,715.22	62,233,887.21
买入返售金融资产			
存货		5,831,987,430.26	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			
其他流动资产		392,726,308.95	436,944,626.37
流动资产合计		7,711,665,929.43	7,833,879,816.66
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		105,684,479.48	25,684,479.48
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,124,999,602.13	1,073,261,576.32
投资性房地产		895,094,179.32	862,989,192.01
固定资产		10,688,028.45	11,346,298.42
在建工程		1,033,850.00	
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		12,899.72	13,599.74
开发支出			
商誉		939,251.60	939,251.60
长期待摊费用		243,545,253.11	251,325,730.36
递延所得税资产		11,384,138.78	13,885,878.54
其他非流动资产		5,844,000.00	32,864,000.00
非流动资产合计		2,399,225,682.59	2,272,310,006.47
资产总计		10,110,891,612.02	10,106,189,823.13
流动负债：			
短期借款		567,000,000.00	920,000,000.00
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		101,687,877.33	204,093,637.52
预收款项		1,727,552,986.35	1,679,989,093.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金		82,568.74	82,512.04
应付职工薪酬		2,350,097.12	6,899,582.92
应交税费		-86,878,973.19	-73,070,426.48
应付利息			
应付股利		25,716,300.88	25,716,300.88
其他应付款		1,070,523,909.08	787,988,709.63
应付分保账款			
保险合同准备金		7,501,768.39	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		505,000,000.00	508,875,000.00
其他流动负债		363,390,977.21	363,691,230.90
流动负债合计		4,283,927,511.91	4,431,456,531.55
非流动负债：			
长期借款		1,963,250,000.00	1,892,250,000.00
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		1,967,499,209.90	1,896,499,209.90

负债合计		6,251,426,721.81	6,327,955,741.45
所有者权益			
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	1,027,584,093.37
减：库存股			
其他综合收益		76,504,863.22	82,227,634.72
专项储备			
盈余公积		308,859,950.16	308,859,950.16
一般风险准备		1,987,652.20	1,987,652.20
未分配利润		1,568,464,434.65	1,486,062,252.38
归属于母公司所有者权益合计		3,544,564,981.60	3,467,885,570.83
少数股东权益		314,899,908.61	310,348,510.85
所有者权益合计		3,859,464,890.21	3,778,234,081.68
负债和所有者权益总计		10,110,891,612.02	10,106,189,823.13

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

母公司资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		300,375,179.99	675,487,079.31
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		517,065.05	641,835.20
预付款项			
应收利息			
应收股利		27,831,863.50	27,831,863.50
其他应收款		1,887,582,960.03	1,411,112,002.71
存货		12,190,200.07	12,586,299.89
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	712,350.12
流动资产合计		2,229,209,618.76	2,128,371,430.73
非流动资产：			
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		2,852,649,658.57	2,600,911,632.76
投资性房地产		554,685,730.21	582,549,777.14
固定资产		2,213,731.52	2,478,047.54

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	2,432,430.00
递延所得税资产		2,333,288.34	2,431,180.05
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,439,999,318.12	3,216,487,546.97
资产总计		5,669,208,936.88	5,344,858,977.70
流动负债：			
短期借款		560,000,000.00	920,000,000.00
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	712,161.51
预收款项		3,770,170.00	2,408,165.00
应付职工薪酬		108,716.86	
应交税费		327,110.84	-584,109.55
应付利息			
应付股利		19,975,369.95	19,975,369.95
其他应付款		1,282,659,663.08	642,260,760.42
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		26,500,000.00	50,375,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,894,053,192.24	1,635,147,347.33
非流动负债：			
长期借款		492,250,000.00	492,250,000.00
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	496,499,209.90
负债合计		2,390,552,402.14	2,131,646,557.23
所有者权益：			
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		76,504,863.22	82,227,634.72
专项储备			
盈余公积		308,603,945.49	308,603,945.49
未分配利润		1,227,271,959.86	1,156,105,074.09
所有者权益合计		3,278,656,534.74	3,213,212,420.47
负债和所有者权益总计		5,669,208,936.88	5,344,858,977.70

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

合并利润表

2015 年 1—6 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		644,478,946.57	681,084,267.15
其中：营业收入		631,614,645.71	671,774,521.85
利息收入		6,646,734.39	3,013,239.96
已赚保费			
手续费及佣金收入		6,217,566.47	6,296,505.34
二、营业总成本		635,262,356.60	675,657,038.90
其中：营业成本		511,232,013.29	571,071,120.03
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		310,878.24	314,395.26
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		36,822,426.92	37,240,363.03
销售费用		5,635,342.71	3,478,002.79
管理费用		47,218,670.58	48,918,843.49
财务费用		32,709,704.28	14,194,809.30
资产减值损失		1,333,320.58	439,505.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-76,802.56	
投资收益（损失以“－”号填列）		62,687,934.60	42,037,724.63
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）		71,827,722.01	47,464,952.88
加：营业外收入		25,677,050.89	26,692,979.50
其中：非流动资产处置利得		38,139.25	
减：营业外支出		59,559.36	366,464.75
其中：非流动资产处置损失		2,309.20	

四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		97,445,213.54	73,791,467.63
减：所得税费用		10,491,633.51	8,485,046.56
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		86,953,580.03	65,306,421.07
归属于母公司所有者的净利润		82,402,182.27	61,116,929.71
少数股东损益		4,551,397.76	4,189,491.36
六、其他综合收益的税后净额		-5,722,771.50	-7,998,983.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-5,722,771.50	-7,998,983.59
（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		-5,722,771.50	-7,998,983.59
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		-5,722,771.50	-7,998,983.59
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		81,230,808.53	57,307,437.48
归属于母公司所有者的综合收益总额		76,679,410.77	53,117,946.12
归属于少数股东的综合收益总额		4,551,397.76	4,189,491.36
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.1468	0.109
（二）稀释每股收益(元/股)		0.1468	0.109

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：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

