

中华企业股份有限公司

备考审阅报告

2016 年度

中华企业股份有限公司

备考审阅报告及备考合并财务报表

(2016年1月1日至2016年12月31日止)

| | 目录 | 页次 |
|----|-----------|-------|
| 一、 | 备考审阅报告 | 1-2 |
| 二、 | 备考合并财务报表 | |
| | 备考合并资产负债表 | 1-2 |
| | 备考合并利润表 | 3 |
| | 备考财务报表附注 | 1-134 |

审 阅 报 告

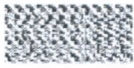
信会师报字[2017]第 ZA15132 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中华企业股份有限公司(以下简称“中华企业”)按照备考合并财务报表附注三所述备考合并财务报表编制基础编制的备考合并财务报表,包括 2016 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表,2016 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注(以下统称“备考合并财务报表”)。按照备考合并财务报表附注三所述备考合并财务报表编制基础编制备考合并财务报表是中华企业管理层的责任。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表未按照备考合并财务报表附注三所述的备考合并财务报表编制基础编制,未能在所有重大方面公允反映被审阅单位的 2016 年 12 月 31 日的备考合并财务状况、以及 2016 年度的备考合并经营成果。



本审阅报告仅供中华企业股份有限公司向中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）申请发行股份及支付现金购买上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）100%股权的重大资产重组事项之目的而向其报送申请文件使用，不得用作任何其他用途，因使用不当引起的法律责任与本注册会计师及会计师事务所无关。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇一七年五月二十二日



中华企业股份有限公司

备考合并资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 资产 | 附注六 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | (一) | 14,421,699,541.44 | 8,261,990,025.69 |
| 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 | (二) | 71,662,500.00 | 71,981,000.00 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (三) | 223,126,292.36 | 1,288,487,526.19 |
| 预付款项 | (四) | 49,856,126.52 | 665,307,194.30 |
| 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 | (五) | 250,000.00 | 1,342,840.15 |
| 其他应收款 | (六) | 2,481,629,122.50 | 7,198,109,325.10 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | (七) | 35,747,814,608.45 | 44,641,904,019.71 |
| 划分为持有待售的资产 | (八) | 55,263,340.88 | 40,324,191.68 |
| 一年内到期的非流动资产 | (九) | | 35,000,000.00 |
| 其他流动资产 | (十) | 700,805,636.31 | 1,985,364,384.81 |
| 流动资产合计 | | 53,752,107,168.46 | 64,189,810,507.63 |
| 非流动资产: | | | |
| 发放贷款和垫款 | | | |
| 可供出售金融资产 | (十一) | 281,760,273.06 | 769,996,188.92 |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (十二) | 1,573,721,531.34 | 1,492,189,637.99 |
| 投资性房地产 | (十三) | 6,062,974,173.86 | 6,201,019,866.77 |
| 固定资产 | (十四) | 194,635,720.90 | 331,737,697.29 |
| 在建工程 | (十五) | 5,360,865.60 | 347,770.20 |
| 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 | (十六) | 76,589,526.79 | 74,729,808.73 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | (十七) | 19,081,809.71 | 29,280,307.74 |
| 递延所得税资产 | (十八) | 1,397,140,728.40 | 1,065,157,476.24 |
| 其他非流动资产 | (十九) | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 非流动资产合计 | | 9,811,264,629.66 | 10,164,458,753.88 |
| 资产总计 | | 63,563,371,798.12 | 74,354,269,261.51 |

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

姜维

主管会计工作负责人:

姜维

财务总监:

姜维

会计机构负责人:

姜维

中华企业股份有限公司
备考合并资产负债表（续）

2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



| 负债和所有者权益 | 附注六 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | (二十) | 422,500,000.00 | 2,518,370,000.00 |
| 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 | (二十一) | | 56,406,947.00 |
| 应付账款 | (二十二) | 5,254,330,247.91 | 8,116,197,096.17 |
| 预收款项 | (二十三) | 15,793,456,212.88 | 11,013,432,677.98 |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付职工薪酬 | (二十四) | 142,643,508.34 | 88,971,106.25 |
| 应交税费 | (二十五) | 2,769,156,281.76 | 1,139,686,832.52 |
| 应付利息 | (二十六) | 314,448,234.15 | 236,415,997.43 |
| 应付股利 | (二十七) | 84,143,265.24 | 1,143,265.24 |
| 其他应付款 | (二十八) | 6,196,101,775.01 | 10,829,786,962.95 |
| 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 | (二十九) | 1,841,150,263.01 | 7,359,977,833.41 |
| 其他流动负债 | (三十) | 15,594,253.60 | 378,668,260.30 |
| 流动负债合计 | | 32,833,524,041.90 | 41,739,056,979.25 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | (三十一) | 6,062,764,583.25 | 12,256,154,723.42 |
| 应付债券 | (三十二) | 10,603,750,826.68 | 6,141,917,873.43 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | (三十三) | 99,507,459.41 | 93,408,525.70 |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | (三十四) | 3,320,000.00 | 3,320,000.00 |
| 递延所得税负债 | (十八) | 16,522,246.73 | 69,384,800.00 |
| 其他非流动负债 | (三十五) | 3,675,970,611.10 | 5,734,501,144.46 |
| 非流动负债合计 | | 20,461,835,727.17 | 24,298,687,067.01 |
| 负债合计 | | 53,295,359,769.07 | 66,037,744,046.26 |
| 所有者权益： | | | |
| 归属于母公司所有者权益 | (三十六) | 7,976,826,754.14 | 5,969,399,446.15 |
| 少数股东权益 | (三十六) | 2,291,185,274.91 | 2,347,125,769.10 |
| 所有者权益合计 | | 10,268,012,029.05 | 8,316,525,215.25 |
| 负债和所有者权益总计 | | 63,563,371,798.12 | 74,354,269,261.51 |

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

姜维

魏伯士

吴明收

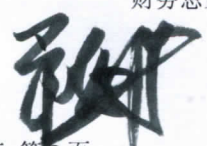


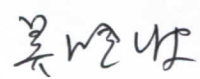
中华企业股份有限公司
备考合并利润表
2016 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注六 | 本期发生额 |
|-------------------------------------|-------|-------------------|
| 一、营业总收入 | | 19,758,949,097.07 |
| 其中: 营业收入 | (三十七) | 19,758,949,097.07 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | | 18,081,407,417.03 |
| 其中: 营业成本 | (三十七) | 13,471,582,902.31 |
| 利息支出 | | |
| 手续费及佣金支出 | | |
| 退保金 | | |
| 赔付支出净额 | | |
| 提取保险合同准备金净额 | | |
| 保单红利支出 | | |
| 分保费用 | | |
| 税金及附加 | (三十八) | 2,234,601,507.08 |
| 销售费用 | (三十九) | 553,695,782.03 |
| 管理费用 | (四十) | 571,342,094.95 |
| 财务费用 | (四十一) | 1,458,680,687.43 |
| 资产减值损失 | (四十二) | -208,495,556.77 |
| 加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列) | (四十三) | -318,500.00 |
| 投资收益 (损失以“-”号填列) | (四十四) | 1,465,584,864.38 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | -14,433,993.86 |
| 汇兑收益 (损失以“-”号填列) | | |
| 三、营业利润 (亏损以“-”号填列) | | 3,142,808,044.42 |
| 加: 营业外收入 | (四十五) | 151,035,558.94 |
| 其中: 非流动资产处置利得 | | 4,450,355.22 |
| 减: 营业外支出 | (四十六) | 38,115,838.99 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | 17,266,812.85 |
| 四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列) | | 3,255,727,764.37 |
| 减: 所得税费用 | (四十七) | 1,213,474,730.95 |
| 五、净利润 (净亏损以“-”号填列) | | 2,042,253,033.42 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 1,786,438,976.54 |
| 少数股东损益 | | 255,814,056.88 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | -136,200,444.44 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -136,200,444.44 |
| (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净资产的变动 | | |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | |
| (二) 以后将重分类进损益的其他综合收益 | | -136,200,444.44 |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | -136,200,444.44 |
| 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 | | 1,906,052,588.98 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 1,650,238,532.10 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 255,814,056.88 |
| 八、每股收益: | | |
| (一) 基本每股收益 (元/股) | | 0.38 |
| (二) 稀释每股收益 (元/股) | | 0.38 |

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

企业法定代表人:  主管会计工作负责人:

财务总监: 

会计机构负责人: 

中华企业股份有限公司

二〇一六年度备考财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 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:310000000023990。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12月31日,本公司注册资本为1,867,059,398元,累计发行股本总数1,867,059,398股,全部为无限售条件股份,公司注册地:上海市华山路2号,总部地址: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(以下简称“上海地产集团”),本公司的实际控制人为上海地产集团。

(二) 备考合并财务报表范围

1、备考合并财务报表纳入合并范围的情况说明

本备考合并财务报表是按附注二、(一)中所述的本次交易完成后的股权架构在报告期内的备考合并,本次重组注入的完成整合后的上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)视同在本备考会计主体成立时即已注入。

纳入本备考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 | 无锡中城置业有限公司 |
| 27 | 无锡中城誉品置业有限公司 |
| 28 | 上海新弘生态农业有限公司 |
| 29 | 中企汇锦投资有限公司 |
| 30 | 上海融欧股权投资基金管理有限公司 |
| 31 | 上海民诚置业有限公司 |
| 32 | 上海房地集团物业服务有限公司 |
| 33 | 上海地产古北安亭置业有限公司 |
| 34 | 上海房地产经营(集团)有限公司 |
| 35 | 上海顺驰置业有限公司 |
| 36 | 上海房地(集团)有限公司 |
| 37 | 上海凯峰房地产开发有限公司 |

| | |
|----|-----------------------|
| 38 | 上海古北（集团）有限公司 |
| 39 | 上海杉野置业有限公司 |
| 40 | 古北集团香港有限公司 |
| 41 | 上海中星（集团）有限公司 |
| 42 | 无锡申锡房地产实业有限公司 |
| 43 | 上海旗捷置业有限公司 |
| 44 | 上海中星集团昆山置业有限公司 |
| 45 | 昆山星耀房地产开发有限公司 |
| 46 | 上海中星集团中星房地产营销有限公司 |
| 47 | 上海湘大房地产开发有限公司 |
| 48 | 上海中星实业有限公司 |
| 49 | 上海中星广告装潢有限公司 |
| 50 | 上海硕和房地产开发有限公司 |
| 51 | 上海中星集团新城房产有限公司 |
| 52 | 上海中星集团振城不动产经营有限公司 |
| 53 | 上海闵润置业有限公司 |
| 54 | 上海全策房地产有限公司 |
| 55 | 上海龙宁房地产开发有限公司 |
| 56 | 上海中星集团申城物业有限公司 |
| 57 | 上海新城物业有限公司 |
| 58 | 上海良城物业管理有限公司 |
| 59 | 上海中星集团怡城实业有限公司 |
| 60 | 上海中星城镇置业有限公司 |
| 61 | 上海中大股份有限公司 |
| 62 | 中星（扬州）置业有限公司 |
| 63 | 中星（昆山）城际置业有限公司 |
| 64 | 上海星舜置业有限公司 |
| 65 | 天津星华城置业有限公司（注 1） |
| 66 | 中星（安徽）置业有限公司 |
| 67 | 吉林市海上置业有限公司 |
| 68 | 中星（镇江）置业有限公司 |
| 69 | 上海馨亭置业有限公司 |
| 70 | 上海富鸣滨江开发建设投资有限公司（注 2） |

| | |
|----|-----------------------|
| 71 | 上海富源滨江开发有限公司（注 2） |
| 72 | 上海申江怡德投资经营管理有限公司（注 2） |
| 73 | 上海申江怡德会展经营管理有限公司（注 2） |
| 74 | 上海德响实业有限公司（注 2） |
| 75 | 上海怡阳文化发展有限公司（注 2） |
| 76 | 上海怡德明华物业管理有限公司（注 2） |
| 77 | 上海环江投资发展有限公司（注 2） |
| 78 | 上海申阳滨江投资开发有限公司（注 2） |
| 79 | 上海金丰易居房地产顾问有限公司（注 2） |
| 80 | 徐州金丰易居房地产顾问有限公司（注 2） |
| 81 | 上海地产馨逸置业有限公司（注 2） |
| 82 | 上海德怡资产经营管理有限公司（注 3） |

