

公司代码：600675

公司简称：*ST 中企

中华企业股份有限公司

2016 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人蔡顺明、主管会计工作负责人倪伯士及会计机构负责人（会计主管人员）唐喆声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

由于母公司2016年度末未分配利润为负，根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、《企业会计制度》及《公司章程》对利润分配的规定，公司董事会提议2016年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股），也不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

适用 不适用

公司2014年度、2015年度连续两年经审计的归属于上市公司股东的净利润为负值，根据《上海证券交易所股票上市规则》13.2.1条规定，公司股票已于2016年3月22日被实施退市风险警示，股票简称从“中华企业”变更为“*ST中企”。公司2016年度经审计的归属于上市公司股东的净利润指标涉及退市风险警示的情形已消除，也不触及其他退市风险警示的情形。公司将在年

度报告披露的同时向上海证券交易所申请撤销退市风险警示。若撤销退市风险警示未得到上海证券交易所批准，公司可能面临暂停上市风险。

除上述风险外，公司经营可能存在的主要风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	36
第七节	优先股相关情况.....	41
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
第九节	公司治理.....	49
第十节	公司债券相关情况.....	52
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	177

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
上房集团	指	上海房地（集团）有限公司
经营集团	指	上海房地产经营（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
中华企业大厦	指	古北国际财富中心二期
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	印学青	徐健伟
联系地址	上海市浦东新区雪野路928号6楼	上海市浦东新区雪野路928号6楼
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

三、 基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	2014年
营业收入	14,196,754,200.76	4,654,468,864.88	205.01	4,415,231,580.72
归属于上市公司股东的净利润	655,458,153.58	-2,487,072,739.29	不适用	-488,555,063.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	88,700,316.53	-3,169,763,971.51	不适用	-810,908,939.46
经营活动产生的现金流量净额	8,986,094,273.47	4,927,874,418.43	82.35	-124,996,561.13
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	3,258,529,883.76	2,719,123,633.43	19.84	5,080,439,738.33
总资产	30,428,114,074.32	36,617,573,266.02	-16.90	40,814,471,818.16
期末总股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00	0.00	1,867,059,398.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	2014年
基本每股收益（元 / 股）	0.351	-1.332	不适用	-0.262
稀释每股收益（元 / 股）	0.351	-1.332	不适用	-0.262
扣除非经常性损益后的基本每	0.048	-1.698	不适用	-0.434

每股收益（元/股）				
加权平均净资产收益率（%）	21.94	-63.77	增加85.71个百分点	-9.06
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.97	-81.28	增加84.25个百分点	-15.03

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2016 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,166,508,753.04	6,171,716,374.89	2,837,071,613.03	4,021,457,459.80
归属于上市公司股东的净利润	-83,807,368.87	22,241,091.69	360,668,487.93	356,355,942.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-117,082,624.81	2,139,411.89	289,846,628.89	-86,203,099.44
经营活动产生的现金流量净额	475,730,454.33	2,651,440,444.04	4,254,038,145.64	1,604,885,229.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2016 年金额	附注 (如适用)	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	381,270,896.56		729,193,652.81	386,137,339.89

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	52,956,784.66		27,780,036.86	29,353,560.82
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	157,775,334.40			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,080,000.00			
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,511,846.06		19,115,842.53	25,063,575.36
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	-7,741,162.78		-4,414,019.63	-27,090,713.38
所得税影响额	-19,072,169.73		-88,984,280.35	-91,109,886.99
合计	566,757,837.05		682,691,232.22	322,353,875.70

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	71,981,000.00	71,662,500.00	-318,500.00	17,108,611.14
可供出售金融资产	676,321,604.73	200,785,280.51	-475,536,324.22	135,384,975.79
合计	748,302,604.73	272,447,780.51	-475,854,824.22	152,493,586.93

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

1、报告期内，公司以房地产开发为主业，实施新的战略布局和业务规划，逐步从传统房地产开发商向房地产综合服务商转型，从提供开发住宅类产品向提供居住类产品转型，从个性化产品开发向产品标准化和生产工业化转型，从单一小区开发向多级联动、项目代建和资产运营等多元开发转型。公司开发区域涉及上海市、江苏省、浙江省等，主要项目包括尚汇豪庭、松江誉品谷海湾、无锡中城誉品、江阴尚海荟、杭州中企艮山府等。

2、报告期内，公司按照深化改革、转型发展的实施方案，设立六个事业部+五个中心+三个部门的扁平化组织管理架构，形成中心实施投资决策、战略管控，事业部作为经营实体、利润中心，项目公司对项目建设进行管理，同类项目向事业部归并集中，由事业部统一运营管理的经营管理模式。

3、报告期内，国内一线房地产企业销售规模较上年度有所增长，企业规模进一步扩大，行业集中度进一步提高。随着房地产调控政策对部分热点城市步步收紧，部分房企正积极谋求转型发展，或试水养老地产、旅游地产、物流地产，或涉足非房地产相关产业，房地产企业的竞争日趋白热化。

二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

详见第四节/一/(六)重大资产和股权出售。

其中：境外资产 7,869,564.29（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.03%。

三、 报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司历经 60 余年发展历程，专注于房地产业，把提升企业盈利水平、为股东创造价值及服务社会作为发展目标，努力打造企业核心竞争力。

1、公司以产品质量和服务获得消费者对中华企业品牌的认同，作为“上海市著名商标”企业，公司创造了许多上海房地产行业的第一，也开发建设了许多耳熟能详的产品，中华园系列、春城系列、古北系列等住宅项目均获得客户好评。

2、公司以商品住宅开发和经营性不动产双轮驱动强化抗风险能力，在产品配置方面保持住宅与经营性不动产的配比，拥有一些高品质经营性物业，如公司标志性物业中华企业大厦。

3、公司以持续分红实现投资者价值回报，上市二十三年以来，公司秉持关注股东回报的经营理念，通过送股、资本公积金转增股本或现金分红等方式给予投资者持续回报，其中仅现金分红累计超过 12.18 亿元，达上市以来募集资金总额的两倍。

4、公司正处于改革转型的重要阶段，从单一住宅产品提供商逐步向满足社区居民需要的居住产品服务商转变，全力打造房地产开发综合服务体系，提升价值创造能力。公司将充分挖掘居住产品的价值理念，为用户在居住过程中提供一系列家庭化、便捷化、人性化的服务，全面提升居住产品内涵。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

上海市统计局数据显示，2016 年上海住宅商品房施工面积 8073.94 万平方米，同比 2015 年下降 3.6%；住宅商品房新开工面积 1436.13 万平方米，同比下降 8.0%；住宅商品房竣工面积 1532.88 万平方米，同比下降 3.5%；新建住宅商品房销售面积 2019.80 万平方米，同比增长 0.5%。2016 年，在政策的持续调控下，上海房地产市场新建住宅商品房整体供应量有所下降但销售面积小幅上升，特别是 2016 年四季度上海连续两次发布住房新政，一是提高首付；二是认房认贷后，市场成交量明显萎缩。在此背景下，公司经过一系列努力，结转营业收入 142 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 6.55 亿元。

二、报告期内主要经营情况

1、采取切实措施，加速销售去化

报告期内，公司将“存量去化、资金回笼”视为年度工作的重中之重。针对各在售楼盘实际情况，精细制定销售方案，精准把握市场时间窗口，有效实施“居住无忧”计划，在销售端提供“购房无忧”，在服务端提供“生活无忧”，有计划、有步骤、有措施推进销售回笼和存量去化。报告期内，公司主要住宅项目实现签约金额 122 亿元，资金回笼 125 亿元。

2、实施全面预算，提升健康水平

报告期内，公司围绕“扭亏为盈”的核心目标，明确年度阶段指标，强化资金管控。一是制订完善全面预算管理，完成居住类项目成本进度节点分解，推动公司预算管控程度精细化，形成有利于操作、控制和考核的预算管理新模式；二是进一步压缩带息负债，提前偿还或置换高息贷款，降低资金成本。公司带息负债总额压缩约 69 亿元，资产负债率下降 3.96 个百分点，带息负债成本下降 1.21 个百分点，同比 2015 年减少利息支出约 7.42 亿元，有效提升企业健康度。

3、明确战略定位，有序推进改革

报告期内，公司明确定位为房地产综合服务商，在完善管理架构、整合运营体系过程中，强调战略管控和集中统一，强调业务归口和专业化经营，强调相互配合和高效运行，形成六个事业部、五个中心、三个部门的管理体系，全面提升企业管理效能和产业板块发展能级。

4、整合服务资源，提升产品能级

报告期内，公司就转型房地产综合服务商迈出坚实步伐，设立品牌与客户中心，以市场为导向，通过用户数据分析，用户需求创造，用户前置导入，逐步实现“客户”到“用户”的转变。同时，公司已实施收购食当家和社区服务平台相关资产，业务整合后将有效提升用户服务能级，为实现“住宅类产品”向“居住类产品”转变提供支持。

5、构建核心能力，坚实发展后劲

报告期内，公司针对行业深度变化，进一步构建核心竞争能力，不断磨砺专业化水平。在项目储备方面，积极探索轻资产开发模式，拓展储备渠道，建立项目库；在产品研发方面，全方位开展标准化研究工作，逐步实现标准产品线的数据化、模块化和可复制化；在项目管理方面，制定房地产开发全周期业务流程标准，刚性设定项目开发成本、费用和周期，明确项目投资决策机制，实现公司项目资金流入流出动态管控。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	14,196,754,200.76	4,654,468,864.88	205.01%
营业成本	10,056,582,595.08	3,659,935,466.49	174.77%
税金及附加	1,793,629,503.02	346,210,738.88	418.07%
销售费用	246,667,593.41	183,287,835.16	34.58%
管理费用	279,834,899.01	284,453,780.71	-1.62%
财务费用	925,882,510.42	1,130,268,933.51	-18.08%
资产减值损失	-217,306,334.25	2,192,968,637.00	-109.91%
所得税费用	838,466,970.04	296,844,959.69	182.46%
归属于母公司所有者的净利润	655,458,153.58	-2,487,072,739.29	不适用
经营活动产生的现金流量净额	8,986,094,273.47	4,927,874,418.43	82.35%
投资活动产生的现金流量净额	1,627,377,918.59	-92,675,652.76	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-7,939,560,479.07	-5,320,144,730.66	不适用

科目	变动情况说明
营业收入	报告期内公司结转营业收入的项目较上年同期增加所致
营业成本	报告期内公司结转的营业收入较上年同期大幅增加,结转的营业成本相应增加
税金及附加	报告期内公司结转的营业收入较上年同期大幅增加,结转的营业税金及附加相应增加
销售费用	报告期内公司资金回笼及结转营业收入增加,销售费用相应增加
管理费用	报告期内公司管理费用和上年同期基本持平
财务费用	报告期内公司偿还高成本带息负债,借款规模和借款利率平均水平有明显下降所致
资产减值损失	主要为部分存货跌价准备转回所致
所得税费用	报告期内公司结转营业收入增加计提相应的应交所得税所致
归属于母公司所有者的净利润	报告期内公司结转的营业收入较上年同期大幅增加,处置天津星华城 30%股权以及部分存货跌价准备转回所致
经营活动产生的现金流量净额	报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期大幅增加,而购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期大幅减少所致
投资活动产生的现金流量净额	报告期内公司收到天津星华城置业有限公司股权转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	报告期内公司取得借款收到的现金较上年同期大幅减少,而偿还债务支付的现金与上年同期基本持平所致

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

房地产行业	13,910,037,131.16	9,776,641,579.57	29.72	215.98	184.60	增加 7.75 个百分点
商业和服务业	257,081,222.64	249,803,585.75	2.83	21.19	25.56	减少 3.38 个百分点
工程施工	17,493,696.58	15,945,353.70	8.85	115.04	149.17	减少 12.48 个百分点
合计	14,184,612,050.38	10,042,390,519.02	29.20	206.86	175.85	增加 7.96 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	13,574,225,209.34	9,683,603,872.66	28.66	257.22	191.63	增加 16.04 个百分点
土地收储	0.00	0.00		-100.00	-100.00	
房屋租赁	335,811,921.82	93,037,706.91	72.29	-1.00	-0.02	减少 0.27 个百分点
商业和服务业	257,081,222.64	249,803,585.75	2.83	21.19	25.56	减少 3.38 个百分点
工程施工	17,493,696.58	15,945,353.70	8.85	115.04	149.17	减少 12.48 个百分点
合计	14,184,612,050.38	10,042,390,519.02	29.20	206.86	175.85	增加 7.96 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
上海地区	12,393,465,943.60	8,318,655,166.49	32.88	207.25	173.51	8.28
江苏地区	1,491,490,649.77	1,432,232,848.26	3.97	154.88	141.00	5.53
浙江地区	299,655,457.01	291,502,504.27	2.72	8,341.57	5,847.10	40.80
合计	14,184,612,050.38	10,042,390,519.02	29.20	206.86	175.85	7.96

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产行业	房地产行业	9,776,641,579.57	97.35	3,435,229,800.49	94.36	184.60	报告期内公司结转营业收入的项目较上年同期增加,相应结转成本增加

商业和服务业	商业和服务业	249,803,585.75	2.49	198,949,667.56	5.46	25.56	
工程施工	工程施工	15,945,353.70	0.16	6,399,411.80	0.18	149.17	主要系公司子公司上海江森房屋设备有限公司本期工程施工收入增加,成本相应增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售	房产销售	9,683,603,872.66	96.43	3,320,534,485.41	91.21	191.63	报告期内公司结转营业收入的项目较上年同期增加,相应结转成本增加
土地收储	土地收储	0.00	0.00	21,642,481.54	0.59	-100.00	报告期内无土地收储收入
房屋租赁	房屋租赁	93,037,706.91	0.93	93,052,833.54	2.56	-0.02	
商业和服务业	商业和服务业	249,803,585.75	2.49	198,949,667.56	5.46	25.56	
工程施工	工程施工	15,945,353.70	0.16	6,399,411.80	0.18	149.17	主要系公司子公司上海江森房屋设备有限公司本期工程施工收入增加,成本相应增加

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户营业收入 66,099.59 万元,占年度营业收入 4.65%;其中前五名客户中关联方营业收入 0 万元,占年度营业收入 0%。

2. 费用

适用 不适用

单位:元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
销售费用	246,667,593.41	183,287,835.16	34.58
管理费用	279,834,899.01	284,453,780.71	-1.62
财务费用	925,882,510.42	1,130,268,933.51	-18.08
所得税费用	838,466,970.04	296,844,959.69	182.46

3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

4. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	8,986,094,273.47	4,927,874,418.43	82.35
投资活动产生的现金流量净额	1,627,377,918.59	-92,675,652.76	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-7,939,560,479.07	-5,320,144,730.66	不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司和中星集团将合计持有的天津星华城置业有限公司 100% 股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让，其中中星集团持有 70%，公司持有 30%。天津市远铭置业有限公司为最终受让人，交易金额为 304,572.30 万元，公司实现投资收益约 3.94 亿元。本次交易概述、相关信息披露和交易实施进展情况详见公司 2016 年 6 月 14 日、9 月 19 日、11 月 26 日、12 月 2 日、12 月 3 日及 2017 年 1 月 11 日公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的相关公告(临 2016-032、临 2016-065、临 2016-089、临 2016-091、临 2016-092、临 2017-001)。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期 末数占 总资产 的比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,511,413,553.75	21.40	4,385,697,129.53	11.98	48.47	报告期内公司销售形势良好，销售回笼大幅增加所致
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	35,000,000.00	0.10	-100.00	报告期内公司收回少数股东委托贷款所致
其他流动资产	112,436,966.42	0.37	6,823,798.99	0.02	1,547.72	报告期内营改增后预缴增值税所致
可供出售金融资产	207,031,358.59	0.68	684,567,682.81	1.87	-69.76	报告期内可供出售金融资产出售所致
固定资产	93,273,785.14	0.31	216,407,579.18	0.59	-56.90	报告期内部分原作为固定资产或存货核算的房屋转入投资性房地产核算所致
递延所得税资产	538,235,091.28	1.77	274,398,371.97	0.75	96.15	报告期内因预提费用形成的可抵扣暂时性差异大增所致
短期借款	20,000,000.00	0.07	1,411,170,000.00	3.85	-98.58	报告期内集中归还银行短期借款所致
应付票据	0.00	0.00	56,406,947.00	0.15	-100.00	报告期内应付票据兑付所致

应付职工薪酬	70,528,663.84	0.23	40,898,082.92	0.11	72.45	报告期内公司计提的工资奖金较上年同期有所增加所致
应交税费	2,168,357,331.86	7.13	559,769,315.70	1.53	287.37	报告期内公司计提的企业所得税和土地增值税较上年同期大幅增加所致
应付利息	202,758,695.64	0.67	104,566,228.67	0.29	93.90	报告期内公司计提应付未付公司债券利息所致
应付股利	84,143,265.24	0.28	1,143,265.24	0.00	7,259.91	报告期内计提支付给少数股东的红利所致
一年内到期的非流动负债	1,419,610,263.01	4.67	4,948,287,833.42	13.51	-71.31	报告期内一年内到期的长期借款到期归还所致
其他流动负债	0.00	0.00	376,082,151.27	1.03	-100.00	报告期内归信托借款所致
长期借款	1,262,000,000.00	4.15	5,349,491,437.77	14.61	-76.41	报告期内公司提前归还高息长期借款所致
应付债券	6,928,610,542.52	22.77	3,976,236,832.33	10.86	74.25	报告期内公司发行私募公司债所致
递延所得税负债	1,778,002.82	0.01	47,382,852.74	0.13	-96.25	报告期内可供出售金融资产公允价值变动所致
资本公积	60,357,626.99	0.20	39,594,980.50	0.11	52.44	报告期内转让子公司部分股权取得的收益计入资本溢价所致
其他综合收益	5,334,008.48	0.02	142,148,558.22	0.39	-96.25	报告期内可供出售金融资产出售，前期计入其他综合收益当期转入损益所致
未分配利润	834,078,554.78	2.74	178,620,401.20	0.49	366.96	报告期内大幅盈利所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	280.69	项目开发资金受限、债券保证金及业委会托管
存货	268,011.36	借款抵押
固定资产	4,662.90	
投资性房地产	195,072.12	
可供出售金融资产	12,807.83	参与定向增发的股票仍处于锁定期
部分子公司股权质押	47,566.12	借款质押
合计	528,401.02	

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (万平方米)	项目规划计容 建筑面积(万 平方米)	总建筑 面积 (万平方 米)	在建 建筑 面积 (万平方 米)	已竣 工面 积(万 平方 米)	总投 资额	报告 期实 际投 资额
1	上海市宝山区	铂珺公馆	公寓	竣工	10.2	15.3	21.4	0	21.4	30.3	2.7
2	上海市浦东新区	印象春城	商住	竣工	31.7	46.6	56.8	0	56.8	44	0.9
3	上海市松江区	松江誉品谷水湾	公寓	竣工	14.8	23.68	36	0	36	39.8	1.9
4	上海市青浦区	古北香堤艺墅	别墅	竣工	13.2	8.82	15.2	0	15.2	25	1.2
5	上海市徐汇区	尚汇豪庭	公寓	在建	11.8	25.96	38.6	8.87	19.8	80	2.2
6	上海市嘉定区	古北萃庭	商住	在建	7.7	11.78	16.88	13.2	3.6	14	2.3
7	苏州平江区	苏州中华园	别墅	在建	4.9	2.45	5.2	5.2	0	12	0.4
8	江阴市申港街道	江阴中企上城	公寓别墅	竣工	12.4	16.28	21.6	0	21.6	12.8	0.5
9	江阴市澄	江阴誉品	公寓	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.6

	江街道	尚海荟									
10	无锡市河埭街道	无锡誉品中城	商住	竣工	9.5	29.45	38.6	0	38.6	30	4.4
11	杭州市干江區	杭州中企艮山府	公寓	竣工	6.2	15.5	22.3	0	22.3	45.2	2.5
合计					130.9	208.57	290.18	27.27	252.9	342.9	19.6

备注：上述总投资额可能根据市场情况发生调整

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	2016 年可供出售面积 (万平方米)	2016 年已销售面积 (万平方米)
1	上海市宝山区	铂珺公馆	公寓	7.79	7.72
2	上海市浦东新区	印象春城 (LOFT)	商住	3.88	0.62
3	上海市松江区	松江誉品谷水湾	公寓	6.06	5.76
4	上海市青浦区	古北香堤艺墅	别墅	6.51	4.64
5	上海市徐汇区	尚汇豪庭	公寓	14.85	5.28
6	上海市嘉定区	古北萃庭	商住	6.22	3.41
7	江阴市申港街道	江阴中企上城	公寓、别墅	13.4	2.11
8	江阴市澄江街道	江阴誉品尚海荟	公寓	6.71	2.58
9	无锡市河埭街道	无锡誉品中城	商住	19.65	6.57
10	杭州市干江區	杭州中企艮山府	公寓	15.21	2.35
11	上海市浦东新区	古北香堤岭	别墅	0.26	0.16
12	上海市浦东新区	南郊中华园	别墅	0.11	0.11
合计				100.65	41.31

备注：上述 2016 可供出售面积可能将根据公司销售策略、项目规划有所调整。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入 / 房地产公允价值 (%)
1	长宁区	古北国际	办公	67,093.27	19,668.29	否	不适用

		财富中心二期					
2	长宁区	古北国际财富中心二期	商业	60,516.19	6,821.51	否	不适用
3	徐汇区	淮海公寓	住宅	5,834	1,020.20	否	不适用
		零星物业		-	6,071.19	否	不适用
合计				133,443.46	33,581.19		

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,125,019.14	6.30	9,840.39

2016 年度，公司房地产业务融资为项目开发融资，主要通过银行贷款和非银行性金融机构融资及发行公司债实施。截止报告期末，公司融资余额为 112.50 亿元，其中银行贷款融资余额 18.65 亿元，非银行性金融机构融资余额 24.35 亿元，创新融资余额（中票、公司债等）69.5 亿元。2016 年度，公司房地产业务贷款利息资本化金额为 0.98 亿元；加权平均融资成本年化利率为 6.30%，其中银行贷款加权平均年化利率为 5.72%，非银行性金融机构融资加权平均年化利率为 7.86%，创新融资（中票、公司债）方式年化利率为 5.49%，最高项目融资年利率 7.90%。

