

公司代码：600675

公司简称：\*ST 中企

# 中华企业股份有限公司 2016 年半年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、本半年度报告未经审计。
- 四、公司负责人蔡顺明、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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
无
- 六、前瞻性陈述的风险声明  
本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、其他  
无

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	16
第六节	股份变动及股东情况.....	23
第七节	优先股相关情况.....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	25
第九节	公司债券相关情况.....	26
第十节	财务报告.....	29
第十一节	备查文件目录.....	118

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	中华企业股份有限公司	
公司的中文简称	中华企业	
公司的外文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED	
公司的外文名称缩写	CECL	
公司的法定代表人	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、基本情况变更简介

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变更情况简介

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

## 五、公司股票简况

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

## 六、公司报告期内注册变更情况

注册登记地点	上海市华山路2号
企业法人营业执照注册号	913100001323409633
税务登记号码	913100001323409633
组织机构代码	913100001323409633
报告期内注册变更情况查询索引	公司统一社会信用代码为913100001323409633。详见公司于2016年7月30日、2016年8月18日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站披露的公告。

## 七、其他有关资料

无

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

## 一、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	7,338,225,127.93	1,272,585,727.51	476.64
归属于上市公司股东的净利润	-61,566,277.18	-739,001,291.24	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-114,943,212.92	-824,461,043.42	不适用
经营活动产生的现金流量净额	3,127,170,898.37	1,078,239,345.62	190.03
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	2,582,845,510.16	2,719,123,633.43	-5.01
总资产	32,431,292,220.40	36,617,573,266.02	-11.43

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.033	-0.396	不适用

稀释每股收益（元/股）	-0.033	-0.396	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.062	-0.442	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-2.32	-15.32	增加 13.00 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-4.34	-17.09	增加 12.75 个百分点

## 二、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 三、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	438,978.19
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	31,584,891.22
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	34,222,666.88
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,840,998.70
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	-3,399,888.28
所得税影响额	-15,310,710.97
合计	53,376,935.74

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016年上半年，加快库存去化和支持住房刚性需求及改善性需求是本轮房地产政策的主基调，房地产市场整体处于复苏状态，部分一线城市呈量价齐升态势，部分二三线城市交易逐步回暖。但楼市政策有保有压，对房价上涨过快城市进行收紧，上海“沪九条”、苏州“苏十条”、南京“宁十条”等相继出台。截止本报告期末，部分热点城市已显现调控成果，6月成交量增速有所放缓。公司位于上海地区的部分项目受市场热捧，尚汇华庭销售持续火爆，铂珺公馆、古北香堤墅销售同比有较大增长。但因供应充足、购买力有限等原因，公司位于杭州、江阴等地项目销售价格变化不大，去库存压力仍然较大。

在整体宽松趋稳的形势下，公司紧抓市场时间窗口，加快存货去化，加速资金回笼。报告期内，公司实现销售资金回笼53.22亿元，同比增长42.07%；经营活动产生的现金流量净额达31.27亿元，同比增长190.03%；实现结转营业收入73.38亿元，同比增长476.64%。

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
----	-----	-------	-------------	------

营业收入	7,338,225,127.93	1,272,585,727.51	476.64	报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期大幅增加所致
营业成本	5,043,398,299.08	1,066,998,202.76	372.67	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
营业税金及附加	1,129,069,667.33	88,400,336.56	1,177.22	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	38,789,290.37	55,553,739.86	-30.18	报告期内公司严格管控销售费用支出所致
管理费用	120,847,352.22	139,110,773.16	-13.13	报告期内公司严格管控管理费用支出所致
财务费用	362,356,867.14	514,955,158.39	-29.63	报告期内公司借款规模和借款利率水平均有明显下降所致
资产减值损失	-11,867,934.96	416,799,403.01	-102.85	上年同期计提了大额的存货跌价准备使得上年同期比较基数较大
投资收益	15,122,365.02	59,827,843.98	-74.72	主要系报告期内处置可供出售金融资产取得的投资收益较上年同期大幅下降所致
营业外收入	37,933,193.28	67,570,802.00	-43.86	主要系上年同期将无法支付的其他应付款转入营业外收入使得上年同期比较基数较大
所得税费用	593,844,106.30	18,721,126.21	3,072.05	报告期内公司尚汇豪庭项目结转营业收入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	-61,566,277.18	-739,001,291.24	不适用	上年同期计提了大额存货跌价准备,使得上年同期比较基数较大
经营活动产生的现金流量净额	3,127,170,898.37	1,078,239,345.62	190.03	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	268,389,150.33	552,543,550.15	-51.43	上年同期公司转让上海国际汽车城置业有限公司股权使得上年同期比

				较基数较大
筹资活动产生的现金流量净额	-2,952,603,564.55	-1,453,053,854.42	不适用	报告期内公司偿还债务支付的现金较上年同期大幅增加所致

科目	期末余额	期初余额	变动比例 (%)	情况说明
一年内到期的非流动资产	0.00	35,000,000.00	-100.00	报告期内公司收回少数股东委托贷款所致
应交税费	1,085,777,154.29	559,769,315.70	93.97	报告期内公司计提大额应交税金所致
应付利息	206,143,139.99	104,566,228.67	97.14	报告期内公司计提借款利息所致
一年内到期的非流动负债	2,081,307,533.24	4,948,287,833.42	-57.94	主要系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	376,082,151.27	-100.00	报告期内归还信托借款所致
应付债券	6,919,236,832.33	3,976,236,832.33	74.01	报告期内公司发行私募公司债所致
递延所得税负债	22,478,904.06	47,382,852.74	-52.56	报告期内可供出售金融资产公允价值变动所致
其他综合收益	67,436,712.13	142,148,558.22	-52.56	主要为报告期内可供出售金融资产公允价值变动损益

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润构成及来源未发生重大变动。

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司完成了非公开发行 2016 年公司债券（第一期）的相关工作，本期公司债券发行规模 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。公司完成了非公开发行 2016 年公司债券（第二期）的相关工作，发行规模 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。前述具体事宜详见公司分别于 2016 年 3 月 4 日、3 月 22 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》上刊登的临 2016-008 号、临 2016-021 号公告。

因地产集团正在筹划与公司相关的重大事项，公司于 2016 年 6 月 24 日发布了《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。为保证公平信息披露，维护投资者利益，避免造成公司股价异常波动，经申请，公司于 2016 年 7 月 7 日发布了《中华企业股份有限公司重大资产重组停牌公告》，股票自 2016 年 6 月 24 日起预计停牌不超过一个月。2016 年 7 月 23 日，公司发布了《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。重大资产重组停牌期间，公司于 2016 年 7 月 14 日、2016 年 7 月 21 日、



2016年7月30日、2016年8月6日、2016年8月13日分别发布了《中华企业股份有限公司重大资产重组进展公告》。

### (3) 经营计划进展说明

报告期内，公司按照2016年度经营计划稳步前进，在改革推进、存量去化、能力提升及预算管理等方面取得了一定的成效。

#### (1) 明确战略定位，落实机构改革

报告期内，公司明确定位为城市更新平台综合服务商，通过完善管理架构，整合运营体系，形成了“中心+事业部—项目公司”两层两级扁平化管理架构。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。

#### (2) 加快存量去化，保持健康业态

报告期内，公司以“加快资金回笼，提升企业健康度”为主要目标，拓宽渠道，整合资源，主动融入“居住无忧”，在销售端提供“购房无忧”，在服务端提供“生活无忧”，全面提升产品附加值，促进项目销售去化。截至2016年6月30日，公司累计完成签约金额63.05亿元，签约面积22.59万平方米，资金回笼53.22亿元。

#### (3) 加强全面预算，有效降低负债

报告期内，公司全面提高预算的完整性、准确性和及时性，明确年度重点指标，夯实工作基础，对各项目进度节点严格把关，强化预算动态监控，从严把控预算执行。同时通过积极协商，提前偿还或置换高息贷款，有效降低负债利率。2016上半年共调整15笔带息负债，平均综合成本逐步下降。

#### (4) 开展专业攻坚，磨砺专业能力

报告期内，公司紧紧抓住“提升专业能级，提高经营效益”这条主线，创新经营理念，加强专业运作，在打造城市更新平台综合服务商的工作中不断磨砺专业能力。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，覆盖居住、商办、社区等产品，系统总结了五大系列九大类别，实现标准产品线的数据化、模块化和可复制化。在客户关系方面，公司积极筹建品牌与客户中心，以市场为导向，通过整合客户数据，创造需求，前置导入，拟全面实现“客户”到“用户”的转变。

下半年，公司将进一步加大存量房产的营销力度，加快销售速度，尽快回笼资金；同时强化成本控制、严格预算管理、规范内部控制，防范运营过程中产生的风险。

### (4) 其他

无

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	7,206,773,031.71	4,934,324,333.44	31.53	524.61	416.97	增加14.26个百分点

工程施工	5,664,999.48	3,546,725.34	37.39	55.45	314.01	减少 39.10 个百分点
商业和服务业	117,545,692.87	101,471,120.39	13.68	8.69	-3.22	增加 10.62 个百分点
合计	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	31.25	479.17	375.33	增加 15.02 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	7,043,459,656.09	4,890,479,411.18	30.57	612.94	438.61	增加 22.47 个百分点
房屋租赁	163,313,375.62	43,844,922.26	73.15	-1.54	-5.71	增加 1.19 个百分点
工程施工	5,664,999.48	3,546,725.34	37.39	55.45	314.01	减少 39.10 个百分点
商业和服务业	117,545,692.87	101,471,120.39	13.68	8.69	-3.22	增加 10.62 个百分点
合计	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	31.25	479.17	375.33	增加 15.02 个百分点

## 2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海地区	7,218,483,846.13	477.31
江苏地区	110,999,877.93	742.08
浙江地区	500,000.00	-75.61
合计	7,329,983,724.06	479.17

### (三) 核心竞争力分析

公司专注于房地产业，以“稳健经营、持续发展”为指导思想，立足上海。公司把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标，历练内功，真抓实干。

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

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

3、以持续分红实现投资者价值回报。上市 20 多年以来，公司秉持关注股东回报的经营理念，通过分配股利或现金分红方式给予投资者持续回报，累计现金分红总额已超过上市以来募集资金总额的两倍。

4、公司将以城市更新平台综合服务商作为新的战略定位，全力打造房地产整体配套服务体系，提升价值创造能力，全力实现“住宅类产品”向“居住类产品”转变。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例 (%)	报告期损益 (元)
1	A 股	600837	海通 证券	105,604,009.67	4,550,000	70,161,000.00	11.30	6,401,606.88
2	A 股	002446	盛路 通信					10,586,126.95
3	A 股	002267	陕天 燃气					212,367.40
4	A 股	000837	秦川 机床					333,038.54
5	A 股	600170	上海 建工					547,870.62
6	A 股	000863	三湘 股份	26,537,597.26	4,905,286	45,128,631.20	7.27	0.00
7	A 股	002361	神剑 股份					2,573,356.78
8	A 股	002108	沧州 明珠					4,618,451.98
9	A 股	600073	上海 梅林	101,512,536.58	11,509,000	131,778,050.00	21.20	6,604,498.25
10	A 股	600084	中葡 股份	47,800,000.00	10,000,000	64,300,000.00	10.35	0.00
11	A 股	300026	红日 药业	47,241,000.66	2,505,900	43,577,601.00	7.02	278,222.08
12	A 股	002332	仙琚 制药	13,544,997.21	1,516,797	14,273,059.77	2.30	151,808.70
13	A 股	002635	安洁 科技	55,547,124.90	1,859,023	70,921,739.87	11.42	290,704.90