注 1：天津星华城置业有限公司已于 2016 年度处置，该公司 2016 年初至处置日的收入、费用、利润仍纳入合并利润表；

注 2：详见附注三、（二）、3 所述内容；

注 3：上海德怡资产经营管理有限公司于 2016 年 8 月 8 日歇业注销，该公司 2016 年初至处置日的收入、费用、利润仍纳入合并利润表。

2、报告期内合并范围变化情况说明

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

二、重大资产重组基本情况

（一）交易概述

1、发行股份及支付现金购买资产

2016 年 11 月 23 日，本公司召开了第八届董事会第十次会议，审议并通过了《公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》，2016 年 12 月 13 日，公司公告了由独立财务顾问中国国际金融股份有限公司编制的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》。2017 年 5 月，本公司召开了第八届董事会第十三次会议，审议并通过了《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》。本次交易方案具体情况如下：

本公司拟向上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）发行股份及支付现金购买其持有的完成集团内业务、股权整合后的上海中星（集团）有限公

司 100% 股权。本次重大资产重组的评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。根据上海立信资产评估有限公司（以下简称“立信评估”）出具的信资评报字[2016]第 1099 号评估报告，截至评估基准日，拟购买资产的评估值为 1,747,214.67 万元。拟注入资产的评估报告已按照法律法规要求完成了上海市国资委备案程序。经交易双方协商确定，拟注入资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，其中以发行股份的方式支付交易对价的 85%、以现金方式支付交易对价的 15%。

发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十次会议决议公告日，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，即 5.23 元/股，拟发行 2,839,641,434 股。

2、募集配套资金

本次重大资产重组，本公司拟向华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司、平安不动产有限公司非公开发行股份募集配套资金不超过 420,000 万元，募集资金规模不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格（不包括上海地产集团在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格）的 100%，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的 20% 即 373,411,879 股。募集配套资金扣除相关费用后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价及上海地产集团拟注入资产的在建商业办公项目。

募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提；如募集配套资金没有获得批准而不予实施，则发行股份及支付现金购买资产也不实施。如果募集配套资金出现未能实施或融资金额低于预期的情形，不足的部分公司将自筹资金解决。

(二) 交易标的概况

上海中星（集团）有限公司，成立于 1994 年 6 月 9 日，截至 2016 年 12 月 31 日注册资本为人民币 10 亿元，系全国国有企业。1999 年改制成有限责任公司，工商登记上海地产（集团）有限公司拥有注册资本的 70% 的股权；上海中星（集团）有限公司职工持股会拥有注册资本的 30% 的股权。2006 年公司依据上海地产（集团）有限公司（沪地产（2005）第 262 号“关于解散上海中星（集团）有限公司职工持股会调整上海中星（集团）有限公司股权结构的请示”和沪国资委产（2006）26 号“关于同意调整上海中星（集团）有限公司股权结构的批复”，公司职工持股会一次性从公司中退出，公司同时将资本公积和盈余公积中由上海地产（集团）有限公司单独享有部分的相应数额转入公司实收资本。

公司所属行业为房地产类，企业统一社会信用代码为 91321100078260064P，法人代表徐孙庆。公司经营范围：建设基地开发经营，房地产开发经营，自有房屋租

赁，房产咨询，建筑材料，金属材料，机电设备，建筑装潢，建材加工，技术咨询，附设分支机构。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。注册地址：上海市曲阳路 561 号。

三、 备考财务报表的编制基础和假设

按照中国证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2014 年修订）》（以下简称“格式准则第 26 号”）的要求，本公司为按附注二、（一）中所述的本次交易向中国证监会进行申报之特殊目的编制本备考合并财务报表。本公司模拟“购买业务、股权整合后的中星集团 100% 股权交易实施完成后的公司架构”为本备考合并财务报表的会计主体。

本备考合并财务报表系假设附注二、（一）中所述的本次交易已经于 2016 年 1 月 1 日完成，并依据本次交易完成后的股权架构，按照下述主要编制基础及假设和附注四所述的主要会计政策和会计估计规定而编制。

（一） 备考合并财务报表编制基础

本公司 2016 年度财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2017]第 ZA10188 号标准无保留意见的审计报告。中星集团 2016 年度的模拟财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2017]第 ZA22982 号标准无保留意见的审计报告。

本备考合并财务报表是在假定本次交易于 2016 年 1 月 1 日已经完成，收购合并后的架构于 2016 年 1 月 1 日已经形成并独立存在的基础上编制的。考虑到本备考合并财务报表的编制基础和特殊目的，在编制备考合并财务报表时只编制了本报告期间的备考合并资产负债表和备考合并利润表，而未编制备考母公司财务报表及附注，亦未编制备考合并现金流量表和备考合并所有者权益变动表。同时，备考合并资产负债表的归属于母公司所有者权益将不再细分项目列示。

（二） 备考合并财务报表编制假设

因本次重组事项构成了上市公司重大资产重组，根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》、“格式准则第 26 号”的相关规定，需对本公司重组后业务的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。

1、本备考合并财务报表假设公司本次重大资产重组事项在本备考财务报表期初

（2016 年 1 月 1 日）已经完成。本次交易已经完成的决策及审批程序如下：

（1）本次交易方案已经上海地产（集团）有限公司党政联席会审议通过；

- (2) 本次交易预案及相关议案已经中华企业第八届董事会第十次会议决议审议通过；
- (3) 本次交易正式方案及相关议案已经中华企业第八届董事会第【十三】次会议决议审议通过；
- (4) 本次重大资产重组的标的公司股东出具股东决定同意本次交易相关事项；
- (5) 上海市国资委出具《关于同意中华企业股份有限公司重大资产重组可行性方案的批复》(沪国资委产权(2016)353号)，对本次交易方案进行了预核准；
- (6) 商务部反垄断局出具《不实施进一步审查通知》(商反垄初审函[2017]第51号)，批准本次交易涉及的经营集中事项；
- (7) 上海市国资委对标的资产的评估结果予以备案。

2、本次备考合并财务报表假设下列决策及审批程序也均已获得通过：

- (1) 上海市国资委批准本次交易；
- (2) 本公司股东大会审议通过本次交易的相关议案，并批准豁免上海地产集团的要约收购义务；
- (3) 本次重大资产重组获得中国证券监督管理委员会的核准；
- (4) 其他可能涉及的审批事项。

3、本备考合并财务报表中，中星集团的模拟财务报表系根据下列假设基础进行编制，主要如下：

- (1) 假设中星集团已于备考会计主体成立前通过无偿划转的形式，划出了下表列示公司的股权，并丧失控制权：

| 标的公司 | 资产划出方 | 资产划入方 | 划转值(万元) | 持股比例 |
|------------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| 上海中星城际置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 10,000.00 | 100% |
| 上海中星虹达置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 1,800.00 | 90% |
| 宁波东创置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 16,740.00 | 70% |
| 上海星汇置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 24,600.00 | 60% |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 520.00 | 52% |
| 上海星南置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 500.00 | 50% |
| 绿地控股集团股份有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 263,040.20 | 927,812,451 股 |
| 海通证券股份有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 79,100.00 | 50,000,000 股 |
| 上海地产养老产业投资有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 5,795.19 | 20% |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 49,887.08 | 20% |
| 上海松江新城建设发展有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 39,086.85 | 20% |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 15,570.00 | 15% |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 45,000.00 | 90% |

| 标的公司 | 资产划出方 | 资产划入方 | 划转值(万元) | 持股比例 |
|----------------|--------------|--------------|-----------|------|
| 上海中星城北房地产有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 3,000.00 | 100% |
| 上海安阁房地产有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | | 90% |
| 马鞍山市金申置业发展有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 21,560.59 | 100% |
| 上海地产星侨置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 4,200.00 | 70% |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 18,000.00 | 100% |

(2) 中星集团已于备考会计主体成立前以协议转让的形式, 出售了下表列示公司的股权, 并丧失控制权:

| 标的公司 | 资产出售方 | 资产收购方 | 交易价格 (万元) | 持股比例 |
|-----------------|-------------------|--------------|--------------|------|
| 上海星客来公寓酒店管理有限公司 | 上海中星集团振城不动产经营有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 233.62 | 100% |
| 上海中星虹达置业有限公司 | 上海中星集团新城房产有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 386.90 | 10% |
| 昆山太平洋酒店有限公司 | 上海中星集团昆山置业有限公司 | 上海地产资产经营有限公司 | 1 元 | 100% |
| 上海安阁房地产有限公司 | 上海中星集团申城物业有限公司 | 上海地产(集团)有限公司 | 1 元 | 10% |

(3) 中星集团已于备考会计主体成立前通过无偿划转的形式, 无偿划入了下表列示公司的股权, 并获取控制权, 系同一控制下的企业合并:

| 标的公司 | 资产划出方 | 资产划入方 | 划转值(万元) | 持股比例 |
|------------------|-----------------------|--------------|-----------|------|
| 上海富鸣滨江开发建设投资有限公司 | 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 1,000.00 | 100% |
| 上海申江怡德投资管理有限公司 | 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 1,052.04 | 100% |
| 上海富源滨江开发有限公司 | 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 69,960.00 | 53% |
| 上海环江投资发展有限公司 | 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 61,839.45 | 100% |
| 上海地产馨逸置业有限公司 | 上海地产住房保障有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 44,466.97 | 100% |

(4) 中星集团已于备考会计主体成立前通过协议转让的形式, 收购了下表中列示公司的股权, 并获取控制权, 系同一控制下的企业合并:

| 标的公司 | 资产出售方 | 资产收购方 | 交易价格(万元) | 持股比例 |
|-----------------|------------|--------------|----------|------|
| 上海金丰易居房地产顾问有限公司 | 上海金丰投资有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 8,611.64 | 100% |

(5) 中星集团已于备考会计主体成立前不再持有 60 处没有权属证书的房产, 面积 16,364.08 m², 账面价值 609.68 万元; 不再持有 36 处不能办理完全产权证书的房产, 面积 48,692.89 m², 账面价值 8,059.38 万元; 不再持有 31 块无证土地使用权, 面积 173,318 m², 账面价值 2,158.72 万元; 2 块有证土地使用权(划拨土地), 面积 64,979 m², 账面价值 80 万元。上述资产及土地所对应的收入、成本、费用及税金不在备考财务报表中列示。