母公司利润表
2015 年 1—6 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		93,363,433.18	52,773,588.75
减: 营业成本		32,471,687.45	21,125,839.71
营业税金及附加		7,320,973.73	2,955,164.15
销售费用		1,007,414.55	1,294,008.99
管理费用		16,283,470.53	14,573,683.69
财务费用		34,393,463.67	18,256,572.13
资产减值损失		-391,566.85	-109,710.70
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)		53,785,797.31	32,880,846.43
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		53,785,797.31	32,880,846.43
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		56,063,787.41	27,558,877.21
加: 营业外收入		21,027,316.79	23,902,464.25
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		77,091,104.20	51,461,341.46
减: 所得税费用		5,924,218.43	4,894,220.35
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		71,166,885.77	46,567,121.11
五、其他综合收益的税后净额		-5,722,771.50	-7,998,983.59
(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		-5,722,771.50	-7,998,983.59
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		-5,722,771.50	-7,998,983.59
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		65,444,114.27	38,568,137.52
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 程齐鸣 主管会计工作负责人: 余新水 会计机构负责人: 段铭华

合并现金流量表
2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		406,449,751.35	409,620,621.75
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		12,864,300.85	9,309,745.30
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		480,356,769.78	297,751,435.05
经营活动现金流入小计		899,670,821.98	716,681,802.10
购买商品、接受劳务支付的现金		263,097,706.15	549,722,635.64
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		35,842,941.80	39,201,081.85
支付的各项税费		62,982,036.92	55,264,298.24
支付其他与经营活动有关的现金		72,995,383.61	280,596,978.98
经营活动现金流出小计		434,918,068.48	924,784,994.71
经营活动产生的现金流量净额		464,752,753.50	-208,103,192.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		146,347,808.96	79,400,000.00
取得投资收益收到的现金		8,528,369.43	9,150,814.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		283,297.48	218.40
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		2,408,219.18	
投资活动现金流入小计		157,567,695.05	88,551,032.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,917,446.28	1,786,087.01
投资支付的现金		271,520,026.75	14,400,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		280,437,473.03	16,186,087.01
投资活动产生的现金流量净额		-122,869,777.98	72,364,945.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		560,000,000.00	599,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		79,329,357.46	
筹资活动现金流入小计		639,329,357.46	599,500,000.00
偿还债务支付的现金		845,875,000.00	244,725,175.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,772,055.38	85,697,231.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			7,704,222.38
支付其他与筹资活动有关的现金		-360,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		593,647,055.38	330,422,406.56
筹资活动产生的现金流量净额		45,682,302.08	269,077,593.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		387,565,277.60	133,339,346.67
加：期初现金及现金等价物余额		863,987,302.82	1,407,722,374.96
六、期末现金及现金等价物余额		1,251,552,580.42	1,541,061,721.63

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

母公司现金流量表

2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		92,448,556.00	52,538,134.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		181,826,940.52	23,088,398.05
经营活动现金流入小计		274,275,496.52	75,626,532.86
购买商品、接受劳务支付的现金		572,312.13	4,376,303.43
支付给职工以及为职工支付的现金		14,439,462.02	10,883,892.46
支付的各项税费		11,798,958.95	12,264,178.35
支付其他与经营活动有关的现金		1,324,969.78	259,383,730.22
经营活动现金流出小计		28,135,702.88	286,908,104.46
经营活动产生的现金流量净额		246,139,793.64	-211,281,571.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的			

现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,408,219.18	0.00
投资活动现金流入小计		2,408,219.18	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		0.00	8,097.00
投资支付的现金		203,675,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		203,675,000.00	8,097.00
投资活动产生的现金流量净额		-201,266,780.82	-8,097.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		460,000,000.00	415,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		460,000,000.00	415,000,000.00
偿还债务支付的现金		843,875,000.00	84,725,175.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,110,070.42	-7,300,295.02
支付其他与筹资活动有关的现金		-360,000,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计		519,985,070.42	77,424,880.32
筹资活动产生的现金流量净额		-59,985,070.42	337,575,119.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-15,112,057.60	126,285,451.08
加：期初现金及现金等价物余额		307,156,189.82	368,139,072.67
六、期末现金及现金等价物余额		292,044,132.22	494,424,523.75

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

合并所有者权益变动表
2015 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-5,722,771.50				82,402,182.27	4,551,397.76	81,230,808.53
（一）综合收益总额							-5,722,771.50				82,402,182.27	4,551,397.76	81,230,808.53
（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													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（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				1,027,584,093.37		76,504,863.22		308,859,950.16	1,987,652.20	1,568,464,434.65	314,899,908.61	3,859,464,890.21

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				1,027,986,760.79		12,179,909.40		302,145,310.70	1,987,652.20	1,451,695,810.34	330,631,322.18	3,687,866,630.55
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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	3,687,866,630.55
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填 列）							-7,998,983.59				-66,828,459.55	-3,514,731.02	-78,342,174.16
（一）综合收益总额							-7,998,983.59				61,116,929.71	4,189,491.36	57,307,437.48
（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											-127,945,389.26	-7,704,222.38	-135,649,611.64
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-127,945,389.26	-7,704,222.38	-135,649,611.64
4. 其他													
（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		4,180,925.81		302,145,310.70	1,987,652.20	1,384,867,350.79	327,116,591.16	3,609,524,456.39

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

母公司所有者权益变动表
2015 年 1—6 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		82,227,634.72		308,603,945.49	1,156,105,074.09	3,213,212,420.47
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		82,227,634.72		308,603,945.49	1,156,105,074.09	3,213,212,420.47
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填 列）							-5,722,771.50			71,166,885.77	65,444,114.27
（一）综合收益总额							-5,722,771.50			71,166,885.77	65,444,114.27
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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		76,504,863.22		308,603,945.49	1,227,271,959.86	3,278,656,534.74

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				1,105,111,778.17		12,179,909.40		301,965,182.97	1,095,368,191.48	3,075,789,050.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	561,163,988.00				1,105,111,778.17		12,179,909.40		301,965,182.97	1,095,368,191.48	3,075,789,050.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-7,998,983.59			-81,378,268.15	-89,377,251.74
（一）综合收益总额							-7,998,983.59			46,567,121.11	38,568,137.52
（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										-127,945,389.26	-127,945,389.26
1. 提取盈余公积											
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		4,180,925.81		301,965,182.97	1,013,989,923.33	2,986,411,798.28

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 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 2015 年 6 月 30 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）。

2. 合并财务报表范围

截至 2015 年 6 月 30 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
上海新佘山置业有限公司
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

上海华闻金融信息服务有限公司

上海浦浩投资有限公司

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)	