14	A股	002632	道明光学	45,026,871.89	3,706,702	44,406,289.96	7.15	750,412.48
15	A股	601186	中国铁建	30,000,000.00	3,750,000	37,012,500.00	5.96	
16	A股	000792	盐湖股份	70,000,000.00	3,812,637	75,223,328.01	12.11	
17	A股	600580	卧龙电气	23,820,000.00	2,655,518	24,324,544.88	3.92	
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	
合计				566,634,138.17	/	621,106,744.69	100.00	33,348,465.56

## (2) 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	0.04	0.04	70,161,000.00	6,401,606.88		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		0.22		0.00	10,586,126.95	-20,681,663.25	可供出售金融资产	参与非公开增发
002267	陕天然气		0.09		0.00	212,367.40	-1,583,859.38	可供出售金融资产	参与非公开增发
000837	秦川机床		0.14		0.00	333,038.54	-4,584,305.51	可供出售金融资产	参与非公开增发
600170	上海建工		0.02		0.00	547,870.62	-3,681,012.74	可供出售金融资产	参与非公开增发
000863	三湘股份	26,537,597.26	0.51	0.35	45,128,631.20	0.00	-9,381,359.45	可供出售金融资产	参与非公开增发
002361	神剑股份		0.23		0.00	2,573,356.78	-5,744,977.98	可供出售金融资产	参与非公开增发
002108	沧州明珠		0.16		0.00	4,618,451.98	-6,962,707.22	可供出售金融资产	参与非公开增发
600073	上海梅林	101,512,536.58	1.23	1.23	131,778,050.00	6,604,498.25	-23,272,114.93	可供出售金融资产	参与非公开增发

600084	中葡股份	47,800,000.00	0.89	0.89	64,300,000.00	0.00	-7,425,000.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
300026	红日药业	47,241,000.66	0.25	0.25	43,577,601.00	278,222.08	-5,953,949.75	可供出售金融资产	参与非公开增发
002332	仙琚制药	13,544,997.21	0.25	0.25	14,273,059.77	151,808.70	-386,783.24	可供出售金融资产	参与非公开增发
002635	安洁科技	55,547,124.90	0.48	0.48	70,921,739.87	290,704.90	14,430,952.86	可供出售金融资产	参与非公开增发
002632	道明光学	45,026,871.89	0.63	0.63	44,406,289.96	750,412.48	-1,923,769.12	可供出售金融资产	参与非公开增发
601186	中国铁建	30,000,000.00	0.03	0.03	37,012,500.00	0.00	-1,800,000.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
000792	盐湖股份	70,000,000.00	0.21	0.21	75,223,328.01	0.00	3,860,294.96	可供出售金融资产	参与非公开增发
600580	卧龙电气	23,820,000.00		0.21	24,324,544.88	0.00	378,408.66	可供出售金融资产	参与非公开增发
合计		566,634,138.17	/	/	621,106,744.69	33,348,465.56	-74,711,846.09	/	/

**(3) 持有金融企业股权情况**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(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

**3、募集资金使用情况****(1) 募集资金总体使用情况**

适用 不适用

**(2) 募集资金承诺项目情况**

适用 不适用

**(3) 募集资金变更项目情况**

适用 不适用

## (4) 其他

无

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归属于母公司净资产	营业收入	归属于母公司净利润
上海古北(集团)有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	744,519.93	232,797.97	13,430.87	1,861.09
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	351,201.05	113,092.98	240.40	-514.35
上海房地(集团)有限公司	100.00%	安亭新镇、徐汇小闸镇项目	100,000.00	509,555.24	175,813.91	652.98	-6,639.78
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	11,293.35	7,084.97	10.50	-93.16
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	42,930.35	42,920.12	54.00	83.44
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	81,630.06	60,216.44	-	-105.69
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	357,785.32	23,496.17	67,948.78	-13,044.52
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	杭州御品湾	80,000.00	380,762.34	-65,447.91	-	-651.28
江阴中企誉德房地产有限公司	65.00%	江阴中企上城	22,000.00	75,738.80	-33,714.39	3,050.30	-2,851.04
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	113,137.13	46,847.57	-	-120.35
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	17,729.28	10,823.81	-	11.68
上海浦东古	100.00%	古北御庭	50,000.00	70,896.59	61,619.33	46,000.00	7,137.89

北置业有限公司							
上海杉野置业有限公司	100.00%	古北香堤岭	10,000.00	44,671.07	25,802.14	-	-276.74
苏州洞庭房地产发展有限公司	90.00%	太湖古北雅园	USD420	47,509.18	-2,366.89	-	-78.12
上海古北朱家角置业有限公司	100.00%	古北香堤艺墅	120,000.00	160,056.68	52,123.67	-	-92.27
上海瀛浦置业有限公司	100.00%	周浦印象春城	40,000.00	203,621.09	136,990.91	11,579.69	1,254.50
上海瀛茸置业有限公司	100.00%	松江誉品谷水湾	120,000.00	218,874.38	70,987.10	39,375.31	1,470.35
江阴金安置业有限公司	51.00%	尚海荟花园	45,000.00	69,398.42	12,823.87	7,995.68	-1,516.70
上海浦东金鑫房地产开发有限公司	50.00%	财富广场、国客中心	USD560	170,883.65	107,706.49	-	-120.11
无锡中城置业有限公司	60.00%	无锡誉品华府	10,000.00	301,999.65	7,136.95	-	-203.55
上海凯峰房地产开发有限公司	71.00%	尚汇豪庭	130,000.00	758,091.69	387,131.77	606,644.15	58,940.17
上海地产古北安亭置业有限公司	100.00%	嘉定萃庭	49,000.00	124,510.79	47,774.54	-	-0.42
天津星华城置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	165,000.00	258,169.07	111,897.75	3,667.50	-3,602.38

## 5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
杭州艮山府	556,300	销售	16,520.70	544,238.38	-651.28
铂珺公馆	359,500	销售	11,826.71	363,281.61	-13,044.52
江阴中企上城	133,000	销售	4,033.64	104,347.26	-2,857.56
印象春城六街区	103,000	销售	3,154.46	27,766.42	1,254.50
松江誉品谷水湾	531,400	销售	8,362.63	530,663.09	1,470.35
江阴尚海荟	147,400	销售	6,211.87	125,799.83	-1,516.70
朱家角香堤艺墅	291,300	销售及在建	8,749.85	159,473.05	-92.27

誉品华府	351,900	销售及在建	18,023.23	289,470.29	-399.14
嘉定萃庭	142,400	销售及在建	8,110.35	90,532.85	-0.42
尚汇豪庭	860,000	销售及在建	10,685.74	560,703.83	58,940.17
苏州中华园别墅	149,100	在建	1,595.31	109,869.00	-120.35
合计	3,625,300	/	97,274.49	2,906,145.61	/

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

由于公司 2015 年度经营亏损，经公司 2015 年度股东大会年会审议通过，公司对 2015 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

### (二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数（元）（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

## 三、其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

### (二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### (三) 其他披露事项

无

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、破产重整相关事项

适用 不适用



**三、资产交易、企业合并事项**

√适用 □不适用

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

事项概述及类型	查询索引
报告期内，公司拟以不低于国资备案的价格在联合产权交易市场公开挂牌转让天津星华城置业有限公司 30%的股权。报告期内，前述转让项目尚未正式挂牌。	详情请查询公司于 2016 年 6 月 14 日在上海证券交易所网站上披露的临 2016-032 号及临 2016-033 号公告。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况**

□适用 √不适用

**四、公司股权激励情况及其影响**

□适用 √不适用

**五、重大关联交易**

√适用 □不适用

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

事项概述	查询索引
2015 年 6 月 5 日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过了关于公司 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。	详情请查询公司于 2015 年 6 月 6 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2015-018 号的《中华企业股份有限公司关于公 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了关于公司 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。	详情请查询公司于 2016 年 3 月 19 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2016-015 号的《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。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

公司第八届董事会于 2016 年 3 月 21 日以通讯表决方式召开，审议通过了关于公司及公司控股子公司委托贷款利率调整的议案。详情请查询公司于 2016 年 3 月 22 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2016-022 号的公告。

公司第八届董事会于 2016 年 6 月 14 日以通讯表决方式召开，审议通过了关于公司委托贷款利率调整的议案。详情请查询公司于 2016 年 6 月 16 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2016-034 号的公告。

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(二) 资产收购、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**

事项概述	查询索引
2016年6月12日,公司第八届董事会以通讯表决方式召开,审议通过了《关于公司放弃参股子公司优先受让权的议案》和《关于公司转让参股子公司股权的议案》,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,该议案于2016年8月17日经公司2016年第一次临时股东大会审议通过。	详情请查询公司于2016年6月14日在上海证券交易所网站披露的编号为临2016-031号的《中华企业股份有限公司董事会决议公告》。其中,报告期内相关转让事项分别详见如下公告:临2016-032、临2016-033。

**2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项**

无

**3、 临时公告未披露的事项**

□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**

事项概述	查询索引
无	

**2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项**

无

**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**

事项概述	查询索引
详见与日常经营相关的关联交易	

**2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项**

无

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五) 其他**

无

## 六、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## 2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保 起始日	担保 到期日	担保类型	担保是否已经 履行完毕	担保是否 逾期	担保逾期 金额	是否存在 反担保	是否为关 联方担保	关联 关系
中华企业股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路 基地开发有限公司	75,000.00	2013-1-25	2013-1-25	2017-1-24	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	上海国际汽车城置 业有限公司	1,002.00	2011-9-20	2011-9-20	2016-9-21	连带责任担保	否	否		是	是	合营公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有 限公司	10,290.00	2014-6-23	2014-6-23	2017-6-22	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										86,292.00			
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										0			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										3,741.20			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										90,033.20			
担保总额占公司净资产的比例（%）										34.86			

备注：

- 1、上述向关联方提供的担保均列入公司 2015 年度股东大会年会审议通过的额度之内。公司为关联方提供互为担保额度不超过 14 亿元，其中向上海地产中星曹路基地开发有限公司提供担保额度 9 亿元。
- 2、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。

## 3 其他重大合同或交易

无

## 七、承诺事项履行情况

适用 不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	解决同业竞争	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。		否	是		
其他	地产集团	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		

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

经公司 2015 年度股东大会年会审议通过，公司续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度财务及内部控制审计机构。