(6) 中星集团子公司上海地产馨逸置业有限公司已于备考会计主体成立前将公租房一期、二期，转让给上海瀛程置业有限公司，主要情况如下：

| 序号 | 权利人 | 房产证号 | 坐落 | 面积 (m ²) | 用途 | 资产接受方 | 2016.08.31 账面 | 2016.08.31 账面 | 交易价格 (万元) |
|----|--------------|-------------------------|---|----------------------|-----|------------|---------------|---------------|------------|
| | | | | | | | 原值 (万元) | 净值 (万元) | |
| 1 | 上海地产馨逸置业有限公司 | 沪房地徐字 (2014) 第 007386 号 | 宾南路 36 弄 1-24 号, 宾南路 36 弄地下车库 | 136,483.15 | 公租房 | 上海瀛程置业有限公司 | 204,003.48 | 170,470.09 | 84,260.00 |
| 2 | 上海地产馨逸置业有限公司 | 沪房地徐字 (2016) 第 007891 号 | 宾南路 36 弄 25-32 号, 36 弄地下车库, 南宁路 700-720、728-742 号 (双) | 54,874.95 | 公租房 | 上海瀛程置业有限公司 | 82,923.05 | 82,923.05 | 32,690.00 |
| | 合计: | | | 191,358.10 | | | 286,926.53 | 253,393.14 | 116,950.00 |

注 1: 依据协议随资产转让的同时, 将转移上海地产馨逸置业有限公司公司对上海 (地产) 集团的负债本金 116,950.00 万元; 同时 5 名职工的劳动关系也转移至上海瀛程置业有限公司。

注 2: 公租房一期产权变更日期为 2017 年 2 月 16 日、二期产权变更日期为 2017 年 4 月 21 日。

(7) 中星集团子公司上海环江投资发展有限公司已于备考会计主体成立前将持有的上海外滩滨江综合开发有限公司 50% 股权, 通过协议转让的方式, 转让给上海市申江两岸开发建设投资 (集团) 有限公司。

4、本备考合并财务报表未考虑上述股权收购过程中所涉及的各项税费等费用和支出；未考虑执行资产重组计划过程中发生的相关费用。

5、由于配套融资的具体实施将结合发行定价情况确定，并以中国证监会最终核准的发行数量为准，因此，本备考合并财务报表及相关财务指标未考虑配套融资事项及其影响。

在上述假设的经营框架下，以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，依据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的中星集团 2016 年度模拟财务报表基础上，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。

(三) 备考合并财务报表编制方法

1、本备考合并财务报表假设 2016 年 1 月 1 日公司已经持有整合后的中星集团 100% 股权且在一个独立报告主体的基础上编制的，基于简单考虑，本备考合并财务报表净资产按“归属于母公司所有者的净资产”和“少数股东净资产”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

2、本备考合并财务报表以持续经营为基础，基于本备考合并财务报表附注四所披露的各项重要会计政策和会计估计而编制。

3、由于中华企业和中星集团交易前后同受上海地产集团控制且该控制并非暂时性，本备考合并财务报表按照同一控制下企业合并有关规定进行处理即确认拟注入资产中星集团的资产、负债为中星集团原已确认的资产和负债，且均按照账面价值计量。

4、本备考合并财务报表未考虑上述股权收购过程中所涉及的各项税费等费用和支出；未考虑执行资产重组计划过程中发生的相关费用。

5、本备考合并财务报表已按上述假定交易完成后的架构，将本公司与拟购买资产之间的关联交易及往来余额予以抵消。

6、本备考合并财务报表附注中所涉及的期后事项为中华企业 2016 年财务报表及附注所述的期后事项以及中星集团 2015 年、2016 年模拟财务报表及附注所述的期后事项。

7、除上述假设外，本备考合并财务报表未考虑其他与本次交易可能相关的事项的影响。本备考合并财务报表系假设根据附注二、（一）所述的本次交易已于 2016 年 1 月 1 日完成而形成的架构编制，其编制具有某些能够影响信息可靠性的固有限制，未必能真实反映本次交易已于 2016 年 1 月 1 日完成的情况下本备考主体于 2016 年

12 月 31 日的财务状况， 2016 年度的经营成果。由于上述固有限制的存在，本备考合并财务报表仅供本次拟实施的重大资产重组申报参考，不适用于其他用途。

四、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（二十四）”、“六、（三十七）营业收入和营业成本”。

（一） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五） 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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并

资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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。

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

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。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“四、(十四)长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 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。

（十一） 应收款项坏账准备

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：

单项金额重大的具体标准为：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 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法） | |
| 组合名称 | 计提方法 |
| 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：

| 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，采用其他方法计提坏账准备的：

| 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 | 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：

单独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。

(十二) 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

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

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

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十三) 划分为持有待售的资产

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。

(十四) 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“四、（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“四、（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。

(十五) 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一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产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 | 2-10 | | 50.00-10.00 |

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

| 项 目 | 预计使用寿命 | 依据 |
|----------|-----------|----------|
| 土地使用权 | 37 年-70 年 | 土地使用权年限 |
| 软件 | 2-10 年 | 软件预计使用年限 |
| 房产之窗网络平台 | 10 年 | 软件预计使用年限 |
| 社区服务平台 | 10 年 | 软件预计使用年限 |

每年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核,本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

经复核,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 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。

5、 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:

- (1) 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;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 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;
- (4) 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;
- (5) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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

(1) 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。

(2) 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。

(二十二) 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计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费, 相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(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。

(二十三) 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:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 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。

(二十四) 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：
 - a、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
 - b、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：

- ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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。

(二十五) 政府补助

1、 类型

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

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。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建；
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。

2、 确认时点

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；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

3、 会计处理

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；

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。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(二十七) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(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、 融资租赁会计处理

(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。

(二十八) 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。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

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

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

| 会计政策变更的内容和原因 | 受影响的报表项目名称和金额 |
|---|---|
| (2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。 | 调增税金及附加本年金额 24,990,361.76 元，调减管理费用本年金额 24,990,361.76 元。 |
| (3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。 | 调增其他流动负债期末余额 0.00 元，调增其他非流动负债期末余额 0.00 元，调减应交税费期末余额 0.00 元。 |
| (4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。 | 调增其他流动资产期末余额 313,731,377.96 元，调增其他非流动资产期末余额 0.00 元，调增应交税费期末余额 313,731,377.96 元。 |

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

五、 税项

(一) 主要税种和税率

| 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、5、6、11、13、17 |
| 营业税 | 按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改为增值税） | 3、5 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴 | 1、5、7 |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计缴 | 25 |
| 土地增值税 | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴 | 30、40、50、60 |

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

4、本公司孙公司上海金丰易居房地产顾问有限公司经上海市税务局松江分局同意，对来自上海地区的收入适用 5% 城建税税率，对来自外地的收入适用 7% 城建税税率；

六、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|-------------------|------------------|
| 库存现金 | 1,184,059.98 | 994,565.76 |
| 银行存款 | 14,239,916,668.34 | 8,255,996,194.82 |
| 其他货币资金 | 180,598,813.12 | 4,999,265.11 |
| 合计 | 14,421,699,541.44 | 8,261,990,025.69 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 252,559.69 | 236,542.31 |

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 房地产开发专户资金（注 1） | 1,036,530.97 | 1,033,675.11 |
| 非公开发行公司债券保证金（注 2） | 1,000,000.00 | |
| 业委会托管款项（注 3） | 770,333.00 | |
| 质押的定期存单 | | 277,524,975.50 |
| 购房者按揭借款保证金 | 39,647,198.00 | 339,307,589.99 |
| 净房款（注 4） | 77,969,091.59 | 75,438,364.73 |
| 售房监管资金 | 31,237,641.43 | 50,794,184.84 |
| 借款质押备偿金 | 180,000,000.00 | 280,544,929.46 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|----|----------------|------------------|
| 合计 | 331,660,794.99 | 1,024,643,719.63 |

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

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

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

注 4: 详见本附注十四、(二) 其他对投资者决策有影响的重要事项、6 所述。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------|---------------|---------------|
| 交易性金融资产 | 71,662,500.00 | 71,981,000.00 |
| 其中: 债券工具投资 | | |
| 权益工具投资 | 71,662,500.00 | 71,981,000.00 |
| 合计 | 71,662,500.00 | 71,981,000.00 |

(三) 应收账款

1、 应收账款分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | | 年初余额 | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|------------------|--------|--------------|----------|------------------|
| | 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 | 229,532,507.54 | 98.35 | 6,406,215.18 | 2.79 | 223,126,292.36 | 1,291,050,984.12 | 99.92 | 2,563,457.93 | 0.20 | 1,288,487,526.19 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 3,843,504.90 | 1.65 | 3,843,504.90 | 100.00 | | 1,019,990.90 | 0.08 | 1,019,990.90 | 100.00 | |
| 合计 | 233,376,012.44 | 100.00 | 10,249,720.08 | | 223,126,292.36 | 1,292,070,975.02 | 100.00 | 3,583,448.83 | | 1,288,487,526.19 |

注：2016 年 12 月 31 日较 2015 年 12 月 31 日下降较大，主要系上海地产馨逸置业有限公司收回上海瀛程置业有限公司 11.695 亿元购房款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---------|---------------|--------------|---------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | 80,599,992.79 | 4,029,999.63 | 5.00 |
| 1 至 2 年 | 3,076,539.60 | 153,826.98 | 5.00 |
| 2 至 3 年 | 493,001.71 | 49,300.17 | 10.00 |
| 3 至 4 年 | 10,000,000.00 | 2,000,000.00 | 20.00 |
| 4 至 5 年 | 45,000.00 | 22,500.00 | 50.00 |
| 5 年以上 | 150,588.40 | 150,588.40 | 100.00 |
| 合计 | 94,365,122.50 | 6,406,215.18 | |

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 | 135,167,385.04 | | |
| 合计 | 135,167,385.04 | | |

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 |
| 常州新区新业房地产开发有限公司 | 510,367.90 | 510,367.90 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 马鞍山市明都置业有限责任公司 | 125,217.00 | 125,217.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 常州市鼎峰房地产开发有限公司 | 2,634,845.00 | 2,634,845.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 江苏汇联置业有限公司 | 188,669.00 | 188,669.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 合计 | 3,843,504.90 | 3,843,504.90 | | |

本期计提、转回或收回的坏账准备情况

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末余额 |
|---------|--------------|--------------|------|----|---------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 应收款坏账准备 | 3,583,448.83 | 6,666,271.25 | | | 10,249,720.08 |
| 合 计 | 3,583,448.83 | 6,666,271.25 | | | 10,249,720.08 |

2、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称 | 期末余额 | | |
|-----------------------|----------------|--------------------|--------------|
| | 应收账款 | 占应收账款合 计数的比例(%) | 坏账准备 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 65,492,854.28 | 28.06 | |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 29,226,079.60 | 12.52 | |
| 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 17,370,836.43 | 7.44 | |
| 古北香堤岭某业主 | 11,590,000.00 | 4.97 | 579,500.00 |
| 尚汇豪庭某业主 | 10,080,000.00 | 4.32 | 504,000.00 |
| 合 计 | 133,759,770.31 | 57.31 | 1,083,500.00 |

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---------|---------------|--------|----------------|--------|
| | 账面余额 | 比例(%) | 账面余额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 46,729,162.88 | 93.73 | 645,174,036.17 | 96.98 |
| 1 至 2 年 | 2,555,996.97 | 5.13 | 3,896,830.46 | 0.59 |
| 2 至 3 年 | 116,300.00 | 0.23 | 15,634,327.67 | 2.35 |
| 3 年以上 | 454,666.67 | 0.91 | 602,000.00 | 0.09 |
| 合 计 | 49,856,126.52 | 100.00 | 665,307,194.30 | 100.01 |