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计入商品房成本。

(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的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资

时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（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，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日

的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

15. 投资性房地产

(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经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧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. 生物资产

20. 油气资产

21. 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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

22. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收

回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 长期待摊费用

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

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

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

25. 预计负债

26. 股份支付

27. 优先股、永续债等其他金融工具

28. 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

(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。

29. 政府补助

1、 类型

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

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。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

32. 其他重要的会计政策和会计估计

33. 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

(2)、重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

34. 其他

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%
	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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2. 税收优惠

3. 其他

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	128,192.56	77,988.53
银行存款	1,064,574,181.10	1,174,637,954.56
其他货币资金	197,742,319.53	60,163,314.22
合计	1,262,444,693.19	1,234,879,257.31
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	8,331,047.77	368,330,889.49
期货投资保证金	2,561,065.00	2,561,065.00

项 目	期末余额	年初余额
合 计	10,892,112.77	370,891,954.49

截至 2015 年 6 月 30 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 2015 年 6 月 30 日，本公司存入银行的按揭贷款保证金 181,047.77 元、商务卡保证金 150,000.00 元。

截止 2015 年 6 月 30 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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	56,688,224.19	0
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	56,688,224.19	0

其他说明：

3、衍生金融资产

☐ 适用 ☒ 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

5、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	22,884,504.39	100.00	1,609,463.20	7.03	21,275,041.19	12,898,446.84	100.00	1,071,232.71	8.31	11,827,214.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	22,884,504.39	/	1,609,463.20	/	21,275,041.19	12,898,446.84	/	1,071,232.71	/	11,827,214.13

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			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	19,438,642.79	970,928.30	5.00
1 至 2 年	443,514.00	44,351.40	10.00
2 至 3 年	2,461,314.00	369,197.10	15.00
3 年以上			
3 至 4 年	78,492.00	15,698.40	20.00
4 至 5 年	73,276.00	14,655.20	20.00
5 年以上	389,265.60	194,632.80	50.00
合计	22,884,504.39	1,609,463.20	

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应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(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 538,230.49 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	性质或内容
上海维斯塔文化艺术发展有限公司	租赁客户	3,726,304.00	1 年以内	租金
北京宁绍帮餐饮有限公司	租赁客户	2,243,211.00	1 年以内	租金
上海尚九餐饮管理有限公司	租赁客户	982,066.00	1 年以内	租金
上海园鑫娱乐休闲有限公司	租赁客户	926,449.00	1 年以内	租金
杭州弗格家居用品有限公司	租赁客户	789,520.00	1 年以内	租金
合 计		8,667,550.00		

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

其他说明:

6、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	52,785,227.41	66.15	1,234,986.74	4.37
1 至 2 年			25,873,212.02	91.58
2 至 3 年	25,873,212.02	32.42	876,438.00	3.10
3 年以上	1,143,077.00	1.43	266,639.00	0.95
合 计	79,801,516.43	100.00	28,251,275.76	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:

预付账款	期末余额	占预付款期末余额
		合计数的比例
泗阳阳光置业股份有限公司	50,000,000.00	62.66%
上海舜恒建设有限公司	25,000,000.00	31.33%
嘉兴市秀洲区发展计划与统计局	2,016,289.02	2.53%
上海期货信息技术有限公司	660,000.00	0.83%
上海住总集团建设有限公司	30,000.00	0.04%
合 计	77,706,289.02	97.37%

其他说明

我司与 2015 年 1 月 6 日向泗阳阳光置业股份有限公司支付 5000 万元增资保证金, 具体详见第五节重要事项中 (六). 2。

7、 应收利息

☐ 适用 ☒ 不适用

8、 应收股利

☐ 适用 ☒ 不适用

9、 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	75,438,998.18	100.00	8,696,282.96	11.53	66,742,715.22	70,135,080.06	100.00	7,901,192.85	11.27	62,233,887.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	75,438,998.18	/	8,696,282.96	/	66,742,715.22	70,135,080.06	/	7,901,192.85	/	62,233,887.21

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			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	31,733,158.21	1,586,807.91	5.00
1 至 2 年	19,973,114.56	1,997,311.46	10.00
2 至 3 年	11,656,240.76	1,748,436.12	15.00
3 年以上			
3 至 4 年	4,240,149.54	848,029.91	20.00
4 至 5 年	4,674,900.00	934,980.00	20.00
5 年以上	3,161,435.11	1,580,717.56	50.00
合计	75,438,998.18	8,696,282.96	

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) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 795,090.11

元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

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	32,933,789.70	1-2 年	43.66%	3,293,378.98
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	7.15%	269,826.51
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	保证金	4,526,000.00	4-5 年	6.00%	905,200.00
青浦区房屋维修资金管理中心	维修基金	3,592,007.68	1 年以内	4.76%	179,600.38
上海弘基物业管理有限公司	往来款	3,539,039.39	1 年以内	4.69%	176,951.97
合计	/	49,987,366.95	/	66.26%	4,824,957.84

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：

10、 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	5,333,746,626.77		5,333,746,626.77	5,441,926,543.72		5,441,926,543.72
开发产品	503,984,456.79	5,757,727.80	498,226,728.99	623,560,665.46	5,757,727.80	617,802,937.66
合计	5,837,745,158.06	5,757,727.80	5,831,987,430.26	6,065,501,283.68	5,757,727.80	6,059,743,555.88

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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
			本期转入存货额	其他减少		
嘉兴科技京城	16,891,400.00	5,471,500.00			22,362,900.00	6.55%
南馨佳苑	5,087,571.40		2,228,828.85		2,858,742.55	
才智汇广场	35,381,230.78				35,381,230.78	6.51%
佘山逸品	55,993,146.71	18,766,812.50			74,759,959.21	6.31%
浦江国际金融广场（原名长江国际金融中心）	531,433,155.26	46,135,672.46			577,568,827.72	6.00%
青浦区徐泾北（华新拓展）大型居住社区经济适用房B块	104,588,047.89				104,588,047.89	6.40%
合 计	749,374,552.04	70,373,984.96	2,228,828.85	-	817,519,708.15	