6. 其他说明

适用 不适用

2017 年尚汇豪庭项目计划开工 10 万平方米，安亭镇 05A-01A、06A-01A 项目（古北萃庭）计划竣工 13.2 万平方米。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司未新增对外股权投资。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

为深化改革，整合上房集团，提高资金使用效率，对全资子公司上房集团减少出资人民币 95,000 万元，减资后的注册资本为人民币 5,000 万元。具体内容详见公司 2016 年 10 月 22 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2016-075 公告。

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

为加快构建公司用户服务体系，提升房地产居住产品服务功能，报告期内，公司收购上海金丰投资有限公司社区服务平台相关资产，资产评估值为人民币 481.5136 万元。同时，全资子公司上海新弘生态农业有限公司收购上海地产农业投资发展有限公司经营的“食当家”社区生鲜配套服务业务，资产和负债净额评估值为 20.24 万元。具体内容分别详见 2016 年 12 月 28 日及 2016 年 12 月 30 日公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2016-099 公告及临 2016-100 公告。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

①持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	105,604,009.67	小于5	71,662,500.00	8,130,752.08		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	二级市场买入
002446	盛路通信		0.00		10,831,090.82	-20,681,663.25	可供出售金融资产	参与非公开增发
002267	陕天然气		0.00		357,405.92	-1,583,859.38	可供出售金融资产	参与非公开增发
000837	秦川机床		0.00		435,489.36	-4,584,305.51	可供出售金融资产	参与非公开增发
600170	上海建工		0.00		686,764.73	-3,681,012.74	可供出售金融资产	参与非公开增发
000863	三湘股份		0.00		23,947,020.31	-23,324,634.93	可供出售金融资产	参与非公开增发
002361	神剑股份		0.00		2,695,294.53	-5,744,977.98	可供出售金融资产	参与非公开增发
002108	沧州明珠		0.00		4,762,194.95	-6,962,707.22	可供出售金融资产	参与非公开增发
600073	上海梅林		0.00		39,980,528.86	-45,971,250.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
600084	中葡股份		0.00		40,841,583.73	-19,800,000.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
300026	红日药业		0.00		4,438,349.29	-3,206,400.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
002332	仙琚制药	13,544,997.21	小于5	15,805,024.74	151,679.70	762,190.49	可供出售金融资产	参与非公开增发
002635	安洁科技		0.00		7,869,114.21	2,899,991.64	可供出售金融资产	参与非公开增发
002632	道明光学		0.00		2,052,207.57	-1,458,332.66	可供出售金融资产	参与非公开增发

601186	中国铁建		0.00		4,186,490.41	-7,059,375.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
000792	盐湖股份	70,000,000.00	小于5	72,706,987.59	118,191.74	1,973,039.65	可供出售金融资产	参与非公开增发
600580	卧龙电气	23,820,000.00	小于5	23,926,217.18		79,662.89	可供出售金融资产	参与非公开增发
600628	新世界	86,308,272.00	小于5	88,347,051.00		1,529,084.26	可供出售金融资产	参与非公开增发
合计		299,277,278.88	/	272,447,780.51	151,484,158.21	-136,814,549.74	/	/

②买卖其他上市公司股权情况的说明

股份名称	期初股份数量(股)	报告期买入股份数量(股)	使用的资金数量(元)	报告期卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	产生的损益(元)
海通证券	4,550,000.00	3,100,000.00	38,789,193.59	3,100,000.00	4,550,000.00	8,130,752.08
盛路通信	1,000,020.00			1,000,020.00	0.00	10,831,090.82
陕天然气	1,005,625.00			1,005,625.00	0.00	357,405.92
秦川机床	1,000,394.00			1,000,394.00	0.00	435,489.36
上海建工	1,267,276.00			1,267,276.00	0.00	686,764.73
三湘股份	4,905,286.00			4,905,286.00	0.00	23,947,020.31
神剑股份	1,003,928.00			1,003,928.00	0.00	2,695,294.53
沧州明珠	1,007,464.00			1,007,464.00	0.00	4,762,194.95
上海梅林	11,500,000.00	3,839,000.00	35,490,325.54	15,339,000.00	0.00	39,980,528.86
中葡股份	10,000,000.00			10,000,000.00	0.00	40,841,583.73
红日药业	2,505,000.00	1,079,900.00	16,244,088.68	3,584,900.00	0.00	4,438,349.29
仙琚制药	1,516,797.00				1,516,797.00	151,679.70
安洁科技	1,858,969.00	480,954.00	10,075,286.06	2,339,923.00	0.00	7,869,114.21
道明光学	1,851,851.00	246,300.00	4,388,870.34	2,098,151.00	0.00	2,052,207.57
中国铁建	3,750,000.00			3,750,000.00	0.00	4,186,490.41
盐湖股份	3,812,637.00				3,812,637.00	118,191.74
卧龙电气		2,655,518.00	23,820,000.00		2,655,518.00	
新世界		7,551,030.00	86,308,272.00		7,551,030.00	

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、报告期内，公司和中星集团将合计持有的天津星华城置业有限公司 100%股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让，天津市远铭置业有限公司为最终受让人，交易金额为 304,572.291666 万元。本次交易概述、相关信息披露和前期交易实施进展情况详见公司 2016 年 6 月 14 日、9 月 19 日、11 月 26 日、12 月 2 日、12 月 3 日及 2017 年 1 月 11 日公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告（临 2016-032、临 2016-065、临 2016-089、临 2016-091、临 2016-092、临 2017-001）。截至目前，已完成上述股权的工商变更登记工作。

2、报告期内，公司与上海芳勇投资管理有限公司签订《上海市房地产买卖合同》，约定公司以人民币 8,725.08 万元的价格将古北国际广场商业物业转让给上海芳勇投资管理有限公司。前述

具体内容详见公司 2016 年 3 月 16 日、4 月 15 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2016-010 号、临 2016-029 号公告。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归属于母公司净资产	营业收入	营业利润	归属于母公司净利润
上海古北(集团)有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	849,722.94	199,307.11	140,073.99	16,473.23	14,582.31
上海房地产经营(集团)有限公司	90.00%	上海春城、御品大厦	30,000.00	643,037.73	155,963.46	295,958.60	7,445.53	2,078.56
上海房地(集团)有限公司	100.00%	安亭新镇、徐汇小闸镇项目	5,000.00	25,453.16	2,906.91	135,624.10	31,437.27	19,333.94
上海鼎达房地产开发有限公司	100.00%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	11,172.04	6,955.38	20.50	-247.54	-222.75
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00%	苏州第五元素花园	42,000.00	42,974.46	42,974.46	105.43	137.79	137.79
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	南郊中华园	39,200.00	81,960.92	59,892.49	1,093.75	215.26	-429.64
上海顺驰置业有限公司	100.00%	美兰湖中华园、铂珺公馆	70,000.00	243,090.52	19,891.09	167,382.81	-16,653.10	-16,649.59
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	杭州中企良山府	80,000.00	432,800.90	-67,700.54	29,839.36	-2,903.91	-2,903.91
江阴中企誉德房地产有限公司	65.00%	江阴中企上城	22,000.00	72,568.87	-37,269.85	9,610.68	-6,406.50	-6,406.50
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00%	苏地 2010-B-33 地块	48,000.00	121,089.30	46,723.99	0.00	-243.92	-243.92
上海古北京宸置业发展有限公司	70.00%	古北国际广场	3,000.00	17,749.32	10,842.46	0.00	31.72	30.33
上海浦东古北置业有限公司	100.00%	古北御庭	50,000.00	67,612.85	62,136.40	49,489.89	10,210.50	7,654.95
上海杉野置业有限公司	100.00%	古北香堤岭	10,000.00	42,749.96	28,783.18	16,598.66	4,048.71	2,704.30
苏州洞庭房地产发展有限公司	90.00%	太湖古北雅园	USD420	47,497.28	-2,526.62	0.00	-217.68	-237.84
上海古北朱家角置业有限公司	100.00%	古北香堤艺墅	120,000.00	172,826.50	59,194.97	19,703.82	6,979.03	6,979.03
上海瀛浦置业有限公司	100.00%	周浦印象春城	40,000.00	183,277.66	111,450.45	25,592.92	2,385.25	1,714.04
上海瀛茸置业有限公司	100.00%	松江誉品谷水湾	120,000.00	136,946.13	84,359.44	149,849.93	14,841.84	14,842.68
江阴金安置业有限公司	51.00%	尚海荟花园	45,000.00	60,285.37	9,379.02	21,018.45	-4,972.65	-4,961.55
无锡中城置业有限公司	60.00%	无锡中城誉品	10,000.00	258,641.55	5,899.51	97,071.96	-1,292.31	-1,441.00
上海凯峰房地产开发有限公司	71.00%	尚汇豪庭	130,000.00	788,107.35	294,018.47	736,493.90	147,178.16	85,826.87
上海地产古北安亭置业有限公司	100.00%	古北萃庭	49,000.00	172,667.64	46,390.14	0.00	-2,288.35	-1,384.82

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、行业政策趋势

对房地产行业而言，因城施策仍将延续，一方面三、四线城市仍以去库存为主基调，深入推进新型城镇化建设，吸引更多人口向三、四线城市迁移，实现楼市库存去化与新型城镇化建设相结合；另一方面进一步加大房地产市场过热城市的调控力度，通过去杠杆强限购抑制投机需求，并通过调整规划及盘活低效存量建设用地，增加有效供给。

2、行业发展趋势

中国的城市化进程仍将继续。今后十年，中国预计还将新增亿级单位的城镇人口，伴随而来的是庞大的居住及配套需求。随着生活方式的变化，未来的需求将从传统的保洁、维修、安保等专业服务扩展至食堂、健身、托儿、洗衣等社区配套，以及家政、房屋托管、租售，乃至在移动互联网时代下新兴的汽车分时共享、技能共享、社区金融等本地生活增值服务，这些新兴的细分产业，具备规模巨大的投资、收入潜力。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

为顺应未来行业发展趋势，落实在房地产领域的供给侧改革，大力发展有效供给，推动转型升级，满足新需求，公司以成为上海区域一流的房地产综合服务商为目标，聚焦上海，以“房地产+用户+服务”取代“房地产+客户+钢筋水泥”。

第一、公司将逐步从房地产开发商向房地产综合服务商转型，从提供开发住宅类产品向提供居住类产品转型，从个性化开发向产品标准化和生产工业化转型，从单一小区开发向多级联动、项目代建和资产运营等多元开发转型。

第二，公司将着力构建区域规划能力、配套实施能力、地产开发能力、社区运营能力等核心竞争力，以开发模式转变、产品模式转变、服务模式转变作为实施保障，实现企业转型发展战略。

第三，公司将调整优化产业结构，增加自身造血功能，积极寻求新的利润增长点。通过建立产品功能和社区配套服务联动发展，资产经营和资本运作双轮驱动的投资运营模式，形成以开发建设为业务切入点、以增值服务为利润增长点，以轻资产运营为风险控制点的盈利新模式。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2017年，是公司围绕战略定位夯实基础的开局之年，是公司实现“先做强再做大”目标的关键之年。公司要按照深化改革、转型发展工作的总体部署，全力提升健康水平，持续淬炼核心能力，有效夯实发展根基，充分发挥上市功能，逐步通过市场理念、市场机制、市场手段实现效能最优化，效率最大化，为实现既定战略目标开好头，起好步。

1、全力降本增效，提升健康水平

2017年，公司将逐步形成目标明确，管理科学，效益递增，持续发展的经营模式。一是加大存量去化力度，坚持分类调控，因地因时因楼施策，探索整体销售路径，重点做好外地项目去化工作；二是继续降低带息负债，有效控制资金成本，通过资金池运作，优化资金使用效率，并通过合理布局，疏通产业链，实现公司新的利润增长；三是通过明确公司投资标准，严格预算计划，推进管理费用标准化建设，进一步实现企业效率提升。

2、优化业务模式，淬炼核心能力

2017年，公司将聚焦战略目标，在实践中不断淬炼区域规划、配套实施、地产开发和社区运营等核心能力。公司还将积极完善业务模式，一是积极探索“以销定产+金融前置营销”的开发路径，优化改进公司传统的销售体系，定位客户需求，增强客户体验，辟通良性销售渠道；二是按照“厂部+车间”的管理模式，实施专业管控，提高运营效率；三是加快推进产品标准化，丰富产品内涵，提供更完善的社区配套和物业管理，实现客户粘连。

3、拓展市场渠道，夯实发展根基

2017年，公司将积极拓展市场投资渠道、项目储备渠道、资产扩容渠道，大幅度提升公司综合水平。一是聚焦主业发展和综合服务，对符合公司战略定位、有潜质、存在资金短板的项目进行收购，并通过轻资产、专业化资本运作，提升公司综合服务水平；二是通过众筹、代建、小股操盘、战略合作等途径积极增加土地储备，构建项目储备库，为公司持续健康发展打好基础；三是聚焦社区配套、商业办公，做好产品研究，探索资产证券化盈利模式，形成符合公司战略发展的资产版块，提高资产经营效率。

4、推进重组工作，发挥上市功能

2017 年，地产集团、公司及其他各相关方将继续推进重大资产重组工作，以进一步解决同业竞争问题，全面提升企业综合竞争能力。同时，公司将进一步发挥上市平台功能，大力推进金融创新，通过兼并、收购弥补产业链价值，提升市场整合能力，并结合资产重组的契机，加强战略合作，做好资产收购、整合等工作，形成优势互补、共赢的发展格局。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险

新一轮调控以防止价格过快增长为核心目标，同时行业政策的快速切换可能进一步增加风险的不确定性。2017 年政策大环境趋于严峻，区域政策调控趋势预期持续加大，公司目前开发的项目主要集中在上海、江苏、浙江地区，在调控政策持续加码的背景下，公司布局的部分地区受政策和行业调整的影响较大，对市场需求形成抑制，或将影响公司的销售和资金回笼速度。

2、财务风险

通过提前偿还带息负债、低息换高息等一系列努力，公司负债规模显著降低，资产负债率虽有所下降，但仍处于偏高水平，且融资成本仍高于行业平均。公司需进一步提升资金使用效率，进一步减少财务费用支出。

3、经营风险

除中华企业大厦、淮海公寓等经营性物业外，公司需进一步提升经营性资产在总资产中的比重，进一步提升企业抗风险能力。目前公司正处于转型发展关键阶段，预计在未来较长的一段时期内，公司将持续成本投入，相关收益可能无法迅速体现。同时，公司需要包括开发、经营及金融等各类专业人才，现有的人才储备尚不足够。

(五) 其他

适用 不适用

1、截止报告期末，杭州天马酒店管理公司拖欠公司酒店租赁费合计约 830 万元，报告期内仅收回 2015 年度部分租金 130 万元。公司作为申请人已向杭州仲裁委员会提出仲裁申请，该案已由杭州仲裁委员会受理，目前仍处于仲裁中。

2、因上房集团出售长峰大厦 3101 室等 8 套办公用房时，产权过户发生纠纷，受到买受人起诉，截至目前，判决均已生效，公司需补缴土地出让金并将产权过户给买受人。

上述事项均不涉及重大诉讼、仲裁。

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东回报的基础上，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自 1993 年上市以来，坚持或股利或现金实施利润分配，仅现金分红总额已累计超过 12.18 亿元。2014 年，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根

据中国证监会下发的[2013]43号文件《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并经股东大会审议通过。（详见公司分别于2014年4月12日、4月24日在上海证券交易所网站上披露的编号为临2014-018号及临2014-024号公告）

由于公司2015年度实现的归属于上市公司股东的净利润为负，经股东大会审议通过，报告期内，公司对2015年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股），也不进行资本公积金转增股本。

由于母公司2016年度末未分配利润为负，公司根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、《企业会计制度》及《公司章程》对利润分配的规定，拟对2016年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股），也不进行资本公积金转增股本。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2016年					655,458,153.58	
2015年					-2,487,072,739.29	
2014年					-488,555,063.76	

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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	解决同业竞	地产集团	目前公司与控股股东上海地产（集团）有限公司下属企业存在一定程度的同业状况，上海地产（集团）有限公司于2007年承诺：一、凡我公司参与竞标的出让土地，上海地产（集团）有限公	2007年11月	否	是		

	争		司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产（集团）有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来2—3年内，上海地产（集团）有限公司将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。				
	其他	地产集团	公司控股股东上海地产（集团）有限公司自2015年7月13日起在未来六个月内不减持所持有的本公司股票，以实际行动维护市场稳定，切实保护投资者利益。根据市场情况和公司实际，在法律、法规允许的范围内，择机增持本公司股票，共同维护资本市场的良性发展，促进市场恢复健康平稳状态。	2015年7月13日起未来六个月内	是	是	
与重大资产重组相关的承诺	保证公司独立性	地产集团	<p>1、保证公司人员独立（1）保证公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含公司及其控制的企业，下同）。保证公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在公司工作并领取薪酬。</p> <p>（2）保证公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证地产集团推荐出任公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立完整（1）保证公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控制的其他企业，公司的资产全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营。（2）保证公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集团控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。3、</p>	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是	是	

		<p>保证公司的财务独立（1）保证公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。4、保证公司机构独立</p> <p>（1）保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。（2）保证公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。5、保证公司业务独立（1）保证公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。（2）保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行干预，公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。（3）除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与公司主营业务直接相竞争的业务。（4）保证尽可能减少公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给公司造成经济损失，地产集团将向公司进行赔偿。</p>					
规范关联交易	地产集团	<p>1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策；</p> <p>2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与公司发生关联交易；</p>	2016年11月23日，地产集团作为	是	是		

		3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易,地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律、法规和公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序,与公司依法签订协议,及时依法进行信息披露;保证按照正常的商业条件进行,且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件,保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益;4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议;地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益;5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公司及其下属企业的资金、资产,亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失,地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。	公司控股股东期间内				
资产权属完整	地产集团	1、地产集团合法拥有中星集团100%股权完整的所有权,依法拥有中星集团100%股权有效的占有、使用、收益及处分权;地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务,不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东,在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形;2、地产集团持有的中星集团100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形,包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形,不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形,亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形;同时,地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下;3、地产集团持有的中星集团100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形;股权资产权属清晰,不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷,不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形,亦不存在正在	2016年11月23日	否	是		

		进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。				
--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、重要会计政策变更

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(2)将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目,2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 16,692,842.67 元,调减管理费用本年金额 16,692,842.67 元。
(3)将已确认收入(或利得)但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”(或“其他非流动负债”)项目。比较数据不予调整。	调增其他流动负债期末余额 0.00 元,调增其他非流动负债期末余额 0.00 元,调减应交税费期末余额 0.00 元。
(4)将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 109,844,804.97 元,调增其他非流动资产期末余额 0.00 元,调增应交税费期末余额 109,844,804.97 元。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	240
境内会计师事务所审计年限	17 年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第八届董事会第四次会议及 2015 年度股东大会年会审议通过《关于聘请公司 2016 年度审计机构的议案》，公司决定聘任立信会计师事务所为公司 2016 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

公司 2014 年度、2015 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润均为负值，公司股票已于 2016 年 3 月 22 日起被实施退市风险警示。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 14.1.1 条第（一）项规定，若公司 2016 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润仍为负值，上海证券交易所可能暂停公司股票上市。

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

报告期内，公司紧抓市场时间窗口，全力加快存货去化，处置部分股权资产，通过一系列努力，使公司实现扭亏为盈，化解公司股票被暂停上市的风险。

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用

事项概述	查询索引
2015年6月5日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过关于公司2014年度日常关联交易实际发生额及2015年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2015年6月29日经公司股东大会审议通过。	具体内容详见公司2015年6月6日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2015-018《中华企业股份有限公司关于公司2014年度日常关联交易实际发生额及2015年度预计日常关联交易的公告》。其中，具体关联事项分别详见如下公告：1、关联借款：临2016-002；2、同股同权资金使用：临2016-001。
2016年3月17日，公司第八届董事会第四次会议审议通过关于公司2015年度日常关联交易实际发生额及2016年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2016年4月12日经公司股东大会审议通过。	具体内容详见公司2016年3月19日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2016-015《关于公司2015年度日常关联交易实际发生额及2016年度预计日常关联交易的公告》。其中，具体关联事项分别详见如下公告：1、关联借款：临2016-037；2、同股同权资金使用：临2016-026、2016-101。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项适用 不适用

公司第八届董事会于2016年3月21日以通讯表决方式召开，审议通过关于公司及公司控股子公司委托贷款利率调整的议案。具体内容详见公司2016年3月22日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2016-022公告。

公司第八届董事会于2016年6月14日以通讯表决方式召开，审议通过关于公司委托贷款利率调整的议案。具体内容详见公司2016年6月16日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2016-034公告。

公司第八届董事会于2016年12月30日以通讯表决方式召开，审议通过关于控股子公司上海凯峰房地产开发有限公司向股东提供资金展期的议案。具体内容详见公司2016年12月31日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2016-101公告。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2016年6月12日,公司第八届董事会临时会议以通讯方式审议通过关于公司放弃参股子公司优先受让权的议案,独立董事对该议案事前认可并发表独立意见,关联董事回避表决。	具体内容详见公司2016年6月14日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2016-033《中华企业股份有限公司关联交易进展公告》。
2016年12月26日,公司第八届董事会临时会议以通讯方式审议通过关于公司收购上海金丰投资有限公司社区服务平台相关资产暨关联交易的议案,独立董事对该议案事前认可并发表独立意见,关联董事回避表决。	具体内容详见公司2016年12月28日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2016-099《中华企业股份有限公司关联交易进展公告》。
2016年12月29日,公司第八届董事会临时会议以通讯方式审议通过关于控股子公司收购上海地产农业投资发展有限公司“食当家”业务资产暨关联交易的议案,独立董事对该议案事前认可并发表独立意见,关联董事回避表决。	具体内容详见公司2016年12月30日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2016-100《中华企业股份有限公司关联交易进展公告》。

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的,应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

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

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：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
无													
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						-863,601,800							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						0							
公司及其子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						-923,983,900							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						48,386,800							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						48,386,800							
担保总额占公司净资产的比例（%）						1.48							
其中：													

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
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)	48,386,800
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	48,386,800
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