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 | 占预付款项期末余额合 计数的比例(%) |
|--------|---------------|------------------------|
| 长宁区财政局 | 23,400,000.00 | 46.94 |

| 预付对象 | 期末余额 | 占预付款项期末余额合 计数的比例 (%) |
|------------------|---------------|-------------------------|
| 中石油昆仑燃气有限公司吉林分公司 | 5,200,200.00 | 10.43 |
| 上海市虹口区规划和土地管理局 | 4,610,000.00 | 9.25 |
| 上海申江体育文化投资有限公司 | 4,582,686.68 | 9.19 |
| 吉林住豪建筑工程有限公司 | 2,482,400.00 | 4.98 |
| 合计 | 40,275,286.68 | 80.79 |

3、账龄超过一年的重要预付款项

| 项目 | 期末余额 | 未及时结算的原因 |
|--------------|------------|----------|
| 吉林市建设工程安全监督站 | 912,000.00 | 安全措施费 |
| 合计 | 912,000.00 | |

(五) 应收股利

| 被投资单位 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|------------|--------------|
| 上海瀛利置业有限公司 | 250,000.00 | |
| 上海金城房地产投资有限公司 | | 1,342,840.15 |
| 合计 | 250,000.00 | 1,342,840.15 |

(六) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

| 种类 | 期末余额 | | | | | 年初余额 | | | | |
|------------------------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
| | 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 | 37,450,000.00 | 1.44 | 37,450,000.00 | 100.00 | | 43,530,000.00 | 0.59 | 43,530,000.00 | 100.00 | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 2,545,027,679.82 | 97.97 | 63,398,557.32 | 2.49 | 2,481,629,122.50 | 7,313,936,007.10 | 99.21 | 115,826,682.00 | 1.58 | 7,198,109,325.10 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 15,326,302.86 | 0.59 | 15,326,302.86 | 100.00 | | 14,411,489.02 | 0.20 | 14,411,489.02 | 100.00 | |
| 合计 | 2,597,803,982.68 | 100.00 | 116,174,860.18 | | 2,481,629,122.50 | 7,371,877,496.12 | 100.00 | 173,768,171.02 | | 7,198,109,325.10 |

注：2016 年 12 月 31 日较 2015 年 12 月 31 日下降较大，系收回天津星华府置业有限公司、天津星华商置业有限公司股权处置款和收回模拟剥离公司的应收款项。

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

| 其他应收款（按单位） | 期末余额 | | | 计提理由 |
|---------------------|---------------|---------------|---------|--------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例（%） | |
| 上海百通房地产开发 有限责任公司 | 37,450,000.00 | 37,450,000.00 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 合计 | 37,450,000.00 | 37,450,000.00 | | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄 | 期末余额 | | |
|---------|----------------|---------------|---------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | 112,926,673.39 | 5,646,333.67 | 5.00 |
| 1 至 2 年 | 75,177,639.08 | 3,758,881.98 | 5.00 |
| 2 至 3 年 | 69,598,872.85 | 6,959,887.29 | 10.00 |
| 3 至 4 年 | 76,330,103.33 | 15,266,020.67 | 20.00 |
| 4 至 5 年 | 19,435,169.77 | 9,717,584.89 | 50.00 |
| 5 年以上 | 22,049,848.82 | 22,049,848.82 | 100.00 |
| 合计 | 375,518,307.24 | 63,398,557.32 | |

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 | | |
|-------|------------------|------|---------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例（%） |
| 关联方组合 | 2,169,509,372.58 | | |
| 合计 | 2,169,509,372.58 | | |

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 |

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |
|-----------------|---------------|---------------|---------|--------|
| 上海森林房地产开发经营公司 | 4,000,000.00 | 4,000,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 凉城地区业主 | 2,242,878.59 | 2,242,878.59 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 常州新区新业房地产开发有限公司 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 安徽灵璧昊春房地产开发有限公司 | 200,000.00 | 200,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 王盐等四人 | 7,101.00 | 7,101.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 新光集团 | 2,028.05 | 2,028.05 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 合计 | 15,326,302.86 | 15,326,302.86 | | |

本期计提、转回或收回的坏账准备情况

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | | | 期末余额 |
|-----------|----------------|----------------|--------------|----|------------|----------------|
| | | | 转回 | 转销 | 其他减少(注) | |
| 其他应收款坏账准备 | 173,768,171.02 | -51,086,237.42 | 6,080,000.00 | | 427,073.42 | 116,174,860.18 |

注：本期其他减少系天津星华城置业有限公司不再纳入合并范围，故原天津星华城置业有限公司所计提的坏账准备相应从本年度合并报表中减少。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

| 单位名称 | 转回或收回金额 | 确定原坏账准备的依据及其合理性 | 转回或收回原因 | 收回方式 |
|-------------|--------------|-----------------|---------|------|
| 上海市房屋实业有限公司 | 6,080,000.00 | 长期欠款 | 对方已偿还 | 现金收回 |

注：2016 年，本公司子公司上海房地（集团）有限公司收回上海市房屋实业有限公司欠款 608 万元，因此转回以前年度单独计提的坏账准备 608 万元。

2、其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额 | 年初账面余额 |
|-------------|------------------|------------------|
| 备用金 | 924,323.60 | 838,934.17 |
| 押金、保证金（注 1） | 90,978,742.01 | 114,582,165.34 |
| 代垫、暂付款 | 47,654,421.31 | 63,145,820.02 |
| 往来款 | 2,181,604,889.07 | 5,628,311,662.51 |
| 物业保修金（注 2） | 226,427,271.31 | 186,310,200.08 |

| 款项性质 | 期末账面余额 | 年初账面余额 |
|------------|------------------|------------------|
| 应收非流动资产处置款 | | 1,333,200,000.00 |
| 其他 | 50,214,335.38 | 45,488,714.00 |
| 合计 | 2,597,803,982.68 | 7,371,877,496.12 |

注 1：系因土地开发、项目建设及销售而支付的保证金。

注 2：系缴纳的住宅物业保修金。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%) | 坏账准备期 末余额 |
|---------------|------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| 上海春日置业有限公司 | 往来款 | 1,033,875,935.17 | 3 年以内 | 39.80 | |
| 上海融绿睿江置业有限公司 | 往来款 | 470,000,000.00 | 1 年以内 | 18.09 | |
| 大华（集团）有限公司 | 往来款 | 399,000,000.00 | 1 年以内及 2-3 年 | 15.36 | |
| 上海瀛利置业有限公司 | 往来款 | 150,000,000.00 | 1-2 年 | 5.77 | |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 往来款 | 48,749,152.94 | 2 年以内 | 1.88 | |
| 合计 | | 2,101,625,088.11 | | 80.90 | |

(七) 存货

1、 存货分类

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 527,216.57 | 21,231.65 | 505,984.92 | 612,891.68 | 21,231.65 | 591,660.03 |
| 库存商品 | 102,347.91 | | 102,347.91 | 1,796,431.38 | 1,172,477.64 | 623,953.74 |
| 周转材料 | 514,229.93 | | 514,229.93 | 470,746.55 | | 470,746.55 |
| 开发成本 | 23,847,823,473.38 | 480,280,036.74 | 23,367,543,436.64 | 33,662,838,849.04 | 2,039,000,000.00 | 31,623,838,849.04 |
| 开发产品 | 14,449,756,975.75 | 2,081,389,486.49 | 12,368,367,489.26 | 14,551,363,761.80 | 1,549,052,804.72 | 13,002,310,957.08 |
| 工程施工 | 1,303,326.22 | | 1,303,326.22 | 1,855,057.13 | | 1,855,057.13 |
| 其他 | 17,633,645.30 | 8,155,851.73 | 9,477,793.57 | 26,998,944.69 | 14,786,148.55 | 12,212,796.14 |
| 合计 | 38,317,661,215.06 | 2,569,846,606.61 | 35,747,814,608.45 | 48,245,936,682.27 | 3,604,032,662.56 | 44,641,904,019.71 |

(1) 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 (亿元) | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------------------|--------|--------|-------------|------------------|------------------|
| 中企御品湾 | 2011 年 | 2016 年 | 55.30 | | 5,225,985,626.33 |
| 苏州中华园 | 2013 年 | 2017 年 | 14.91 | 1,151,656,305.95 | 1,070,508,755.75 |
| 古北香堤艺墅 B7 地块 | 2010 年 | 2017 年 | 20.18 | 1,668,880,616.29 | 1,594,730,527.13 |
| 印象春城六街区酒店式公寓 | 2007 年 | 2016 年 | 2.70 | | 266,836,654.11 |
| 誉品谷水湾豪庭-会所 | 2011 年 | --- | 0.10 | 7,265,820.00 | 7,265,820.00 |
| 无锡誉品华府装修房及商业建筑 | 2014 年 | 2017 年 | 15.71 | 1,418,866,840.53 | 2,812,736,606.41 |
| 尚汇豪庭二期、三期 | 2012 年 | 2018 年 | 54.95 | 3,024,272,917.82 | 7,466,350,826.61 |
| 嘉定萃庭 | 2014 年 | 2017 年 | 14.24 | 1,143,059,763.34 | 910,185,530.12 |
| 雪野北块 (注 1) | | | | 36,663,034.90 | 36,222,355.19 |
| 沪东地区中心 (综合街) | | | | | 5,075,588.61 |
| 中环滨江世纪 | 2014 年 | 2017 年 | 15.37 | 833,851,232.30 | 607,889,878.61 |
| 红庐别墅 135 号地块 | 2010 年 | 2017 年 | 10.08 | 1,030,602,562.91 | 673,739,340.69 |
| H4 商场 | | | | | 106,193,226.28 |
| 馨亭家苑三期 | | | | | 178,750,831.75 |
| 天津雪优花园三期 | | | | | 689,110,578.24 |
| 星华城 1-6-1 地块 | | | | | 646,535,028.36 |
| 星华城 1-3 地块 | | | | | 302,589,547.53 |
| 海上紫荆 B 区 6/8 号商铺 9 号大卖场 | 2012 年 | 2017 年 | 2.56 | 158,674,407.39 | 183,336,059.38 |
| 廖家沟 | 未开工 | 未定 | 未定 | 980,541,698.06 | 955,203,207.53 |
| 跑马山项目 | 未开工 | 未定 | 未定 | 291,218,227.38 | 267,999,366.33 |
| 罗家头项目 | 未开工 | 未定 | 未定 | 253,873,365.68 | 253,631,708.13 |
| 安徽中星城项目 (海耀商务中心) | 2014 年 | 2017 年 | 10.60 | 597,071,331.34 | 329,132,107.84 |
| 浦东存量项目 | | | | | 25,931.50 |
| E04-2 地块新华房产项目 | 2015 年 | 2018 年 | 25.39 | 1,488,659,317.32 | 735,260,019.18 |
| E04-4 地块新华房产项目 | 2016 年 | 2020 年 | 15.73 | 682,835,581.26 | 661,327,304.09 |
| 黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块 | 2017 年 | 2019 年 | 6.13 | 521,603,138.15 | 506,794,502.13 |
| 196a-08 地块三期公共租赁房 (注 2) | | | 2.51 | 162,665,723.58 | 157,956,334.57 |
| 194-13 地块北区商品房 | 2013 年 | 2016 年 | 9.62 | 952,732,277.62 | 711,428,725.84 |
| 278a-06 地块南区商品房 | 2014 年 | 2018 年 | 38.22 | 3,144,411,593.17 | 2,406,426,231.70 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额（亿元） | 期末余额 | 年初余额 |
|-----------------------|--------|--------|------------|-------------------|-------------------|
| 兰厂 03I3-06 地块（注 3） | 2017 年 | 2019 年 | 3.24 | 100,524,892.35 | 101,824,986.95 |
| 新华 6-2 项目（注 3） | 未开工 | 未定 | 29.96 | 1,543,623,504.95 | 1,570,210,832.72 |
| 新华 7-2 项目（注 3） | 2017 年 | 2019 年 | 15.07 | 529,620,002.27 | 518,590,933.04 |
| 新华 8-1 地块（注 3） | 2017 年 | 2019 年 | 6.67 | 323,478,247.73 | 328,492,081.94 |
| 洋泾 17-4 地块 | 2017 年 | 2020 年 | 7.52 | 352,452,617.23 | 348,724,188.62 |
| 洋泾 23-3 项目（注 3） | 未开工 | 未定 | | 545,162,874.79 | 565,909,075.77 |
| 杨浦区平凉社区 0215-03 地块商办楼 | 2017 年 | 2020 年 | 14.00 | 605,148,472.20 | 1,604,655.00 |
| 城际广场 C 酒店 | | | | | 190,581,190.44 |
| 城际广场 D 块 | 2017 年 | 2020 年 | 9.07 | 298,407,106.87 | 267,672,684.62 |
| 合计 | | | | 23,847,823,473.38 | 33,662,838,849.04 |