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

11、划分为持有待售的资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明

13、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	881,065.45
预缴企业所得税	106,116.09	106,116.09
预缴其他税金		337.92
应收货币保证金	273,664,557.89	333,878,662.01
应收结算担保金	10,074,569.52	10,078,444.90
长安金浦玺鸣1号分级资产管理计划		25,000,000.00
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
陆家嘴信托-金瑞3号集合资金信托计划	30,000,000.00	
陕国投-键顺云证券投资集合资金信托计划	10,000,000.00	
华闻浦浩1号	10,000,000.00	
华闻浦浩2号	48,000,000.00	
华闻浦浩3号	10,000,000.00	
合计	392,726,308.95	436,944,626.37

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	39,028,871.92	49,854,011.25
2. 交易保证金	26,481,682.00	4,983,911.10
二、上海期货交易所		
1. 结算准备金	59,880,200.58	56,558,449.51
2. 交易保证金	25,321,258.50	36,162,597.40
三、大连商品交易所		
1. 结算准备金	54,002,839.36	77,613,800.67
2. 交易保证金	9,681,080.00	16,134,187.55
四、郑州商品交易所		
1. 结算准备金	47,403,924.53	70,801,406.33
2. 交易保证金	11,864,701.00	21,770,298.20
合计	273,664,557.89	333,878,662.01

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	10,074,569.52	10,078,444.90

14、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(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：	115,684,479.48	10,000,000.00	105,684,479.48	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48
按公允价值计量的						
按成本计量的	115,684,479.48	10,000,000.00	105,684,479.48	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48
合计	115,684,479.48	10,000,000.00	105,684,479.48	35,684,479.48	10,000,000.00	25,684,479.48

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

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					0.667	
上海永华房地产开发有限公司	4,422,436.00			4,422,436.00					5.00	
上海美华建筑装饰有限公司	1,693,743.48			1,693,743.48					30.00	
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	10,000,000.00			10,000,000.00	20.00	
中铁宝盈资产管理有限公司宝聚2号优先级产品		50,000,000.00		50,000,000.00						
兴业银行股份有限公司中鑫富盈1号优先级产品		15,000,000.00		15,000,000.00						
兴业银行股份有限公司中鑫富盈2号优先级产品		15,000,000.00		15,000,000.00						
合计	35,684,479.48	80,000,000.00		115,684,479.48	10,000,000.00			10,000,000.00	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

15、持有至到期投资

□适用 √不适用

16、长期应收款

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海微电子设计有限公司	11,958,641.16			10,683.73						11,969,324.89	
中泰信托投资有限责任公司	1,009,133,663.71			52,780,823.83	-5,722,771.50					1,056,191,716.04	
江西瑞奇期货经纪有限公司	40,149,868.95	3,675,000.00		1,203,448.40						45,028,317.35	
上海上体产业发展有限公司	12,019,402.50			-209,158.65						11,810,243.85	3,583,237.70
小计	1,073,261,576.32	3,675,000.00		53,785,797.31	-5,722,771.50					1,124,999,602.13	3,583,237.70
合计	1,073,261,576.32	3,675,000.00		53,785,797.31	-5,722,771.50					1,124,999,602.13	3,583,237.70

其他说明

18、投资性房地产

√适用 □不适用

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	1,195,400,005.64			1,195,400,005.64
2. 本期增加金额	65,127,053.88			65,127,053.88
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	65,127,053.88			65,127,053.88
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	26,073,303.09			26,073,303.09
(1) 处置	26,073,303.09			26,073,303.09
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,234,453,756.43			1,234,453,756.43
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	328,045,343.49			328,045,343.49
2. 本期增加金额	14,865,267.94			14,865,267.94
(1) 计提或摊销	14,865,267.94			14,865,267.94
3. 本期减少金额	7,916,504.45			7,916,504.45
(1) 处置	7,916,504.45			7,916,504.45
(2) 其他转出				
4. 期末余额	334,994,106.98			334,994,106.98
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				
1. 期末账面价值	895,094,179.32			895,094,179.32
2. 期初账面价值	862,989,192.01			862,989,192.01

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 458,894,600.00 元

2015 年度本公司处置投资性房地产账面价值 26,073,303.09 元，处置收益为 41,012,775.12 元。

投资性房地产本期增加为下属子公司嘉兴昊基房地产有限公司项目完工转入投资性房地产。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

☐适用 ☒不适用

其他说明

19、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	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	4,223,805.57	748,610.00	15,807,825.95	12,171,026.20	115,658.00	33,066,925.72
2. 本期增加金额			460,700.00	556,808.44		1,017,508.44
(1) 购置			460,700.00	556,808.44		1,017,508.44
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			756,987.00	33,952.00		790,939.00
(1) 处置或报废			756,987.00	33,952.00		790,939.00
4. 期末余额	4,223,805.57	748,610.00	15,511,538.95	12,693,882.64	115,658.00	33,293,495.16
二、累计折旧						
1. 期初余额	1,008,270.13	409,055.95	9,664,009.98	7,741,454.07	13,116.08	18,835,906.21
2. 本期增加金额	9,964.26	76,375.26	890,173.46	645,986.62	1,165.58	1,623,665.18
(1) 计提	9,964.26	76,375.26	890,173.46	645,986.62	1,165.58	1,623,665.18
3. 本期减少金额			719,137.65	19,688.12		738,825.77
(1) 处置或报废			719,137.65	19,688.12		738,825.77
4. 期末余额	1,018,234.39	485,431.21	9,835,045.79	8,367,752.57	14,281.66	19,720,745.62
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	323,159.58	263,178.79	5,676,493.16	4,323,820.58	101,376.34	10,688,028.45
2. 期初账面价值	333,123.84	339,554.05	6,143,815.97	4,427,262.64	102,541.92	11,346,298.42

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

20、在建工程

√适用 □不适用

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金沙谷改造工程	1,033,850.00		1,033,850.00			
合计	1,033,850.00		1,033,850.00			

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

其他说明

21、工程物资

□适用 √不适用

22、固定资产清理

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、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		24,000.00
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		24,000.00
二、累计摊销						
1. 期初余额				10,400.26		10,400.26
2. 本期增加金额				700.02		700.02
(1) 计提				700.02		700.02
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				11,100.28		11,100.28
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				12,899.72		12,899.72

2. 期初账面价值				13,599.74		13,599.74
-----------	--	--	--	-----------	--	-----------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明:

26、开发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

27、商誉

☒ 适用 ☐ 不适用

(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

(2). 商誉减值准备

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
		计提		处置		
合计						

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

其他说明

28、长期待摊费用

☒ 适用 ☐ 不适用

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	34,015,451.16		1,478,932.68		32,536,518.48
幸福湾改建费	40,092,912.91		2,363,100.72		37,729,812.19
科技京城改造费	10,493,226.58		1,151,976.48		9,341,250.10
金皖 399 改造费	6,333,814.00		748,374.84		5,585,439.16
老码头项目	136,143,501.68		4,254,484.50		131,889,017.18
崂山路项目	19,400,851.70		718,977.96		18,681,873.74

其他	4,845,972.33	3,181,915.00	246,545.07		7,781,342.26
合计	251,325,730.36	3,181,915.00	10,962,392.25		243,545,253.11

其他说明：

29、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

√适用 □不适用

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	18,569,406.67	4,642,351.68	17,410,132.65	4,352,533.18
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	268,110.00	67,027.50
可用以后年度税前利润弥补的亏损	9,726,551.76	2,431,637.95	9,726,551.76	2,431,637.95
暂估成本	2,044,640.59	511,160.15	2,044,640.59	511,160.15
合并抵消内部销售收入	14,927,846.00	3,731,961.50	26,094,079.03	6,523,519.76
合计	45,536,555.02	11,384,138.78	55,543,514.03	13,885,878.54

(2)、未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

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)、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4)、未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

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	4,570,211.94
可用以后年度税前利润弥补的亏损	31,284,600.73	30,859,272.94

合计	35,854,812.67	35,429,484.88
----	---------------	---------------

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年	2,137,924.95		
2019 年	2,986,152.14	3,951,466.30	
2018 年	2,030,562.94	1,368,147.56	
2017 年	6,287,200.71	6,308,078.70	
2016 年	17,842,759.99	19,090,505.16	
2015 年		141,075.22	
合计	31,284,600.73	30,859,272.94	/

其他说明：

30、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	4,444,000.00	1,464,000.00
期货会员资格投资	1,400,000.00	1,400,000.00
陆家嘴信托-锦瑞 3 号集合资金信托计划		30,000,000.00
合计	5,844,000.00	32,864,000.00

其他说明：

31、短期借款

√适用 □不适用

(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	7,000,000.00	
信用借款	560,000,000.00	920,000,000.00
合计	567,000,000.00	920,000,000.00

短期借款分类的说明：

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、应付票据

□适用 √不适用

35、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	101,687,877.33	204,093,637.52
合计	101,687,877.33	204,093,637.52

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
经济适用房差价	20,639,673.00	与政府尚未结算
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	6,262,536.92	总部工程尾款
长业建设集团有限公司	3,570,005.56	工程款
合计	48,473,045.48	/

其他说明

36、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收账款	1,727,552,986.35	1,679,989,093.99

合计	1,727,552,986.35	1,679,989,093.99
----	------------------	------------------

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

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
施鸿远	844,595.78	房款尚未结清
合计	6,861,384.76	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

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	6,806,696.56	38,314,095.07	43,718,848.89	1,401,942.74
二、离职后福利-设定提存计划	92,886.36	3,618,581.46	3,531,740.94	179,726.88
三、辞退福利		1,389,171.40	620,743.90	768,427.50
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,899,582.92	43,321,847.93	47,871,333.73	2,350,097.12

(2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

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	6,460,393.73	30,162,423.54	35,644,084.40	978,732.87
二、职工福利费		1,095,998.02	774,108.30	321,889.72
三、社会保险费	35,295.34	3,411,126.48	3,522,377.16	-75,955.34
其中：医疗保险费	32,610.36	3,217,797.50	3,329,110.68	-78,702.82
工伤保险费	956.56	65,863.65	65,842.15	978.06
生育保险费	1,728.42	127,465.33	127,424.33	1,769.42

四、住房公积金	4,183.00	2,942,589.98	2,951,398.98	-4,626.00
五、工会经费和职工教育经费	306,824.49	518,213.05	643,136.05	181,901.49
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		183,744.00	183,744.00	
合计	6,806,696.56	38,314,095.07	43,718,848.89	1,401,942.74

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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	87,403.11	3,320,600.95	3,239,301.37	168,702.69
2、失业保险费	5,483.25	184,537.90	179,006.96	11,014.19
3、企业年金缴费		113,442.61	113,432.61	10.00
合计	92,886.36	3,618,581.46	3,531,740.94	179,726.88

其他说明：

38、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	-109,266.32	9,020.37
消费税		
营业税	-83,973,302.55	-81,583,029.28
企业所得税	1,130,109.60	11,274,122.36
个人所得税	541,695.14	4,570,192.21
城市维护建设税	-775,408.23	-782,244.37
房产税	1,382,481.10	1,674,826.98
土地增值税	11,812.07	-3,736,204.63
教育费附加	-4,196,945.78	-4,061,236.72
土地使用税	-79,229.05	334,748.00
印花税	309.05	872.10
河道管理费	-809,430.28	-780,801.83
堤防费		31.50
教育发展费	-2,475.63	7,519.30
水利建设专项基金	677.69	1,757.53
合计	-86,878,973.19	-73,070,426.48

其他说明：

39、应付利息

□适用 √不适用

40、应付股利

√适用 □不适用

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	5,740,930.93
合计	25,716,300.88	25,716,300.88

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

41、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,070,523,909.08	787,988,709.63
合计	1,070,523,909.08	787,988,709.63

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

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
上海市徐汇区建设和交通委员会	159,479,466.87	与政府尚未结算
江西洪客隆投资集团有限公司	108,994,509.04	暂收款
上海良盛实业有限公司	46,750,000.00	暂收款
上海建工七建集团有限公司	13,487,161.00	工程质量保证金
合计	609,211,136.91	/

其他说明

42、划分为持有待售的负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

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	505,000,000.00	508,875,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	505,000,000.00	508,875,000.00

其他说明：

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		
抵押借款	485,000,000.00	471,375,000.00
保证借款		
信用借款		
质押+抵押借款	20,000,000.00	37,500,000.00
合 计	505,000,000.00	508,875,000.00