备注：

1、上述向关联方提供的担保余额和发生额均以实际发生担保数额为准，2015 年末担保余额合计（不包括对子公司的担保）为 86,360.18 万元，报告期内担保发生额为（不包括对子公司的担保）为 0 万元，担保减少额为（不包括对子公司的担保）86,360.18 万元，报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）0 万元。

2、公司 2015 年度股东大会年会审议同意公司为子公司提供担保总额不超过 41 亿元，对外担保计划有效期自公司 2015 年度股东大会年会召开之日起至 2016 年度股东大会年会召开之日止，具体内容详见公司 2016 年 3 月 19 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2016-017 公告。上述担保均在公司股东大会授权范围内。

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

适用 不适用

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

（四） 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、因公司 2014 年度、2015 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润均为负值，公司股票已于 2016 年 3 月 22 日起被实施退市风险警示，股票简称由“中华企业”变更为“*ST 中企”；公司 2013 年发行的公司债券自 2016 年 3 月 28 日起暂停上市，债券简称更名为“中债暂停”。

2、中诚信证券评估有限公司将公司的主体信用等级由 AA 并列入信用评级观察名单降为 AA-，评级展望为稳定，将“中债暂停”的债券信用等级维持 AA+。本次评级调整后，根据《上海证券交易所公司债券上市规则》及《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引》等有关规定，“中债暂停”不再符合上海证券交易所债券质押式回购交易的基本条件。前述具体事宜内容详见公司 2016 年 5 月 18 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2016-030 公告。

3、公司根据国家工商总局等六部门《关于贯彻落实〈国务院办公厅关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见〉的通知》和《上市公司章程指引》等有关规定，对公司章程中相关条款进

行进一步的修订和完善。前述具体内容详见公司 2016 年 7 月 30 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2016-048 公告。

4、按《企业会计准则》和会计政策、会计估计的相关规定，2016 年第三季度末，公司对相关项目根据实际销售价格并结合年度销售计划进行存货跌价准备测试。经测试，因松江誉品谷水湾和古北香堤艺墅项目的销售价格及预期上升，对前述项目分别转回存货跌价准备 1.09 亿元和 0.90 亿元。具体内容请详见于 2016 年 10 月 28 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2016-079 公告。

5、因地产业集团正在筹划与公司相关的重大事项，公司于 2016 年 6 月 24 日发布《中华企业股份有限公司重大事项停牌公告》，经公司申请，公司股票已于 2016 年 6 月 24 日起停牌。经与有关各方论证和协商，该事项构成重大资产重组，公司于 2016 年 7 月 7 日发布《中华企业股份有限公司重大资产重组停牌公告》。2016 年 7 月 23 日，公司发布《中华企业股份有限公司重大资产重组继续停牌公告》，预计公司股票自 2016 年 7 月 24 日起继续停牌 1 个月。2016 年 8 月 24 日，公司发布《中华企业股份有限公司重大资产重组继续停牌公告》，预计公司股票自 2016 年 8 月 24 日起继续停牌 1 个月。2016 年 9 月 24 日，公司发布《中华企业股份有限公司重大资产重组继续停牌公告》，预计公司股票自 2016 年 9 月 24 日起继续停牌不超过 2 个月。2016 年 10 月 21 日，公司发布《中华企业股份有限公司重大资产重组进展暨继续停牌公告》，预计公司股票自 2016 年 10 月 24 日起继续停牌不超过 1 个月。

2016 年 11 月 23 日，公司召开第八届董事会第十次会议，审议通过《关于〈中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等议案，并于 2016 年 11 月 24 日披露相关公告。

2016 年 12 月 2 日，公司收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案信息披露的问询函》（上证公函【2016】2353 号）（以下简称“《问询函》”）后，积极协调中介机构及相关各方对《问询函》中提出的问题进行逐项回复，对重大资产重组预案及摘要进行修订，并于 2016 年 12 月 13 日披露相关信息。经向上海证券交易所申请后，公司股票于 2016 年 12 月 13 日开市起恢复交易。

目前，相关各方正在持续开展本次重大资产重组所涉及标的资产审计、评估、法律及相关文件编制等工作。待上述工作完成后，公司将再次召开董事会审议重组报告书草案及相关事项。本次重大资产重组尚需上海市国有资产监督管理委员会、公司股东大会批准并报中国证券监督管理委员会核准，能否获得上述核准及最终获得核准的时间均存在不确定性。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

上海市崇明庙镇窑桥村是公司多年的结对帮扶对象，公司积极主动为窑桥村解决民生、经济等方面的困难，相应的窑桥村已成为公司青年员工的社会实践基地。公司从解决崇明庙镇窑桥村实际困难出发，扎实开展扶贫活动。通过积极筹措资金、提供工作岗、定期上门慰问等多种形式，开展帮扶，将扶贫工作落到实处。开展扶贫工作是实现公司服务社会的重要举措之一。

2. 年度精准扶贫概要

2016 年，公司对于对口扶贫主要工作如下：

1、积极筹措资金，推进帮扶工作。公司本轮帮扶筹措资金 50 万元人民币，累计已筹措资金超过百万元。本轮帮扶资金主要用于：慰问帮扶对象的困难党员和困难群众；改善农村道路建设等，目前已落实资金 34.45 万元，尚余资金将于 2017 年落实到位。

2、采取多种形式，开展帮扶活动。一是传播知识、传播爱心，分享书的魅力。公司送书下乡，将近千册各类书籍送到崇明县窑桥村，帮助村里建立图书室。二是为了帮助该村解决一些农副产品的销售问题。

3、关注村民就业，提供工作岗位。在公司崇明东滩地块的经营管理上为该村提供了 10 名农民工的就业岗位，并派专人到该村落实到位。

4、关心群众疾苦，开展慰问活动。在开展结对帮扶活动中，公司利用元旦、春节和夏季高温期间组织代表前往窑桥村进行慰问活动，走访慰问困难党员群众 50 人次。

3. 后续精准扶贫计划

2017 年，公司针对崇明庙镇窑桥村 15.55 万扶贫资金将落实到位，款项用于崇明庙镇窑桥村的困难党员和困难群众，改善农村道路建设，帮助提供就业岗位等。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

一直以来，公司在认真履行经济责任的同时，也努力承担起政治责任和社会责任，在承担责任中积极寻求发展，在不断发展中更好地履行责任，努力实现员工价值、企业利益和社会效益三者综合效应的最大化。公司积极响应市委市政府号召，开发建设宝山顾村配套商品房，并且组建以党员骨干为核心的青年团队投身于上海首批建造的 160 万平方米经济适用房惠民工程之一的徐汇区华泾经济适用房项目。同时，公司积极开展结对帮扶工作，与崇明庙镇窑桥村建立长期扶贫互助关系。数十年来，公司坚持为社会慈善事业默默奉献，积极参加社会公益活动，勤恳地履行着国有企业的三大责任。从 1989 年起，公司连续十三次蝉联“上海市文明单位”，目前正在争创第十四次蝉联“上海市文明单位”。从 1998 年起公司连续九次评为上海市守合同重信用企业及合同信用等级 AAA；从 2007 年起，公司荣获上海市著名商标，并荣获首届上海市诚信承诺企业称号。

(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况**一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
中华企业股份有限公司2013年公司债券（简称：13中企债）	2014年10月14日	5.47%	1,550,000,000	2014年10月31日	1,550,000,000	2019年10月13日（期限：3+2年）
中华企业股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）	2015年12月3日	6%	857,000,000	2016年1月14日	857,000,000	2018年12月3日
中华企业股份有限公司2016年非公开发行司债	2016年3月2日	6.00%	14,430,000,000	2016年3月2日	14,430,000,000	2019年3月2日

券（第一期）						
中华企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	2016 年 3 月 18 日	4.95%	15,000,000,000	2016 年 3 月 18 日	15,000,000,000	2019 年 3 月 18 日
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]911号核准，公司于2014年10月14日公开发行公司债券，债券名称为中华企业股份有限公司2013年公司债券，简称“13中企债”。此债券采用单利按年计息，每年付息一次，票面年利率为5.47%，发行总额：15.5亿元。本次发行的公司债券期限为3+2年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售。前述具体内容详见公司2014年10月20日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2014-059公告。

经上海证券交易所上证函[2015]1642号核准，公司于2015年12月3日非公开发行公司债券，债券名称为中华企业股份有限公司2015年非公开发行公司债券(第一期)。本期债券共募集资金人民币8.57亿元，期限3年，票面利率为6%，起息日为2015年12月3日。按年付息，到期一次还本。前述具体内容详见公司2015年12月5日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2015-065公告。

经上海证券交易所上证函[2015]1642号核准，公司于2016年3月2日非公开发行公司债券，债券名称为中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)。本期债券共募集资金人民币14.43亿元，期限3年，票面利率为6%，起息日为2016年3月2日。前述具体内容详见公司2016年3月4日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2016-008公告。

经上海证券交易所上证函[2015]2488号核准，公司于2016年3月18日非公开发行公司债券，债券名称为中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)。本期债券共募集资金人民币15亿元，期限3年，票面利率为4.95%，起息日为2016年3月18日。前述具体内容详见公司2016年3月22日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2016-021公告。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	99,388
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	96,818

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

单位：股

前十名股东持股情况

股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海地产(集团)有限公司	8,324,182	687,138,406	36.80	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	未变	40,867,628	2.19	0	未知		其他
易武	-12,500,000	25,921,800	1.39	0	未知		境内自然人
刘向阳	314,200	15,048,749	0.81	0	未知		境内自然人
方国良	333,500	11,469,588	0.61	0	未知		境内自然人
郭鹿	11,168,000	11,168,000	0.60	0	未知		境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	未变	9,239,600	0.49	0	未知		其他
朱丽红	6,085,906	8,335,499	0.45	0	未知		境内自然人
陈广明	未变	7,557,200	0.40	0	未知		境内自然人
孙天豪	-367,000	7,377,000	0.40	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
上海地产(集团)有限公司	687,138,406		人民币普通股	687,138,406			
中国证券金融股份有限公司	40,867,628		人民币普通股	40,867,628			
易武	25,921,800		人民币普通股	25,921,800			
刘向阳	15,048,749		人民币普通股	15,048,749			
方国良	11,469,588		人民币普通股	11,469,588			
郭鹿	11,168,000		人民币普通股	11,168,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	9,239,600		人民币普通股	9,239,600			
朱丽红	8,335,499		人民币普通股	8,335,499			
陈广明	7,557,200		人民币普通股	7,557,200			
孙天豪	7,377,000		人民币普通股	7,377,000			

上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。 4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

为切实保护投资者利益,以实际行动维护市场稳定,公司控股股东地产集团自 2015 年 7 月 13 日起在未来六个月内不减持所持有的本公司股票,根据市场情况和公司实际,在法律、法规允许的范围内,择机增持本公司股票,共同维护资本市场的良性发展,促进市场恢复健康平稳状态。2016 年 1 月 27 日,2016 年 1 月 28 日已分别增持公司股份 6,500,000 股及 1,824,182 股,增持后,地产集团持有公司股份占公司总股份数提升至 36.80%。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(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

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海地产(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	冯经明
成立日期	2002 年 11 月 15 日
主要经营业务	土地储备前期开发,滩涂造地建设管理、市政基础设施投资,旧区改造,廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	地产集团间接持有上海耀皮玻璃集团股份有限公司 A 股 27.69%股权、B 股 0.27%股权,地产集团直接或间接持有绿地控股股份有限公司合计 25.82%的股权。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

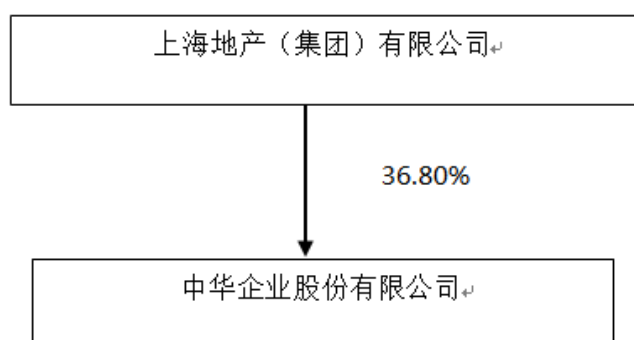
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

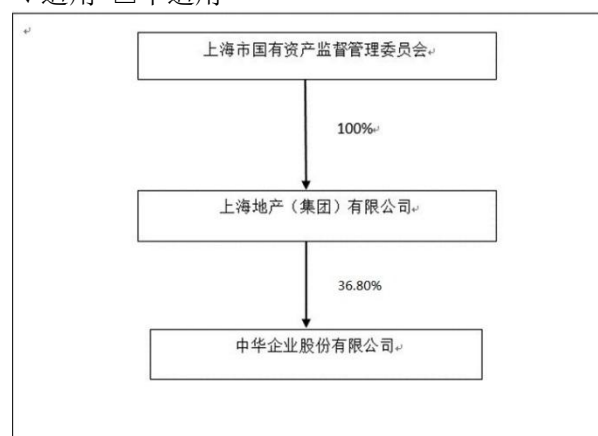
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

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、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
蔡顺明	董事长	男	49	2015年11月9日	2018年6月28日	0	0	0		0	是
是飞舟	副董事长、常务副总经理	男	48	2016年4月12日	2018年6月28日	0	0	0		63.7	否
蒋振华	董事	男	42	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		0	是
徐国祥	独立董事	男	56	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		8	否
卓福民	独立董事	男	65	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		8	否
张维宾	独立董事	女	69	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		8	否
陈力	监事会主席	男	59	2015年6月29日	2018年6月28日	40,752	40,752	0		81.5	否
陈洪	职工监事	男	58	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		64.7	否
王幸儿	监事	女	43	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		0	是
印学青	副总经理、董事会秘	女	48	2016年3月19日	2018年6月28日	166,783	166,783	0		51.4	否

	书										
倪伯士	副总经理、财务总监	男	52	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		66.7	否
李越峰	副总经理	男	46	2016年3月19日	2018年6月28日	0	0	0		61.7	否
张锋	副总经理	男	53	2016年3月19日	2018年6月28日	0	0	0		61.7	否
姜维	原副董事长、总经理	男	55	2015年6月29日	2016年6月15日	36,000	36,000	0		38.3	否
戴智伟	原副董事长	男	55	2015年6月29日	2016年4月12日	41,184	41,184	0		12.8	否
杜钧	原副总经理	男	51	2015年6月29日	2016年3月19日	0	0	0		11.5	否
樊慧敏	原副总经理	女	48	2016年3月19日	2016年11月22日	0	0	0		61.7	否
合计	/	/	/	/	/	284,719	284,719		/	599.7	/

姓名	主要工作经历
蔡顺明	历任上海市房地局副局长、处长助理，上海市房地产交易中心副主任，上海市房屋土地资源管理局副处长、处长，上海市房地产交易中心主任、测管办主任，上海市房屋土地资源管理局办公室主任、信息办主任、党委办公室主任、信访办主任，上海市规划和国土资源管理局副总工程师，中华企业股份有限公司第七届监事会主席。现任上海地产（集团）有限公司副总裁、中华企业股份有限公司第八届董事会董事长。
是飞舟	历任上海市居住区综合开发中心合同预算部预算员，上海中星（集团）公司团委书记，营销部副经理，营销部经理兼上海中星房地产经纪有限公司总经理、董事长，新城房地产有限公司经理，上海中星（集团）有限公司副总经理、党委副书记，上海地产住房保障有限公司总经理、党委副书记。现任中华企业股份有限公司第八届董事会副董事长、公司常务副总经理。
蒋振华	历任上海中星（集团）有限公司总师室总工程师助理、人力资源部经理、综合管理部经理、上海中星（集团）有限公司副总经理。现任上海地产（集团）有限公司人力资源部经理、中华企业股份有限公司第八届董事会董事。
徐国祥	历任上海财经大学统计学系主任，上海财经大学会计与财务研究院教授，多家企业独立董事、监事和顾问等；现任上海财经大学讲席教授、统计与管理学院国家二级教授、博士生导师、应用统计研究中心主任、中国金融学会金融统计研究专业委员会副会长、上海证券交易所指数专家委员会委员和中证指数有限公司专家委员会委员、教育部高等学校统计学类专业教学指导委员会副主任委员、国家社科基

	金学科规划评审组专家、上海市统计学会副会长。徐国祥教授担任东方证券股份有限公司独立董事、保定天威保变电器股份有限公司独立董事、上海新通联包装股份有限公司监事、泸州老窖股份有限公司独立董事、大众交通（集团）股份有限公司监事，中华企业股份有限公司第八届董事会独立董事。
卓福民	历任上海市人民政府经济体制改革办公室处长、主任助理，香港上海实业控股有限公司行政总裁、副董事长，上海实业医药科技集团有限公司董事长，上海科星创业投资基金创始人兼董事长。现任源星资本董事长兼管理合伙人，纪源资本投资合伙人，上海市国际股权投资基金协会副理事长，中国注册会计师协会副会长兼民营分会执行会长，华东建筑集团股份有限公司独立董事、大全新能源有限公司独立董事、申万宏源(香港)有限公司独立董事、分众传媒信息技术股份有限公司独立董事、碧生源控股有限公司非执行董事、国药控股股份有限公司独立非执行董事、上置集团有限公司独立非执行董事，中华企业股份有限公司第八届董事会独立董事。
张维宾	历任上海立信会计学院会计学系主任、会计研究院副院长。现任上海立信会计金融学院审计专业硕士生导师，同时任大众交通独立董事。兼任上海市会计学会第十届理事会理事、上海市司法会计鉴定专家委员会专家、上海期货交易所理事会财务委员会委员，中华企业股份有限公司第八届董事会独立董事。
陈力	历任上海公交公司团委书记、党委委员，市公交总公司宣传处处长，市公用事业局党委办公室主任，市城市交通管理局党委委员、党委办公室主任，上海闵虹投资有限公司党委书记、董事长，上海地产闵虹置业公司党委书记、董事长，上海地产（集团）有限公司党群工作部经理，上海房地（集团）公司党委书记、董事长，中华企业股份有限公司党委书记，第六届董事会副董事长兼任上海房地产经营（集团）有限公司董事长，中华企业股份有限公司党委书记、第七届董事会副董事长。现任中华企业股份有限公司第八届监事会主席。
陈洪	历任空军乌鲁木齐指挥所政治部干部处干事，空军政治学院训练部学术处参谋，上海居住区开发中心纪委检察室干部，上海振城房地产实业公司党支部书记、副经理，上海中星（集团）有限公司综合管理部经理，上海中星（集团）有限公司党委委员，中华企业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、公司第七届监事会职工监事。现任中华企业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、公司第八届监事会职工监事。
王幸儿	历任上海中星（集团）有限公司计划财务部助理会计师、会计师、高级会计师，上海地产（集团）有限公司资产管理部高级业务主管，上海地产（集团）有限公司监察审计部经理助理、中华企业股份有限公司第六届监事会监事、第七届监事会监事，上海地产（集团）有限公司法务审计部副经理。现任上海地产（集团）有限公司审计部经理，中华企业股份有限公司第八届监事会监事。
印学青	历任中华企业公司助理工程师，上海中顺房地产发展有限公司董事，中华企业股份有限公司总经理办公室副主任、主任、中华企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。曾在上海市国有资产监督管理委员会挂职，任业绩考核处副处长，上海地产（集团）有限公司资产经营部经理。现任中华企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。
倪伯士	历任上海市房产管理局财务处财务，上海房地局财务处主任科员，上海房地（集团）公司财务部会计，上海房地（集团）公司审计室副主任，上海房地（集团）公司财务部经理，上海房地（集团）公司副总会计师，中华企业股份有限公司副总经理兼财务总监、代理董秘职务。现任中华企业股份有限公司副总经理兼财务总监。
李越峰	历任中华企业股份有限公司投资发展部员工，上海鼎达房地产有限公司副总经理、总经理，中华企业股份有限公司总经理助理、副总经理，上海古北(集团)有限公司副总经理（主持工作），上海古北(集团)有限公司总经理、党委副书记。现任中华企业股份有限公司副总经理。
张锋	历任上海市房地产管理局公房管理处工作人员，上海市房产经营公司计划财务科、经理办公室员工，上海房地产经营（集团）有限公司

	综合计划部副经理，投资发展部经理，副总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
姜维	历任上海市居住区开发中心一分公司工程组长、经理助理、副经理，上海中星（集团）有限公司分公司经理、项目管理部经理、副总经理，上海房地（集团）党委副书记、总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事、总经理，中华企业股份有限公司第八届董事会副董事长、总经理、党委副书记。现任上海中星（集团）有限公司总经理。
戴智伟	历任上海市房产经营公司材料部副经理，上海金城房地产投资咨询有限公司副总经理，上海房产经营公司副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理、党委副书记，中华企业股份有限公司第四届、第五届董事会董事，公司控股子公司上海古北（集团）有限公司副董事长、总经理，中华企业股份有限公司第六届董事会董事，第七届董事会副董事长，中华企业股份有限公司第八届董事会副董事长，上海古北（集团）有限公司董事长、党委书记。现任上海地产（集团）申江事业部党委书记、经理。
杜钧	历任中华企业股份有限公司工程部助理工程师，上海鼎达房地产有限公司总经理助理、副总经理、总经理，上海古北（集团）有限公司副总经理、总工程师兼上海古北赵巷置业有限公司总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事、副总经理，第八届董事会董事、副总经理，上海房地产经营（集团）有限公司董事长，中华企业股份有限公司副总经理、上海房地产经营（集团）有限公司董事长。现任上海地产资产管理有限公司总经理。
樊慧敏	历任中华企业公司助理工程师，上海鼎达房地产有限公司项目经理，上海中顺房地产发展有限公司工程部副经理，中华企业股份有限公司科技发展部副经理、经理，工程总监，上海明馨置业有限公司副总经理，上海金丰建设发展有限公司副总经理，上海房地（集团）有限公司总工程师兼上海国际汽车城置业有限公司总经理，上海房地（集团）有限公司副总经理兼上海国际汽车城置业有限公司党总支书记、总经理，中华企业股份有限公司副总经理。现任上海地产住房保障有限公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
蔡顺明	上海地产（集团）有限公司	副总裁	2010年7月	
蒋振华	上海地产（集团）有限公司	人力资源部经理	2014年6月	
王幸儿	上海地产（集团）有限公司	审计部经理	2014年6月	