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

适用 不适用

## 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 十一、公司治理情况

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开 2015 年度股东大会年会。公司能够根据《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。公司按规定能够确保所有股东，尤其是中小股东对相关议案的审议充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，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。公司建立了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。

3、关于董事和董事会：报告期内，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，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定及审议关联交易的过程中提出了宝贵的意见与建议。

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

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立了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《中国证券报》、《上海证券报》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。报告期内，公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

7、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格按照《公司章程》等规定，制定利润分配方案并按时实施。公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。2016 年 3 月 18 日，公司召开媒体恳谈会，参与记者基本涵盖沪上主流财经媒体，会上姜维总经理和印学青副总经理就公司 2016 年度工作做了简要介绍，促进了公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。

8、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，根据《中国内部审计准则》的要求，公司对内部审计体系，在制度、细则、内容、流程、表单等方面进行全方位梳理和修改，制订了以内部审计制度和相应细则为基础，涵盖内控审计、财务收支审计、工程全过程跟踪审计和绩效审计等分项审计制度在内的一整套审计文件，强化了内审规范，构建了全新内审体系，逐步从查错纠弊职能转为防范风险职能，从专项审计监督变为完善内部控制体系。

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

## 十二、其他重大事项的说明

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

适用 不适用

## (二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

## (三) 其他

\_\_\_\_\_

## 第六节 股份变动及股东情况

## 一、股本变动情况

## (一) 股份变动情况表

## 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、股份变动情况说明

无

## 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

无

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

## (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、股东情况

## (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	101,669
---------------	---------

## (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	0	国有法人

中国证券金融股份有限公司	0	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	11,100,000	11,100,000	0.59	0	未知	境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	9,239,600	0.49	0	未知	其他
朱丽红	5,980,706	8,230,299	0.44	0	未知	境内自然人
陈广明	0	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	11,100,000			人民币普通股	11,100,000	
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	8,230,299			人民币普通股	8,230,299	
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	<p>1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>					



**(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

**三、控股股东或实际控制人变更情况**

□适用 √不适用

**第七节优先股相关情况**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

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

倪伯士继续担任公司副总经理、财务总监职务。

**三、其他说明**

无

## 第九节 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	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 3 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 2 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.SH	2016 年 3 月 18 日	2019 年 3 月 18 日	15.00	4.95%	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所

#### 公司债券其他情况的说明

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：

无

### 三、公司债券募集资金使用情况

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、公司债券资信评级机构情况

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

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。

报告期内，“13 中企债”、“15 中企 01”、“16 中企 01”及“16 中企 02”尚未到 2016 年度付息日。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

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

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。

### 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.78	1.49	19.46	报告期内预收账款结转营业收入所致
速动比率	0.39	0.27	44.44	报告期内预收账款结转营业收入，存货结转营业成本所致
资产负债率	86.74%	88.35%	减少 1.61 个百分点	报告期内贷款规模减少所致
贷款偿还率	100%	100%		贷款偿还率保持 100%
	本报告期	上年同期	本报告期比上	变动原因

	(1-6月)		年同期增减(%)	
EBITDA 利息保障倍数	2.72	-0.38	不适用	报告期内净利润扭亏为盈，同时利息支出较上年同期有较大幅度的减少所致
利息偿付率	100%	100%		利息偿付率保持 100%

### 九、报告期末公司资产情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司资产总额为 324.31 亿元，归属于母公司的净资产 25.83 亿元，资产负债率为 86.74%。自有资产总额中用于抵押及质押资产总计为 97.88 亿元，上述抵押及质押属于公司正常业务经营中发生的事项，未对公司偿债能力构成实质不利影响。

### 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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。“15 中华企业 MTN002”尚未到付息日。

### 十一、公司报告期内的银行授信情况

截止报告期末，公司共取得银行授信额度 95.55 亿元，已使用银行授信额度 38.98 亿元。报告期内，公司未发生逾期偿付本息的情况。

### 十二、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

报告期内，公司均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。

### 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

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-。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。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表 2016年6月30日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,598,653,613.68	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	70,161,000.00	71,981,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	13,129,291.51	5,046,804.20
预付款项	7,378,485.94	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		
其他应收款	1,256,445,668.06	1,039,311,500.82
买入返售金融资产		
存货	21,318,599,234.85	25,684,182,503.66
划分为持有待售的资产	8,652,708.03	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		6,823,798.99
流动资产合计	27,273,020,002.07	31,239,627,324.52
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	558,191,822.77	684,567,682.81
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,406,800,672.64	1,424,837,207.70
投资性房地产	2,464,977,516.46	2,502,438,133.66
固定资产	208,225,275.40	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	72,675,225.48	73,696,008.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,368,057.36	1,600,957.82
递延所得税资产	245,033,648.22	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	5,158,272,218.33	5,377,945,941.50
资产总计	32,431,292,220.40	36,617,573,266.02
<b>流动负债：</b>		
短期借款	780,550,000.00	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	56,406,947.00
应付账款	2,789,352,203.88	3,546,695,950.12
预收款项	5,883,138,619.04	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	30,595,273.61	40,898,082.92
应交税费	1,085,777,154.29	559,769,315.70
应付利息	206,143,139.99	104,566,228.67
应付股利	1,143,265.24	1,143,265.24
其他应付款	2,437,209,986.10	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	2,081,307,533.24	4,948,287,833.42
其他流动负债		376,082,151.27
流动负债合计	15,351,624,122.39	20,903,966,228.52
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,822,392,955.31	5,349,491,437.77
应付债券	6,919,236,832.33	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	22,478,904.06	47,382,852.74
其他非流动负债	2,012,738,584.48	2,074,501,144.46
非流动负债合计	12,777,817,276.18	11,448,582,267.30

负债合计	28,129,441,398.57	32,352,548,495.82
<b>所有者权益</b>		
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	39,594,980.50	39,594,980.50
减：库存股		
其他综合收益	67,436,712.13	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	117,054,124.02	178,620,401.20
归属于母公司所有者权益合计	2,582,845,510.16	2,719,123,633.43
少数股东权益	1,719,005,311.67	1,545,901,136.77
所有者权益合计	4,301,850,821.83	4,265,024,770.20
负债和所有者权益总计	32,431,292,220.40	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6月30日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,413,497,638.91	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	70,161,000.00	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		
其他应收款	6,351,361,871.16	6,413,651,291.49
存货	99,493,939.80	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	300,000,000.00	550,000,000.00
其他流动资产		70,000,000.00
流动资产合计	8,234,846,093.87	7,985,747,341.12
<b>非流动资产：</b>		
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	6,246,428,468.58	6,253,472,168.04
投资性房地产	211,052,582.21	216,914,798.09

固定资产	22,421,365.44	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	56,815,096.72	57,661,684.48
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,165,435.23	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	6,541,802,937.94	6,556,618,186.72
资产总计	14,776,649,031.81	14,542,365,527.84
<b>流动负债：</b>		
短期借款	935,000,000.00	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	43,099,830.74	29,709,861.49
预收款项	12,244,621.85	8,119,348.01
应付职工薪酬	21,026,114.20	17,264,989.24
应交税费	691,219.65	3,909,380.25
应付利息	202,346,763.67	79,453,948.71
应付股利	1,143,265.24	1,143,265.24
其他应付款	3,395,807,802.85	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	450,000,000.00	2,524,056,444.42
其他流动负债		326,882,151.27
流动负债合计	5,061,359,618.20	7,198,474,840.07
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	380,000,000.00	1,160,000,000.00
应付债券	6,919,236,832.33	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	2,012,738,584.48	1,618,465,222.22
非流动负债合计	9,311,975,416.81	6,754,702,054.55
负债合计	14,373,335,035.01	13,953,176,894.62
<b>所有者权益：</b>		
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	502,048,937.47	502,048,937.47
未分配利润	-2,013,880,302.00	-1,828,005,665.58
所有者权益合计	403,313,996.80	589,188,633.22
负债和所有者权益总计	14,776,649,031.81	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—6 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	7,338,225,127.93	1,272,585,727.51
其中：营业收入	7,338,225,127.93	1,272,585,727.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,682,593,541.18	2,281,817,613.74
其中：营业成本	5,043,398,299.08	1,066,998,202.76
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	1,129,069,667.33	88,400,336.56
销售费用	38,789,290.37	55,553,739.86
管理费用	120,847,352.22	139,110,773.16
财务费用	362,356,867.14	514,955,158.39
资产减值损失	-11,867,934.96	416,799,403.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,820,000.00	-1,916,044.02
投资收益（损失以“-”号填列）	15,122,365.02	59,827,843.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-18,036,535.06	-9,298,246.49
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	668,933,951.77	-951,320,086.27
加：营业外收入	37,933,193.28	67,570,802.00
其中：非流动资产处置利得	445,394.19	18,405.52
减：营业外支出	68,325.17	1,140,110.71

其中：非流动资产处置损失	6,416.00	32,322.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	706,798,819.88	-884,889,394.98
减：所得税费用	593,844,106.30	18,721,126.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	112,954,713.58	-903,610,521.19
归属于母公司所有者的净利润	-61,566,277.18	-739,001,291.24
少数股东损益	174,520,990.76	-164,609,229.95
六、其他综合收益的税后净额	-74,711,846.09	227,350,334.27
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-74,711,846.09	227,350,334.27
（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	-74,711,846.09	227,350,334.27
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	-74,711,846.09	227,350,334.27
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	38,242,867.49	-676,260,186.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	-136,278,123.27	-511,650,956.97
归属于少数股东的综合收益总额	174,520,990.76	-164,609,229.95
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.033	-0.396
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.033	-0.396

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—6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	93,772,091.29	10,390,840.78
减：营业成本	56,449,502.35	8,494,442.99
营业税金及附加	12,569,978.68	3,781,059.13
销售费用	490,906.50	396,099.00
管理费用	35,695,538.28	25,788,309.62
财务费用	168,206,273.12	276,872,308.91
资产减值损失	-5,510,237.48	127,799.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填	-1,820,000.00	

列)		
投资收益（损失以“-”号填列）	-9,927,466.26	-4,923,157.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,043,699.46	-5,129,747.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-185,877,336.42	-309,992,336.34
加：营业外收入	2,700.00	
其中：非流动资产处置利得	2,700.00	
减：营业外支出		27,025.24
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-185,874,636.42	-310,019,361.58
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-185,874,636.42	-310,019,361.58
五、其他综合收益的税后净额		-15,736,455.73
（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		-15,736,455.73
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		-15,736,455.73
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	-185,874,636.42	-325,755,817.31
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.100	-0.166
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.100	-0.166