(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	478,500,000.00	458,500,000.00
华夏银行外滩支行	2009-4-30	2015-12-20	人民币	基准利率下浮10%	6,500,000.00	12,875,000.00
平安银行上海分行	2013-12-9	2015-12	人民币	基准利率上浮20%	20,000,000.00	37,500,000.00
合 计					505,000,000.00	508,875,000.00

44、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	363,390,977.21	359,855,430.90
其他流动负债		3,835,800.00
合计	363,390,977.21	363,691,230.90

短期应付债券的增减变动：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

45、长期借款

☒ 适用 ☐ 不适用

(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	1,447,250,000.00
保证借款	71,000,000.00	
信用借款		
质押加抵押借款	445,000,000.00	445,000,000.00
合计	1,963,250,000.00	1,892,250,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

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	47,250,000.00
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	445,000,000.00
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	1,400,000,000.00
华夏银行上海分行	2015-3-31	2018-3-30	人民币	基准利率上浮 20%	71,000,000.00	
合 计					1,963,250,000.00	1,892,250,000.00

46、应付债券

☐ 适用 ☒ 不适用

47、长期应付款

☐ 适用 ☒ 不适用

48、长期应付职工薪酬

☐ 适用 ☒ 不适用

49、专项应付款

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

53、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

其他说明：

54、其他权益工具

□适用 √不适用

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
合计								

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、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	3,089,873.20			3,089,873.20
合计	1,027,584,093.37			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：

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

☒适用 ☐不适用

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	82,227,634.72	-5,722,771.50			-5,722,771.50		76,504,863.22

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	82,227,634.72	-5,722,771.50			-5,722,771.50		76,504,863.22
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							
其他综合收益合计	82,227,634.72	-5,722,771.50			-5,722,771.50		76,504,863.22

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

☐适用 ☒不适用

59、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	280,837,998.67			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	308,859,950.16			308,859,950.16

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、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	1,486,062,252.38	1,451,695,810.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

调整后期初未分配利润	1,486,062,252.38	1,451,695,810.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	82,402,182.27	61,116,929.71
减：提取法定盈余公积		
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
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,568,464,434.65	1,384,867,350.79

调整期初未分配利润明细：

- 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 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、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	625,001,042.82	511,230,237.39	666,373,853.77	571,779,224.54
其他业务	6,613,602.89	1,775.90	5,400,668.08	-708,104.51
合计	631,614,645.71	511,232,013.29	671,774,521.85	571,071,120.03

62、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	30,237,462.06	34,104,178.72
城市维护建设税	774,932.62	760,885.43
教育费附加	1,511,990.09	1,679,680.96
资源税		
土地增值税	4,298,042.15	695,617.92
合计	36,822,426.92	37,240,363.03

其他说明：

63、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	5,635,342.71	3,478,002.79

合计	5,635,342.71	3,478,002.79

其他说明：

64、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	47,218,670.58	48,918,843.49
合计	47,218,670.58	48,918,843.49

其他说明：

65、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	37,398,070.42	22,199,704.98
减：利息收入	-4,742,304.87	-8,059,213.37
汇兑损益		
其他	53,938.73	54,317.69
合计	32,709,704.28	14,194,809.30

其他说明：

66、资产减值损失

√适用 □不适用

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	1,333,320.58	439,505.00
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	1,333,320.58	439,505.00

其他说明：

67、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-76,802.56	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-76,802.56	

其他说明：

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	53,785,797.31	32,880,846.43
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	4,808.53	
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	373,767.86	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合作期货投资取得的固定收益	5,250,960.90	1,575,000.00
信托产品取得的投资收益	3,272,600.00	7,581,878.20
合计	62,687,934.60	42,037,724.63

其他说明：

69、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	38,139.25		
其中：固定资产处置利得	38,139.25		
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	24,442,800.00	22,388,120.00	3,935,800.00
罚款收入	1,170,950.79	66,863.00	
违约金收入		25,031.35	
其他	25,160.85	4,212,965.15	
合计	25,677,050.89	26,692,979.50	3,935,800.00

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

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
黄浦区企业职工职业培训专项补贴	47,000.00		与收益相关
黄浦区金融办产业扶持资金		1,500,000.00	与收益相关
卢湾区商务委员会财政补贴		480,120.00	与收益相关
黄浦区节能扶持基金及节能减排经费	3,935,800.00		与收益相关
宝山区友谊经济开发区发的产业调整扶持项目的专项扶持资金补助	80,000.00		与收益相关
黄浦区节能减排经费		118,000.00	与收益相关
宝山区政府财政扶持基金	40,000.00		与收益相关
黄浦区政府财政扶持基金	340,000.00		与收益相关
普陀区职工教育经费扶持资金			与收益相关
黄浦区金融办产业扶持资金		290,000.00	与收益相关
合计	24,442,800.00	22,388,120.00	/

其他说明：

70、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	2,309.20	351,246.35	
其中：固定资产处置损失	2,309.20	351,246.35	
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	57,000.00	13,000.00	7,000.00
罚款支出			
其他	250.16	2,218.40	
合计	59,559.36	366,464.75	7,000.00

其他说明：

71、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	10,781,452.01	8,546,235.96
递延所得税费用	-289,818.50	-61,189.40
合计	10,491,633.51	8,485,046.56

(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	97,445,213.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	25%
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,303,049.23
非应税收入的影响	-13,712,149.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-444,533.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	520,107.15
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	-1,264,307.59
递延所得税的影响	-271,836.32
所得税费用	10,491,633.51

其他说明：

72、其他综合收益

详见附注

73、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	293,315.80	-1,351,766.00
存款利息收入	4,594,827.45	8,059,213.37
政府补助	24,442,800.00	22,388,120.00
现金捐赠收入		
罚款收入	1,170,950.79	444,766.85
资金往来收到的现金	272,532,167.81	252,622,348.90
年初受限货币资金本期收回	71,433,408.83	
其他	105,889,299.10	
收到客户的保证金净额		15,588,751.93
合计	480,356,769.78	297,751,435.05

收到的其他与经营活动有关的现金说明:

(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	15,583,577.19	188,966.00
费用支出	28,921,074.50	24,354,767.36
银行手续费	53,938.73	54,317.69
现金捐赠支出	57,000.00	
罚款支出		13,218.40
资金往来支付的现金	28,104,968.24	255,819,666.66
期末受限货币资金	158.28	
其他	274,666.67	166,042.87
存入交易所的保证金净额		
合计	72,995,383.61	280,596,978.98