在股东单位任职情况的说明	无
--------------	---

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
蔡顺明	绿地控股股份有限公司	副董事长		
卓福民	华东建筑集团股份有限公司、分众传媒信息技术有限公司、碧生源控股有限公司、大全新能源有限公司、申万宏源(香港)有限公司、上置集团有限公司、七喜控股股份有限公司、国药控股股份有限公司、纪源资本、源星资本	独立董事、非执行独立董事、非执行董事、合伙人、执行董事		
徐国祥	上海财经大学、保定天威保变电器股份有限公司、东方证券股份有限公司、泸州老窖股份有限公司、大众交通(集团)股份有限公司	教授、独立董事、监事		
张维宾	上海立信会计学校、大众交通(集团)股份有限公司	教授、独立董事		
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司经营者年薪的实施方案经股东大会审议通过。独立董事的津贴标准由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬，根据股东大会通过的实施方案，按岗位和绩效发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 599.7 万元（公司应付的报酬）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计人民币 599.7 万元（从公司实际获得的报酬）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
是飞舟	副董事长、常务副总经理	选举、聘任	补选董事、董事会聘任
印学青	副总经理、董事会秘书	聘任	董事会聘任
李越峰	副总经理	聘任	董事会聘任
樊慧敏	副总经理	聘任	董事会聘任
张锋	副总经理	聘任	董事会聘任
姜维	副董事长、总经理	离任	工作调动
戴智伟	副董事长	离任	工作调动
杜钧	副总经理	离任	工作调动
倪伯士	董事会秘书（代理）	离任	工作调整
樊慧敏	副总经理	离任	工作调动

备注：樊慧敏从 2016 年 3 月 17 日至 2016 年 11 月 22 日担任公司副总经理。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	62
主要子公司在职员工的数量	1,503
在职员工的数量合计	1,565
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	902
销售人员	190
技术人员	257
财务人员	94
行政人员	122
合计	1,565
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士	52
大专以上	867
其他	646
合计	1,565

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

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

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

(三) 培训计划

适用 不适用

公司实施《员工培训管理办法》，人均培训时数约 26.7 课时，员工培训覆盖率达到 83.9%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开年度股东大会及两次临时股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东产权关系相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。在解决同业竞争问题上，2010年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司40%股权；2013年，公司继续收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司剩余60%股权，上海房地（集团）有限公司现已成为公司的全资子公司。为进一步促进解决同业竞争问题，地产集团正在筹划与公司相关的重大资产重组。本次重大资产重组购买暨关联交易预案已经披露，公司及相关各方积极推进本次重大资产重组工作。目前，相关各方正在持续开展本次重大资产重组所涉及标的资产审计、评估、法律及相关文件编制等工作。

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

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

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

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

7、关于投资者关系及相关利益者：公司认真接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司通过网络互动方式召开重大资产重组投资者说明会，公司部分高管参加，就公司重大资产重组的进展情况与投资者进行沟通与交流，促进公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。

8、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年度股东大会年会	2016 年 4 月 12 日	http://www.sse.com.cn/	2016 年 4 月 13 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 8 月 17 日	http://www.sse.com.cn/	2016 年 8 月 18 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 9 月 19 日	http://www.sse.com.cn/	2016 年 9 月 20 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
蔡顺明	否	27	27	21	0	0	否	3
是飞舟	否	27	27	21	0	0	否	3
蒋振华	否	27	27	21	0	0	否	3
徐国祥	是	27	27	21	0	0	否	3
卓福民	是	27	27	21	0	0	否	3
张维宾	是	27	27	21	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	27
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	21
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

为促进解决同业竞争问题，2010年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司40%股权；2013年，公司继续收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司剩余60%股权，上海房地（集团）有限公司现已成为公司的全资子公司。

2016年，为进一步促进解决同业竞争问题，地产集团筹划与公司相关的重大资产重组事项，公司于2016年11月23日召开第八届董事会第十次会议，审议通过《关于〈中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等议案，并于2016年11月24日披露相关公告。

2016年12月2日，公司收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案信息披露的问询函》（上证公函【2016】2353号）（以下简称“《问询函》”）后，积极协调中介机构及相关各方对《问询函》中提出的问题进行逐项回复，对重大资产重组预案及摘要进行修订，并于2016年12月13日披露相关信息。经向上海证券交易所申请后，公司股票于2016年12月13日开市起恢复交易。

自本次重大资产重组购买暨关联交易预案披露以来，公司及相关各方正积极推进本次重大资产重组工作。目前，相关各方正在持续开展本次重大资产重组所涉及标的资产审计、评估、法律及相关文件编制等工作。待上述工作完成后，公司将再次召开董事会审议重组报告书草案及相关事项。本次重大资产重组尚需上海市国有资产监督管理委员会、公司股东大会批准并报中国证券监督管理委员会核准，能否获得上述核准及最终获得核准的时间均存在不确定性。

若本次重大资产重组顺利完成，公司的主营业务将不发生变化。通过本次重大资产重组，地产集团将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发、销售代理及物业管理业务等资产注入公司，公司将成为地产集团旗下市场化房地产项目开发主要平台。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评估报告于2017年2月22日披露于上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司内部控制审计报告于2017年2月22日披露在上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>。
是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

□适用 √不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中华企业股份有限公司2013年公司债券	13 中企债、中债暂停	122330	2014年10月14日	2019年10月13日（期限：3+2年）	15.50	5.47%	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）	15 中企01	125646	2015年12月3日	2018年12月2日	8.57	6.00%	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）	16 中企01	135263	2016年3月2日	2019年3月1日	14.43	6.00%	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）	16 中企02	135320	2016年3月18日	2019年3月17日	15.00	4.95%	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2016年10月14日，公司已按时兑付2013年公司债券应付利息；2016年12月5日，公司已按时兑付2015年非公开发行公司债券（第一期）应付利息。公司2016年非公开发行公司债券（第一期）、2016年非公开发行公司债券（第二期）尚未到付息日。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

根据上海证券交易所《关于中华企业股份有限公司2013年公司债券实施暂停上市的决定》，“13中企债”自2016年3月28日起暂停上市，债券简称由“13中企债”更名为“中债暂停”，债券代码不变。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
	联系人	赵军
	联系电话	021-68801584
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市青浦区新业路599号1幢968室

其他说明：

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司“13中企债”公开发行公司债券、“15中企01”非公开发行公司债券、“16中企01”非公开发行公司债券以及“16中企02”非公开发行公司债券，募集资金总额分别为人民币15.5亿元、8.57亿元、14.43亿元和15亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

2016年5月18日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）根据公司2015年年报出具跟踪评级报告，公司主体信用等级降为AA-、“中华企业股份有限公司2013年公司债券”债券信用等级AA+，评级展望稳定。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评对跟踪评级的有关要求，在跟踪评级期限内，中诚信证评将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。中诚信证评将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	279,332.74	-124,538.43	不适用	报告期内公司扭亏为盈所致
流动比率	1.62	1.49	8.23	流动资产和流动负债较期初均有所下降,流动比率较期初略有改善
速动比率	0.47	0.27	78.35	速动资产较期初增加,流动负债较期初减少所致
资产负债率	84.39%	88.35%	减少 3.96 个百分点	负债总额较期初较少,所有者权益较期初增加所致
EBITDA 全部债务比	0.11	-0.04	不适用	报告期内公司扭亏为盈使得 EBITDA 转正所致
利息保障倍数	2.77	-1.14	不适用	报告期内公司扭亏为盈使得息税前利润转正所致
现金利息保障倍数	11.07	4.00	176.86	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期有大幅增加所致
EBITDA 利息保障倍数	2.86	-1.07	不适用	报告期内公司扭亏为盈使得 EBITDA 转正所致
贷款偿还率	100%	100%		贷款偿还率保持 100%
利息偿付率	100%	100%		利息偿付率保持 100%

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

2015年5月26日，公司发行三年期中期票据人民币80,000万元，简称“15中华企业MTN001”；2015年8月12日，公司发行三年期中期票据人民币80,000万元，简称“15中华企业MTN002”。

2016年5月26日，公司已按时兑付“15中华企业MTN001”应付利息，2016年8月12日公司已按时兑付“15中华企业MTN002”应付利息。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截止报告期末，公司共取得银行授信额度 18.65 亿元，已使用银行授信额度 18.65 亿元。报告期内，公司未发生逾期偿付本息的情况。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，按时兑付公司债券利息，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

报告期内，中诚信证券评估有限公司将公司 AA 的主体信用等级降为 AA-，评级展望稳定。由于公司 2015 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润仍为负值，公司最近两个会计年度经审计的净利润连续为负值，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，“13 中企债”自 2016 年 3 月 28 日起暂停上市，债券简称由“13 中企债”更名为“中债暂停”，债券代码不变。

除上述事宜外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2017]第 ZA10188 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中华企业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中华企业 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：潘莉华

中国注册会计师：林盛宇

中国注册会计师：李磊明

中国·上海

二〇一七年二月二十日

二、财务报表

合并资产负债表
2016 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	6,511,413,553.75	4,385,697,129.53
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	71,662,500.00	71,981,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	51,970,953.34	5,046,804.20
预付款项	3,010,740.59	2,802,412.31
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	250,000.00	
其他应收款	749,670,266.16	1,039,311,500.82
买入返售金融资产		
存货	18,140,061,669.84	25,684,182,503.66
划分为持有待售的资产	19,102,175.01	8,782,175.01
一年内到期的非流动资产		35,000,000.00
其他流动资产	112,436,966.42	6,823,798.99
流动资产合计	25,659,578,825.11	31,239,627,324.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	207,031,358.59	684,567,682.81
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,078,647,155.22	1,424,837,207.70
投资性房地产	2,573,955,559.87	2,502,438,133.66
固定资产	93,273,785.14	216,407,579.18
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	75,357,306.69	73,696,008.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,034,992.42	1,600,957.82
递延所得税资产	538,235,091.28	274,398,371.97
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00

非流动资产合计	4,768,535,249.21	5,377,945,941.50
资产总计	30,428,114,074.32	36,617,573,266.02
流动负债:		
短期借款	20,000,000.00	1,411,170,000.00
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		56,406,947.00
应付账款	3,563,620,953.88	3,546,695,950.12
预收款项	6,687,226,036.67	7,801,456,097.07
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	70,528,663.84	40,898,082.92
应交税费	2,168,357,331.86	559,769,315.70
应付利息	202,758,695.64	104,566,228.67
应付股利	84,143,265.24	1,143,265.24
其他应付款	1,648,667,175.31	2,057,490,357.11
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,419,610,263.01	4,948,287,833.42
其他流动负债		376,082,151.27
流动负债合计	15,864,912,385.45	20,903,966,228.52
非流动负债:		
长期借款	1,262,000,000.00	5,349,491,437.77
应付债券	6,928,610,542.52	3,976,236,832.33
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	970,000.00	970,000.00
递延所得税负债	1,778,002.82	47,382,852.74
其他非流动负债	1,619,970,611.10	2,074,501,144.46
非流动负债合计	9,813,329,156.44	11,448,582,267.30
负债合计	25,678,241,541.89	32,352,548,495.82
所有者权益		
股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	60,357,626.99	39,594,980.50

减：库存股		
其他综合收益	5,334,008.48	142,148,558.22
专项储备		
盈余公积	491,700,295.51	491,700,295.51
一般风险准备		
未分配利润	834,078,554.78	178,620,401.20
归属于母公司所有者权益合计	3,258,529,883.76	2,719,123,633.43
少数股东权益	1,491,342,648.67	1,545,901,136.77
所有者权益合计	4,749,872,532.43	4,265,024,770.20
负债和所有者权益总计	30,428,114,074.32	36,617,573,266.02

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,210,908,089.40	730,548,767.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	71,662,500.00	71,981,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	331,644.00	331,644.00
预付款项		
应收利息		
应收股利	695,000,000.00	
其他应收款	9,456,415,407.81	6,413,651,291.49
存货	94,844,639.29	149,234,638.51
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		550,000,000.00
其他流动资产		70,000,000.00
流动资产合计	12,529,162,280.50	7,985,747,341.12
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,919,989.76	3,919,989.76
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,595,287,071.54	6,253,472,168.04
投资性房地产	440,892,879.25	216,914,798.09
固定资产	22,301,200.39	23,375,311.32
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	59,671,373.05	57,661,684.48

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,056,635.43	1,274,235.03
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,123,129,149.42	6,556,618,186.72
资产总计	19,652,291,429.92	14,542,365,527.84
流动负债：		
短期借款		1,011,170,000.00
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	41,356,839.44	29,709,861.49
预收款项	16,525,394.57	8,119,348.01
应付职工薪酬	22,253,737.42	17,264,989.24
应交税费	-2,626,412.69	3,909,380.25
应付利息	194,541,412.01	79,453,948.71
应付股利	1,143,265.24	1,143,265.24
其他应付款	8,158,454,169.97	3,196,765,451.44
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	481,995,924.33	2,524,056,444.42
其他流动负债		326,882,151.27
流动负债合计	8,913,644,330.29	7,198,474,840.07
非流动负债：		
长期借款	45,000,000.00	1,160,000,000.00
应付债券	6,928,610,542.52	3,976,236,832.33
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,619,970,611.10	1,618,465,222.22
非流动负债合计	8,593,581,153.62	6,754,702,054.55
负债合计	17,507,225,483.91	13,953,176,894.62
所有者权益：		
股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,085,963.33	48,085,963.33
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	461,046,525.41	502,048,937.47

未分配利润	-231,125,940.73	-1,828,005,665.58
所有者权益合计	2,145,065,946.01	589,188,633.22
负债和所有者权益总计	19,652,291,429.92	14,542,365,527.84

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

合并利润表

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	14,196,754,200.76	4,654,468,864.88
其中：营业收入	14,196,754,200.76	4,654,468,864.88
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,085,290,766.69	7,797,125,391.75
其中：营业成本	10,056,582,595.08	3,659,935,466.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,793,629,503.02	346,210,738.88
销售费用	246,667,593.41	183,287,835.16
管理费用	279,834,899.01	284,453,780.71
财务费用	925,882,510.42	1,130,268,933.51
资产减值损失	-217,306,334.25	2,192,968,637.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-318,500.00	-33,594,452.89
投资收益（损失以“-”号填列）	579,077,656.63	625,141,860.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,362,221.67	-103,807,689.84
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,690,222,590.70	-2,551,109,119.74
加：营业外收入	66,507,854.17	48,774,843.86
其中：非流动资产处置利得	4,374,913.19	362,489.57
减：营业外支出	30,413,619.57	1,634,861.52
其中：非流动资产处置损失	16,725,617.19	118,386.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,726,316,825.30	-2,503,969,137.40
减：所得税费用	838,466,970.04	296,844,959.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	887,849,855.26	-2,800,814,097.09
归属于母公司所有者的净利润	655,458,153.58	-2,487,072,739.29
少数股东损益	232,391,701.68	-313,741,357.80
六、其他综合收益的税后净额	-136,814,549.74	125,756,634.39

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-136,814,549.74	125,756,634.39
(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	-136,814,549.74	125,756,634.39
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-136,814,549.74	125,756,634.39
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	751,035,305.52	-2,675,057,462.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	518,643,603.84	-2,361,316,104.90
归属于少数股东的综合收益总额	232,391,701.68	-313,741,357.80
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.35	-1.33
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.35	-1.33

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司利润表
2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	111,537,831.49	31,865,661.26
减：营业成本	66,338,988.55	18,661,796.11
税金及附加	17,708,871.81	5,554,433.05
销售费用	6,632,806.72	644,459.00
管理费用	66,926,140.37	55,896,212.84
财务费用	555,703,614.23	486,258,367.82
资产减值损失	-19,757,242.97	317,465,049.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-318,500.00	-33,623,009.67
投资收益（损失以“-”号填列）	2,174,219,168.57	-81,177,745.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	43,738,694.02	-84,596,347.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,591,885,321.35	-967,415,412.18
加：营业外收入	7,040,700.00	7,259,267.38
其中：非流动资产处置利得	2,700.00	
减：营业外支出	2,046,296.50	27,025.24

其中：非流动资产处置损失		27,025.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,596,879,724.85	-960,183,170.04
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,596,879,724.85	-960,183,170.04
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	1,596,879,724.85	-960,183,170.04
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.86	-0.51
（二）稀释每股收益（元/股）	0.86	-0.51

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

合并现金流量表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,229,130,201.69	9,603,467,974.11
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	253,415,313.84	179,744,191.31

经营活动现金流入小计	13,482,545,515.53	9,783,212,165.42
购买商品、接受劳务支付的现金	2,230,459,834.32	3,211,310,634.04
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	317,860,412.77	306,943,943.03
支付的各项税费	1,638,610,424.62	959,025,842.49
支付其他与经营活动有关的现金	309,520,570.35	378,057,327.43
经营活动现金流出小计	4,496,451,242.06	4,855,337,746.99
经营活动产生的现金流量净额	8,986,094,273.47	4,927,874,418.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,589,162,939.28	1,473,301,143.62
取得投资收益收到的现金	403,593,376.64	6,200,644.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,547,790.26	460,688.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		512,570,204.66
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,997,304,106.18	1,992,532,681.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,019,332.34	15,658,268.60
投资支付的现金	307,906,855.25	2,069,550,065.35
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	369,926,187.59	2,085,208,333.95
投资活动产生的现金流量净额	1,627,377,918.59	-92,675,652.76
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	1,746,732,749.81	7,090,106,884.35
发行债券收到的现金	2,932,785,000.00	2,445,215,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	555,880,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,235,397,749.81	9,535,321,884.35
偿还债务支付的现金	11,863,614,438.34	12,845,554,332.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,305,567,290.54	1,764,032,282.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	349,170,601.40	21,904,223.71
支付其他与筹资活动有关的现金	5,776,500.00	245,880,000.00
筹资活动现金流出小计	13,174,958,228.88	14,855,466,615.01
筹资活动产生的现金流量净额	-7,939,560,479.07	-5,320,144,730.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	31,522.37	26,901.96
五、现金及现金等价物净增加额	2,673,943,235.36	-484,919,063.03
加：期初现金及现金等价物余额	3,834,663,454.42	4,319,582,517.45

六、期末现金及现金等价物余额	6,508,606,689.78	3,834,663,454.42
----------------	------------------	------------------

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司现金流量表

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	120,920,103.95	36,098,128.99
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	28,128,049.87	13,350,962.59
经营活动现金流入小计	149,048,153.82	49,449,091.58
购买商品、接受劳务支付的现金	302,732.59	872,044.37
支付给职工以及为职工支付的现金	28,747,266.57	31,073,393.73
支付的各项税费	32,730,543.94	12,523,458.65
支付其他与经营活动有关的现金	33,113,441.97	24,479,496.49
经营活动现金流出小计	94,893,985.07	68,948,393.24
经营活动产生的现金流量净额	54,154,168.75	-19,499,301.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,012,499,774.15	291,742,679.17
取得投资收益收到的现金	1,247,669,100.56	153,704,750.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,700.00	16,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,260,171,574.71	445,463,429.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,852,826.22	58,899.00
投资支付的现金	1,212,018,381.04	808,654,009.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,216,871,207.26	808,712,908.67
投资活动产生的现金流量净额	3,043,300,367.45	-363,249,479.50
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	2,070,650,000.00	3,720,570,000.00
发行债券收到的现金	2,932,785,000.00	2,445,215,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,183,435,000.00	6,165,785,000.00
偿还债务支付的现金	6,109,170,000.00	5,339,971,458.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	506,583,713.92	686,940,315.25
支付其他与筹资活动有关的现金	5,776,500.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计	6,621,530,213.92	6,126,911,773.58
筹资活动产生的现金流量净额	-1,438,095,213.92	38,873,226.42

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	1,659,359,322.28	-343,875,554.74
加：期初现金及现金等价物余额	550,548,767.12	894,424,321.86
六、期末现金及现金等价物余额	2,209,908,089.40	550,548,767.12

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

合并所有者权益变动表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		142,148,558.22		491,700,295.51		178,620,401.20	1,545,901,136.77	4,265,024,770.20
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		142,148,558.22		491,700,295.51		178,620,401.20	1,545,901,136.77	4,265,024,770.20
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					20,762,646.49		-136,814,549.74				655,458,153.58	-54,558,488.10	484,847,762.23
(一)综合收益总额							-136,814,549.74				655,458,153.58	232,391,701.68	751,035,305.52
(二)所有者投入和减少资本					20,762,646.49							145,466,626.08	166,229,272.57
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					20,762,646.49							145,466,626.08	166,229,272.57
(三)利润分配												-432,416,815.86	-432,416,815.86
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												-432,416,815.86	-432,416,815.86
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、本期末余额	1,867,059,398.00				60,357,626.99		5,334,008.48		491,700,295.51		834,078,554.78	1,491,342,648.67	4,749,872,532.43

2016 年年度报告

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		16,391,923.83		491,700,295.51		2,665,693,140.49	2,268,597,494.71	7,349,037,233.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		16,391,923.83		491,700,295.51		2,665,693,140.49	2,268,597,494.71	7,349,037,233.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							125,756,634.39				-2,487,072,739.29	-722,696,357.94	-3,084,012,462.84
（一）综合收益总额							125,756,634.39				-2,487,072,739.29	-313,741,357.80	-2,675,057,462.70
（二）所有者投入和减少资本												-408,200,776.43	-408,200,776.43
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												-408,200,776.43	-408,200,776.43
（三）利润分配												-754,223.71	-754,223.71
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												-754,223.71	-754,223.71
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		142,148,558.22		491,700,295.51		178,620,401.20	1,545,901,136.77	4,265,024,770.20

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司所有者权益变动表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-1,828,005,665.58	589,188,633.22
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-1,828,005,665.58	589,188,633.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									-41,002,412.06	1,596,879,724.85	1,555,877,312.79
(一)综合收益总额										1,596,879,724.85	1,596,879,724.85
(二)所有者投入和减少资本									-41,002,412.06		-41,002,412.06
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									-41,002,412.06		-41,002,412.06
(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	1,867,059,398.00				48,085,963.33				461,046,525.41	-231,125,940.73	2,145,065,946.01

2016 年年度报告

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-867,822,495.54	1,549,371,803.26
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-867,822,495.54	1,549,371,803.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-960,183,170.04	-960,183,170.04
（一）综合收益总额										-960,183,170.04	-960,183,170.04
（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	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-1,828,005,665.58	589,188,633.22