注 1：详见本附注十四、（二）其他对投资者决策有影响的重要事项、8 所述。

注 2：详见本附注十四、（二）其他对投资者决策有影响的重要事项、7、（1）所述。

注 3：根据子公司上海环江投资发展有限公司（以下简称“环江投资”）与上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司签订的备忘录，环江投资按土地款全额计入了项目开发成本，2016 年收到了土地款增值税专用发票后，环江投资按价税分离进行了账务调整。

注 4：相关抵押信息详见本附注十二、（一）重要承诺事项、1 所述。

（2）开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|---------|--------|---------------|------------|--------------|---------------|
| 虹光小区 | 1995 年 | 141,625.01 | | | 141,625.01 |
| 中静大厦车库 | 2005 年 | 136,290.00 | | | 136,290.00 |
| 鹿特丹花园 | 1996 年 | 1,078,656.49 | | | 1,078,656.49 |
| 东方中华园车库 | 2004 年 | 1,397,577.24 | | | 1,397,577.24 |
| 浦东大道 | --- | 141,382.31 | | | 141,382.31 |
| 虹华大厦 | 1995 年 | 594,973.15 | | | 594,973.15 |
| 天山中华园车库 | 2002 年 | 6,802,149.00 | | | 6,802,149.00 |
| 港泰车库 | 1999 年 | 3,453,506.63 | | | 3,453,506.63 |
| 南郊中华园一期 | 2009 年 | 59,388,889.90 | | | 59,388,889.90 |
| 南郊中华园二期 | 2010 年 | 3,055,464.10 | | | 3,055,464.10 |
| 南郊中华园三期 | 2011 年 | 12,869,696.49 | 323,234.00 | 7,911,667.33 | 5,281,263.16 |

中华企业股份有限公司
2016 年度
备考财务报表附注

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|--------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 美兰湖畔雅苑 | 2007 年 | 16,038,297.33 | | 5,310,983.30 | 10,727,314.03 |
| 美兰湖中华园 | 2011 年 | 69,272,921.87 | | 1,297,630.67 | 67,975,291.20 |
| 铂珺公寓 | 2014 年 | 2,472,750,601.08 | | 1,770,811,138.69 | 701,939,462.39 |
| 中企上城 | 2014 年 | 1,146,800,475.22 | | 120,860,894.96 | 1,025,939,580.26 |
| 虹桥路 1482 号 | --- | 3,876,000.00 | | | 3,876,000.00 |
| 维多利亚 C201-209 | 1996 年 | 4,810,330.74 | | | 4,810,330.74 |
| 维多利亚 E 楼 5 楼 | --- | 3,455,452.54 | | | 3,455,452.54 |
| 古北国际广场 | 2007 年 | 38,935,415.52 | | 15,868,242.46 | 23,067,173.06 |
| 香堤艺墅 | 2015 年 | 381,370,477.03 | 14,883,399.16 | 237,876,146.42 | 158,377,729.77 |
| 古北陆翔苑二期 | 2008 年 | 1,621,539.34 | | | 1,621,539.34 |
| 古北太湖源 | 2006 年 | 456,768,526.13 | 2,347,675.00 | | 459,116,201.13 |
| 古北香缇岭 | 2010 年 | 169,578,488.46 | | 105,060,474.67 | 64,518,013.79 |
| 古北御庭住宅和车库 | 2013 年 | 39,104,716.69 | | 21,844,033.99 | 17,260,682.70 |
| 古北御庭酒店 | 2015 年 | 335,648,402.04 | | 335,648,402.04 | |
| 申雅苑（印象春城-周浦 23#地块） | 2008 年 | 9,723,254.57 | | | 9,723,254.57 |
| 印象春城二期五街区售楼中心 | 2009 年 | 17,243,397.70 | | | 17,243,397.70 |
| 印象春城二期三、四街区住宅和地下车库 | 2011 年 | 19,800,000.00 | | 9,240,000.00 | 10,560,000.00 |
| 印象春城二期一、二街区 | 2013 年 | 34,915,871.12 | | 20,276,636.61 | 14,639,234.51 |
| 印象春城二期六街区住宅 | 2015 年 | 458,489,649.65 | 7,449,899.78 | 138,762,338.79 | 327,177,210.64 |
| 印象春城二期六街区酒店式公寓 | 2016 年 | | 241,418,289.33 | 46,846,274.56 | 194,572,014.77 |
| 印象春城二期六街区车库 | 2016 年 | | 27,775,000.00 | | 27,775,000.00 |
| 誉品谷水湾 | 2014 年 | 2,707,474,238.70 | | 1,568,545,708.35 | 1,138,928,530.35 |
| 江阴尚海荟 | 2015 年 | 854,379,402.61 | | 233,919,919.26 | 620,459,483.35 |
| 安亭新镇安智路 63 号商铺 | --- | 1,146,165.13 | | | 1,146,165.13 |
| 尚汇豪庭一期 | | | 4,919,345,197.11 | 4,045,067,699.37 | 874,277,497.74 |
| 无锡誉品华府毛坯房 | 2016 年 | | 1,953,638,327.68 | 910,683,351.05 | 1,042,954,976.63 |
| 中企御品湾 | 2016 年 | | 5,526,184,220.75 | 403,587,931.10 | 5,122,596,289.65 |
| 南泉车库 | 2003 年 | 3,550,000.00 | | | 3,550,000.00 |
| 梅川三街坊（海上名庭）车库 | 2003 年 | 4,150,000.00 | | | 4,150,000.00 |
| 梅川二街坊 12（海上名庭二期） | 2005 年 | 2,350,000.00 | | | 2,350,000.00 |

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|----------------|--------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| 车库 | | | | | |
| 兰馨雅苑车库 | 2003 年 | 3,950,000.00 | | | 3,950,000.00 |
| 凉城西北块车库 | 2006 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 |
| 凉城办公楼车库 | 2006 年 | 1,152,000.00 | | | 1,152,000.00 |
| 沪东北二街坊车库 | 2007 年 | 3,650,000.00 | | 450,000.00 | 3,200,000.00 |
| 临阳车库 | 2007 年 | 3,200,000.00 | | | 3,200,000.00 |
| 中星瑞平车库 | 2007 年 | 5,626,000.00 | | | 5,626,000.00 |
| 昌里一街坊（新昌里公寓）车库 | 2005 年 | 6,400,000.00 | | | 6,400,000.00 |
| 海上名门车库 | 2006 年 | 100,000.00 | | | 100,000.00 |
| 海上名邸车库 | 2008 年 | 2,016,966.56 | | 1,613,573.25 | 403,393.31 |
| 凉城地区办公楼车库 | 2010 年 | 6,170,000.00 | | 150,000.00 | 6,020,000.00 |
| 凉城地区中心商办楼车库 | 2015 年 | 4,085,953.60 | | 4,085,953.60 | |
| 文诚路 1999 弄车库 | 2008 年 | | 5,689,285.71 | | 5,689,285.71 |
| 海上御景苑一二四五期 | 2013 年 | 328,714,467.26 | 2,349,974.51 | 213,263,133.71 | 117,801,308.06 |
| 清水湾 | 2009 年 | 68,135,230.52 | 3,984,109.00 | | 72,119,339.52 |
| 外滩印象花园 | 2012 年 | 2,868,000.00 | | 848,952.28 | 2,019,047.72 |
| 广富林路四号 | 2013 年 | 410,232,294.30 | | 285,869,249.43 | 124,363,044.87 |
| 红庐别墅 134 号地块 | 2012 年 | 546,616,566.99 | 2,386,161.00 | 93,145,983.51 | 455,856,744.48 |
| 红庐别墅 133 号地块 | 2012 年 | 577,757,290.57 | | 240,097,875.33 | 337,659,415.24 |
| 名豪苑二期-联排别墅 | 2013 年 | 40,469,465.16 | 238,366.00 | 36,405,022.09 | 4,302,809.07 |
| 名豪苑二期商铺 | 2013 年 | 2,546,526.81 | | 2,546,526.81 | |
| 水岸丽苑一期商铺 | 2012 年 | 25,199,860.86 | | 1,467,671.22 | 23,732,189.64 |
| 海兰苑住宅 | 2008 年 | 41,426,969.75 | | 4,193,942.13 | 37,233,027.62 |
| 海兰苑商铺 | 2008 年 | 5,564,937.97 | | 5,564,937.97 | |
| 水岸丽苑二期-住宅 | 2014 年 | 21,901,792.53 | | 18,772,709.82 | 3,129,082.71 |
| 水岸丽苑二期-商铺 | 2014 年 | 1,377,946.32 | | 1,377,946.32 | |
| 名豪苑二期车库 | 2013 年 | 4,950,000.00 | | 1,350,000.00 | 3,600,000.00 |
| 水岸丽苑一期车库 | 2012 年 | 3,765,000.00 | | 495,000.00 | 3,270,000.00 |
| 名豪苑一期车库 | 2011 年 | 1,260,000.00 | | 855,000.00 | 405,000.00 |
| 海兰苑车位 | 2008 年 | 9,600,000.00 | | 8,850,000.00 | 750,000.00 |
| 水岸丽苑二期-车库 | 2014 年 | 12,870,000.00 | | 4,410,000.00 | 8,460,000.00 |