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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,633,027,804.20	4,605,453,849.97
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	442,891.22	68,246.11
收到其他与经营活动有关的现金	464,272,788.81	161,658,071.16
经营活动现金流入小计	6,097,743,484.23	4,767,180,167.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,092,970,612.46	2,496,960,893.13
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	149,235,860.15	138,330,934.24
支付的各项税费	1,080,084,146.92	567,052,548.72
支付其他与经营活动有关的现金	648,281,966.33	486,596,445.53
经营活动现金流出小计	2,970,572,585.86	3,688,940,821.62
经营活动产生的现金流量净额	3,127,170,898.37	1,078,239,345.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	234,077,276.41	507,215,799.21
取得投资收益收到的现金	2,846,026.22	68,805,887.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	461,658.00	48,565.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	139,988,000.00	651,868,718.22
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	377,372,960.63	1,227,938,969.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	388,615.54	1,302,860.89
投资支付的现金	108,595,194.76	674,092,558.63
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	108,983,810.30	675,395,419.52
投资活动产生的现金流量净额	268,389,150.33	552,543,550.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,651,682,749.81	4,216,883,533.84
发行债券收到的现金	2,943,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,594,682,749.81	4,216,883,533.84
偿还债务支付的现金	6,986,746,743.60	4,775,126,123.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	560,539,570.76	894,811,264.84

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,416,815.86	91,058,937.54
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	7,547,286,314.36	5,669,937,388.26
筹资活动产生的现金流量净额	-2,952,603,564.55	-1,453,053,854.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	442,956,484.15	177,729,041.35
加：期初现金及现金等价物余额	3,834,663,454.42	4,319,582,517.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,277,619,938.57	4,497,311,558.80

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	97,731,891.13	8,381,912.78
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	191,852,895.76	9,991,218.25
经营活动现金流入小计	289,584,786.89	18,373,131.03
购买商品、接受劳务支付的现金	233,059.00	3,164,689.17
支付给职工以及为职工支付的现金	13,016,905.18	12,181,010.65
支付的各项税费	18,550,549.77	10,826,077.93
支付其他与经营活动有关的现金	18,259,728.95	33,682,665.81
经营活动现金流出小计	50,060,242.90	59,854,443.56
经营活动产生的现金流量净额	239,524,543.99	-41,481,312.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,120,000,000.00	1,236,686,170.46
取得投资收益收到的现金	26,592,777.82	31,797,978.83
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	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	119,988,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,266,583,477.82	1,268,484,149.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,260.65	16,599.00
投资支付的现金	487,000,000.00	421,095,086.19
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	487,043,260.65	421,111,685.19
投资活动产生的现金流量净额	779,540,217.17	847,372,464.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,720,650,000.00	2,148,570,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,720,650,000.00	2,148,570,000.00
偿还债务支付的现金	3,550,170,000.00	2,514,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	326,595,889.37	389,007,392.63
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,876,765,889.37	2,903,607,392.63
筹资活动产生的现金流量净额	-156,115,889.37	-755,037,392.63
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	862,948,871.79	50,853,758.94
加：期初现金及现金等价物余额	550,548,767.12	894,424,321.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,413,497,638.91	945,278,080.80

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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)							-74,711,846.09				-61,566,277.18	173,104,174.90	36,826,051.63
(一)综合收益总额							-74,711,846.09				-61,566,277.18	174,520,990.76	38,242,867.49
(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												-1,416,815.86	-1,416,815.86
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												-1,416,815.86	-1,416,815.86
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、本期期末余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		67,436,712.13		491,700,295.51		117,054,124.02	1,719,005,311.67	4,301,850,821.83



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）							227,350,334.27				-739,001,291.24	-164,609,229.95	-676,260,186.92
（一）综合收益总额							227,350,334.27				-739,001,291.24	-164,609,229.95	-676,260,186.92
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,867,059,398.00				39,594,980.50		243,742,258.10		491,700,295.51		1,926,691,849.25	2,103,988,264.76	6,672,777,046.12

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

**母公司所有者权益变动表**  
2016年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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)										-185,874,636.42	-185,874,636.42
(一)综合收益总额										-185,874,636.42	-185,874,636.42
(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	-2,013,880,302.00	403,313,996.80

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）							-15,736,455.73			-310,019,361.58	-325,755,817.31
（一）综合收益总额							-15,736,455.73			-310,019,361.58	-325,755,817.31
（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		-15,736,455.73		502,048,937.47	-1,177,841,857.12	1,223,615,985.95

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

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在证券交易所上市。公司的企业法人营业执照注册号：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，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

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

截止2016年6月30日，本公司注册资本为1,867,059,398元，累计发行股本总数1,867,059,398股，全部为无限售条件股份，公司注册地：上海市华山路2号，总部地址：办公地址：上海市浦东新区雪野路928号6楼。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2016年8月17日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

截至2016年6月30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

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

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

##### 2. 持续经营

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3. 营业周期

本公司营业周期为 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

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

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

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

#### 6. 合并财务报表的编制方法

##### （1）合并范围

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

##### （2）合并程序

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

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

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

##### ①增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他



所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## ②处置子公司或业务

### 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

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

### （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

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### （1）金融工具的分类

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

### （2）金融工具的确认依据和计量方法

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### ②持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### ③应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

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

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

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

#### ⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

##### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

##### (1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

##### ①终止确认部分的账面价值；

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

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

##### (4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

##### (5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

##### (6) 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

##### ①可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

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

势属于非暂时性的，就认定其已发生减值。

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

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

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

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

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

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

## 12. 存货

### (1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

### (2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

### (3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

## 14. 长期股权投资

### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

## （2）初始投资成本的确定

### ①企业合并形成的长期股权投资

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

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

### ②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## （3）后续计量及损益确认方法

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

### ③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资、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

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：

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

#### 17. 在建工程

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

#### 18. 借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

##### (3) 暂停资本化期间

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

##### (4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数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. 无形资产

##### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

###### ①无形资产的计价方法

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	5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

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。

## 20. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

## 21. 长期待摊费用

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

## 22. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

#### 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

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

## 23. 预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

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

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。

## 24. 收入

### (1) 销售商品收入的确认一般原则：

①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠地计量；

④相关的经济利益很可能流入本公司；

⑤相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

①工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；

②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

④成本能够可靠地计量。

### (2) 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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。

## 25. 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

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购建。

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

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。

## 26. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

## 27. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

### (2)、融资租赁的会计处理方法

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

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

## 28. 其他重要的会计政策和会计估计

### 终止经营

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

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

## 29. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)

其他说明

## (2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

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

其他说明

## 30. 其他

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、4%、6%、17%、5%、11%
营业税（注）	按应税营业收入计缴	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%、40%、50%、60%

注：营业税于 2016 年 5 月 1 日停止执行。

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

纳税主体名称	所得税税率

## 2. 税收优惠

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

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

## 3. 其他

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

库存现金	393,336.33	246,606.84
银行存款	4,468,381,015.48	4,380,952,757.97
其他货币资金	129,879,261.87	4,497,764.72
合计	4,598,653,613.68	4,385,697,129.53
其中：存放在境外的款项总额	236,542.31	236,542.31

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
质押的定期存单		230,000,000.00
购房者按揭借款保证金	320,000,000.00	320,000,000.00
房地产开发专户资金	1,033,675.11	1,033,675.11
合计	321,033,675.11	551,033,675.11

## 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	70,161,000.00	71,981,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	70,161,000.00	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	70,161,000.00	71,981,000.00

## 3、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,863,060.48	97.30	733,768.97	5.29	13,129,291.51	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	2.70	384,406.00	100.00		384,406.00	6.72	384,406.00	100.00	
合计	14,247,466.48	/	1,118,174.97	/	13,129,291.51	5,720,535.30	/	673,731.10	/	5,046,804.20

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内小计	11,745,817.48	587,290.87	5.00
1至2年	900,224.00	45,011.20	5.00
2至3年	854,769.00	85,476.90	10.00
3至4年	79,950.00	15,990.00	20.00
合计	13,580,760.48	733,768.97	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	282,300.00		
合计	282,300.00		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
张震	70,000.00	70,000.00	100.00%	预计无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00%	预计无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00%	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	384,406.00	384,406.00		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 491,751.74 元；本期收回或转回坏账准备金额 47,307.87 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
物业服务某业主	1,410,539.62	9.90	70,526.98
上海建工五建集团	995,000.00	6.98	49,750.00



上海市堡华建筑工程有限公司	731,982.97	5.14	36,599.15
上海建工机械工程有限公司	534,969.03	3.75	26,748.45
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	487,206.00	3.42	24,360.30
合计	4,159,697.62	29.19	207,984.88

#### 4、预付款项

##### (1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,624,189.12	76.22	1,145,112.31	40.87
1至2年	384,296.82	5.21	437,300.00	15.60
2至3年	770,000.00	10.44	620,000.00	22.12
3年以上	600,000.00	8.13	600,000.00	21.41
合计	7,378,485.94	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：

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例(%)
苏州市自来水有限公司	1,040,000.00	14.10
万科思自控信息(中国)有限公司	655,022.50	8.88
上海月罗环境卫生服务有限公司	600,000.00	8.13
上海玛拉蒂家具有限公司	514,400.00	6.97
墨翟尼(上海)办公家具有限公司	506,992.00	6.87
合计	3,316,414.50	44.95

#### 5、其他应收款

##### (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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	1,295,750,180.45	99.47	39,304,512.39	3.03	1,256,445,668.06	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	0.53	6,874,295.22	100.00		6,874,295.22	0.63	6,874,295.22	100.00	

合计	1,302,624,475.67	/	46,178,807.61	/	1,256,445,668.06	1,097,802,687.26	/	58,491,186.44	/	1,039,311,500.82
----	------------------	---	---------------	---	------------------	------------------	---	---------------	---	------------------

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	367,178,005.96	18,358,900.30	5.00
1 至 2 年	67,545,380.07	3,377,269.00	5.00
2 至 3 年	31,450,087.38	3,145,008.73	10.00
3 至 4 年	1,585,599.92	317,119.99	20.00
4 至 5 年	371,765.93	185,882.98	50.00
5 年以上	13,920,231.39	13,920,331.39	100.00
合计	482,051,070.65	39,304,512.39	

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	813,699,109.80		
合计	813,699,109.80		

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
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、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,951,476.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 14,263,855.14 元。

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	/

## (3). 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	8,943,028.00	229,380.00
押金、保证金	90,676,175.28	89,877,467.94
代垫、暂付款	46,384,309.18	41,614,201.69
往来款	824,355,241.43	482,359,230.07
住宅物业保修金	39,029,008.98	82,901,663.01
应收非流动资产处置款(注)	279,972,000.00	399,960,000.00
其他	13,264,712.80	860,744.55
合计	1,302,624,475.67	1,097,802,687.26

注：系应收转让天津星华商置业有限公司、天津星华府置业有限公司股权转让余款。

#### (4). 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(注1)	往来款	627,000,000.00	1年以内及1-2年	48.13	
天津大唐房地产开发有限公司(注2)	股权转让款	279,972,000.00	1年以内	21.49	13,998,600.00
上海瀛利置业有限公司(注3)	往来款	150,000,000.00	1年以内	11.52	
上海市松江区住房保障和房屋管理局保修金专户	保修金	19,679,039.25	1-2年	1.51	983,951.96
上海市宝山区住房保障和房屋管理局保修金专户	保修金	19,647,814.35	1-2年	1.51	982,390.72
合计	/	1,096,298,853.60	/	84.16	15,964,942.68