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在证券交易所上市。公司的统一的社会信用代码：913100001323409633。所属行业为房地产类。

2005年12月，公司完成了股权分置改革，公司除公募基金人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

根据2014年4月23日公司股东大会决议，公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算，按每10股送2股红股，共计派发311,176,566股，完成后公司的总股本为1,867,059,398股。

截止2016年12月31日，本公司注册资本为1,867,059,398元，累计发行股本总数1,867,059,398股，全部为无限售条件股份，公司注册地：上海市华山路2号，总部地址及办公地址：上海市浦东新区雪野路928号6楼。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2017年2月20日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2016年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1	上海房产之窗房地产信息有限公司
2	杭州中华企业房地产发展有限公司
3	江阴中企誉德房地产有限公司
4	上海鼎达房地产有限公司
5	上海中鸿置业有限公司
6	上海南郊中华园房地产开发有限公司
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
8	苏州中华园房地产开发有限公司
9	浙江锦华大酒店管理有限公司
10	上海金樱览胜商业资产管理有限公司
11	上海江森房屋设备有限公司
12	上海瀛浦置业有限公司
13	上海瀛茸置业有限公司
14	上海瀛翔投资咨询有限公司
15	上海古北房产租赁有限公司
16	上海古北物业管理有限公司
17	上海古北新虹劳务服务有限公司
18	上海古北劳动服务有限公司
19	上海古北京宸置业发展有限公司
20	苏州洞庭房地产发展有限公司
21	上海古北顾村置业有限公司
22	上海浦东古北置业有限公司
23	江阴金安置业有限公司
24	上海新古北物业管理有限公司
25	上海古北朱家角置业有限公司
26	无锡中诚置业有限公司
27	无锡中城誉品置业有限公司

28	上海新弘生态农业有限公司
29	中企汇锦投资有限公司
30	上海融欧股权投资基金管理有限公司
31	上海民诚置业有限公司
32	上海房地集团物业服务有限公司
33	上海地产古北安亭置业有限公司
34	上海房地产经营(集团)有限公司
35	上海顺驰置业有限公司
36	上海房地(集团)有限公司
37	上海凯峰房地产开发有限公司
38	上海古北(集团)有限公司
39	上海杉野置业有限公司
40	古北集团香港有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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：

适用 不适用

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。

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

适用 不适用

本公司营业周期为12个月。

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(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

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。因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

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

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(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。

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

适用 不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

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

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

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

①可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值。

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

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单独计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3—4 年	20	20
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
关联方组合（注）		

注：单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，以账龄分析法计提坏账准备

12. 存货

√适用 □不适用

1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；包装物采用一次转销法。

13. 划分为持有待售资产

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

(2) 初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降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，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；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

15. 投资性房地产

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

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

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	5-50	3-10	19.40-1.80
专用设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
运输设备	直线法	3-10	3-10	97.00-9.00
通用设备	直线法	1-15	0-10	100.00-6.00
固定资产装修费	直线法	2-5		50.00-20.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17. 在建工程

适用 不适用

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

18. 借款费用

适用 不适用

(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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

①无形资产的计价方法

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。

后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

②使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	37 年-70 年	土地使用权年限
软件	5、10 年	软件预计使用年限
房产之窗网络平台	10 年	软件预计使用年限
社区服务平台	10 年	软件预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

③使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序
经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

①划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。
开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

②开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

22. 长期资产减值

适用 不适用

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、使用寿命有限的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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产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

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出和预付长期租赁费用等。

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(2) 摊销年限

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

①设定提存计划

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

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

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

②设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

25. 预计负债

适用 不适用

(1) 预计负债的确认标准

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

该义务是本公司承担的现时义务；
履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

(1) 销售商品收入的确认一般原则：

- ①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入本公司；
- ⑤相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

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

(2) 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

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

(3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入

①按完工百分比法确认提供劳务收入的总体原则

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

根据第三方提供的完工进度证明对已完工作量进行测量。

③关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入相应的业务特点分析和介绍

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

29. 政府补助

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。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建。

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态。

与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

适用 不适用

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收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

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

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

①融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营

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

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

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发	调增税金及附加本年金额 16,692,842.67 元,调

生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	减管理费用本年金额 16,692,842.67 元。
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动负债期末余额 0.00 元，调增其他非流动负债期末余额 0.00 元，调减应交税费期末余额 0.00 元。
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 109,844,804.97 元，调增其他非流动资产期末余额 0.00 元，调增应交税费期末余额 109,844,804.97 元。

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

34. 其他

□适用 √不适用

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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	3%、5%、11%、17%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改为增值税）	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%、40%、50%、60%

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

√适用 □不适用

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

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

(3) 本公司孙公司上海古北新虹劳务服务有限公司根据财税【2015】34号文规定,对于年应纳税所得额低于20万的小型微利企业,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	447,450.57	246,606.84
银行存款	6,510,367,291.91	4,380,952,757.97
其他货币资金	598,811.27	4,497,764.72
合计	6,511,413,553.75	4,385,697,129.53
其中:存放在境外的款项总额	252,559.69	236,542.31

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
房地产开发专户资金(注1)	1,036,530.97	1,033,675.11
非公开发行公司债券保证金(注2)	1,000,000.00	
业委会托管款项(注3)	770,333.00	
质押的定期存单		230,000,000.00
购房者按揭借款保证金		320,000,000.00
合计	2,806,863.97	551,033,675.11

注1:系房地产开发项目专户资金,仅用于房地产开发项目,且在使用前必须由房地产开发主管部门审核并出具《项目货币资本金使用通知书》。

注2:系本公司因中国建设银行上海闸北支行于2016年3月投资本公司发行的第二期“中华企业股份有限公司2015年非公开发行公司债券”而存入保证金。该笔保证金有效期至公司前述债券还本付息履行完毕时终止。

注3:系2016年本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司代收的业主委员会专户补偿款,该款项使用及处置由业主委员会安排。

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√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	71,662,500.00	71,981,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	71,662,500.00	71,981,000.00
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	71,662,500.00	71,981,000.00

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

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

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	54,700,929.49	99.30	2,729,976.15	4.99	51,970,953.34	5,336,129.30	93.28	289,325.10	5.42	5,046,804.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	384,406.00	0.70	384,406.00	100.00		384,406.00	6.72	384,406.00	100.00	
合计	55,085,335.49	/	3,114,382.15	/	51,970,953.34	5,720,535.30	/	673,731.10	/	5,046,804.20

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的应收账款：

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 年以内小计	52,418,374.79	2,620,918.73	5.00
1 至 2 年	1,282,249.00	64,112.45	5.00
2 至 3 年	449,449.70	44,944.97	10.00
合计	54,150,073.49	2,729,976.15	

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	550,856.00		
合计	550,856.00		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的应收账款

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

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,440,651.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收款坏账准备	673,731.10	2,440,651.05			3,114,382.15
合 计	673,731.10	2,440,651.05			3,114,382.15

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：

适用 不适用

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
古北香堤岭某业主	11,590,000.00	21.04	579,500.00
尚汇豪庭某业主	10,080,000.00	18.30	504,000.00
尚汇豪庭某业主	8,000,000.00	14.52	400,000.00
古北香堤岭某业主	7,990,000.00	14.50	399,500.00
尚汇豪庭某业主	4,430,000.00	8.04	221,500.00
合计	42,090,000.00	76.40	2,104,500.00

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,063,440.59	68.54	1,145,112.31	40.87
1 至 2 年	381,000.00	12.65	437,300.00	15.60
2 至 3 年	116,300.00	3.86	620,000.00	22.12
3 年以上	450,000.00	14.95	600,000.00	21.41
合计	3,010,740.59	100.00	2,802,412.31	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
上海月罗环境卫生服务有限公司	450,000.00	14.95
上海领航广告策划有限公司	450,000.00	14.95
戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司	360,000.00	11.96
上海天华嘉易建筑设计有限公司	304,000.00	10.10
上海城市房地产估价有限公司	282,000.00	9.37
合计	1,846,000.00	61.33

其他说明

□适用 √不适用

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海瀛利置业有限公司	250,000.00	
合计	250,000.00	

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

9、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						6,080,000.00	0.55	6,080,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	780,555,384.22	99.13	30,885,118.06	3.96	749,670,266.16	1,084,848,392.04	98.82	45,536,891.22	4.20	1,039,311,500.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	6,874,295.22	0.87	6,874,295.22	100.00		6,874,295.22	0.63	6,874,295.22	100.00	
合计	787,429,679.44	/	37,759,413.28	/	749,670,266.16	1,097,802,687.26	/	58,491,186.44	/	1,039,311,500.82

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内小计	74,310,282.53	3,715,514.13	5.00
1 至 2 年	40,677,643.92	2,033,882.22	5.00
2 至 3 年	51,007,005.34	5,100,700.54	10.00
3 至 4 年	26,963,794.64	5,392,758.94	20.00
4 至 5 年	1,648,831.18	824,415.59	50.00
5 年以上	13,817,846.64	13,817,846.64	100.00
合计	208,425,404.25	30,885,118.06	

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	572,129,979.97		
合计	572,129,979.97		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00%	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00%	预计无法收回
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	3,190,000.00	100.00%	预计无法收回
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00%	预计无法收回
上海股份制管理服务有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计无法收回
宜兴市四高物业管理有限公司	60,000.00	60,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,874,295.22	6,874,295.22		

(2). 本期计提、收回或转回的坏帐准备情况：

本期计提坏帐准备金额-14,651,773.16 元；本期收回或转回坏帐准备金额 6,080,000.00 元。

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
其他应收款坏账准备	58,491,186.44	-14,651,773.16	6,080,000.00		37,759,413.28

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
上海市房屋实业有限公司	6,080,000.00	现金收回
合计	6,080,000.00	/

注：2016年，本公司子公司上海房地（集团）有限公司收回上海市房屋实业有限公司欠款608万元，因此转回以前年度期末单项金额重大并单独计提坏账准备608万元。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

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

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	258,250.00	229,380.00
押金、保证金	53,658,346.48	89,877,467.94
代垫、暂付款	38,805,523.04	41,614,201.69
往来款	575,122,294.84	482,359,230.07
物业保修金	119,004,401.40	82,901,663.01
应收非流动资产处置款		399,960,000.00
其他	580,863.68	860,744.55
合计	787,429,679.44	1,097,802,687.26

押金、保证金系因土地开发、项目建设及销售而支付的保证金，物业保修金系缴纳的住宅物业保修金。

(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
大华（集团）有限公司	往来款	399,000,000.00	1年以内及2-3年	50.67	
上海瀛利置业有限公司	往来款	150,000,000.00	1-2年	19.05	

无锡市住房置业担保有限公司	保证金	29,751,740.00	1-3 年	3.78	1,703,902.00
上海市松江区住房保障和房屋管理局保修金专户	物业保修金	27,047,742.15	1-2 年及 2-3 年	3.43	2,336,339.07
上海市徐汇区住房保障和房屋管理局保修金专户	物业保修金	23,047,366.35	1 年以内	2.93	1,152,368.32
合计	/	628,846,848.50	/	79.86	5,192,609.39

(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:

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	346,264.24		346,264.24	346,736.18		346,736.18
库存商品	87,603.91		87,603.91	1,778,993.35	1,172,477.64	606,515.71
周转材料	17,389.00		17,389.00	17,389.00		17,389.00
开发成本	8,414,002,263.93	415,448,086.85	7,998,554,177.08	19,354,600,346.46	1,784,000,000.00	17,570,600,346.46
开发产品	12,026,209,602.98	1,886,684,222.59	10,139,525,380.39	9,332,263,833.79	1,221,102,558.29	8,111,161,275.50
工程施工	1,303,326.22		1,303,326.22	1,222,711.81		1,222,711.81
其他	227,529.00		227,529.00	227,529.00		227,529.00
合计	20,442,193,979.28	2,302,132,309.44	18,140,061,669.84	28,690,457,539.59	3,006,275,035.93	25,684,182,503.66

①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	年初余额
中企御品湾	2011年	2016年	55.30		5,225,985,626.33
苏州中华园	2013年	2017年	14.91	1,151,656,305.95	1,070,508,755.75
古北香堤艺墅 B7 地块	2010年	2017年	20.18	1,668,880,616.29	1,594,730,527.13
印象春城六街区酒店式公寓	2007年	2016年	2.70		266,836,654.11
誉品谷水湾豪庭-会所	2011年	---	0.10	7,265,820.00	7,265,820.00
无锡誉品华府装修房及商业建筑	2014年	2017年	15.71	1,418,866,840.53	2,812,736,606.41
尚汇豪庭二期、三期	2012年	2018年	54.95	3,024,272,917.82	7,466,350,826.61
嘉定萃庭	2014年	2017年	14.24	1,143,059,763.34	910,185,530.12
合计				8,414,002,263.93	19,354,600,346.46

②开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004年	1,397,577.24			1,397,577.24
浦东大道	---	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999年	3,453,506.63			3,453,506.63
南郊中华园一期	2009年	59,388,889.90			59,388,889.90
南郊中华园二期	2010年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011年	12,869,696.49	323,234.00	7,911,667.33	5,281,263.16
美兰湖湖畔雅苑	2007年	16,038,297.33		5,310,983.3	10,727,314.03
美兰湖中华园	2011年	69,272,921.87		1,297,630.67	67,975,291.20
铂珺公寓	2014年	2,472,750,601.08		1,770,811,138.69	701,939,462.39
中企上城	2014年	1,146,800,475.22		120,860,894.96	1,025,939,580.26

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼	----	3,455,452.54			3,455,452.54
古北国际广场	2007 年	38,935,415.52		15,868,242.46	23,067,173.06
香堤艺墅	2015 年	381,370,477.03	14,883,399.16	237,876,146.42	158,377,729.77
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34			1,621,539.34
古北太湖源	2006 年	456,768,526.13	2,347,675.00		459,116,201.13
古北香缇岭	2010 年	169,578,488.46		105,060,474.67	64,518,013.79
古北御庭住宅和车库	2013 年	39,104,716.69		21,844,033.99	17,260,682.70
古北御庭酒店	2015 年	335,648,402.04		335,648,402.04	
申雅苑（印象春城-周浦 23#地块）	2008 年	9,723,254.57			9,723,254.57
印象春城二期五街区售楼中心	2009 年	17,243,397.70			17,243,397.70
印象春城二期三、四街区住宅和地下车库	2011 年	19,800,000.00		9,240,000.00	10,560,000.00
印象春城二期一、二街区	2013 年	34,915,871.12		20,276,636.61	14,639,234.51
印象春城二期六街区住宅	2015 年	458,489,649.65	7,449,899.78	138,762,338.79	327,177,210.64
印象春城二期六街区酒店式公寓	2016 年		241,418,289.33	46,846,274.56	194,572,014.77
印象春城二期六街区车库	2016 年		27,775,000.00		27,775,000.00
誉品谷水湾	2014 年	2,707,474,238.70		1,568,545,708.35	1,138,928,530.35
江阴尚海荟	2015 年	854,379,402.61		233,919,919.26	620,459,483.35
安亭新镇安智路 63 号商铺	----	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭			4,919,345,197.11	4,045,067,699.37	874,277,497.74
无锡誉品华府毛坯房	2016 年		1,953,638,327.68	910,683,351.05	1,042,954,976.63
中企御品湾	2016 年		5,526,184,220.75	403,587,931.10	5,122,596,289.65
合计		9,332,263,833.79	12,693,365,242.81	9,999,419,473.62	12,026,209,602.98

(2). 存货跌价准备

√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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,172,477.64			1,172,477.64		
开发产品	1,221,102,558.29		1,290,000,000.00	624,418,335.70		1,886,684,222.59
开发成本	1,784,000,000.00			78,551,913.15	1,290,000,000.00	415,448,086.85
合计	3,006,275,035.93		1,290,000,000.00	704,142,726.49	1,290,000,000.00	2,302,132,309.44

注1：2016年，公司对存货跌价准备进行测试后，对古北朱家角香堤艺墅、松江誉品谷水湾共转回存货跌价准备1.99亿元。

注2：本期其他增加和其他减少金额12.9亿元，系部分项目期初在开发成本中核算，本期竣工转入开发产品，期初已计提的存货跌价准备引起相应变动。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
中企御品湾	1,149,653,779.60	34,650,855.56	1,184,304,635.16		
苏州中华园	155,989,476.10				155,989,476.10
古北香堤艺墅	128,828,156.27	2,051,831.13			130,879,987.40
印象春城六街区	5,241,012.51		5,241,012.51		
嘉定翠庭	3,190,400.09	1,180,851.21			4,371,251.30
誉品华府	151,317,635.03	27,958,420.81	103,910,687.54		75,365,368.30
尚汇豪庭	1,050,061,277.45	32,561,892.09	736,747,348.35		345,875,821.19
合计	2,644,281,737.05	98,403,850.80	2,030,203,683.56		712,481,904.29

(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

其他说明

□适用 √不适用

11、划分为持有待售的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
已拍卖但未办理产权过户手续的房产	19,102,175.01	22,280,000.00	2,000,000.00	2017年
合计	19,102,175.01	22,280,000.00		/

注：系待办理过户手续的房产，详见本附注其他对投资者决策有影响的重要事项相关内容。

12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		35,000,000.00
合计		35,000,000.00

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	2,592,161.45	6,812,895.75
预缴增值税	109,586,180.96	
待抵扣增值税	258,624.01	10,903.24
合计	112,436,966.42	6,823,798.99

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	207,061,358.59	30,000.00	207,031,358.59	684,597,682.81	30,000.00	684,567,682.81
按公允价值计量的	200,785,280.51		200,785,280.51	676,321,604.73		676,321,604.73
按成本计量的	6,276,078.08	30,000.00	6,246,078.08	8,276,078.08	30,000.00	8,246,078.08
合计	207,061,358.59	30,000.00	207,031,358.59	684,597,682.81	30,000.00	684,567,682.81

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	193,673,269.22		193,673,269.22

公允价值	200,785,280.51			200,785,280.51
累计计入其他综合收益的 公允价值变动金额	7,112,011.31			7,112,011.31
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
成都海发股份有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00			30,000.00		
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76			2,919,989.76					0.17	
上海金城房地产投资咨询公司	3,326,088.32			3,326,088.32					20.00	
上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00		1,000,000.00							
上海中融融欧二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00		1,000,000.00							
合计	8,276,078.08		2,000,000.00	6,276,078.08	30,000.00			30,000.00	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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

□适用 √不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

□适用 √不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□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											
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	49,689,447.67			-63,986.73						49,625,460.94	
上海鼎保置业有限公司	329,993,909.87			-75,392.24						329,918,517.63	
小计	379,683,357.54			-139,378.97						379,543,978.57	
二、联营企业											
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	536,966,081.28			3,191,960.55						540,158,041.83	
上海瀛利置业有限公司	4,700,244.74			-935,564.88			-250,000.00			3,514,679.86	
天津星华城置业有限公司(注)	343,159,177.54		373,302,274.15	30,143,096.61							
上海地产建筑产品研发有限公司	403,674.57			2,705.63						406,380.20	
上海国际汽车城置业有限公司	159,924,672.03			-4,900,597.27						155,024,074.76	
小计	1,045,153,850.16		373,302,274.15	27,501,600.64			-250,000.00			699,103,176.65	
合计	1,424,837,207.70		373,302,274.15	27,362,221.67			-250,000.00			1,078,647,155.22	

注：2016年，公司将持有的天津星华城置业有限公司30%股权通过上海联合产权交易所转让给天津市远铭置业有限公司，转让价款为77,100万元。截止2016年12月31日，本公司已收到全部股权转让款并办理完毕交接手续，于2017年1月9日办理完毕工商变更登记手续。

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

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	2,878,362,420.80			2,878,362,420.80
2. 本期增加金额	156,379,107.98			156,379,107.98
(1) 外购	4,510,183.34			4,510,183.34
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	151,868,924.64			151,868,924.64
3. 本期减少金额	220,000.00			220,000.00
(1) 处置	220,000.00			220,000.00
4. 期末余额	3,034,521,528.78			3,034,521,528.78
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	372,664,287.14			372,664,287.14
2. 本期增加金额	84,698,001.77			84,698,001.77
(1) 计提或摊销	75,873,720.29			75,873,720.29
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	8,824,281.48			8,824,281.48
3. 本期减少金额	56,320.00			56,320.00
(1) 处置	56,320.00			56,320.00
4. 期末余额	457,305,968.91			457,305,968.91
三、减值准备				
1. 期初余额	3,260,000.00			3,260,000.00
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	3,260,000.00			3,260,000.00
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,573,955,559.87			2,573,955,559.87
2. 期初账面价值	2,502,438,133.66			2,502,438,133.66

(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

□适用 √不适用

19、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	205,542,494.08	144,996.00	26,618,170.48	25,358,319.71	29,410,573.04	287,074,553.31
2. 本期增加金额	1,747,018.25		57,000.00	1,849,538.23		3,653,556.48
(1) 购置			57,000.00	1,849,538.23		1,906,538.23
(2) 存货转入	1,747,018.25					1,747,018.25
3. 本期减少金额	105,022,650.08		306,168.00	350,443.51	26,210,437.00	131,889,698.59
(1) 处置或报废			306,168.00	350,443.51	26,210,437.00	26,867,048.51
(2) 转入投资性房地产	105,022,650.08					105,022,650.08
4. 期末余额	102,266,862.25	144,996.00	26,369,002.48	26,857,414.43	3,200,136.04	158,838,411.20
二、累计折旧						
1. 期初余额	24,649,562.85	122,945.20	20,661,134.78	16,806,282.10	8,427,049.20	70,666,974.13
2. 本期增加金额	5,224,569.47	1,198.80	2,215,638.23	2,768,862.73	3,644,869.10	13,855,138.33
(1) 计提	5,224,569.47	1,198.80	2,215,638.23	2,768,862.73	3,644,869.10	13,855,138.33
3. 本期减少金额	8,824,281.48		286,830.00	337,746.39	9,508,628.53	18,957,486.40
(1) 处置或报废			286,830.00	337,746.39	9,508,628.53	10,133,204.92
(2) 转入投资性房地产	8,824,281.48					8,824,281.48
4. 期末余额	21,049,850.84	124,144.00	22,589,943.01	19,237,398.44	2,563,289.77	65,564,626.06
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						