中华企业股份有限公司
2016 年度
备考财务报表附注

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| H4 商场 | 2016 年 | | 143,268,742.12 | | 143,268,742.12 |
| 硕和二期 5.6.7.8 | 2012 年 | 243,455,407.41 | | 243,455,407.41 | |
| 燕尾山庄别墅 | 2011 年 | 177,654,818.85 | | 25,606,256.00 | 152,048,562.85 |
| 燕尾山庄会所 | 2011 年 | 35,327,877.62 | | | 35,327,877.62 |
| 华亭新苑 | 2012 年 | 7,800,000.00 | | 7,800,000.00 | |
| 馨亭家苑一、二期 | 2006 年 | 1,109,030.24 | | 454,135.85 | 654,894.39 |
| 朗庭上郡苑（商铺） | 2010 年 | 62,186,268.89 | | 54,563,326.36 | 7,622,942.53 |
| 朗庭上郡苑（车位） | 2010 年 | 33,754,969.07 | | 3,553,154.64 | 30,201,814.43 |
| 雪优花园一期高层（注 1） | 2014 年 | 58,823,920.57 | | 58,823,920.57 | |
| 雪优花园二期高层（注 1） | 2014 年 | 170,177,750.18 | | 170,177,750.18 | |
| 雪优花园二期别墅（注 1） | 2014 年 | 399,173,474.34 | | 399,173,474.34 | |
| 雪优花园公建商业（注 1） | 2015 年 | 17,162,660.77 | | 17,162,660.77 | |
| 雪优花园一期车库（注 1） | 2014 年 | 16,360,000.00 | | 16,360,000.00 | |
| 雪优花园二期高层车库（注 1） | 2014 年 | 6,560,000.00 | | 6,560,000.00 | |
| 中星馨恒苑 | 2014 年 | 710,455,779.68 | -11,582,313.82 | 663,942,015.93 | 34,931,449.93 |
| 海上紫郡 B 区 1/2/3/5/7 号商铺 | 2014 年 | 7,906,629.09 | | 2,125,075.25 | 5,781,553.84 |
| 海上紫郡 B 区车库 | 2014 年 | 2,800,000.00 | | 640,000.00 | 2,160,000.00 |
| 海上紫郡 B 区商铺 4 号会所 | 2014 年 | 38,374,768.07 | | | 38,374,768.07 |
| 海上紫郡 B 区 6 号商铺 | 2016 年 | | 50,702,403.42 | | 50,702,403.42 |
| 海上紫郡 B 区 8 号商铺 | 2016 年 | | 19,590,986.33 | | 19,590,986.33 |
| 海上御景苑三期 | 2015 年 | 146,625,546.33 | -273,394.81 | 130,521,280.09 | 15,830,871.43 |
| 馨亭家苑三期 | 2016 年 | | 212,582,812.94 | 210,785,258.27 | 1,797,554.67 |
| 城际广场 AB 块住宅 | 2013 年 | 623,684,211.61 | | 586,168,228.09 | 37,515,983.52 |
| 城际广场 AB 块商铺 8# | 2013 年 | 91,140,636.05 | | | 91,140,636.05 |
| 城际广场 AB 块商铺 9#10# | 2013 年 | 78,244,949.50 | | | 78,244,949.50 |
| 城际广场 AB 块车位 | 2013 年 | 10,752,000.00 | | 7,808,000.00 | 2,944,000.00 |
| 城际广场 C 块住宅 | 2015 年 | 12,779,654.66 | | 12,779,654.66 | |
| 城际广场 C 块商铺 12#13# | 2015 年 | 28,100,201.75 | | | 28,100,201.75 |
| 城际广场 C 块商铺 16# | 2015 年 | 78,682,104.13 | | | 78,682,104.13 |
| 城际广场 C 块车位 | 2015 年 | 8,300,000.00 | | 900,000.00 | 7,400,000.00 |
| 城际广场 C 块酒店 | 2016 年 | | 320,683,388.24 | | 320,683,388.24 |

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 合计 | | 14,551,363,761.80 | 13,442,985,763.45 | 13,544,592,549.49 | 14,449,756,975.75 |

注 1：系天津星华城置业有限公司不再纳入合并范围，故其开发产品相应从本年度合并报表中减少。

注 2：相关抵押信息详见本附注十二、（一）重要承诺事项。

2、 存货跌价准备

| 项目 | 年初余额 | 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 | |
| 开发产品 | 1,549,052,804.72 | 73,765,724.02 | 1,315,000,000.00 | 842,309,042.25 | 14,120,000.00 | 2,081,389,486.49 |
| 开发成本 | 2,039,000,000.00 | 89,831,949.89 | | 189,151,913.15 | 1,459,400,000.00 | 480,280,036.74 |
| 库存商品 | 1,172,477.64 | | | 1,172,477.64 | | |
| 原材料 | 21,231.65 | | | | | 21,231.65 |
| 其他 | 14,786,148.55 | 2,053,622.07 | | 8,683,918.89 | | 8,155,851.73 |
| 合计 | 3,604,032,662.56 | 165,651,295.98 | 1,315,000,000.00 | 1,041,317,351.93 | 1,473,520,000.00 | 2,569,846,606.61 |

注 1：2016 年，对存货跌价准备进行测试后，对古北朱家角香堤艺墅、松江誉品谷水湾、天津雪优花园、佘山溪语、昆山城际广场共转回存货跌价准备 3.33 亿元。

注 2：本期其他增加和其他减少金额 13.15 亿元，系部分项目期初在开发成本中核算，本期竣工转入开发产品，期初已计提的存货跌价准备引起相应变动。剩余其他减少 1.59 亿元系天津星华城置业有限公司不再纳入合并范围，故其存货跌价准备相应从本年度合并报表中减少。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

| 存货项目名称 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末余额 |
|--------------|------------------|---------------|------------------|------|----------------|
| | | | 本期转入存货额 | 其他减少 | |
| 中企御品湾 | 1,149,653,779.60 | 34,650,855.56 | 1,184,304,635.16 | | |
| 苏州中华园 | 155,989,476.10 | | | | 155,989,476.10 |
| 古北香堤艺墅 B7 地块 | 128,828,156.27 | 2,051,831.13 | | | 130,879,987.40 |
| 印象春城六街区酒店式公寓 | 5,241,012.51 | | 5,241,012.51 | | |
| 嘉定翠庭 | 3,190,400.09 | 1,180,851.21 | | | 4,371,251.30 |
| 无锡誉品华府 | 151,317,635.03 | 27,958,420.81 | 103,910,687.54 | | 75,365,368.30 |
| 尚汇豪庭 | 1,050,061,277.45 | 32,561,892.09 | 736,747,348.35 | | 345,875,821.19 |

| | | | | | |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
| 红庐别墅 135 号地块 | 81,646,289.97 | 15,207,584.02 | | | 96,853,873.99 |
| 海上紫郡 | 6,200,754.80 | | 1,329,333.47 | | 4,871,421.33 |
| 城际广场 | 15,562,184.63 | 6,748,373.54 | 22,310,558.17 | | |
| 天津雪优花园 | 61,005,583.34 | 33,720,315.83 | | 94,725,899.17 | |
| 中环滨江世纪 | 7,155,800.01 | 8,927,510.53 | | | 16,083,310.54 |
| 馨亭家苑三期 | 4,109,085.16 | | 4,109,085.16 | | |
| 安徽中星城项目（海耀商务中心） | 10,866,933.28 | 11,969,816.67 | | | 22,836,749.95 |
| 新华房产项目 E04-2 地块 | 1,694,379.77 | 11,700,446.59 | | | 13,394,826.36 |
| 196a-08 地块三期公共租赁房 | 12,141,440.57 | 4,542,876.01 | | | 16,684,316.58 |
| 194-13 地块北区商品房 | 126,514,156.98 | 21,672,047.65 | | | 148,186,204.63 |
| 278a-06 地块南区商品房 | 326,838,286.33 | 94,931,335.92 | | | 421,769,622.25 |
| 合计 | 3,298,016,631.89 | 307,824,157.56 | 2,057,952,660.36 | 94,725,899.17 | 1,453,162,229.92 |

注：本期减少系天津星华城置业有限公司不再纳入合并范围，故其存货中的借款费用相应从本年度合并报表中减少。

(八) 划分为持有待售的资产

| 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（注 1） | 19,102,175.01 | 22,280,000.00 | 2,000,000.00 | 2017 年 |
| 春日公司 45% 股权（注 2） | 31,542,016.67 | 247,500,000.00 | | 2017 年 |
| 已挂牌出售但尚未办理产权证过户的资产（注 3） | 4,619,149.20 | 111,374,100.00 | 11,030,735.79 | 2017 年 |
| 合计 | 55,263,340.88 | 381,154,100.00 | 13,030,735.79 | |

注 1：系已拍卖待办理过户手续的房产，详见本附注十四、（二）其他对投资者决策有影响的重要事项、2 所述。

注 2：2015 年中星集团将“上海春日置业有限公司”45%股权转让给“上海世盈投资管理有限公司”（以下简称“世盈公司”），转让价格为 2.475 亿元，转让后仍持有其 50%的股权。根据修订后的公司章程，中星集团对“上海春日置业有限公司”仍存在重大影响。

股权转让协议中约定：若中星集团负责项目的拆迁进度安排未能满足项目开发节点要求，“世盈公司”有权单方终止协议履行，退出与中星集团全部合作，包括要求中星集团按“世盈公司”已付款项并另行支付年利率 9%的金额之标准回购 45%股份。

2016 年 9 月 22 日，中星集团收到“世盈公司”发来的关于商请将其主张回购权利的期限延长至 2017 年 6 月 30 日之商请函。2016 年 9 月 29 日，中星集团针对该商请函作出书面回复，同意“世盈公司”延长其主张回购权期限的商请。截至 2016 年 12 月 31 日，由于项目拆迁进度安排仍未能满足项目开发节点要求，该股权转让事项确认存在重大不确定性，出售给“世盈公司”的 45% 股权转让入“划分为持有待售的资产”核算，转让款 2.475 亿元暂挂“其他应付款”，中星集团持有的剩余 50% 股权按权益法核算。2017 年 5 月 15 日中星集团对此签订了补充协议。

注 3：产证办理情况详见本附注十三、（一）、6 所述。

(九) 一年内到期的非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|------|---------------|
| 委托贷款 | | 35,000,000.00 |
| 合计 | | 35,000,000.00 |

(十) 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-----------|----------------|------------------|
| 预缴企业所得税 | 6,889,676.44 | 8,768,899.66 |
| 预缴增值税 | 163,107,991.93 | |
| 增值税待抵扣进项税 | 150,623,386.03 | 10,903.24 |
| 短期委托贷款 | 380,184,581.91 | 1,976,584,581.91 |
| 合计 | 700,805,636.31 | 1,985,364,384.81 |

(十一) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|----------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售债务工具 | | | | | | |
| 可供出售权益工具 | 283,194,273.06 | 1,434,000.00 | 281,760,273.06 | 771,430,188.92 | 1,434,000.00 | 769,996,188.92 |
| 其中：按公允 | 204,480,276.22 | | 204,480,276.22 | 679,157,693.37 | | 679,157,693.37 |

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 价值计量 | | | | | | |
| 按成本 | | | | | | |
| 计量 | 78,713,996.84 | 1,434,000.00 | 77,279,996.84 | 92,272,495.55 | 1,434,000.00 | 90,838,495.55 |
| 合计 | 283,194,273.06 | 1,434,000.00 | 281,760,273.06 | 771,430,188.92 | 1,434,000.00 | 769,996,188.92 |

2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

| 可供出售金融资产分类 | 可供出售权益 工具 | 可供出售债务 工具 | 其他 | 合计 |
|---------------------|----------------|--------------|----|----------------|
| 权益工具的成本/债务的摊余成本 | 194,270,243.70 | | | 194,270,243.70 |
| 公允价值 | 204,480,276.22 | | | 204,480,276.22 |
| 累计计入其他综合收益的公允价值变动金额 | 10,210,032.52 | | | 10,210,032.52 |
| 已计提减值金额 | | | | |