注1：系本公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司按照持股比例向其少数股东提供的短期资金。

注2：系应收转让天津星华商置业有限公司、天津星华府置业有限公司股权转让余款。

注3：本公司孙公司上海瀛翔投资咨询有限公司系上海瀛利置业有限公司股东，按照持股比例向其提供的资金。

## 6、 存货

### (1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,770,762,618.05	1,784,000,000.00	13,986,762,618.05	19,354,600,346.46	1,784,000,000.00	17,570,600,346.46
开发产品	8,479,302,211.08	1,150,501,632.32	7,328,800,578.76	9,332,263,833.79	1,221,102,558.29	8,111,161,275.50
库存商品	1,740,778.11	1,172,477.64	568,300.47	1,778,993.35	1,172,477.64	606,515.71
周转材料				17,389.00		17,389.00
原材料	346,264.24		346,264.24	346,736.18		346,736.18
工程施工	924,265.33		924,265.33	1,222,711.81		1,222,711.81
其他	1,197,208.00		1,197,208.00	227,529.00		227,529.00
合计	24,254,273,344.81	2,935,674,109.96	21,318,599,234.85	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	预计总投资（亿元）	年初余额	期末余额
中企御品湾	2011年	2016年	55.63	5,225,985,626.33	5,442,383,797.48
苏州中华园	2013年	2017年	14.91	1,070,508,755.75	1,098,689,983.63
古北香堤艺墅	2010年	2016年	29.13	1,594,730,527.13	1,594,730,527.13
印象春城六街区	2007年	2016年	10.30	266,836,654.11	277,664,205.28
誉品谷水湾豪庭	2011年	2016年	53.14	7,265,820.00	7,265,820.00
誉品华府	2014年	2016年	35.19	2,812,736,606.41	2,894,702,902.82
尚汇豪庭	2012年	2016年	86.00	7,466,350,826.61	3,549,996,921.58
嘉定萃庭	2014年	2017年	14.24	910,185,530.12	905,328,460.13
合计				19,354,600,346.46	15,770,762,618.05

## ②开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	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	12,869,696.49
美兰湖湖畔雅苑	2007年	16,038,297.33	16,038,297.33
美兰湖中华园	2011年	69,272,921.87	69,272,921.87
铂珺公寓	2014年	2,472,750,601.07	1,685,864,764.14
江阴中企上城	2014年	1,146,800,475.22	1,102,038,950.45
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	38,935,415.53	23,123,426.34
古北香堤艺墅	2015年	381,370,477.03	381,370,477.03
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	458,933,879.25
古北香缇岭	2010年	169,578,488.46	169,578,488.46
古北御庭住宅和车库	2013年	39,104,716.69	39,176,283.99
古北御庭酒店	2015年	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	18,590,000.00
印象春城二期一、二街区	2013年	34,915,871.12	29,369,868.63
印象春城二期六街区	2015年	458,489,649.65	390,587,935.45
誉品谷水湾豪庭	2014年	2,707,474,238.70	2,387,245,425.64
江阴誉品尚海荟	2015年	854,379,402.61	761,954,311.10
安亭新镇安智路63号商铺	----	1,146,165.13	1,146,165.13
尚汇豪庭	2016年		815,220,831.06
合计		9,332,263,833.79	8,479,302,211.08

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,784,000,000.00					1,784,000,000.00
开发产品	1,221,102,558.29			70,600,925.97		1,150,501,632.32
库存商品	1,172,477.64					1,172,477.64
合计	3,006,275,035.93			70,600,925.97		2,935,674,109.96

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

单位：元

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	123,125,126.07			1,272,778,905.67
苏州中华园	155,989,476.10	13,582,115.04			169,571,591.14
古北香堤艺墅	128,828,156.27	1,672,472.21			130,500,628.48
印象春城六街区	5,241,012.51				5,241,012.51
嘉定翠庭	3,190,400.09	2,192,095.60			5,382,495.69
誉品华府	151,317,635.03	23,693,096.18			175,010,731.21
尚汇豪庭	1,050,061,277.45	42,901,006.05	467,019,473.58		625,942,809.92
合计	2,644,281,737.05	207,165,911.15	467,019,473.58		2,384,428,174.62

## 7、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	8,652,708.03	22,280,000.00	10,500,000.00	2016年
合计	8,652,708.03	22,280,000.00	10,500,000.00	/

其他说明：

本公司子公司上海房地（集团）有限公司委托上海青莲阁拍卖有限责任公司拍卖位于上海市定西路1277号3101等8套室办公用房，上述房产已于2014年10月28日拍卖成交，拍卖总价2,228万元。上海房地（集团）有限公司和买受人于2015年1月份签订了《房地产买卖合同》，截止2016年6月30日，产权过户手续尚未办理。

## 8、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

该委托贷款系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，剩余委托贷款已于2016年3月8日收回。

## 9、其他流动资产

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		6,812,895.75
增值税待抵扣进项税		10,903.24
合计		6,823,798.99

## 10、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	558,221,822.77	30,000.00	558,191,822.77	684,597,682.81	30,000.00	684,567,682.81
按公允价值计量的	550,945,744.69		550,945,744.69	676,321,604.73		676,321,604.73
按成本计量的	7,276,078.08	30,000.00	7,246,078.08	8,276,078.08	30,000.00	8,246,078.08
合计	558,221,822.77	30,000.00	558,191,822.77	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	461,030,128.50		461,030,128.50
公允价值	550,945,744.69		550,945,744.69
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	89,915,616.19		89,915,616.19
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					0.23	
合计	8,276,078.08		1,000,000.00	7,276,078.08	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	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

## 11、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			2,498.52						49,691,946.19	
上海鼎保置业有限公司	329,993,909.87			-14,527.86						329,979,382.01	
小计	379,683,357.54			-12,029.34						379,671,328.20	
二、联营企业											
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	536,966,081.28			-6,061,593.53						530,904,487.75	
上海瀛利置业有限公司	4,700,244.74			-451,167.86						4,249,076.88	
天津星华城置业有限公司	343,159,177.54			-10,807,131.48						332,352,046.06	
上海地产建筑产品研发有限公司	403,674.57			-65.37						403,609.20	
上海国际汽车城置业有限公司	159,924,672.03			-704,547.48						159,220,124.55	
小计	1,045,153,850.16			-18,024,505.72						1,027,129,344.44	
合计	1,424,837,207.70			-18,036,535.06						1,406,800,672.64	



## 12、投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,857,270,932.52	2,857,270,932.52
2. 本期增加金额	589,000.00	589,000.00
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	589,000.00	589,000.00
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	2,857,639,932.52	2,857,639,932.52
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	351,572,798.86	351,572,798.86
2. 本期增加金额	37,885,937.20	37,885,937.20
(1) 计提或摊销	37,885,937.20	37,885,937.20
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	389,402,416.06	389,402,416.06
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	2,464,977,516.46	2,464,977,516.46
2. 期初账面价值	2,502,438,133.66	2,502,438,133.66

## 13、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	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		18,000.00		365,045.11		383,045.11
(1) 购置		18,000.00		365,045.11		383,045.11
3. 本期减少金额			248,628.00	261,210.01		509,838.01
(1) 处置或报废			248,628.00	261,210.01		509,838.01
4. 期末余额	205,542,494.08	162,996.00	26,369,542.48	25,462,154.81	29,410,573.04	286,947,760.41
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	3,064,149.24	1,565.10	1,145,929.85	1,413,532.00	2,916,720.30	8,541,896.49
(1) 计提	3,064,149.24	1,565.10	1,145,929.85	1,413,532.00	2,916,720.30	8,541,896.49
3. 本期减少金额			231,591.60	254,794.01		486,385.61
(1) 处置或报废			231,591.60	254,794.01		486,385.61
4. 期末余额	27,713,712.09	124,510.30	21,575,473.03	17,965,020.09	11,343,769.50	78,722,485.01
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	177,828,781.99	38,485.70	4,794,069.45	7,497,134.72	18,066,803.54	208,225,275.40
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

## 14、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	电脑软件	房产之窗 网络平台	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	88,659,957.00	673,220.00	492,320.51	89,825,497.51
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	88,659,957.00	673,220.00	492,320.51	89,825,497.51
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	988,782.90	31,999.98		1,020,782.88
(1) 计提	988,782.90	31,999.98		1,020,782.88
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	16,203,398.25	454,553.27	492,320.51	17,150,272.03
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	72,456,558.75	218,666.73		72,675,225.48
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

## 15、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	298,154.46		1,453,994.86
其他	930,937.50		16,875.00		914,062.50
合计	1,600,957.82	1,082,129.00	315,029.46		2,368,057.36

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√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	1,641,882.20	410,470.55	5,743,025.12	1,435,756.28
工资及福利	11,460,084.48	2,865,021.12	11,460,084.48	2,865,021.12
收入确认	553,464,909.92	138,366,227.48	571,914,927.36	142,978,731.84
预提费用	357,213,965.76	89,303,491.44	452,121,700.40	113,030,425.10
合并内部利润抵销	54,819,727.69	13,704,931.92	54,819,727.69	13,704,931.92
可抵扣的经营亏损	1,534,022.84	383,505.71	1,534,022.84	383,505.71
合计	980,134,592.89	245,033,648.22	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	89,915,616.19	22,478,904.06	189,531,410.96	47,382,852.74
合计	89,915,616.19	22,478,904.06	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	4,531,889,622.82	4,531,889,622.82
可抵扣亏损	2,768,688,797.03	2,671,017,195.54
合计	7,300,578,419.85	7,202,906,818.36

## (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	383,101,785.31	383,101,785.31	
2017年	305,527,485.09	305,527,485.09	
2018年	65,916,774.04	65,916,774.04	
2019年	643,356,438.15	643,356,438.15	
2020年	1,273,114,712.95	1,273,114,712.95	
2021年	97,671,601.49		
合计	2,768,688,797.03	2,671,017,195.54	/

## 17. 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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。

## 18、短期借款

√适用 □不适用

### (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		176,170,000.00
信用借款	780,550,000.00	1,235,000,000.00
合计	780,550,000.00	1,411,170,000.00

## 19、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	56,406,947.00
合计	56,406,947.00	56,406,947.00

## 20、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	1,798,466,536.63	2,384,911,679.39
1-2 年	821,143,019.76	967,206,897.56
2-3 年	8,016,935.81	32,691,173.06
3 年以上	161,725,711.68	161,886,200.11
合计	2,789,352,203.88	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
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	143,167,899.00	工程款，尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	139,371,192.40	工程款，尚未结算
上海南汇建筑工程有限公司	91,473,373.20	工程款，尚未结算
上海堡华建筑工程有限公司	70,615,812.53	工程款，尚未结算
合计	611,647,115.13	/

**21、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	5,232,854,198.09	6,345,102,793.07
1-2年	569,048,848.95	1,381,390,347.00
2-3年	67,112,210.00	62,874,618.30
3年以上	14,123,362.00	12,088,338.70
合计	5,883,138,619.04	7,801,456,097.07