1. 期末账面价值	81,217,011.41	20,852.00	3,779,059.47	7,620,015.99	636,846.27	93,273,785.14
2. 期初账面价值	180,892,931.23	22,050.80	5,957,035.70	8,552,037.61	20,983,523.84	216,407,579.18

(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：

适用 不适用

20、 在建工程**(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

(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

□适用 √不适用

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**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	电脑软件	房产之窗网络平台	社区服务平台	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	88,659,957.00	673,220.00	492,320.51		89,825,497.51
2. 本期增加金额				3,733,980.60	3,733,980.60
(1) 购置				3,733,980.60	3,733,980.60
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	88,659,957.00	673,220.00	492,320.51	3,733,980.60	93,559,478.11
二、累计摊销					

1. 期初余额	15,214,615.35	422,553.29	492,320.51		16,129,489.15
2. 本期增加金额	1,977,565.80	63,999.96		31,116.51	2,072,682.27
(1) 计提	1,977,565.80	63,999.96		31,116.51	2,072,682.27
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	17,192,181.15	486,553.25	492,320.51	31,116.51	18,202,171.42
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	71,467,775.85	186,666.75		3,702,864.09	75,357,306.69
2. 期初账面价值	73,445,341.65	250,666.71			73,696,008.36

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:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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
经营租入固定资产改良支出	670,020.32	1,082,129.00	614,344.40		1,137,804.92

其他	930,937.50		33,750.00		897,187.50
合计	1,600,957.82	1,082,129.00	648,094.40		2,034,992.42

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
减值准备	10,123,982.36	2,530,995.59	5,743,025.12	1,435,756.28
工资及福利			11,460,084.48	2,865,021.12
收入确认	760,805,744.00	190,201,436.00	571,914,927.36	142,978,731.84
预提费用	1,320,591,434.60	330,147,858.65	452,121,700.40	113,030,425.10
合并内部利润抵销	59,622,655.92	14,905,663.98	54,819,727.69	13,704,931.92
可抵扣的经营亏损	1,796,548.24	449,137.06	1,534,022.84	383,505.71
合计	2,152,940,365.12	538,235,091.28	1,097,593,487.89	274,398,371.97

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	7,112,011.31	1,778,002.82	189,531,410.96	47,382,852.74
合计	7,112,011.31	1,778,002.82	189,531,410.96	47,382,852.74

(3). 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	2,842,050,105.24	3,393,509,791.22
可抵扣亏损	3,291,525,671.27	2,851,113,594.37
合计	6,133,575,776.51	6,244,623,385.59

(4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√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
2016 年		399,870,559.07	
2017 年	283,027,781.23	285,843,962.12	
2018 年	66,632,285.61	66,646,327.86	
2019 年	649,751,437.39	651,555,517.40	

2020 年	1,405,695,131.42	1,447,197,227.92	
2021 年	886,419,035.62		
合计	3,291,525,671.27	2,851,113,594.37	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目保证金（注）	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00

注：根据本公司子公司上海古北（集团）有限公司与上海世博发展（集团）有限公司签订的战略合作协议及相关补充协议，上海古北（集团）有限公司支付给上海世博发展（集团）有限公司关于“上海市世博会地区城市最佳实践区 E06-04A 地块项目”的项目保证金 2 亿元。

31、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		176,170,000.00
信用借款	20,000,000.00	1,235,000,000.00
合计	20,000,000.00	1,411,170,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		56,406,947.00
合计		56,406,947.00

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
1年以内	1,948,048,692.66	2,384,911,679.39
1-2年	1,248,181,958.85	967,206,897.56
2-3年	288,805,438.07	32,691,173.06
3年以上	78,584,864.30	161,886,200.11
合计	3,563,620,953.88	3,546,695,950.12

(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
上海建工四建集团有限公司	210,003,941.91	工程款，尚未结算
浙江中企建设集团有限公司	167,018,838.00	工程款，尚未结算
上海建筑装饰(集团)有限公司	152,834,571.56	工程款，尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	142,533,067.25	工程款，尚未结算
上海南汇建筑工程有限公司	131,313,714.54	工程款，尚未结算
合计	803,704,133.26	/

其他说明

□适用 √不适用

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
1年以内	5,509,971,435.78	6,345,102,793.07
1-2年	1,117,207,839.89	1,381,390,347.00
2-3年	21,783,190.00	62,874,618.30
3年以上	38,263,571.00	12,088,338.70
合计	6,687,226,036.67	7,801,456,097.07

主要预售项目列示

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
尚汇豪庭二期	1,195,355,753.03		2018年	31%

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
香堤艺墅 B7	891,870,480.00	19,975,048.00	2017 年	72%
嘉定萃庭	1,143,688,849.55	346,093,370.45	2017 年	94%
合计	3,230,915,082.58	366,068,418.45		

(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
上海高岛屋百货有限公司	510,513,462.00	预收租金
合计	510,513,462.00	/

(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

□适用 √不适用

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	40,570,482.32	310,109,025.93	280,541,411.50	70,138,096.75
二、离职后福利-设定提存计划	327,600.60	35,936,125.92	35,873,159.43	390,567.09
三、辞退福利		657,638.00	657,638.00	
合计	40,898,082.92	346,702,789.85	317,072,208.93	70,528,663.84

(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	36,778,629.47	264,752,385.31	235,677,061.17	65,853,953.61
二、职工福利费	473,806.95	12,073,948.07	12,066,418.86	481,336.16
三、社会保险费	212,619.40	16,403,431.61	16,379,105.19	236,945.82
其中：医疗保险费	191,824.90	14,204,515.77	14,183,116.17	213,224.50
工伤保险费	6,931.70	531,357.78	531,302.75	6,986.73
生育保险费	13,862.80	1,341,538.06	1,338,666.27	16,734.59
其他		326,020.00	326,020.00	
四、住房公积金	272,335.00	12,600,228.40	12,660,566.40	211,997.00
五、工会经费和职工教育经费	2,833,091.50	3,563,713.06	3,042,940.40	3,353,864.16
六、其他短期薪酬		715,319.48	715,319.48	
合计	40,570,482.32	310,109,025.93	280,541,411.50	70,138,096.75

(3). 设定提存计划列示

√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
1、基本养老保险	304,843.10	28,613,644.38	28,554,754.88	363,732.60
2、失业保险费	22,757.50	1,497,150.03	1,499,032.04	20,875.49
3、企业年金缴费		5,825,331.51	5,819,372.51	5,959.00
合计	327,600.60	35,936,125.92	35,873,159.43	390,567.09

其他说明：

□适用 √不适用

38、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	23,522,526.29	
营业税	-87,410,275.23	-219,249,521.95
城市维护建设税	-7,743,014.31	-14,064,485.23
企业所得税	1,009,533,930.94	231,685,507.76
个人所得税	1,130,397.82	1,853,189.74
房产税	12,327,219.42	13,971,808.21
土地增值税	1,220,822,027.89	555,798,896.28
土地使用税	579,460.58	720,923.78
印花税	1,337,718.14	4,236.54
教育费附加	-4,656,921.43	-8,781,438.36
河道管理费	-1,085,738.25	-1,754,458.48
其他		-415,342.59
合计	2,168,357,331.86	559,769,315.70

39、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
金融机构借款利息	8,292,283.63	41,000,008.44
企业债券利息	194,466,412.01	63,566,220.23
合计	202,758,695.64	104,566,228.67

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□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	84,143,265.24	1,143,265.24
合计	84,143,265.24	1,143,265.24

普通股股利明细

项目	期末余额	年初余额
1997 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013 年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014 年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
新长宁（集团）有限公司（注 1）	65,000,000.00	
上海地产集团有限公司（注 2）	18,000,000.00	
合计	84,143,265.24	1,143,265.24

注 1：系本公司子公司上海古北（集团）有限公司应付股东股利

注 2：系本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司应付股东股利。

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
保证金及押金	273,860,728.68	268,957,346.09
往来款及借款	965,500,471.00	1,273,031,208.18
暂收款	197,757,339.40	298,411,751.65
征地费用	155,182,890.96	158,859,061.91
其他	56,365,745.27	58,230,989.28
合计	1,648,667,175.31	2,057,490,357.11

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√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
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	523,018,750.00	尚未归还
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	258,774,705.48	尚未归还
古北集团（农民征地费）	144,714,882.51	尚未支付
童锦泉	127,755,921.74	尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款
合计	1,054,264,259.73	/

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	481,927,955.31	4,645,831,389.00
1 年内到期的其他非流动负债（注）	937,682,307.70	302,456,444.42
合计	1,419,610,263.01	4,948,287,833.42

注：系上海国际信托有限公司、中海恒信资产管理(上海)有限公司的信托融资款，将于 2017 年到期，故划分至一年内到期的其他非流动负债。

一年内到期的长期借款明细

项目	期末余额	年初余额
信用借款	3,500,000.00	1,555,612,800.00
保证借款		1,083,850,000.00
抵押借款	478,427,955.31	1,435,368,589.00
质押借款		571,000,000.00
合计	481,927,955.31	4,645,831,389.00

金额前五名的一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
交通银行上海分行	2015-12-4	2017-6-21	人民币	1-3 年期贷款基准利率	194,142,955.31
兴业银行上海分行	2015-12-25	2017-6-21	人民币	1-3 年期贷款基准利率	72,700,000.00
北京银行上海分行	2015-12-25	2017-6-21	人民币	1-3 年期贷款基准利率	48,550,000.00
浙商银行上海分行	2016-1-22	2017-6-21	人民币	1-3 年期贷款基准利率	30,000,000.00

上海浦东发展银行第一营业部	2013-4-2	2017-6-30	人民币	人民币贷款基准利率浮动	27,500,000.00
杭州银行股份有限公司上海分行	2013-4-3	2017-4-30	人民币	人民币贷款基准利率浮动	27,500,000.00
合计					400,392,955.31

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中海恒信资产管理（上海）有限公司		326,882,151.27
上海海通证券资产管理有限公司		49,200,000.00
合计		376,082,151.27

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	154,500,000.00	319,500,000.00
保证借款		695,000,000.00
抵押借款	1,107,500,000.00	3,454,991,437.77
质押借款		880,000,000.00
合计	1,262,000,000.00	5,349,491,437.77

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

金额前五名长期借款：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
中国建设银行股份有限公司上海分行	2015-1-5	2024-12-15	人民币	人民币贷款基准利率	260,000,000.00
中国银行股份有限公司上海市闵行支行	2015-6-19	2025-6-19	人民币	人民币贷款基准利率浮动	255,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2013-4-2	2023-4-1	人民币	人民币贷款基准利率浮动	197,500,000.00
杭州银行股份有限公司上海分行	2013-4-3	2019-4-30	人民币	人民币贷款基准利率浮动	175,000,000.00
浙商银行股份有限公司	2013-4-8	2023-4-3	人民币	人民币贷款基准利率浮动	77,000,000.00
合计					964,500,000.00

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
13 中企债	1,543,124,537.96	1,534,735,731.69
15 中华企业 MTN001	797,728,001.73	794,544,352.60
15 中华企业 MTN002	795,753,280.69	794,124,606.85
15 中企 01	854,903,302.27	852,832,141.19
16 中企 01	1,437,101,419.87	
16 中企 02	1,500,000,000.00	
合计	6,928,610,542.52	3,976,236,832.33

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 中企债（注 1）	1,550,000,000.00	2014-10-14	5 年	15.5 亿元	1,534,735,731.69			8,388,806.27		1,543,124,537.96
15 中华企业 MTN001（注 2）	800,000,000.00	2015-5-26	3 年	8 亿元	794,544,352.60			3,183,649.13		797,728,001.73
15 中华企业 MTN002（注 3）	800,000,000.00	2015-8-12	3 年	8 亿元	794,124,606.85			1,628,673.84		795,753,280.69
15 中企 01（注 4）	857,000,000.00	2015-12-3	3 年	8.57 亿元	852,832,141.19			2,071,161.08		854,903,302.27
16 中企 01（注 4）	1,443,000,000.00	2016-3-2	3 年	14.43 亿元		1,443,000,000.00	7,215,000.00	1,316,419.87		1,437,101,419.87
16 中企 02（注 5）	1,500,000,000.00	2016-3-18	3 年	15 亿元		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
合计	/	/	/		3,976,236,832.33	2,943,000,000.00	7,215,000.00	16,588,710.19		6,928,610,542.52

注 1：2014 年 10 月 14 日，本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]911 号文”核准，发行“13 中企债”。该债券面值总额为人民币 15.5 亿元，期限 5 年，并附有第 3 年末上调票面利率的选择权和投资者提前赎回债券的选择权，票面利率为 5.47%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“13 中企债”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

注 2：2015 年 5 月 26 日，本公司发行了 2015 年度第一期中期票据，简称“15 中华企业 MTN001”，代码“101561010”，期限为 3 年，到期日为 2018 年 5 月 26 日。该中期票据发行规模 8 亿元，发行利率为 5.5%，无担保。

注 3:2015 年 8 月 12 日,本公司发行了 2015 年度第二期中期票据,简称“15 中华企业 MTN002”,代码“101561022”,期限为 3 年,到期日为 2018 年 8 月 12 日。该中期票据发行规模 8 亿元,发行利率为 5%,无担保。

注 4:2015 年 9 月,经上海证券交易所“上证函【2015】1642 号《关于对中华企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》”同意,公司非公开发行不超过人民币 23 亿元(含 23 亿元)的公司债券符合挂牌条件。2015 年 12 月 3 日,本公司完成首期非公开发行公司债券的发行工作,共募集资金人民币 8.57 亿元,期限为 3 年,票面利率为 6%,起息日为 2015 年 12 月 3 日。

2016 年 3 月 2 日,本公司完成剩下的第二期非公开发行公司债券的发行工作,共募集资金人民币 14.43 亿元,期限为 3 年,票面利率为 6%,起息日为 2016 年 3 月 2 日。

注 5:2015 年 12 月,经上海证券交易所“上证函【2015】2488 号《关于对中华企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》”同意,公司非公开发行不超过人民币 15 亿元的公司债券符合挂牌条件。2016 年 3 月 18 日,本公司完成非公开发行公司债券的发行工作,共募集资金人民币 15 亿元,期限为 3 年,票面利率为 4.95%,起息日为 2016 年 3 月 18 日。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款:

适用 不适用

48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值:

适用 不适用

计划资产:

适用 不适用

设定受益计划净负债(净资产)

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明:

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

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

递延收益情况

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	形成原因
政府补助	970,000.00			970,000.00	财政补助
合计	970,000.00			970,000.00	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
建筑节能专项引导资金(注)	970,000.00				970,000.00	与资产相关
合计	970,000.00				970,000.00	/

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

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
平安资产管理有限责任公司(注)	1,619,970,611.10	1,618,465,222.22
中海恒信资产管理(上海)有限公司		456,035,922.24
合计	1,619,970,611.10	2,074,501,144.46

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、其他权益工具

(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

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

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：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√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
资本溢价(股本溢价)(注)		20,762,646.49		20,762,646.49
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	39,594,980.50	20,762,646.49		60,357,626.99

注：本期增加系本公司子公司上海古北（集团）有限公司在不丧失控制权的情况下转让上海地产古北安亭置业有限公司 30%股权所致，详见本附注其他对投资者决策有影响的重要事项相关内容。

其他资本公积明细	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	3,775,442.17			3,775,442.17
(2) 资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
(3) 关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
(4) 其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
合计	39,594,980.50	0.00	0.00	39,594,980.50

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	142,148,558.22	5,791,969.70	141,158,527.03	1,447,992.41	-136,814,549.74		5,334,008.48
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	142,148,558.22	5,791,969.70	141,158,527.03	1,447,992.41	-136,814,549.74		5,334,008.48
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	142,148,558.22	5,791,969.70	141,158,527.03	1,447,992.41	-136,814,549.74		5,334,008.48

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√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
法定盈余公积	491,700,295.51			491,700,295.51
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	491,700,295.51			491,700,295.51

法定盈余公积明细

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
收购少数股东权益溢价	4,314,555.09			4,314,555.09
同一控制下企业合并影响	-23,241,449.13			-23,241,449.13

60、未分配利润

√适用 □不适用

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	178,620,401.20	2,665,693,140.49
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	178,620,401.20	2,665,693,140.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	655,458,153.58	-2,487,072,739.29
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		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	834,078,554.78	178,620,401.20

61、营业收入和营业成本

√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	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	14,184,612,050.38	10,042,390,519.02	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85
其他业务	12,142,150.38	14,192,076.06	32,036,392.08	19,356,586.64
合计	14,196,754,200.76	10,056,582,595.08	4,654,468,864.88	3,659,935,466.49

(1) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业				
(2) 房地产业	13,910,037,131.16	9,776,641,579.57	4,402,167,516.83	3,435,229,800.49
(3) 旅游饮食服务业				
(4) 施工业	17,493,696.58	15,945,353.70	8,135,010.06	6,399,411.80
(5) 材料销售				
(6) 劳务收入	257,081,222.64	249,803,585.75	212,129,945.91	198,949,667.56
(7) 运输业				
(8) 租赁				
(9) 物业管理				
(10) 其他				
合计	14,184,612,050.38	10,042,390,519.02	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85

(2) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	13,574,225,209.34	9,683,603,872.66	3,799,973,873.53	3,320,534,485.41
(2) 土地收储			263,000,000.00	21,642,481.54
(3) 出租开发产品	335,811,921.82	93,037,706.91	339,193,643.30	93,052,833.54
(4) 施工业	17,493,696.58	15,945,353.70	8,135,010.06	6,399,411.80
(5) 劳务收入	257,081,222.64	249,803,585.75	212,129,945.91	198,949,667.56
合计	14,184,612,050.38	10,042,390,519.02	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	12,393,465,943.60	8,318,655,166.49	4,033,713,406.84	3,041,401,927.86

江苏地区	1,491,490,649.77	1,432,232,848.26	585,169,305.96	594,275,359.27
浙江地区	299,655,457.01	291,502,504.27	3,549,760.00	4,901,592.72
合计	14,184,612,050.38	10,042,390,519.02	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海佳项资产管理有限公司	460,000,000.00	3.24
芳勇投资管理有限公司	87,250,800.00	0.61
上海高岛屋百货有限公司	68,215,147.80	0.48
尚汇豪庭某业主	22,993,984.76	0.16
尚汇豪庭某业主	22,535,959.76	0.16
合计	660,995,892.32	4.65

62、税金及附加

√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
营业税	495,257,820.25	220,303,329.99
城市维护建设税	43,488,389.81	9,635,784.92
土地增值税	1,167,070,121.10	78,600,143.34
房产税	31,790,106.30	24,738,820.55
教育费附加	35,613,174.85	10,995,253.42
其他	20,409,890.71	1,937,406.66
合计	1,793,629,503.02	346,210,738.88

63、销售费用

√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
销售代理服务费	163,648,443.75	106,549,494.45
展览费	14,654,642.04	21,931,264.30
广告费	23,141,345.64	21,131,716.19
售楼处费用	7,832,187.72	11,531,778.17
宣传费	4,474,187.25	9,578,617.24
物业管理费	14,457,819.27	3,392,779.30
职工薪酬	3,446,991.04	2,340,982.70
办公费	1,234,480.56	1,040,759.29
修理费	3,593,957.37	508,848.60
业务招待费	78,683.33	318,645.21
咨询及中介机构费用	6,059,060.62	515,000.00
折旧费	195,557.53	216,945.76
车辆费用	21,791.08	150,144.28

其他	3,828,446.21	4,080,859.67
合计	246,667,593.41	183,287,835.16

64、管理费用

√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
职工薪酬	170,161,262.81	150,697,538.91
物业管理费	14,229,514.40	12,255,057.62
租赁费	18,810,732.50	32,622,897.03
咨询及中介机构费用	26,274,691.74	15,469,808.94
折旧费	12,447,323.20	15,001,176.31
税金	4,885,971.04	11,099,127.39
办公费	7,742,799.25	7,363,793.09
差旅费	1,867,852.55	5,693,539.93
车辆费用	2,874,642.92	4,253,785.38
业务招待费	1,429,903.46	4,082,374.68
修理费	411,835.04	3,555,391.95
水电费	3,494,688.90	3,250,696.65
会务费	176,605.13	572,536.30
劳动保护费	282,167.55	1,540,203.76
其他	14,744,908.52	16,995,852.77
合计	279,834,899.01	284,453,780.71

65、财务费用

√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
利息支出	975,209,069.20	1,168,097,391.40
利息收入	-51,800,628.49	-41,300,413.31
汇兑损益	-31,522.37	-26,901.96
其他	2,505,592.08	3,498,857.38
合计	925,882,510.42	1,130,268,933.51

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	-18,291,122.11	26,316,587.67
二、存货跌价损失	-199,015,212.14	2,166,652,049.33
合计	-217,306,334.25	2,192,968,637.00

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	-318,500.00	-33,594,452.89
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	-318,500.00	-33,594,452.89

注：主要系期末持有的海通证券公允价值变动所致。

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	27,362,221.67	-103,807,689.84
处置长期股权投资产生的投资收益	393,621,600.56	358,500,034.76
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	2,047,645.20	5,106,203.95
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	15,379,465.94	30,756,002.30
持有至到期投资在持有期间的投资收益		1,094,440.05
可供出售金融资产等取得的投资收益	1,632,954.69	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	139,033,768.57	274,700,589.09
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		58,792,279.71
合计	579,077,656.63	625,141,860.02

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	3,191,960.55	691,749.53
上海东方低碳系统集成有限公司		-971,906.31
天津星华商置业有限公司		-2,131,439.23
天津星华城置业有限公司	30,143,096.61	-98,286,518.39
天津星华府置业有限公司		-137,000.75

上海瀛利置业有限公司	-935,564.88	217,978.62
上海地产建筑产品研发有限公司	2,705.63	3,674.57
上海鼎保置业有限公司	-75,392.24	-6,090.13
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	-63,986.73	-145,630.22
上海国际汽车城置业有限公司	-4,900,597.27	-3,042,507.53
合计	27,362,221.67	-103,807,689.84