3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

| 被投资单位 | 账面余额 | | | | 减值准备 | | | | 在被投资单位持股比例(%) | 本期现金红利 |
|--------------------------|---------------|------|---------------|---------------|------------|------|------|------------|---------------|------------|
| | 年初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | 年初 | 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 | | | | | | | |
| 上海宏盟房地产发展有限公司（注 1） | 69,608,133.08 | | | 69,608,133.08 | | | | | 10.00 | |
| 青岛四和房地产发展有限公司（注 2） | 12,800,000.00 | | 12,800,000.00 | | | | | | | |
| 上海银行股份有限公司 | 40,100.00 | | 40,100.00 | | | | | | | |
| 上海德城物业管理有限公司 | 218,398.71 | | 218,398.71 | | | | | | | |
| 上海管道纯净水股份有限公司 | 1,751,874.00 | | | 1,751,874.00 | | | | | 10.00 | 100,249.90 |
| 天津农药 | 494,000.00 | | | 494,000.00 | 494,000.00 | | | 494,000.00 | 190000 股 | |
| 大邱庄万全发展 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 50000 股 | |
| 天女化工（原：天津油墨） | 220,000.00 | | | 220,000.00 | 220,000.00 | | | 220,000.00 | 110000 股 | |
| 港岳（原：珠海恒通） | 200,000.00 | | | 200,000.00 | 200,000.00 | | | 200,000.00 | 40000 股 | |
| 民源 A（原：北京中关村科技） | 390,000.00 | | | 390,000.00 | 390,000.00 | | | 390,000.00 | 65000 股 | |

| 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 |
|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|------|------|--------------|---------------|------------|
| | 年初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | 年初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | | |
| 上海地产金弘商业管理有限公司 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | | 3,000,000.00 | | | | | 10.00 | |
| 合计 | 92,272,495.55 | 1,500,000.00 | 15,058,498.71 | 78,713,996.84 | 1,434,000.00 | | | 1,434,000.00 | | 100,249.90 |

注 1：上海宏盟房地产发展有限公司（以下简称“宏盟公司”）投资款已收回，宏盟公司歇业注销的相关法律手续由于控股股东的的原因无法完成，已收回的投资款暂挂“其他应付款”金额为人民币 6,966.87 万元。

注 2：公司持有 20% 股权的青岛四和房地产发展有限公司已于 2016 年 10 月 28 日工商注销，相关投资款项已全部收回。

4、 本期可供出售金融资产减值的变动情况

| 可供出售金融资产分类 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 其他 | 合计 |
|---------------|--------------|----------|----|--------------|
| 年初已计提减值余额 | 1,434,000.00 | | | 1,434,000.00 |
| 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 | | | | |
| 期末已计提减值余额 | 1,434,000.00 | | | 1,434,000.00 |

(十二) 长期股权投资

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 | 本期计提 减值准备 | 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 | 其他 | | | |
| 1. 合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 安亭新古北（上海）建设开发有限公司 | 49,689,447.67 | | | -63,986.73 | | | | | 49,625,460.94 | | |
| 上海鼎保置业有限公司 | 329,993,909.87 | | | -75,392.24 | | | | | 329,918,517.63 | | |
| 上海利昊物业管理有限公司 | 472,917.15 | | | -104,737.29 | | | | | 368,179.86 | | |
| 上海营口加油站有限责任公司 | 1,646,801.71 | | | 962,819.94 | | | -576,694.68 | | 2,032,926.97 | | |
| 上海康健加油有限公司 | 3,277,475.51 | | | 1,388,385.80 | | | -986,848.94 | | 3,679,012.37 | | |
| 上钢集贸市场经营管理有限公司 | 1,712,366.65 | | | 1,290,290.19 | | | -883,002.64 | | 2,119,654.20 | | |
| 小计 | 386,792,918.56 | | | 3,397,379.67 | | | -2,446,546.26 | | 387,743,751.97 | | |
| 2. 联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 上海浦东金鑫房地产发展有限公司 | 536,966,081.28 | | | 3,191,960.55 | | | | | 540,158,041.83 | | |
| 上海赢利置业有限公司 | 4,700,244.74 | | | -935,564.88 | | | -250,000.00 | | 3,514,679.86 | | |
| 上海地产建筑产品研发有限公司 | 807,349.14 | | | 5,411.27 | | | | | 812,760.41 | | |
| 上海国际汽车城置业有限公司 | 319,849,344.06 | | | -9,801,194.54 | | | | | 310,048,149.52 | | |
| 上海春日置业有限公司 | 33,240,676.72 | | | -727,578.47 | | | | | 32,513,098.25 | | |
| 上海星信房地产开发有限公司（注1） | | | | -13,008,144.57 | | 13,008,144.57 | | | | | |

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 | 本期计提 减值准备 | 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 | 其他 | | | |
| 上海侨建重联企业发展有限公司 | 21,289,705.96 | | | 2,364,812.96 | | | | | 23,654,518.92 | | |
| 上海恒城房地产有限公司 | 1,440,160.91 | | | 87,310.29 | | | | | 1,527,471.20 | | |
| 上海金城房地产投资咨询公司 | 11,677,650.97 | | | 1,267,773.41 | | | 1,342,840.15 | | 14,288,264.53 | | |
| 上海虹城房地产有限公司 | 175,425,505.65 | 84,311,448.75 | | -276,159.55 | | | | | 259,460,794.85 | | |
| 小计 | 1,105,396,719.43 | 84,311,448.75 | | -17,831,373.53 | | 13,008,144.57 | 1,092,840.15 | | 1,185,977,779.37 | | |
| 合计 | 1,492,189,637.99 | 84,311,448.75 | | -14,433,993.86 | | 13,008,144.57 | -1,353,706.11 | | 1,573,721,531.34 | | |

注 1：公司委托贷款给上海星信房地产开发有限公司（以下简称“星信公司”）3.80 亿元，2016 年委贷利息收入为 3,576.06 万元，星信公司尚在开发阶段，尚未实现销售，故公司抵销与星信公司委托贷款利息收入按照持股比例 30% 计算归属于公司的部分并调减长期股权投资损益调整，长期股权投资-星信公司负数余额重分类至其他流动负债。

(十三) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 合计 |
|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| 1. 账面原值 | | | |
| (1) 年初余额 | 7,237,661,529.64 | 206,883,038.07 | 7,444,544,567.71 |
| (2) 本期增加金额 | 171,172,811.98 | | 171,172,811.98 |
| —外购 | 19,303,887.34 | | 19,303,887.34 |
| —存货\固定资产\在建工程转入 | 151,868,924.64 | | 151,868,924.64 |
| (3) 本期减少金额 | 90,295,353.76 | | 90,295,353.76 |
| —处置 | 82,060,133.53 | | 82,060,133.53 |
| —转为持有待售 | 8,235,220.23 | | 8,235,220.23 |
| (4) 期末余额 | 7,318,538,987.86 | 206,883,038.07 | 7,525,422,025.93 |
| 2. 累计折旧和累计摊销 | | | |
| (1) 年初余额 | 1,090,301,948.52 | 149,962,752.42 | 1,240,264,700.94 |
| (2) 本期增加金额 | 227,874,509.79 | 6,551,572.08 | 234,426,081.87 |
| —计提或摊销 | 219,050,228.31 | 6,551,572.08 | 225,601,800.39 |
| —存货\固定资产\在建工程转入 | 8,824,281.48 | | 8,824,281.48 |
| (3) 本期减少金额 | 23,502,930.74 | | 23,502,930.74 |
| —处置 | 19,886,859.71 | | 19,886,859.71 |
| —转为持有待售 | 3,616,071.03 | | 3,616,071.03 |
| (4) 期末余额 | 1,294,673,527.57 | 156,514,324.50 | 1,451,187,852.07 |
| 3. 减值准备 | | | |
| (1) 年初余额 | 3,260,000.00 | | 3,260,000.00 |
| (2) 本期增加金额 | 8,000,000.00 | | 8,000,000.00 |
| —计提 | 8,000,000.00 | | 8,000,000.00 |
| (3) 本期减少金额 | | | |
| (4) 期末余额 | 11,260,000.00 | | 11,260,000.00 |
| 4. 账面价值 | | | |
| (1) 期末账面价值 | 6,012,605,460.29 | 50,368,713.57 | 6,062,974,173.86 |
| (2) 年初账面价值 | 6,144,099,581.12 | 56,920,285.65 | 6,201,019,866.77 |

注：期末用于抵押或担保的投资性房产信息详见本附注六、（四十八）及附注十二、（一）重要承诺事项。

2、2016 年 12 月 31 日未办妥产权证书的投资性房地产情况

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书原因 |
|---------------------------------|---------------|-------------------|
| 仙霞路 665、669、673 号、虹古路 767、781 号 | 2,712,667.25 | 划拨地、需补地价后补办完全权利证书 |
| 曲阳路 561 号（注） | 400,910.35 | 划拨地、需补地价后补办完全权利证书 |
| 世纪广场裙楼 | 47,165,923.09 | 尚未办理产证 |
| 酒店式公寓 | 35,819,924.04 | 尚未办理产证 |
| 合计 | 86,099,424.73 | |

注：曲阳路 561 号已于 2017 年 1 月 22 日办出完全产证。

(十四) 固定资产

1、 固定资产情况

| 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 |
|------------|----------------|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 1. 账面原值 | | | | | | |
| (1) 年初余额 | 331,370,995.21 | 144,996.00 | 41,284,376.21 | 57,826,315.08 | 41,972,729.14 | 472,599,411.64 |
| (2) 本期增加金额 | 1,747,018.25 | | 773,739.85 | 3,375,981.70 | | 5,896,739.80 |
| —购置 | | | 773,739.85 | 3,375,981.70 | | 4,149,721.55 |
| —存货转入 | 1,747,018.25 | | | | | 1,747,018.25 |
| (3) 本期减少金额 | 115,049,386.75 | | 2,532,460.94 | 7,628,322.20 | 29,650,122.00 | 154,860,291.89 |
| —处置或报废 | 10,026,736.67 | | 1,758,471.78 | 7,400,294.20 | 29,650,122.00 | 48,835,624.65 |
| —退出合并减少 | | | 773,989.16 | 228,028.00 | | 1,002,017.16 |
| —转入投资性房地产 | 105,022,650.08 | | | | | 105,022,650.08 |
| (4) 期末余额 | 218,068,626.71 | 144,996.00 | 39,525,655.12 | 53,573,974.58 | 12,322,607.14 | 323,635,859.55 |
| 2. 累计折旧 | | | | | | |
| (1) 年初余额 | 52,916,755.94 | 122,945.20 | 31,509,146.23 | 39,245,238.49 | 16,509,049.76 | 140,303,135.62 |
| (2) 本期增加金额 | 9,824,468.93 | 1,198.80 | 3,280,527.78 | 6,313,209.70 | 4,636,973.40 | 24,056,378.61 |
| —计提 | 9,824,468.93 | 1,198.80 | 3,280,527.78 | 6,313,209.70 | 4,636,973.40 | 24,056,378.61 |
| (3) 本期减少金额 | 14,588,198.57 | | 2,404,877.55 | 7,278,509.05 | 12,948,313.54 | 37,219,898.71 |
| —处置或报废 | 5,763,917.09 | | 1,669,587.59 | 7,062,057.14 | 12,948,313.54 | 27,443,875.36 |

| 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 |
|------------|----------------|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| —退出合并减少 | | | 735,289.96 | 216,451.91 | | 951,741.87 |
| —转入投资性房地产 | 8,824,281.48 | | | | | 8,824,281.48 |
| (4) 期末余额 | 48,153,026.30 | 124,144.00 | 32,384,796.46 | 38,279,939.14 | 8,197,709.62 | 127,139,615.52 |
| 3. 减值准备 | | | | | | |
| (1) 年初余额 | 558,578.73 | | | | | 558,578.73 |
| (2) 本期增加金额 | 1,301,944.40 | | | | | 1,301,944.40 |
| —计提 | 1,301,944.40 | | | | | 1,301,944.40 |
| (3) 本期减少金额 | | | | | | |
| (4) 期末余额 | 1,860,523.13 | | | | | 1,860,523.13 |
| 4. 账面价值 | | | | | | |
| (1) 期末账面价值 | 168,055,077.28 | 20,852.00 | 7,140,858.66 | 15,294,035.44 | 4,124,897.52 | 194,635,720.90 |
| (2) 年初账面价值 | 277,895,660.54 | 22,050.80 | 9,775,229.98 | 18,581,076.59 | 25,463,679.38 | 331,737,697.29 |