**22、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	137,839,615.33	148,140,689.94	30,269,407.71
二、离职后福利-设定提存计划	327,600.60	2,834,403.39	2,836,138.09	325,865.90
三、辞退福利		3,200.00	3,200.00	
合计	40,898,082.92	140,677,218.72	150,980,028.03	30,595,273.61

**(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	99,893,583.45	111,532,886.80	25,139,326.12
二、职工福利费	473,806.95	4,196,434.97	3,870,124.75	800,117.17
三、社会保险费	212,619.40	22,318,162.31	22,115,159.31	415,622.40
其中：医疗保险费	191,824.90	7,197,700.18	7,137,744.38	251,780.70
工伤保险费	6,931.70	301,298.19	299,047.59	9,182.30
生育保险费	13,862.80	621,004.66	614,387.36	20,480.10
其他		14,198,159.28	14,063,979.98	134,179.30
四、住房公积金	272,335.00	7,601,051.50	7,777,883.50	95,503.00
五、工会经费和职工教育经费	2,833,091.50	1,423,784.20	178,246.68	4,078,629.02
六、其他短期薪酬		2,406,598.90	2,666,388.90	-259,790.00
合计	40,570,482.32	137,839,615.33	148,140,689.94	30,269,407.71

**(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	2,186,535.10	2,188,162.30	303,215.90
2、失业保险费	22,433.50	139,231.29	139,338.79	22,326.00
3、企业年金缴费		508,637.00	508,637.00	
4、其他	324.00			324.00
合计	327,600.60	2,834,403.39	2,836,138.09	325,865.90

### 23、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	42,963,280.44	
营业税	-189,085,481.87	-219,249,521.95
企业所得税	539,218,395.47	231,685,507.76
个人所得税	1,271,901.19	1,853,189.74
城市维护建设税	-12,722,935.86	-14,064,485.23
房产税	404,674.82	13,971,808.21
土地增值税	716,087,126.78	555,798,896.28
土地使用税	-908,506.42	720,923.78
印花税	-818,578.17	4,236.54
教育费附加	-7,188,293.28	-8,781,438.36
河道管理费	-1,526,634.88	-1,754,458.48
其他	-1,917,793.93	-415,342.59
合计	1,085,777,154.29	559,769,315.70

### 24、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
分期付息到期还本的长期借款利息	37,534,405.87	41,000,008.44
企业债券利息	168,608,734.12	63,566,220.23
合计	206,143,139.99	104,566,228.67

### 25、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	1,143,265.24	1,143,265.24
合计	1,143,265.24	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
合计	1,143,265.24	1,143,265.24

## 26、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	231,561,730.11	268,957,346.09
往来款及借款	1,316,178,852.80	1,273,031,208.18
暂收款	334,532,042.59	298,411,751.65
征地费用	152,319,961.71	158,859,061.91
其他	402,617,398.89	58,230,989.28
合计	2,437,209,986.10	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	273,018,750.00	尚未归还
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	235,024,320.00	尚未归还
上海地产（集团）有限公司	160,000,000.00	尚未归还
农民工征地费	148,441,346.70	尚未支付
童锦泉	127,755,921.74	尚未支付的保证金
合计	944,240,338.44	/

## 27、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	1,625,271,611.00	4,645,831,389.00
1 年内到期的其他非流动负债	456,035,922.24	302,456,444.42
合计	2,081,307,533.24	4,948,287,833.42

### 1 年内到期的其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
中海恒信资产管理（上海）有限公司	456,035,922.24	



中投信托有限责任公司		302,456,444.42
合计	456,035,922.24	302,456,444.42

1 年内到期的长期借款明细:

项目	期末余额	年初余额
质押借款		571,000,000.00
抵押借款	985,271,611.00	1,435,368,589.00
保证借款	150,000,000.00	1,083,850,000.00
信用借款	490,000,000.00	1,555,612,800.00
合计	1,625,271,611.00	4,645,831,389.00

## 28、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

## 29、长期借款

√适用 □不适用

### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		880,000,000.00
抵押借款	3,438,892,955.31	3,454,991,437.77
保证借款	150,000,000.00	695,000,000.00
信用借款	233,500,000.00	319,500,000.00
合计	3,822,392,955.31	5,349,491,437.77

### (2). 金额前五名长期借款

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
上海银行股份有限公司长宁支行	2013-4-8	2023-5-24	人民币	人民币贷款基准利率浮动	714,290,000.00
招商银行股份有限公司上海五角场支行	2013-4-8	2023-5-24	人民币	人民币贷款基准利率浮动	535,710,000.00
交通银行市分行营业部	2015-11-18	2018-11-17	人民币	基准+5%银团费	444,142,955.31
建设银行第五支行	2015-1-5	2024-12-29	人民币	4.90%	299,000,000.00
兴业银行市分	2015-11-18	2018-11-17	人民币	基准+5%银团费	197,700,000.00

行					
合计					2,190,842,955.31

### 30、应付债券

√适用 □不适用

#### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
13 中企债	1,534,735,731.69	1,534,735,731.69
15 中华企业 MTN001	794,544,352.60	794,544,352.60
15 中华企业 MTN002	794,124,606.85	794,124,606.85
2015 年非公开发行公司债券	852,832,141.19	852,832,141.19
2016 非公开发行公司债券(第一期)	1,443,000,000.00	
2016 非公开发行公司债券(第二期)	1,500,000,000.00	
合计	6,919,236,832.33	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	1,550,000,000.00	2014-10-14	5 年	1,550,000,000.00	1,534,735,731.69					1,534,735,731.69
15 中华企业 MTN001	800,000,000.00	2015-5-26	3 年	800,000,000.00	794,544,352.60					794,544,352.60
15 中华企业 MTN002	800,000,000.00	2015-8-12	3 年	800,000,000.00	794,124,606.85					794,124,606.85
2015 年非公开发行公司债券	857,000,000.00	2015-12-3	3 年	857,000,000.00	852,832,141.19					852,832,141.19
2016 非公开发行公司债券(第一期)	1,443,000,000.00	2016-3-2	3 年	1,443,000,000.00		1,443,000,000.00				1,443,000,000.00
2016 非公开发行公司债券(第二期)	1,500,000,000.00	2016-3-18	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
合计	/	/	/	6,950,000,000.00	3,976,236,832.33	2,943,000,000.00				6,919,236,832.33

### 31、递延收益

√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：

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	970,000.00				970,000.00	与资产相关
合计	970,000.00				970,000.00	/

其他说明：

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。

### 32、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
平安资产管理有限责任公司	1,535,088,584.48	1,618,465,222.22
中海恒信资产管理(上海)有限公司		456,035,922.24
上海国际信托有限公司	477,650,000.00	
合计	2,012,738,584.48	2,074,501,144.46

### 33、股本

单位：元 币种：人民币

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

### 34、资本公积

单位：元 币种：人民币

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

其他资本公积明细	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	3,775,442.17			3,775,442.17
(2) 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			39,594,980.50

## 35、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	-99,615,794.77		-24,903,948.68	-74,711,846.09		67,436,712.13
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	-99,615,794.77		-24,903,948.68	-74,711,846.09		67,436,712.13
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	-99,615,794.77		-24,903,948.68	-74,711,846.09		67,436,712.13

## 36、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	491,700,295.51			491,700,295.51
合计	491,700,295.51			491,700,295.51

## 37、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	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	-61,566,277.18	-739,001,291.24
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	117,054,124.02	1,926,691,849.25

## 38、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	1,265,593,218.28	1,060,182,310.44
其他业务	8,241,403.87	4,056,119.91	6,992,509.23	6,815,892.32
合计	7,338,225,127.93	5,043,398,299.08	1,272,585,727.51	1,066,998,202.76

## (1) 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	7,206,773,031.71	4,934,324,333.44	1,153,801,052.80	954,478,927.17
工程施工	5,664,999.48	3,546,725.34	3,644,174.06	856,678.12
商业和服务业	117,545,692.87	101,471,120.39	108,147,991.42	104,846,705.15
合计	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	1,265,593,218.28	1,060,182,310.44

## (2) 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	7,043,459,656.09	4,890,479,411.18	987,941,376.36	907,977,522.14
房屋租赁	163,313,375.62	43,844,922.26	165,859,676.44	46,501,405.03
工程施工	5,664,999.48	3,546,725.34	3,644,174.06	856,678.12

商业和服务业	117,545,692.87	101,471,120.39	108,147,991.42	104,846,705.15
合计	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	1,265,593,218.28	1,060,182,310.44

## (3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	7,218,483,846.13	4,937,028,011.25	1,250,361,896.28	1,043,364,978.75
江苏地区	110,999,877.93	99,863,432.76	13,181,562.00	14,366,535.33
浙江地区	500,000.00	2,450,735.16	2,049,760.00	2,450,796.36
合计	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	1,265,593,218.28	1,060,182,310.44

## (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	6.27
芳勇投资管理有限公司	87,250,800.00	1.19
上海高岛屋百货有限公司	34,107,573.90	0.46
尚汇豪庭某业主	12,931,244.00	0.18
尚汇豪庭某业主	12,312,970.00	0.17
合计	606,602,587.90	8.27

## 39、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	392,124,240.88	60,980,944.00
城市维护建设税	25,330,359.32	3,304,677.37
教育费附加	19,114,310.30	2,829,868.85
土地增值税	674,875,824.67	8,741,318.14
房产税	12,614,866.55	11,542,910.94
河道管理费	3,980,266.45	153,134.99
其他	1,029,799.16	847,482.27
合计	1,129,069,667.33	88,400,336.56

## 40、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理服务（销售佣金）	14,354,001.18	14,873,133.82
宣传展览费	6,975,691.64	8,071,291.43
广告费	9,797,209.89	13,361,849.27
物业管理费	2,686,328.18	4,689,025.30
职工薪酬	1,866,903.90	1,658,495.54
折旧费	103,582.22	443,391.07
其他	3,005,573.36	12,456,553.43
合计	38,789,290.37	55,553,739.86

## 41、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	72,285,701.27	64,284,909.20
租赁费	9,907,207.44	11,433,465.12
咨询及中介机构费用	6,839,269.77	10,228,280.72
折旧费	7,742,905.65	9,135,405.43
税金	5,278,730.27	5,935,514.37
办公费	2,706,735.74	13,295,585.44
差旅费	657,913.74	2,778,113.62
业务招待费	884,271.50	2,325,412.74
会务费	16,444.20	515,216.60
其他	14,528,172.64	19,178,869.92
合计	120,847,352.22	139,110,773.16

## 42、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	438,879,155.24	605,291,189.73
利息收入	-78,241,107.24	-96,473,686.58
汇兑损益		
其他	1,718,819.14	6,137,655.24
合计	362,356,867.14	514,955,158.39

## 43、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	-11,867,934.96	947,353.68
二、存货跌价损失		415,852,049.33
合计	-11,867,934.96	416,799,403.01