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
天津星华商置业有限公司		283,431.01
天津星华城置业有限公司(注)	393,621,600.56	
天津星华府置业有限公司		8,537,741.23
上海国际汽车城置业有限公司		347,842,841.64
上海东方低碳系统集成有限公司		1,836,020.88
合计	393,621,600.56	358,500,034.76

69、营业外收入

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,374,913.19	362,489.57	4,374,913.19
其中：固定资产处置利得	445,394.19	362,489.57	445,394.19
政府补助	52,956,784.66	27,780,036.86	52,956,784.66
盘盈利得		50.00	
违约金、罚款收入	221,731.18	3,233,881.07	221,731.18
其他(注)	8,954,425.14	17,398,386.36	8,954,425.14
合计	66,507,854.17	48,774,843.86	66,507,854.17

注：根据浦建委重点【2008】27号“关于下发《关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见》(试行)的通知”以及各方签订的《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置协议》，上海市浦东新区航头镇人民政府补偿本公司南郊“两河流域”项目红线外带征地费用补偿及利息总计人民币1,413.83万元，2016年度，本公司收到第二笔笔补偿款7,038,000.00元，计入“营业外收入-其他”中。

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
上海市长宁区财政扶持资金	40,100,000.00	16,030,000.00	收益
上海市黄浦区财政局税收返还	6,400,000.00	8,200,000.00	收益
上海市杨浦区人民政府新技术引进或自主开发补助	5,727,393.00	574,000.00	收益
上海市青浦区金泽镇人民政府工业城扶持资金	374,000.00	467,900.00	收益
上海市青浦区工业区财政扶持金	248,285.14	261,749.56	收益
上海市残疾人就业服务中心残疾人超比例奖励	42,542.20		收益
江阴市住房和城乡建设局税费补贴	32,744.32		收益
上海市崇明县财政返税	20,000.00	31,050.60	收益
2016年第八批高污染车淘汰补贴	11,000.00		收益
购买增值税开票设备进项减免	820.00		收益
上海国际汽车城(集团)有限公司人才公寓装修专项补贴款		1,939,455.10	资产
上海市长宁区财政局企业职工职业培训专项补贴		275,500.00	收益
上海市长宁区残疾人就业保障补贴		381.60	收益
合计	52,956,784.66	27,780,036.86	/

其他说明:

适用 不适用

70、营业外支出

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	16,725,617.19	118,386.62	16,725,617.19
其中: 固定资产处置	16,725,617.19	118,386.62	16,725,617.19

损失			
公益性捐赠支出	84,500.00	602,500.00	84,500.00
罚款滞纳金支出	2,086,654.79	336,451.10	2,086,654.79
赔偿支出(注)	11,083,856.39	547,111.00	11,083,856.39
其他	432,991.20	30,412.80	432,991.20
合计	30,413,619.57	1,634,861.52	30,413,619.57

注：2016年5月12日，上海市虹桥路1432号房地产权利人就与本公司子公司上海古北（集团）有限公司的拆迁安置补偿合同纠纷向上海国际仲裁中心提请仲裁。2016年12月28日，上海国际仲裁中心已做裁决，上海古北（集团）有限公司承担相应的土地出让金以及相关税费10,931,407.89元。

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

√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
当期所得税费用	1,102,303,564.35	298,613,776.32
递延所得税费用	-263,836,594.31	-1,768,816.63
合计	838,466,970.04	296,844,959.69

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,726,316,825.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	431,579,206.32
子公司适用不同税率的影响	-97,646.20
调整以前期间所得税的影响	4,649,923.08
非应税收入的影响	24,550,954.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	309,928,450.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,482,123.71
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	69,338,206.38
所得税费用	838,466,970.04

72、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注57、其他综合收益。

73、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√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
----	-------	-------

收回往来款、代垫款、押金等	139,595,100.48	92,795,785.26
专项补贴、补助款	52,955,964.66	25,840,581.76
利息收入	51,800,628.49	41,166,277.89
营业外收入	9,063,620.21	19,941,546.40
合计	253,415,313.84	179,744,191.31

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√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
企业间往来	91,659,483.01	103,239,226.11
销售费用支出	134,008,861.67	160,867,642.26
管理费用支出	78,600,881.87	108,935,126.78
财务费用支出	2,505,592.08	3,498,857.38
营业外支出	2,745,751.72	1,516,474.90
合计	309,520,570.35	378,057,327.43

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√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
保证金解冻和收回	325,880,000.00	
定期存款解除质押	230,000,000.00	
合计	555,880,000.00	

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√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
保证金	1,000,000.00	95,880,000.00
信托保障基金	4,776,500.00	
受限定期存款		150,000,000.00
合计	5,776,500.00	245,880,000.00

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

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	887,849,855.26	-2,800,814,097.09
加：资产减值准备	-217,306,334.25	2,192,968,637.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	89,728,858.62	93,363,535.84
无形资产摊销	2,072,682.27	2,836,062.64
长期待摊费用摊销	648,094.40	567,185.63
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）	12,350,704.00	-244,102.95
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）	318,500.00	33,594,452.89
财务费用（收益以“-”号填列）	975,177,546.83	1,168,070,489.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-579,077,656.63	-625,141,860.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-263,836,719.31	-1,768,816.63
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）	7,863,026,080.01	69,858,462.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-196,524,206.17	-40,526,682.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	411,666,868.44	4,835,111,151.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,986,094,273.47	4,927,874,418.43
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	6,508,606,689.78	3,834,663,454.42
减：现金的期初余额	3,834,663,454.42	4,319,582,517.45
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	2,673,943,235.36	-484,919,063.03

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,508,606,689.78	3,834,663,454.42
其中：库存现金	447,450.57	246,606.84
可随时用于支付的银行存款	6,507,560,427.94	3,829,919,082.86
可随时用于支付的其他货币资金	598,811.27	4,497,764.72
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	6,508,606,689.78	3,834,663,454.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

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：

□适用 √不适用

76、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	280.69	项目开发资金受限、债券保证金及业委会托管
存货	268,011.36	借款抵押
固定资产	4,662.90	借款抵押
投资性房地产	195,072.12	借款抵押
可供出售金融资产	12,807.83	参与定向增发的股票仍处于锁定期
部分子公司股权质押	47,566.12	借款质押
合计	528,401.02	/

注：受限详细信息详见本附注重要承诺事项。

77、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目：**

□适用 √不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

78、套期

适用 不适用

79、其他

适用 不适用

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

其他说明：

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：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	上海	长宁区虹桥路1438号1幢29-30楼	房地产业	87.5		购买
上海房地产经营(集团)有限公司	上海	上海南苏州路255号	房地产业	90		购买
上海房地(集团)有限公司	上海	上海市延安西路129号华侨大厦5楼	房地产业	100		购买
上海房产之窗房地产信息有限公司	上海	上海张江高科技园区芳春路400号1幢3层301-144室	服务业	97.33		设立
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产业	90	10	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼1699弄94幢67号	房地产业	100	-	设立
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路25号1144室	房地产业	90	10	设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	房地产业	90	10	设立
浙江锦	杭州	杭州市秋涛北路326号	服务业	95		设立

华大酒店管理有限公司						
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路 200 号-B	房地产业	100		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园 6 幢裙楼 301 室	房地产业	100		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥 33 号	房地产业	100		设立
中企汇锦投资有限公司	上海	上海市杨浦区宁武路 269 号 1 号楼 218 室	投资管理	100		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市临港新城港城大道（申港区）	投资管理	95		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明县城桥镇寒山寺路 358 号 106-4 室	农业	100		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路 1452 号 1402 室	服务业		100	设立
上海古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区荣华东道 96 号	服务业		100	设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化路 1519 号	服务业		100	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路 51 弄 6 号 103 室	服务业		100	设立
上海古北京宸	上海	上海市长宁区水城南路 55 号 306 室	房地产业		70	设立

置业发展有限公司						
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90	设立
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路3288号二楼2038室	房地产业		100	设立
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街226号201室	房地产业		100	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	青浦区青赵公路4989号3幢2层G区234室	服务业		60	设立
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路3463弄116号	房地产业		100	设立
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路2502号408室16号	房地产业		100	购买
古北集团香港有限公司	香港	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海市南苏州路255号	房地产业		100	设立
上海江森房屋设备有限公司(注)	上海	上海市浦东新区张扬路550弄8号2002室	工程施工		50	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路2502号409-95座	房地产业	30	70	设立
上海瀛	上海	上海市松江区新松江路	房地产业	45	55	设立

茸置业有限公司		1800 弄 3 号 3 层 310 室				
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	投资管理		100	设立
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路 188 号	房地产业		51	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		60	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		100	设立
上海融欧股权投资基金管理有限公司	上海	中国（上海）自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室	投资管理		60	设立
上海民诚置业有限公司	上海	上海市上中路 462 号 12 楼 203 室	房地产业		100	设立
上海房地集团物业服务服务有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路 119 号	服务业		100	设立
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产业		71	购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产业		70	设立

注：上海江森房屋设备有限公司因公司董事会成员中本公司派驻的董事会成员人数过半，并控制其日常经营活动，具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海古北(集团)有限公司	12.5%	18,367,127.77		249,273,132.03
上海房地产经营(集团)有限公司	10%	4,168,838.99		158,053,744.78
上海凯峰房地产开发有限公司	29%	243,850,408.17	348,000,000.00	847,606,055.90

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海古北(集团)有限公司	5,777,204,614.27	2,720,024,745.60	8,497,229,359.87	5,234,107,295.57	1,099,500,000.00	6,333,607,295.57	5,877,326,430.34	2,799,818,372.28	8,677,144,802.62	3,760,227,368.01	2,541,951,233.60	6,302,178,601.61
上海房地产经营(集团)有限公司	5,596,167,587.21	834,209,736.73	6,430,377,323.94	3,962,828,374.46	117,500,000.00	4,080,328,374.46	7,829,269,282.76	801,437,303.10	8,630,706,585.86	5,436,686,540.31	648,035,922.24	6,084,722,462.55
上海凯峰房地产开发有限公司	7,480,536,915.48	400,536,630.55	7,881,073,546.03	4,940,888,867.65		4,940,888,867.65	9,793,408,047.63	121,768,115.71	9,915,176,163.34	6,170,734,199.18	462,525,937.50	6,633,260,136.68

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海古北(集团)有限公司	1,400,739,881.49	143,125,884.31	143,125,884.31	1,554,763,112.23	1,644,689,960.78	-392,197,508.09	-392,197,508.09	1,262,457,148.83
上海房地产经营(集团)有限公司	2,959,586,004.44	62,782,348.45	62,782,348.45	1,983,346,062.24	2,002,689,424.57	-537,715,898.32	-537,715,898.32	856,695,735.86
上海凯峰房地产开发有限公司	7,364,939,008.87	858,268,651.72	858,268,651.72	3,671,051,259.25	579,480.00	-56,546,701.56	-56,546,701.56	2,781,659,346.00

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(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:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

√适用 □不适用

2016 年, 本公司子公司上海古北(集团)有限公司在不丧失控制权的情况下转让上海地产古北安亭置业有限公司 30% 股权给宏灏实业(上海)有限公司, 截止 2016 年底仍持有该公司 70% 股权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

上海地产古北安亭置业有限公司	
购买成本/处置对价	
—现金	166,229,272.56
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	166,229,272.56
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	142,500,533.71
差额	23,728,738.85
其中:调整资本公积	20,762,646.49
调整盈余公积	
调整未分配利润	

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

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	379,543,978.57	379,683,357.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-139,378.97	-151,720.35
—其他综合收益		

—综合收益总额	-139,378.97	-151,720.35
联营企业：		
投资账面价值合计	699,103,176.65	1,045,153,850.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	27,501,600.64	-100,415,623.20
—其他综合收益		
—综合收益总额	27,501,600.64	-100,415,623.20

(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：

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

本公司对合营企业、联营企业的担保信息详见本附注关联担保情况。

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：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

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主要金融风险为信用风险、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。本公司的内部审计部门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。

1、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。本公司最大的信用

风险来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对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）。对于销售客户，本公司制定了严格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。

公司通过对已有相关客户或单位信用评级监控以及应收款项账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控范围内。

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。

本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

对于销售客户，由于本公司的销售政策比较严格，一般情况下，所售开发产品需要收到房屋全款后才能办理房屋交接手续，因此应收购房款的规模一般较小；

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

对于保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；

对于处置股权投资产生的应收款，一般会要求有其他增信措施，如担保、质押等，确保公司的信用风险在可控范围内。

2、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。公司目前的政策是通过逐步降低筹资规模、调整负债结构，并采用固定利率和浮动利率相结合的方式以降低综合资金成本。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。

（2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。除境外子公司发生极少量外币业务外，本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险。

（3）其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	71,662,500.00	71,981,000.00
可供出售金融资产-权益工具	200,785,280.51	676,321,604.73
合计	272,447,780.51	748,302,604.73

于2016年12月31日,在所有其他变量保持不变的情况下,如果权益工具的价值上涨或下跌15%,则本公司将增加或减少净利润1,074.94万元、其他综合收益3,011.78万元。管理层认为15%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

3、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个月现金流量的预测,同时分析负债结构和期限;此外与金融机构维持良好合作关系,保持一定的授信额度,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。

截至2016年12月31日,本公司在一年内到期的金融机构借款为14.4亿元,应付利息2.03亿元,应交税费余额21.68亿元,应付账款35.64亿元,其他应付款16.49亿元。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

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	71,662,500.00			71,662,500.00
1. 交易性金融资产	71,662,500.00			71,662,500.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	71,662,500.00			71,662,500.00
(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	200,785,280.51			200,785,280.51
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	200,785,280.51			200,785,280.51
(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	272, 447, 780. 51			272, 447, 780. 51
(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

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

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

√适用 □不适用

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

□适用 √不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海地产(集团)有限公司	上海市浦东新区东南路500号18楼	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。	42	36.80	36.80

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

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“在其他主体中的权益”。

适用 不适用

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“在其他主体中的权益”。

√适用 □不适用

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	子公司的联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
天津星华城置业有限公司	本公司的联营企业，于 2016 年已转让
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	子公司的合营企业

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海地产明居发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海集汇置业有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海中星（集团）有限公司	同受母公司控制
上海市土地储备中心（注）	2016 年 7 月前与母公司同一管理层
上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海达安企业股份有限公司	孙公司的少数股东
上海达安房产开发有限公司	与孙公司的少数股东受同一公司控制
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海永禧投资发展有限公司	子公司少数股东的子公司
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东
上海中心大厦置业管理有限公司	母公司的联营企业
上海兴华地酒店管理有限公司	母公司的联营企业
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海金丰投资有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制

新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海中星广告装潢有限公司	同受母公司控制

注：2016 年 7 月，上海市土地储备中心机构职能由本公司母公司划转至上海市规划和国土资源管理局，因此不再作为本公司关联方披露。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海金丰易居房地产顾问有限公司	销售代理费	58,233,343.64	33,095,496.23
上海地产农业投资发展有限公司	购买农产品	1,101,082.99	425,768.10
上海建实财务监理有限公司	财务监理	588,335.00	2,469,146.00
上海承大网络科技有限公司	ERP 服务	523,710.00	100,500.00
上海世博土地控股有限公司	支付装修费		16,334,219.58
上海中心大厦置业管理有限公司	接受劳务		918,840.00
上海达安房产开发有限公司	接受劳务	60,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海永禧投资发展有限公司	出售商品	232,481,485.00	
上海地产（集团）有限公司	出售商品	122,414,606.00	
上海地产馨越置业有限公司	物业服务	5,321,785.71	
上海地产馨虹置业有限公司	工程施工、物业服务	10,536,566.60	288,000.00
上海地产（集团）有限公司	提供劳务	3,034,623.05	456,384.00
上海地产（集团）有限公司	在售楼盘物业服务	3,256,139.61	
上海中星广告装潢有限公司	在售楼盘物业服务	6,122,584.02	
上海市土地储备中心	提供劳务	1,774,328.35	9,635,725.80
上海地产养老产业投资有限公司	提供劳务	2,284,408.63	220,612.12

上海地产明居发展有限公司	物业服务	422,067.91	348,778.00
上海地产三林滨江生态建设有限公司	提供劳务	253,354.71	
上海地产园林发展有限公司	物业服务		282,300.00

注：2016年7月，上海市土地储备中心机构职能由本公司母公司划转至上海市规划和国土资源管理局，因此本期将2016年1-7月的交易作为关联交易披露。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海地产馨虹置业有限公司	办公楼	3,348,698.90	8,036,877.36

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海世博土地控股有限公司	办公楼	17,695,267.73	19,347,563.40
上海地产资产管理 有限公司	办公楼	205,714.28	216,000.00

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中华企业股份有限公司	上海房地（集团）有限公司	30,000.00	2015-7-8	2016-1-29	是
中华企业股份	天津星华城置	7,500.00	2013-5-27	2016-5-27	是

有限公司(注 2)	业有限公司				
中华企业股份 有限公司(注 3)	上海地产中星 曹路基地开发 有限公司	90,000.00	2013-1-25	2016-11-21	是
中华企业股份 有限公司(注 4)	天津星华城置 业有限公司	17,400.00	2014-6-23	2016-12-31	是

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2014-3-3	2016-12-26	是
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2013-6-9	2016-6-8	是
上海地产(集团)有限公司(注 1)	中华企业股份有限公司	80,000.00	2014-7-31	2019-7-30	否
上海地产(集团)有限公司(注 1)	中华企业股份有限公司	70,000.00	2015-1-8	2020-1-8	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	155,000.00	2014-10-14	2017-10-14	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	150,000.00	2016-3-18	2019-3-17	否
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	44,060.00	2014-1-27	2016-1-27	是
上海房地产经营(集团)有限公司	上海瀛茸置业有限公司	50,000.00	2013-7-1	2016-6-30	是
上海房地产经营(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	44,125.00	2014-4-29	2016-4-28	是
上海中星(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2013-7-25	2016-7-25	是
上海房地产经营(集团)有限公司	无锡中城誉品置业有限公司	23,880.00	2014-8-11	2018-8-11	否
上海房地(集团)有限公司(注 5)	上海国际汽车城置业有限公司	3,170.00	2011-9-21	2016-9-21	是
上海房地(集团)有限公司(注 6)	上海国际汽车城置业有限公司	3,000.00	2014-12-5	2016-3-22	是
上海古北(集团)有限公司(注 7)	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	20,000.00	2016-7-26	2021-7-25	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1: 担保余额含还未支付的利息。

注 2: 本公司为联营企业天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 0.75 亿元担保, 该借款本期已全部偿还, 担保义务已解除。

注 3: 上海地产中星曹路基地开发有限公司向中国农业发展银行申请总额人民币 33 亿元的土地储备贷款, 期限 4 年, 利率 4.75% (3-5 年基准利率), 专项用于曹路大型居住区南扩基地的土地储备。根据 2015 年度股东大会决议, 中华企业股份有限公司为上海中星 (集团) 有限公司及其控股子公司提供互为担保承诺, 担保额度不超过 14 亿元人民币, 有效期为 2015 年度股东大会年会召开之日起至 2016 年度股东大会年会召开之日。该担保项下已发生借款 9 亿元, 上海地产中星曹路基地开发有限公司已于 2016 年 11 月 21 日全部归还该笔贷款, 担保义务已解除。

注 4: 本公司为联营企业天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 1.74 亿元担保, 截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司原持有的天津星华城 30% 股权已完成转让, 同时本公司对其担保义务也解除。

注 5: 因上海国际汽车城置业有限公司向交通银行和工商银行组成的银团贷款, 股东上海万上星安投资管理有限公司、上海房地 (集团) 有限公司和上海中星 (集团) 有限公司按照股权比例为该贷款作担保, 担保金额覆盖授信下贷款额为 3.17 亿元。子公司上海房地 (集团) 有限公司原持有上海国际汽车城置业有限公司 10% 股权, 故提供 10% 的担保, 该借款本期已全部偿还。

注 6: 因上海国际汽车城置业有限公司向宁波通商银行上海分行贷款, 股东上海万上星安投资管理有限公司、上海房地 (集团) 有限公司和上海中星 (集团) 有限公司按照股权比例为该贷款作担保, 担保金额覆盖授信下贷款额为 3 亿元。子公司上海房地 (集团) 有限公司原持有上海国际汽车城置业有限公司 10% 股权, 故提供 10% 的担保。该借款本期已全部偿还。

注 7: 因安亭新古北 (上海) 建设开发有限公司向上海农村商业银行安亭支行贷款, 股东上海安亭实业发展有限公司、上海古北 (集团) 有限公司按照股权比例为该贷款作担保, 担保金额覆盖授信下贷款额为 4 亿元。子公司上海古北 (集团) 有限公司持有安亭新古北 (上海) 建设开发有限公司 50% 股权, 故提供 50% 的担保, 截止 2016 年 12 月 31 日, 该借款期末余额为 2,354.1631 万元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-20	2016-6-30	
上海联合融资担保有限公司	50,000.00	2015-12-25	2016-12-25	
上海市住房置业担保有限公司	40,000.00	2014-4-11	2016-3-22	
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	30,000.00	2014-9-5	2016-9-4	
上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	2015-3-4	2016-12-26	
上海市滩涂造地有限公司	13,000.00	2015-12-29	2016-12-26	
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-8-30	2016-8-30	
上海市住房置业担	15,000.00	2014-3-4	2016-3-3	

保有限公司				
上海联合融资担保有限公司	8,000.00	2014-9-4	2016-9-3	
上海兴华地酒店管理集团有限公司	1,000.00	2014-7-14	2016-7-13	
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2013-7-1	2016-6-29	
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-12-3	2016-6-29	
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-21	2016-6-30	
上海达安企业股份有限公司	5,066.88	2013-6-27	2016-6-26	
上海集汇置业有限公司	3,494.40	2013-6-27	2016-6-26	
上海联合融资担保有限公司	1,775.00	2016-1-20	2016-5-3	
上海联合融资担保有限公司	6,035.00	2016-1-20	2016-11-1	
上海联合融资担保有限公司	8,520.00	2016-1-20	2016-12-29	
上海联合融资担保有限公司	2,000.00	2016-12-29	2017-12-28	
上海达安企业股份有限公司	4,350.00	2016-7-15	2018-7-13	
上海集汇置业有限公司	3,000.00	2016-7-15	2018-7-13	
拆出				
浙江金湖机械集团有限公司	6,500.00	2013-3-8	2016-3-8	系 2013 年 3 月 8 日, 本公司孙公司上海古北京宸置业发展有限公司向其少数股东浙江金湖机械集团有限公司 6,500 万元的委托贷款, 贷款期限 3 年, 2015 年 7 月浙江金湖机械集团有限公司归还 3,000 万元, 2016 年 3 月归还 3,500 万元。