支付的其他与经营活动有关的现金说明:

(3). 收到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
企业间借款利息收入	2,408,219.18	
合计	2,408,219.18	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4). 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		
处置子公司及其他营业单位支出的现金净额		
合计		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5). 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	79,329,357.46	
合作期货投资收到的资金		
合计	79,329,357.46	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6). 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	-360,000,000.00	
合作期货投资偿还的资金		
合计	-360,000,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	86,953,580.03	65,306,421.07
加：资产减值准备	1,333,320.58	439,505.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,488,933.11	18,240,602.72
无形资产摊销	700.02	700.02
长期待摊费用摊销	10,956,419.25	6,934,515.61
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）	-35,830.05	351,246.35
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)	76,802.56	
财务费用(收益以“－”号填列)	37,398,070.42	22,199,704.98
投资损失(收益以“－”号填列)	-62,687,934.60	-42,037,724.63
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	2,501,739.75	-61,189.40
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)	251,159,855.34	-29,358,805.42
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	16,424,622.13	58,065,424.46
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	106,590,852.42	-308,183,593.37
其他	-2,408,377.46	
经营活动产生的现金流量净额	464,752,753.50	-208,103,192.61
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,251,552,580.42	1,541,061,721.63
减: 现金的期初余额	863,987,302.82	1,407,722,374.96
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	387,565,277.60	133,339,346.67

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(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	1,251,552,580.42	863,987,302.82
其中: 库存现金	128,192.56	77,988.53
可随时用于支付的银行存款	1,056,243,133.33	806,307,065.07
可随时用于支付的其他货币资金	195,181,254.53	57,602,249.22
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1, 251, 552, 580. 42	863, 987, 302. 82
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	10, 892, 112. 77	370, 891, 954. 49

其他说明：

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

76、所有权或使用权受到限制的资产

☐适用 ☒不适用

77、外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

78、套期

☐适用 ☒不适用

79、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

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

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

下属全资子公司华闻期货经纪有限公司投资 3000 万元于 2015 年 1 月 13 日成立全资子公司上海华闻金融信息服务有限公司；下属全资子公司上海欣龙企业发展有限公司投资 3000 万元于 2015 年 4 月 23 日成立全资子公司上海浦浩投资有限公司。

6、 其他

九、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

☒适用 ☐不适用

(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园区开发有限公司	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

司						
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
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	上海	金融信息服务业		100.00	设立
上海浦浩投资有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(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%	-73,302.33		5,491,629.14
上海弘浦商业经营管理有限公司	45.00%	5,368,426.01		24,541,466.47
上海鸿泰房地产有限公司	45.00%	-241,218.96		270,381,169.18
上海新余山置业有限公司	35.00%	-502,506.96		14,485,643.82

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(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	26,963,848.73	122,253,592.99	149,217,441.72	39,384,858.90		39,384,858.90	40,058,282.30	125,457,997.93	165,516,280.23	54,217,650.81		54,217,650.81

限公司												
上海弘浦商业经营管理有限公司	40,398,116.59	230,572,821.34	270,970,937.93	145,434,345.77	71,000,000.00	216,434,345.77	32,751,321.85	238,677,029.31	271,428,351.16	228,821,594.58		228,821,594.58
上海鸿泰房地产有限公司	2,277,964,982.79	1,085,939.67	2,279,050,922.46	281,035,971.63	1,400,000.00	1,681,035,971.63	2,197,582,958.00	1,250,837.09	2,198,833,795.09	200,282,802.12	1,400,000,000.00	1,600,282,802.12
上海新余山置业有限公司	1,601,558,816.32	1,073,149.05	1,602,631,965.37	1,561,244,411.59		1,561,244,411.59	1,557,653,108.62	1,225,323.87	1,558,78,432.49	1,516,055,144.55		1,516,055,144.55

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	5,141,771.21	-1,466,046.60		-11,340,725.58	9,051,091.20	43,801.95		-45,833,031.00
上海弘浦商业经营管理有限公司	52,692,502.60	11,929,835.58		-76,730,571.31	27,439,069.00	9,085,914.38		-14,868,721.53
上海鸿泰房地产有限公司		-536,042.14		-39,692,706.29		4,539.34		-54,176,236.33
上海新余山置业有限公司		-1,435,734.16		-14,525,393.45		47,161.33		-138,290,765.05

其他说明：

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(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	江西	江西	金融业	43.75		权益法

经纪有限公司						
上海上体产业发展有限公司	上海	上海	服务业	25.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(3). 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	44,863,428.11	172,926,969.02	508,073,441.43	52,542,361.24	46,393,039.98	173,625,321.53	28,332,790.83	53,169,850.37
非流动资产	2,093,494.33	3,703,121,390.70	35,444,600.05	15,272,150.04	2,114,809.30	3,542,114,109.88	483,363,940.42	15,469,323.96
资产合计	46,956,922.44	3,876,048,359.72	543,518,041.48	67,814,511.28	48,507,849.28	3,715,739,431.41	511,696,731.25	68,639,174.33
流动负债	4,951,362.98	96,338,379.21	445,890,666.41	20,573,535.82	6,650,512.40	230,849,583.58	8,509,364.69	20,561,564.31
非流动负债	96,241.60	105,524,506.83	0.00			117,743,822.76	416,491,490.68	
负债合计	5,047,604.58	201,862,886.04	445,890,666.41	20,573,535.82	6,650,512.40	348,593,406.34	425,000,855.37	20,561,564.31
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	41,909,317.86	3,674,185,473.68	97,627,375.07	47,240,975.46	41,857,336.88	3,367,146,025.07	86,695,875.88	48,077,610.02
按持股比例计算的净资产份额	11,973,492.11	1,101,153,386.46	42,711,976.59	11,810,243.87	11,958,641.15	1,009,133,663.71	37,929,445.70	12,019,402.51
调整事项							2,220,423.24	
—商誉							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	11,973,492.11	1,101,153,386.46	42,711,976.59	11,810,243.87	11,958,641.16	1,009,133,663.71	40,149,868.95	12,019,402.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	4,843,781.30	278,631,076.50	33,037,769.71	140.70	1,119,244.00	510,832,359.83	27,711,998.71	34,672,454.68
净利润	37,394.92	176,112,191.64	2,750,739.19	-836,634.56	-1,942,644.75	110,475,933.24	906,848.75	-1,266,779.29
终止经营的净利润								
其他综合收益		260,952,688.87				26,689,968.60		
综合收益总额	37,394.92	437,064,880.51	2,750,739.19	-836,634.56	-1,942,644.75	137,165,901.84	906,848.75	-1,266,779.29
本年度收到的来自联营企业的股利								