## 44、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	-1,820,000.00	-1,916,044.02
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	-1,820,000.00	-1,916,044.02

## 45、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	-18,036,535.06	-9,298,246.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,883,766.80	864,114.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	14,325,428.39	26,871,366.83
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	2,846,026.22	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	18,871,212.27	40,412,747.44
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		977,861.63
合计	15,122,365.02	59,827,843.98

## 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	-6,061,593.53	-4,695,347.52
天津星华商置业有限公司		-575.31
天津星华城置业有限公司	-10,807,131.48	-3,939,691.26
天津星华府置业有限公司		-153,139.25
上海瀛利置业有限公司	-451,167.86	-435,724.95
上海地产建筑产品研发有限公司	-65.37	
上海鼎保置业有限公司	-14,527.86	
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	2,498.52	-73,768.20
上海国际汽车城置业有限公司	-704,547.48	
合计	-18,036,535.06	-9,298,246.49

## 46、营业外收入

单位：元 币种：人民币



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	445,394.19	18,405.52	445,394.19
其中：固定资产处置利得	445,394.19	18,405.52	445,394.19
政府补助	31,584,891.22	26,237,922.52	31,584,891.22
违约金、罚款收入	149,494.00	35,215.79	149,494.00
其他	5,753,413.87	41,279,258.17	5,753,413.87
合计	37,933,193.28	67,570,802.00	37,933,193.28

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
上海杨浦区国库收付中心扶持资金	308,000.00		收益
上海市黄浦区财政局产业扶持资金	6,400,000.00	8,200,000.00	收益
上海市长宁区财政局支持企业发展补贴	24,490,000.00	16,030,000.00	收益
上海市青浦区财政扶持资金	366,891.22	68,467.42	收益
崇明县企业扶持资金	20,000.00		收益
上海国际汽车城（集团）有限公司人才公寓装修专项补贴款		1,939,455.10	资产
合计	31,584,891.22	26,237,922.52	/

#### 47、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	6,416.00	32,322.90	6,416.00
其中：固定资产处置损失	6,416.00	32,322.90	6,416.00
公益性捐赠支出	50,500.00	500.00	50,500.00
罚款滞纳金支出	558.60	141,875.01	558.60
其他	10,850.57	965,412.80	10,850.57
合计	68,325.17	1,140,110.71	68,325.17

**48、 所得税费用****(1) 所得税费用表**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	570,597,648.41	20,349,962.92
递延所得税费用	23,246,457.89	-1,628,836.71
合计	593,844,106.30	18,721,126.21

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	706,798,819.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	176,699,704.97
子公司适用不同税率的影响	-151,301.30
调整以前期间所得税的影响	56,792,163.35
非应税收入的影响	-262,235.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	221,338,572.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	41,755,600.35
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	97,671,601.49
所得税费用	593,844,106.30

**49、 其他综合收益**

详见合并财务报表项目注释 35、其他综合收益。

**50、 现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款、押金等	404,326,714.43	118,201,644.96
专项补贴、补助款	24,490,000.00	24,298,467.42
利息收入	23,395,266.59	19,089,270.00
营业外收入	12,060,807.79	68,688.78
合计	464,272,788.81	161,658,071.16

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	556,729,403.49	364,938,340.35
销售费用支出	39,987,958.41	54,277,324.90
管理费用支出	46,870,759.37	61,245,253.29

财务费用支出	4,641,777.16	5,139,787.64
营业外支出	52,067.90	995,739.35
合计	648,281,966.33	486,596,445.53

## 51、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	112,954,713.58	-903,610,521.19
加：资产减值准备	-11,867,934.96	416,799,403.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,427,833.69	44,840,179.73
无形资产摊销	1,020,782.88	1,796,465.56
长期待摊费用摊销	315,029.46	321,980.94
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）	-438,978.19	32,322.90
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	362,356,867.14	514,955,158.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,122,365.02	-59,827,843.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	29,364,723.75	40,056,811.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-24,903,948.68	
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,435,815,194.78	-152,833,759.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-217,924,793.22	-683,068,986.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,590,826,226.84	1,858,778,135.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,127,170,898.37	1,078,239,345.62
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,277,619,938.57	4,497,311,558.80
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	442,956,484.15	177,729,041.35

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,277,619,938.57	3,834,663,454.42
其中：库存现金	393,336.33	246,606.84
可随时用于支付的银行存款	4,147,347,340.37	3,829,919,082.86
可随时用于支付的其他货币资金	129,879,261.87	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	4,277,619,938.57	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		

## 52、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	32,103.37	按揭保证金及项目开发资金受限
存货	733,739.06	借款抵押
固定资产	8,282.55	借款抵押
投资性房地产	175,622.51	借款抵押
可供出售金融资产	22,175.31	参与定向增发的股票仍处于锁定期
部分子公司的部分股权	48,950.64	借款质押
合计	1,020,873.44	/

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

本公司本期未发生非同一控制下企业合并。

## 2、同一控制下同一控制下企业合并

□适用 √不适用

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

## 3、反向购买

□适用 √不适用

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

无

#### 6、 其他

无

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

## (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	杭州市秋涛北路326号	服务业	95		设立
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产业	100		购买
杭州中华	杭州	杭州市江干	房地产业	100		设立

企业房地 产发展有 限公司		区章家坝云 河家园 6 幢 裙楼 301 室				
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 京宸置业 发展有限 公司	上海	上海市长宁 区水城南路 55 号 306 室	房地产业		70	设立
苏州洞庭 房地 产发展有 限公司	苏州	苏州市吴中 区西山镇镇 夏街	房地产业		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	上海	上海市青浦 区朱家角镇 北大街 226	房地产业		100	设立

司		号 201 室				
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/F 9 DES VOEUX ROAD WEST HK	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
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	房地产业	45	55	设立
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	投资管理		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	上海	中国(上海)自由贸易试	投资管理		60	设立



基金管理 有限公司		验区加枫路 24 号三层 340 室				
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		100	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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海古北(集团)有限公司	12.50%	11,668,362.49		304,608,274.39
上海房地产经营(集团)有限公司	10.00%	-194,657.68		171,690,248.10

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海古北(集团)有限公司	5,642,781,300.52	2,746,660,426.42	8,389,441,726.94	3,575,106,397.88	2,347,500,000.00	5,922,606,397.88	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	7,290,757,332.22	785,669,305.49	8,076,426,637.71	5,284,858,821.43	246,000,000.00	5,530,858,821.43	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

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	707,440,944.59	92,568,421.63	92,568,421.63	460,995,102.73	227,595,469.76	24,218,878.38	24,218,878.38	41,819,012.73
上海房地产经营(集团)有限公司	598,524,593.44	301,215.26	301,215.26	994,919,493.46	632,741,026.49	-277,143,946.23	-277,143,946.23	194,682,264.05

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	379,671,328.20	379,683,357.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-12,029.34	-73,768.20
--其他综合收益		
--综合收益总额	-12,029.34	-73,768.20
联营企业：		
投资账面价值合计	1,027,129,344.44	1,045,153,850.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-18,024,505.72	-9,224,478.29
--其他综合收益		
--综合收益总额	-18,024,505.72	-9,224,478.29

## (2). 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：

本公司对联营企业天津星华城置业有限公司的担保信息详见本附注关联方及关联交易中的关联方担保情况。

## 十、公允价值的披露

√适用 □不适用

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	70,161,000.00			70,161,000.00
1. 交易性金融资产	70,161,000.00			70,161,000.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	70,161,000.00			70,161,000.00
(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	550,945,744.69		7,246,078.08	558,191,822.77
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	550,945,744.69		7,246,078.08	558,191,822.77
(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	621,106,744.69		7,246,078.08	628,352,822.77
(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

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

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

## 十一、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

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 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“九、在其他主体中的权益”。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益”。

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

适用  不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	联营企业
上海瀛利置业有限公司	联营企业
天津星华城置业有限公司	联营企业
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	合营企业
上海鼎保置业有限公司	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	组织机构代码
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制	58210489-6
上海地产明居发展有限公司	同受母公司控制	79272055-8
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制	05455166-8
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制	58060628-6
上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制	70337758-4
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制	79140170-7
上海地产闵虹(集团)有限公司	同受母公司控制	30161282-8

上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制	13216814-7
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制	58213375-0
上海市房地产交易资金管理有限公司	同受母公司控制	67464718-5
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制	63142499-3
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制	13213179-0
上海集汇置业有限公司	同受母公司控制	63127803-3
上海承大网络科技有限公司	同受母公司控制	78562505-0
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制	13458193-9
上海中星(集团)有限公司	同受母公司控制	132232057
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海市长宁区土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海世博土地控股有限公司	受上海世博土地储备中心控制	757900596
上海浦江世博资产经营管理有限公司	受上海世博土地储备中心控制	76878942-4
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	78957506-2
上海新长宁(集团)有限公司	子公司的少数股东	13226518-2
大华(集团)有限公司	孙公司的少数股东	13347636-0
上海达安企业股份有限公司	孙公司的少数股东	13283817-1
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	60721076-8
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东	72659869-7
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	60722564-4
上海永禧投资发展有限公司	孙公司的少数股东的子公司	75245258-7
上海国际汽车城置业有限公司	子公司的联营企业	72945124-4
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	75052589-3
上海中心大厦置业管理有限公司	母公司的联营企业	630872356
上海兴华地酒店管理有限公司	母公司的联营企业	78586374-5

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海中心大厦置业管理有限公司	接受劳务		459,420.00
上海金丰易居房屋顾问有限公司	销售代理费	4,027,726.28	2,798,453.00
上海建实财务监理有限公司	财务监理	294,508.00	865,000.00
上海世博土地控股有限公司	支付装修费		10,299,133.11

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海地产资产管理有限公司	物业管理		20,804.00
上海闵虹投资有限公司	物业管理		19,840.00
上海市土地储备中心	物业管理	4,605,443.07	4,577,642.40
上海地产馨虹置业有限公司	物业管理	72,000.00	72,000.00
上海地产馨逸置业有限公司	物业管理	1,925,986.91	
上海地产馨越置业有限公司	物业管理	2,931,981.98	

上海地产养老产业投资有限公司	物业管理	1,235,445.50	
上海地产(集团)有限公司	购入尚汇豪庭部分房屋	122,414,606.00	
上海永禧投资发展有限公司	购入尚汇豪庭部分房屋	232,481,485.00	

## (2). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方:

单位:元 币种:人民币

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

本公司作为承租方:

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海世博土地控股有限公司	办公楼	9,440,357.10	13,203,225.75
上海地产资产管理 有限公司	办公楼		108,000.00

## (3). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

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	2018-7-7	是
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	7,500.00	2013-5-27	2016-5-27	是
中华企业股份有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	90,000.00	2013-1-25	2017-1-24	否
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	17,400.00	2014-6-23	2017-6-22	否
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	20,000.00	2016-7-26	2021-7-25	否

本公司作为被担保方

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	中华企业股份有	50,000.00	2014-3-4	2017-3-4	否