以其他形式向关联方拆入资金 单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
上海房地产经营（集团）有限公司	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	523,018,750.00			523,018,750.00	无息
无锡中城誉品置业有限公司	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	299,574,705.48	3,937,929.79	40,800,000.00	262,712,635.27	6.70%
上海房地（集团）有限公司	上海地产（集团）有限公司	259,333,146.12	7,070,494.50	266,403,640.62	-	6.20%
上海古北（集团）有限公司	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	40,000,000.00	67,550,000.00	107,550,000.00	-	无息
江阴金安置业有限公司	上海集汇置业有限公司	20,000,000.00	30,173,166.67	50,173,166.67	-	4.75%、6.70%
江阴金安置业有限公司	上海达安企业股份有限公司	29,000,000.00	111,934,937.09	111,293,747.09	29,641,190.00	
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00	无息

以其他形式向关联方拆出资金 单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
大华（集团）有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	285,000,000.00	342,000,000.00	228,000,000.00	399,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息
上海瀛利置业有限公司	上海瀛翔投资咨询有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司		60,000,000.00	60,000,000.00		6.70%
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地（集团）有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		股东按持股比例拆借，无息
上海古北（集团）有限公司	安亭新古北（上海）建设开发有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00	无息

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海金丰投资有限公司（注）	购买社区服务平台相关资产	4,815,136.00	

注：2016年12月26日，经公司董事会审议批准，本公司以现金收购上海金丰投资有限公司的社区服务平台相关资产，交易作价依据万隆（上海）资产评估有限公司出具的【万隆评报字（2016）第1880号】评估报告，交易价格为481.5136万元。

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	599.70	451.40

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

①2014年，本公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与其股东方上海房地（集团）有限公司、上海地产（集团）有限公司及上海永禧投资发展有限公司（大华（集团）有限公司之子公司）分别签订《商品房买卖合同》，将其开发的尚汇豪庭部分商品房出售于股东三方，交易总金额为12.23亿元，其中上海地产（集团）有限公司购买12套，共计1.22亿元，上海永禧投资发展有限公司购买24套，共计2.32亿元，上海房地（集团）有限公司购买86套，共计8.69亿元。截止2016年12月31日，上海凯峰房地产开发有限公司已收到全部合同款项，并完成房屋交接和产权变更。

②2016年12月29日，经公司董事会审议批准，公司全资子公司上海新弘生态农业有限公司以现金方式收购上海地产（集团）有限公司控股子公司上海地产农业投资发展有限公司经营的“食当家”社区生鲜配套资产及业务，交易价格为上海地产农业投资发展有限公司“食当家”业务相关资产转让的评估价值（资产和负债净额评估值为20.240026万元），相关人员、资产、负债交接手续尚未完成。

6、 关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海地产园林发展有限公司	282,300.00		282,300.00	
应收账款	上海地产三林滨江生态建设有限公司	268,556.00			
应收账款	上海地产馨虹置业有限公司			72,000.00	
应收账款	上海瀛程置			84,996.35	

	业有限公司				
应收股利	上海瀛利置业有限公司	250,000.00			
预付账款	上海地产农业投资发展有限公司	202,400.26			
其他应收款	大华(集团)有限公司	399,000,000.00		285,000,000.00	
其他应收款	浙江金湖机械集团有限公司	16,699,109.80		16,699,109.80	
其他应收款	上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00	
其他应收款	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	5,000,000.00			
其他应收款	上海地产馨虹置业有限公司	1,430,870.17		690,015.76	
其他应收款	上海国际汽车城置业有限公司			20,000,000.00	
一年内到期的非流动资产	浙江金湖机械集团有限公司			35,000,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	50,579,753.34	15,634,360.50
应付账款	上海建实财务监理有限公司	428,534.00	
应付账款	上海世博土地控股有限公司	48,209.00	
应付账款	上海地产农业投资有限公司	38,856.00	
预收款项	上海地产馨虹置业有限公司	5,519,510.01	5,970,325.00
预收款项	上海地产(集团)有限公司		3,600,000.00
预收款项	上海永禧投资发展有限公司		7,200,000.00
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	523,018,750.00	523,018,750.00
其他应付款	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	262,712,635.27	299,574,705.48

其他应付款	上海达安企业股份有限公司	29,641,190.00	29,000,000.00
其他应付款	上海达安房产开发有限公司	60,000.00	
其他应付款	上海国际汽车城置业有限公司	50,000,000.00	
其他应付款	上海市土地储备中心(注)		7,323,534.66
其他应付款	上海地产馨虹置业有限公司		2,285,534.23
其他应付款	上海金丰易居房地产顾问有限公司		1,938,366.84
其他应付款	上海地产养老产业投资有限公司		110,306.06
其他应付款	上海地产(集团)有限公司		259,333,146.12
其他应付款	安亭新古北(上海)建设开发有限公司		40,000,000.00
其他应付款	上海集汇置业有限公司		20,000,000.00
应付利息	上海达安企业股份有限公司	63,135.43	154,821.33
应付利息	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司		825,000.00
应付利息	上海集汇置业有限公司	43,541.67	106,773.33
应付利息	上海联合融资担保有限公司	7,916.67	1,243,611.11
应付利息	上海市滩涂造地有限公司		541,138.89
应付利息	上海市住房置业担保有限公司		3,651,388.89
应付利息	上海兴华地酒店管理有限公司		27,500.00
短期借款	上海联合融资担保有限公司	20,000,000.00	500,000,000.00
短期借款	上海市住房置业担保有限公司		400,000,000.00
应付股利	新长宁(集团)有限公司	65,000,000.00	
应付股利	上海地产集团有限公司	18,000,000.00	
一年内到期非流动负债	上海联合融资担保有限公司		80,000,000.00
一年内到期非流动负债	上海市住房置业担保有限公司		950,000,000.00
一年内到期非流动负债	上海集汇置业有限公司		34,944,000.00

一年内到期非流动负债	上海达安企业股份有限公司		50,668,800.00
一年内到期非流动负债	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司		300,000,000.00
一年内到期非流动负债	上海兴华地酒店管理有限公司		10,000,000.00
长期借款	上海集汇置业有限公司	30,000,000.00	
长期借款	上海达安企业股份有限公司	43,500,000.00	
长期借款	上海市滩涂造地有限公司		230,000,000.00

注：2016年7月，上海市土地储备中心机构职能由本公司母公司划转至上海市规划和国土资源管理局，因此本期末和上海市土地储备中心的其他应付款不作为关联应付款披露。

7、 关联方承诺

适用 不适用

关联方担保导致的承诺事项详见本附注关联方担保情况。

8、 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

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

(1) 抵押事项

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物 类别	抵押物名称	抵押物账面价 值 (万元)
4,855.00	2015- 12-25	2018- 11-18	存货-开 发成本	土地使用权[沪房地徐字(2012)第008704号]以及徐汇区田林街 道文定路468弄1-3号,6-10号在建工程[沪徐建(2013) FA31010420135583]	143,861.53
7,270.00					
3,000.00					
19,414.30					
28,600.00	2015- 1-5	2024- 12-15	投资性 房地产	上海市虹桥路1438号602、603、702、703、2001-2004、2101-2104、 2201-2204、2301-2304、2401-2404[沪房地长字(2013)第003910 号]	28,732.10
3.5	2010- 11-11	2017- 5-30	存货-开 发产品	上海市虹梅路3820-3828号双号全栋[沪房地长字(2009)第023555 号];上海市虹桥路1482号1-2全栋[沪房地长字(2006)第008662 号]	387.6
22,500.00	2013- 4-2	2023- 4-1	投资性 房地产	上海市虹桥路1438号302、303、402、403、2501-2504、2601-2604、 2701-2704、2801-2804室[沪房地长字(2013)第003910号]	24,109.30
9,100.00	2013- 4-3	2023- 4-3	投资性 房地产	上海市虹桥路1438号2901-2904室[沪房地长字(2013)第003910 号]	4,642.79
			固定资 产	上海市虹桥路1438号3001-3004室[沪房地长字(2013)第003910 号]	4,662.90
3,900.00	2013- 7-5	2023- 4-17	投资性 房地产	上海市虹桥路1438号801、802、804、805、901-904、1001-1004 室[沪房地长字(2013)第003910号]	12,833.29
7,800.00	2013- 6-28	2023- 4-17			
20,250.00	2013- 4-3	2019- 4-3	投资性 房地产	上海市虹桥路1438号1501-1504、1701-1704、1801-1804、 1901-1904室[沪房地长字(2013)第003910号]	18,396.21
27,300.00	2015- 6-19	2025- 6-19	投资性 房地产	上海市虹桥路1438号502、503、1101-1104、1201-1204、1301-1304、 1401-1404室[沪房地长字(2013)第003910号]	20,736.43
-	2013- 4-8	2023- 5-24	投资性 房地产	古北财富中心二期上海高岛屋百货地下1层、地上1层-7层商场[沪 房地长字(2013)第003910号](注1)	81,067.50
4,600.00	2014- 8-11	2018- 8-11	存货-开 发产品、 开发成 本	土地使用权[锡滨国用(2013)第026580号]	68,809.81

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物 类别	抵押物名称	抵押物账面价 值(万元)
-	2013- 9-30	2016- 9-29	存货-开 发产品	上海市印象春城二期六街区项目(年家浜东路159弄)[沪房地浦 字(2011)第227128号](注2)	54,952.42
			投资性 房地产		4,554.50

注1: 本公司的子公司上海古北(集团)有限公司向上海银行股份有限公司长宁支行和招商银行股份有限公司上海五角场支行的银团借款, 借款总金额为14亿元, 借款性质为抵押及质押, 抵押物为古北财富中心二期上海高岛屋百货地下1层、地上1层-7层商场, 质押物为古北国际财富中心二期上海高岛屋百货地下1层、地上1层-7层商场全年租金收入, 截止2016年12月31日, 该借款已提前还清, 但以上抵押、质押物的撤销手续尚未办理。

注2: 本公司的孙公司上海瀛浦置业有限公司向中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部借款, 借款条件为抵押, 抵押物为上海市印象春城二期六街区项目(年家浜东路159弄)[沪房地浦字(2011)第227128号]的存货, 截止2016年12月31日, 该借款已全部提前还清, 但抵押物撤销手续尚未办理。

(2) 质押事项

质押物名称	年末账面价 值(万元)	质押权人名称	质押借款余额 (万元)
古北国际财富中心二期 602/3、702/703、 2001/2/3/4、2101/2/3/4、2201/2/3/4、 2301/2/3/4、2401/2/3/4 的全年租金收入	4,559.59	中国建设银行股份有限公司上海分 行	28,600.00
古北国际财富中心二期上海高岛屋百货地下1层、 地上1层-7层商场全年租金收入(注)	6,821.51	上海银行股份有限公司长宁支行和 招商银行股份有限公司上海五角场 支行(银团借款)	-
子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的 无锡中城誉品置业有限公司49%股权	47,566.12	中海恒信资产管理(上海)有限公司	45,568.64

注: 详见本附注重要承诺事项中抵押事项所述。

(3) 担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“关联交易情况”部分相应内容。

(4) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2015年12月9日, 本公司发布对外投资公告, 本公司控股子公司中企汇锦投资有限公司拟与上

海城投控股股份有限公司、上海韵筑投资有限公司、亚厦控股有限公司、上海福华创业投资管理有限公司、上海凤凰科技创业投资有限公司、上海金开融资担保有限公司合作设立上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司。该基金规模 20.05 亿元，其中中企汇锦投资有限公司拟投资 4 亿元。截止 2016 年 12 月 31 日，中企汇锦投资有限公司尚未出资。

(5) 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司对外应承担的的阶段性担保额为 85,724.00 万元。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额 (万元)	期末担保余 额 (万元)	担保到期日
上海房地产经营(集团)有限公司	无锡中城誉品置业有限公司	交通银行股份有限公司无锡分行	23,880.00	3,661.60	2018-8-11
上海古北(集团)有限公司	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	上海农村商业银行安亭支行	20,000.00	1,177.08	2021-7-25
合计			43,880.00	4,838.68	

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

本公司与杭州天马酒店管理有限公司（以下简称“杭州天马”）就位于浙江省杭州市秋涛北路 326 号的酒店房屋的租赁及管理签署了相关酒店租赁经营合同及补充协议；在履行过程中，由于杭州天马未能按照《租赁经营合同》及补充协议履行其义务，本公司与杭州天马发生了争议，并将该争议提交杭州仲裁委员会通过仲裁予以解决；提请裁决杭州天马将租赁房屋擅自进行的改建、扩建，将其恢复原状，并支付相关租金、动迁安置补偿款及由此产生的滞纳金和相关费用，截止 2016 年 12 月 31 日，该仲裁事项仍未有结果。

除该事项外，截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

3、其他

适用 不适用

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

截止 2017 年 2 月 20 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

2、 利润分配情况

适用 不适用

2017年2月20日，根据本公司第八届董事会第十四次会议决议，公司拟对2016年度不进行利润分配（不派发现金红利，不送红股），也不进行资本公积金转增股本。该事项需提请公司2016年度股东大会审议通过。

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

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

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明:

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

适用 不适用

1、2015 年，经董事会及股东大会审议，批准公司发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。本公司于 2015 年 12 月 3 日，完成首期非公开发行公司债券的发行工作，共募集资金人民币 8.57 亿元，期限为 3 年，票面利率为 6%；于 2016 年 3 月 2 日，完成第二期非公开发行公司债券的发行工作，共募集资金人民币 14.43 亿元，期限为 3 年，票面利率为 6%；于 2016 年 3 月 18 日，完成 15 亿元的非公开发行公司债券，期限为 3 年，票面利率为 4.95%。

经本公司第七届董事会第十八次会议审议通过，并经本公司 2014 年年度股东大会表决通过，对上述发行的非公开公司债券在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，本公司将至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的薪酬/工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

2、本公司子公司上海房地（集团）有限公司委托上海青莲阁拍卖有限责任公司拍卖位于上海市定西路 1277 号 3101 室等 8 套办公用房，上述房产已于 2014 年 10 月 28 日拍卖成交，拍卖总价 2,228 万元。上海房地（集团）有限公司和买受人于 2015 年 1 月份签订了《房地产买卖合同》，因该房产权瑕疵问题，产权过户手续尚未办理。2016 年 1 月，买受人向上海市长宁区人民法院提起诉讼请求。截止 2016 年 12 月底，上海市第一中级人民法院已对该诉讼做出终审判决，上海房地（集团）有限公司需承担并办理土地使用权出让金补交，并协助办理上述房屋的产权过户手续，公司已计提补缴的土地出让金 1,032 万元。

3、2015 年 3 月，根据上海古北（集团）有限公司董事会决议和上海地产（集团）有限公司的批复，子公司上海古北（集团）有限公司转让上海地产古北安亭置业有限公司 30%股权。2015 年，上海古北（集团）有限公司和宏灏实业（上海）有限公司签订股权转让框架协议及产权交易合同，转让价格为 1.66 亿元。截止 2016 年 12 月 31 日，上海古北（集团）有限公司已收到全部股权转让款，并完成工商变更登记手续，工商变更后，上海古北（集团）有限公司持有上海地产古北安亭置业有限公司 70%股权。

4、2016 年，公司将持有的天津星华城置业有限公司 30%股权通过上海联合产权交易所转让给天津市远铭置业有限公司，转让价款为人民币 7.71 亿元，投资收益约 3.94 亿元，股权转让情况详见本附注五、（十二）。

5、2016 年 9 月 13 日，本公司与上海地产（集团）有限公司签署《关于中华企业股份有限公司之重大资产重组框架协议》。2016 年 11 月 23 日，公司召开第八届董事会第十次会议及第八届监事

会第八次会议，审议通过了本次重大资产重组预案的相关议案，公司拟通过向上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）发行股份及支付现金的方式，购买地产集团持有的完成集团内业务整合后的上海中星（集团）有限公司 100%股权，拟同时向符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金，该事项尚待股东大会审议和中国证监会核准。

8、其他

适用 不适用

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：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

期末单项金额重大并单独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

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：

√适用 □不适用

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

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收款坏账准备	384,406.00				384,406.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
合计	384,406.00				384,406.00

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

其中重要的应收账款核销情况

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：

适用 不适用

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海古北赵巷置业有限公司	331,644.00	46.32	
刘淑梅	190,000.00	26.53	190,000.00
盛林	110,000.00	15.36	110,000.00
张震	70,000.00	9.78	70,000.00
合计	701,644.00	97.99	370,000.00

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,466,711,981.02	100.00	10,296,573.21	0.11	9,456,415,407.81	6,443,705,107.67	100.00	30,053,816.18	0.47	6,413,651,291.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	126,412.71		126,412.71	100.00		126,412.71		126,412.71	100.00	
合计	9,466,838,393.73	/	10,422,985.92	/	9,456,415,407.81	6,443,831,520.38	/	30,180,228.89	/	6,413,651,291.49

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 年以内小计	7,277,547.23	363,877.36	5.00
1 至 2 年	88,217.20	4,410.86	5.00
2 至 3 年	112,700.96	11,270.10	10.00
3 至 4 年	26,937.90	5,387.58	20.00
4 至 5 年	40,000.00	20,000.00	50.00
5 年以上	9,891,627.31	9,891,627.31	100.00
合计	17,437,030.60	10,296,573.21	

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

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	9,449,274,950.42		
合计	9,449,274,950.42		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00%	预计无法收回
合计	126,412.71	126,412.71		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-19,757,825.07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

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	2,000.00	2,000.00
押金、保证金	14,255,999.35	9,479,499.35
代垫、暂付款	2,761,138.00	3,405,937.50
借款及往来款	9,449,524,950.42	6,430,640,840.97
其他	294,305.96	303,242.56
合计	9,466,838,393.73	6,443,831,520.38

(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
杭州中华企业房地产发展有限公司	往来款	4,148,674,859.21	6年以内	43.82	
上海房地(集团)公司	往来款	2,756,477,642.64	1年以内	29.12	
江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	809,701,618.59	4年以内	8.55	
苏州中华园房地产开发有限公司	往来款	680,061,487.84	6年以内	7.18	
上海古北(集团)有限公司	往来款	529,263,974.66	6年以内	5.59	
合计	/	8,924,179,582.94	/	94.26	

(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:

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

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	7,248,355,063.63	1,076,500,000.00	6,171,855,063.63	6,579,200,076.18	1,076,500,000.00	5,502,700,076.18
对联营、合营企业投资	423,432,007.91		423,432,007.91	750,772,091.86		750,772,091.86
合计	7,671,787,071.54	1,076,500,000.00	6,595,287,071.54	7,329,972,168.04	1,076,500,000.00	6,253,472,168.04

(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
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00			426,767,625.00		
上海房产经营有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		
苏州工业园区中华企业股份有限公司	378,000,000.00			378,000,000.00		
上海房产之窗有限公司	15,954,300.00			15,954,300.00		
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00			54,070,404.00		
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00			352,800,000.00		
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00			33,472,400.00		
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		747,200,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00		207,800,000.00

上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00		121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	480,000,000.00			480,000,000.00		
中企汇锦投资有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		
上海新弘生态农业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海房地(集团)有限公司(注1)	1,755,438,177.53		1,667,666,268.65	87,771,908.88		
上海凯峰房地产开发有限公司(注2)		2,330,160,378.93		2,330,160,378.93		
上海房地集团物业服务服务有限公司(注2)		6,660,877.17		6,660,877.17		
合计	6,579,200,076.18	2,336,821,256.10	1,667,666,268.65	7,248,355,063.63		1,076,500,000.00

注1：2016年10月21日，公司第八届董事会审议通过对全资子公司上海房地（集团）有限公司减资议案，公司减少出资金额人民币95,000万元，减资后注册资本为人民币5,000万元，并按同比例减少资本公积98,347.76万元，本公司长期股权投资做相应减少。

注2：经上海地产（集团）有限公司批准，全资子公司上海房地（集团）有限公司将其持有的上海凯峰房地产开发有限公司71%股权和持有的上海房地集团物业服务服务有限公司100%股权转让给本公司。

(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		
一、合营企业										
二、联营企业										
上海灏浦置业有限公司	407,209,239.75			5,142,123.81			78,000,000.00			334,351,363.56
天津星华城置业有限公司	343,159,177.54		373,302,274.15	30,143,096.61						
上海地产建筑产品研发有限公司	403,674.57			2,705.63						406,380.20
上海国际汽车城置业有限公司		80,223,496.18		8,450,767.97						88,674,264.15
小计	750,772,091.86	80,223,496.18	373,302,274.15	43,738,694.02			78,000,000.00			423,432,007.91
合计	750,772,091.86	80,223,496.18	373,302,274.15	43,738,694.02			78,000,000.00			423,432,007.91

4、营业收入和营业成本：

□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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	111,365,951.49	66,338,988.55	21,815,901.26	18,661,796.11
其他业务	171,880.00		10,049,760.00	
合计	111,537,831.49	66,338,988.55	31,865,661.26	18,661,796.11

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（注）	1,469,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	43,738,694.02	-84,596,347.00
处置长期股权投资产生的投资收益	659,432,974.55	8,821,172.24
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	2,047,500.00	854,750.00
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		271,632.62
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-6,528,953.45
合计	2,174,219,168.57	-81,177,745.59

注：系 2016 年子公司上海凯峰房地产开发有限公司、上海古北（集团）有限公司、上海房地产经营（集团）有限公司和上海瀛浦置业有限公司分配的股利。

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	381,270,896.56	
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）	52,956,784.66	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		

委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	157,775,334.40	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,080,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,511,846.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-19,072,169.73	
少数股东权益影响额	-7,741,162.78	
合计	566,757,837.05	

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。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	21.94	0.351	0.351
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.97	0.048	0.048

3、 境内外会计准则下会计数据差异适用 不适用**4、 其他**适用 不适用**第十二节 备查文件目录**

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：蔡顺明

董事会批准报送日期：2017 年 2 月 22 日

修订信息适用 不适用