其他说明

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

--	--	--	--

其他说明

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

☒适用 ☐不适用

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	567,000,000.00		567,000,000.00
应付账款	45,665,365.98	56,022,511.35	101,687,877.33
应付手续费及佣金	82,568.74		82,568.74
其他应付款	461,312,772.17	609,211,136.91	1,070,523,909.08
一年内到期的非流动负债	505,000,000.00		505,000,000.00
长期借款		1,963,250,000.00	1,963,250,000.00
合 计	1,579,060,706.89	2,628,483,648.26	4,207,544,355.15

项 目	年初余额		
	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

十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	56,688,224.19			56,688,224.19
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	56,688,224.19			56,688,224.19
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	80,000,000.00			80,000,000.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	80,000,000.00			80,000,000.00
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	136,688,224.19			136,688,224.19
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				

其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

按市场报价确定价格依据

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

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

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是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）
其他说明：

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注
“九、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注
“九、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

☐适用 ☒不适用

4、 其他关联方情况

☐适用 ☒不适用

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

☐适用 ☒不适用

(5). 关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☐适用 ☒不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬		

(8). 其他关联交易

6、 关联方应收应付款项

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

8、 其他

十三、 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

4、 股份支付的修改、终止情况

5、 其他

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

- 公司向华夏银行外滩支行借款余额人民币 5,375.00 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 10,661.06 万元。

2、公司向平安银行上海分行借款余额人民币 46,500.00 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 35,228.40 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 2015 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 224,200.83 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 47,850.00 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

☒ 适用 ☐ 不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

无

(2). 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。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、利润分配情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、销售退回

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 债务重组☐适用 ☒不适用**3、 资产置换**☐适用 ☒不适用**4、 年金计划**☐适用 ☒不适用**5、 终止经营**☐适用 ☒不适用**6、 分部信息**☐适用 ☒不适用**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项****8、 其他****十七、 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	544,279.00	100.00	27,213.95	5.00	517,065.05	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	544,279.00	/	27,213.95	/	517,065.05	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			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	544,279.00	27,213.95	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	544,279.00	27,213.95	5.00

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应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(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-6,566.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(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
应收科技京城租金	544,279.00	100	27,213.95

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

其他说明:

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	1,888,248,760.03	100.00	665,800.00	0.04	1,887,582,960.03	1,412,162,802.71	100.00	1,050,800.00	0.07	1,411,112,002.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,888,248,760.03	/	665,800.00	/	1,887,582,960.03	1,412,162,802.71	/	1,050,800.00	/	1,411,112,002.71

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			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计	1,848,932,891.53	50,000.00	
1 至 2 年			
2 至 3 年	37,964,268.50		
3 年以上			
3 至 4 年	200,000.00	40,000.00	20.00
4 至 5 年			
5 年以上	1,151,600.00	575,800.00	50.00

合计	1,888,248,760.03	665,800.00	
----	------------------	------------	--

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：

(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-391,566.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

☒适用 ☐不适用

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	741,580,200.00	1 年以内	39.27%	
上海欣龙企业发展有限公司	往来款	465,385,208.35	1 年以内	24.65%	
嘉兴市昊基房地产有限公司	往来款	194,353,554.44	1 年以内	10.29%	
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	往来款	174,293,678.67	1 年以内	9.23%	
上海鸿泰房地产有限公司	往来款	133,221,000.00	1 年以内	7.06%	
合计	/	1,708,833,641.46	/	90.50%	

(6). 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

其他说明:

3、长期股权投资

√适用 □不适用

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	1,734,886,003.20	7,235,946.76	1,727,650,056.44	1,534,886,003.20	7,235,946.76	1,527,650,056.44
对联营、合营企业投资	1,128,582,839.83	3,583,237.70	1,124,999,602.13	1,076,844,814.02	3,583,237.70	1,073,261,576.32
合计	2,863,468,843.03	10,819,184.46	2,852,649,658.57	2,611,730,817.22	10,819,184.46	2,600,911,632.76

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海欣龙企业发展有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		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	200,000,000.00		332,996,692.18		
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		
上海新余山置业有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
合计	1,527,650,056.44	200,000,000.00		1,727,650,056.44		7,235,946.76

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海微电子设计有限公司	11,958,641.16			10,683.73						11,969,324.89	
中泰信托投资有限责任公司	1,009,133,663.71			52,780,823.83	-5,722,771.50					1,056,191,716.04	
江西瑞奇期货经纪有限公司	40,149,868.95	3,675,000.00		1,203,448.40						45,028,317.35	
上海上体产业发展有限公司	12,019,402.50			-209,158.65						11,810,243.85	3,583,237.70
小计	1,073,261,576.32	3,675,000.00		53,785,797.31	-5,722,771.50					1,124,999,602.13	3,583,237.70
合计	1,073,261,576.32	3,675,000.00		53,785,797.31	-5,722,771.50					1,124,999,602.13	3,583,237.70

其他说明：

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	90,955,214.00	32,471,687.45	52,773,588.75	21,125,839.71
其他业务	2,408,219.18			
合计	93,363,433.18	32,471,687.45	52,773,588.75	21,125,839.71

其他说明：

5、投资收益

√适用 □不适用

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		
权益法核算的长期股权投资收益	53,785,797.31	32,880,846.43
处置长期股权投资产生的投资收益		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	53,785,797.31	32,880,846.43

6、其他

十八、 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	3,308,430.05	
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）	24,442,800.00	
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	5,250,960.90	
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	1,138,861.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-6,627,759.61	
少数股东权益影响额	-157,932.53	
合计	27,355,360.29	

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

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因

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	2.35%	0.1468	0.1468
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.57%	0.0981	0.0981

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

第十节 备查文件目录

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

董事长：程齐鸣

董事会批准报送日期：2015-08-22

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容