团)有限公司	限公司				
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	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	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	2014-10-17	2017-10-16	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	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	2014-8-20	2018-8-18	否
上海房地(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	3,170.00	2011-9-20	2016-9-21	否
上海房地(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	3,000.00	2014-12-5	2016-12-5	是

## (4). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海集汇置业有限公司	30,000,000.00	2016-6-24	2016-12-31	
上海联合融资担保有限公司	163,300,000.00	2016-1-20	2016-12-29	
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013-8-30	2016-8-30	
上海联合融资担保有限公司	80,000,000.00	2014-9-3	2016-9-2	
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	300,000,000.00	2014-9-5	2016-9-4	
上海联合融资担保有限公司	500,000,000.00	2015-12-25	2016-12-24	
上海市滩涂造地有限公司	100,000,000.00	2015-3-4	2017-3-4	
上海市滩涂造地有	130,000,000.00	2015-12-29	2017-12-28	



限公司				
上海兴华地酒店管理有限公司	10,000,000.00	2014-7-14	2016-7-13	
拆出				

## 以其他形式向关联方拆借资金

拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	523,018,750.00			523,018,750.00
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	299,574,705.48		64,550,385.48	235,024,320.00
上海地产(集团)有限公司	259,333,146.12		92,262,651.62	167,070,494.50
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
上海达安企业股份有限公司	29,000,000.00	75,043,747.09		104,043,747.09
拆入方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
大华(集团)有限公司	285,000,000.00	342,000,000.00		627,000,000.00
上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
上海国际汽车城置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00

## (5). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (6). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,233,029.00	2,753,253.00

## (7). 其他关联交易

## 6. 关联方应收应付款项

√适用 □不适用

## (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海瀛程置业有限公司			84,996.35	
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	上海地产馨虹置业有限公司			72,000.00	

其他应收款	浙江金湖机械集团有限公司	16,699,109.80		16,699,109.80	
其他应收款	大华(集团)有限公司	627,000,000.00		285,000,000.00	
其他应收款	上海地产馨虹置业有限公司			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		20,000,000.00	
其他应收款	上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00	
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

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	3,284,216.00	15,634,360.50
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
预收款项	上海地产馨虹置业有限公司		5,970,325.00
预收款项	上海市土地储备中心	1,372,041.05	
其他应付款	上海地产(集团)有限公司	167,070,494.50	259,333,146.12
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	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	上海市土地储备中心	1,795,369.99	7,323,534.66
其他应付款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	1,665,353.84	1,938,366.84
其他应付款	上海集汇置业有限公司	30,000,000.00	20,000,000.00
其他应付款	上海达安企业股份有限公司	104,043,747.09	29,000,000.00
其他应付款	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	235,024,320.00	299,574,705.48
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	上海地产养老产业投资有限公司		110,306.06
应付利息	上海达安企业股份有限公司		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		106,773.33
应付利息	上海联合融资担保有限公司		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	500,000,000.00	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
短期借款	上海联合融资担保有限公司	145,550,000.00	
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	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	100,000,000.00	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	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	10,000,000.00

长期借款	上海市滩涂造地有限公司	230,000,000.00	230,000,000.00
------	-------------	----------------	----------------

## 7、关联方承诺

关联方担保导致的承诺事项详见本附注关联方及关联交易中的关联方担保情况。

## 十二、 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

单位：万元

借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值
58,501.43	2015-6-30	2017-6-29	存货-开发成本	杭州市江干区彭埠镇运河东路以东的04-008-010-00077号宗地2幢-5幢、江干区彭埠镇运河东路以西04-008-010-00076号宗地1幢-4幢在建工程[杭江国用(2011)第100039号、杭江国用(2011)第100037号]	309,849.71
10,500.00	2013-4-3	2023-4-3	固定资产	上海市虹桥路1438号2901-2904、3001-3004[沪房地长字(2013)第003910号]	8,282.55
503.5	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
72,000.00	2013-4-8	2023-5-24			
54,000.00	2013-4-8	2023-5-24	投资性房地产	上海市古北国际财富中心二期上海高岛屋百货地下1层、地上1层-7层商场[沪房地长字(2013)第003910号]	82,137.51
24,500.00	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[沪房地长字(2013)第003910号]	21,505.04
4,500.00	2013-7-5	2023-4-17			
9,000.00	2013-6-28	2023-4-17	投资性房地产	上海市虹桥路1438号801、802、804、805、901-904、1001-1004[沪房地长字(2013)第003910号]	11,447.05

22,500.00	2013-4-3	2019-4-3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1501-1504、1701-1704、1801-1804、1901-1904[沪房地长字(2013)第 003910 号]	16,409.07
31,200.00	2015-1-5	2024-12-29	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]	25,627.34
24,250.00	2015-6-19	2025-6-18	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]	18,496.50
4,424.59	2015-8-25	2018-8-24	存货-开发产品	沙淀中路 77 弄 66#, 92#, 95#, 98#, 117#, 118#, 119#, 125#, 126#, 131#, 132#, 133#, 135#, 137#, 139# 房屋[沪房地青字(2014)第 012929 号], 上海市青浦区朱家角镇张家圩村 45/8 丘古北香堤艺墅项目在建工程[沪房地青字(2010)第 014500 号]	10,006.02
			存货-开发成本		110,073.05
1,045.00	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 1-10 号在建工程[建设工程规划许可证编号为沪徐建(2013)FA31010420135583]	99,589.47
1,520.00	2015-12-25	2018-11-18			
3,687.59	2015-12-4	2018-11-18	存货-开发成本		
9,457.50	2013-9-30	2016-9-29	存货-开发成本	上海市印象春城二期六街区项目(年家浜东路 159 弄)[沪房地浦字(2011)第 227128 号]	27,766.42
			存货-开发产品		39,058.79
4,700.00	2014-8-11	2018-8-11	存货-开发成本	土地使用权[锡滨国用(2013)第 026580 号]	68,809.81
23,000.00	2014-9-30	2017-9-29	存货-开发成本	土地使用权[锡滨国用(2013)第 025907 号]	68,198.19

## (2) 质押事项

单位: 万元

质押物名称	年末账面价值	质押权人名称	质押借款余额
子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的无锡中诚誉品置业有限公司 49% 股权	48,950.64	中海恒信资产管理(上海)有限公司	45,603.59

上海市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, 上述 房屋全年租金收入	5,425.85	中国建设银行股份 有限公司上海分行	31,200.00
上海市古北国际财富中心二期 上海高岛屋百货地下1层、地 上1层-7层商场全年租金收入	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)	126,000.00

## 2、或有事项

√适用 □不适用

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

单位：万元

担保方	被担保方	借款单位	担保金额	期末担保余额	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	3,741.20	2018-8-17
中华企业股份有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	中国农业发展银行	90,000.00	75,000.00	2017-1-24
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司	17,400.00	10,290.00	2017-6-22
上海房地(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	交通银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司的银团	3,170.00	1,002.00	2016-9-21
合计			134,450.00	90,033.20	

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

## 3、其他

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			


**2、利润分配情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	

**3、销售退回**

适用 不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明****十四、其他重要事项****1、前期会计差错更正**

适用 不适用

**(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**

适用 不适用

**4、终止经营**

适用 不适用

**5、分部信息**

适用 不适用

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

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

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

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

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款:

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
张震	70,000.00	70,000.00	100%	预计无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100%	预计无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100%	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100%	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 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	账面余额	坏账准备金额
上海古北赵巷置业有限公司	331,644.00	
刘淑梅	190,000.00	190,000.00
盛林	110,000.00	110,000.00
张震	70,000.00	70,000.00
合计	701,644.00	370,000.00

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,375,905,449.86	100.00	24,543,578.70	0.38	6,351,361,871.16	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	6,376,031,862.57	/	24,669,991.41	/	6,351,361,871.16	6,443,831,520.38	/	30,180,228.89	/	6,413,651,291.49



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	291,975,351.19	14,598,767.56	5.00
1 至 2 年	442,375.11	22,118.76	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	9,922,692.38	9,922,692.38	100.00
合计	302,340,418.68	24,543,578.70	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	6,073,565,031.18		
合计	6,073,565,031.18		

(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 489,162.52 元；本期收回或转回坏账准备金额 5,999,400.00 元。

(3). 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
押金、保证金	9,232,000.00	9,479,499.35
代垫、暂付款	4,307,221.64	3,405,937.50
借款及往来款	6,353,578,765.71	6,430,640,840.97
其他	8,913,875.22	303,242.56
合计	6,376,031,862.57	6,443,831,520.38

(4). 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	3,828,630,063.06	5 年以内	60.05	

江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	825,297,564.27	3 年以内	12.94	
苏州中华园房地产开发有限公司	往来款	644,243,602.87	5 年以内	10.10	
上海瀛茸置业有限公司	往来款	330,985,898.37	5 年以内	5.19	
上海房地产经营(集团)有限公司	往来款	301,573,927.95	3 年以内	4.73	
合计	/	5,930,731,056.52	/	93.01	

### 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	6,579,200,076.18	1,076,500,000.00	5,502,700,076.18	6,579,200,076.18	1,076,500,000.00	5,502,700,076.18
对联营、合营企业投资	743,728,392.40		743,728,392.40	750,772,091.86		750,772,091.86
合计	7,322,928,468.58	1,076,500,000.00	6,246,428,468.58	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	33,472,400.00			33,472,400.00		

限公司						
浙江锦华房产 有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海顺驰置业 有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		
杭州中华企业 房地产发展有 限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		662,000,000.00
江阴中企誉德 房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00		293,000,000.00
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	1,755,438,177.53			1,755,438,177.53		
合计	6,579,200,076.18			6,579,200,076.18		1,076,500,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资 单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企 业											
小计											
二、联营企 业											
上海瀛浦 置业有限 公司	407,209,239.75			3,763,497.39						410,972,737.14	
天津星华 城置业有 限公司	343,159,177.54			-10,807,131.48						332,352,046.06	
上海地产 建筑产品 研发有限 公司	403,674.57			-65.37						403,609.20	
小计	750,772,091.86			-7,043,699.46						743,728,392.40	
合计	750,772,091.86			-7,043,699.46						743,728,392.40	

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	93,772,091.29	56,449,502.35	10,390,840.78	8,494,442.99

其他业务				
合计	93,772,091.29	56,449,502.35	10,390,840.78	8,494,442.99

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-7,043,699.46	-5,129,747.96
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,883,766.80	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		206,589.98
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-9,927,466.26	-4,923,157.98

## 十六、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	438,978.19
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）	31,584,891.22
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	34,222,666.88

动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,840,998.70
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-15,310,710.97
少数股东权益影响额	-3,399,888.28
合计	53,376,935.74

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-2.32	-0.033	-0.033
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.34	-0.062	-0.062

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	经法定代表人签名和公司盖章的2016年半年度报告文本。
	经法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签字并盖章的公司半年度财务报告文本。
	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：蔡顺明

董事会批准报送日期：2016 年 8 月 17 日