注：期末用于抵押或担保的固定资产信息，详见本附注六、（四十八）及附注十二、（一）重要承诺事项。

2、2016 年 12 月 31 日未办妥产权证书的固定资产情况

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书的原因 |
|------------------------------|--------------|------------|
| 中环滨江花园 60 号楼 1 单元 18 层 049 室 | 453,850.49 | 尚未支付全部房款 |
| 中环滨江花园 60 号楼 2 单元 18 层 097 室 | 453,850.49 | 尚未支付全部房款 |
| 中环滨江花园 64 号楼 2 单元 12 层 047 室 | 608,358.95 | 尚未支付全部房款 |
| 中环滨江花园 35 号楼 1 单元 5 层 009 室 | 955,422.24 | 尚未支付全部房款 |
| 中环滨江花园 1 号楼 0 单元 1-2 层 004 室 | 3,146,596.86 | 尚未支付全部房款 |
| 中环滨江花园 1 号楼 0 单元 1-2 层 005 室 | 2,442,795.72 | 尚未支付全部房款 |
| 合计: | 8,060,874.75 | |

(十五) 在建工程

1、在建工程情况

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|--------------|--------------|------|--------------|------------|------|------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 管理用房 装修改造 | 5,360,865.60 | | 5,360,865.60 | 347,770.20 | | 347,770.20 |
| 合计 | 5,360,865.60 | | 5,360,865.60 | 347,770.20 | | 347,770.20 |

2、重要在建工程项目变动情况

| 项目名称 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期转入固 定资产金额 | 本期其他 减少金额 | 期末余额 |
|----------|------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| 管理用房装修改造 | 347,770.20 | 5,013,095.40 | | | 5,360,865.60 |
| 合计 | 347,770.20 | 5,013,095.40 | | | 5,360,865.60 |

(十六) 无形资产

| 项目 | 土地使用权 | 软件 | 房产之窗网络平台 | 社区服务平台 (注) | 合计 |
|------------|---------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1. 账面原值 | | | | | |
| (1) 年初余额 | 88,659,957.00 | 2,350,789.88 | 492,320.51 | | 91,503,067.39 |
| (2) 本期增加金额 | | 630,000.00 | | 3,733,980.60 | 4,363,980.60 |
| —购置 | | 630,000.00 | | 3,733,980.60 | 4,363,980.60 |

| 项目 | 土地使用权 | 软件 | 房产之窗网络平台 | 社区服务平台 (注) | 合计 |
|------------|---------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| (3) 本期减少金额 | | | | | |
| —处置 | | | | | |
| (4) 期末余额 | 88,659,957.00 | 2,980,789.88 | 492,320.51 | 3,733,980.60 | 95,867,047.99 |
| 2. 累计摊销 | | | | | |
| (1) 年初余额 | 15,214,615.35 | 1,066,322.80 | 492,320.51 | | 16,773,258.66 |
| (2) 本期增加金额 | 1,977,565.80 | 495,580.23 | | 31,116.51 | 2,504,262.54 |
| —计提 | 1,977,565.80 | 495,580.23 | | 31,116.51 | 2,504,262.54 |
| (3) 本期减少金额 | | | | | |
| —处置 | | | | | |
| (4) 期末余额 | 17,192,181.15 | 1,561,903.03 | 492,320.51 | 31,116.51 | 19,277,521.20 |
| 3. 减值准备 | | | | | |
| (1) 年初余额 | | | | | |
| (2) 本期增加金额 | | | | | |
| (3) 本期减少金额 | | | | | |
| (4) 期末余额 | | | | | |
| 4. 账面价值 | | | | | |
| (1) 期末账面价值 | 71,467,775.85 | 1,418,886.85 | | 3,702,864.09 | 76,589,526.79 |
| (2) 年初账面价值 | 73,445,341.65 | 1,284,467.08 | | | 74,729,808.73 |

注：详见本附注“十一、(五)、5 关联方资产转让、债务重组情况”部分相应内容。

(十七) 长期待摊费用

| 项目 | 年初余额 | 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 | 28,349,370.24 | 3,374,274.26 | 13,351,841.34 | 187,180.95 | 18,184,622.21 |
| 其他 | 930,937.50 | | 33,750.00 | | 897,187.50 |
| 合计 | 29,280,307.74 | 3,374,274.26 | 13,385,591.34 | 187,180.95 | 19,081,809.71 |

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 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 | 100,141,492.32 | 25,035,373.09 | 129,065,973.53 | 32,266,493.39 |
| 工资及福利 | | | 12,651,171.04 | 3,162,792.76 |
| 收入确认 | 1,850,993,131.68 | 462,748,282.92 | 839,195,099.53 | 209,798,774.89 |
| 预提费用 | 1,948,743,786.14 | 487,185,946.52 | 979,140,657.69 | 244,785,164.42 |
| 合并内部利润抵销 | 357,698,921.76 | 89,424,730.44 | 446,193,983.85 | 111,548,495.96 |
| 可抵扣的经营亏损 | 1,330,985,581.72 | 332,746,395.43 | 1,854,383,019.28 | 463,595,754.82 |
| 合计 | 5,588,562,913.62 | 1,397,140,728.40 | 4,260,629,904.92 | 1,065,157,476.24 |

2、 未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 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 | 10,210,032.43 | 2,552,508.10 | 191,810,625.08 | 47,952,656.27 |
| 长期股权投资支付对价与公允价差额 | 3,606,764.32 | 901,691.08 | 3,606,764.32 | 901,691.08 |
| 收购其他股东权益 | 52,272,190.20 | 13,068,047.55 | 52,272,190.20 | 13,068,047.55 |
| 按超额累进税率计提土地增值税与税局按预缴计提土地增值税产生的递延所得税负债 | | | 28,858,244.64 | 7,214,561.16 |
| 预付费用 | | | 991,375.76 | 247,843.94 |
| 合计 | 66,088,986.95 | 16,522,246.73 | 277,539,200.00 | 69,384,800.00 |

3、 未确认递延所得税资产明细

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 3,128,547,856.28 | 3,447,038,552.00 |
| 可抵扣亏损 | 4,068,744,469.03 | 3,525,991,578.87 |
| 合计 | 7,197,292,325.31 | 6,973,030,130.87 |

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

| 年份 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|------------------|------------------|
| 2016 年 | | 423,194,695.10 |
| 2017 年 | 319,664,304.25 | 324,329,898.07 |
| 2018 年 | 172,992,078.76 | 209,965,086.23 |
| 2019 年 | 830,552,170.95 | 850,051,344.70 |
| 2020 年 | 1,688,510,435.03 | 1,718,450,554.77 |
| 2021 年 | 1,057,025,480.04 | |
| 合计 | 4,068,744,469.03 | 3,525,991,578.87 |

(十九) 其他非流动资产

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

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

(二十) 短期借款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|----------------|------------------|
| 质押借款 | | 176,170,000.00 |
| 保证借款 | | 20,000,000.00 |
| 信用借款(注) | 422,500,000.00 | 2,322,200,000.00 |
| 合计 | 422,500,000.00 | 2,518,370,000.00 |

注：期末信用借款系关联方上海好饰家建材园艺超市有限公司委托农业银行五角场支行贷款给上海中星（集团）有限公司 4,000 万，上海中星（集团）有限公司向江苏银行宝山支行借款 2 亿元，上海中环投资开发（集团）有限公司委托上海农商银行贷款给吉林海上置业有限公司 7,250 万元，上海杨浦滨江投资开发有限公司委托中国光大银行上海控江支行贷款给上海申阳滨江投资开发有限公司 9,000 万元。

(二十一) 应付票据

| 种类 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|------|---------------|
| 商业承兑汇票 | | 56,406,947.00 |
| 合计 | | 56,406,947.00 |

(二十二) 应付账款

1、 应付账款列示：

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 3,373,184,227.19 | 6,071,867,168.22 |
| 1-2 年 | 1,305,199,355.70 | 1,421,339,406.93 |
| 2-3 年 | 370,067,357.01 | 349,680,132.73 |
| 3 年以上 | 205,879,308.01 | 273,310,388.29 |
| 合计 | 5,254,330,247.91 | 8,116,197,096.17 |

2、 账龄超过一年的重要应付账款：

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|----------------|----------------|-----------|
| 上海建工四建集团有限公司 | 210,003,941.91 | 工程款，尚未结算 |
| 浙江中企建设集团有限公司 | 167,018,838.00 | 工程款，尚未结算 |
| 上海建筑装饰(集团)有限公司 | 152,834,571.56 | 工程款，尚未结算 |
| 上海市建工机械工程有限公司 | 142,533,067.25 | 工程款，尚未结算 |
| 上海南汇建筑工程有限公司 | 131,313,714.54 | 工程款，尚未结算 |
| 合计 | 803,704,133.26 | |

(二十三) 预收款项

1、 预收款项列示

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|-------------------|------------------|
| 1 年以内 | 13,212,086,426.19 | 9,245,158,656.39 |
| 1-2 年 | 2,494,348,364.77 | 1,656,417,931.49 |
| 2-3 年 | 34,060,363.42 | 83,154,488.93 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 3 年以上 | 52,961,058.50 | 28,701,601.17 |
| 合计 | 15,793,456,212.88 | 11,013,432,677.98 |

2、 主要预售项目列示

| 项目名称 | 期末余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|------------------|-------------------|--------|---------|
| 尚汇豪庭二期 | 1,195,355,753.03 | 2018 年 | 31% |
| 嘉定萃庭 | 1,143,688,849.55 | 2017 年 | 94% |
| 香堤艺墅 B7 | 891,870,480.00 | 2017 年 | 72% |
| 中星红庐 (135#) | 664,915,648.00 | 2017 年 | 59.85% |
| 海上紫郡 B 区 6/8 号商铺 | 22,734,312.00 | 2016 年 | 100.00% |
| 海上紫郡 B 区 9 号大卖场 | 21,400,000.00 | 2017 年 | 100.00% |
| 安徽中星城 | 376,106,507.00 | 2017 年 | 40.00% |
| 中环滨江世纪 | 318,950,660.00 | 2017 年 | 24.80% |
| 富源滨江名邸 | 1,879,203,292.35 | 2018 年 | 43.90% |
| 公园道壹号-尊庭 | 1,549,936,301.00 | 2017 年 | 100.00% |
| 公园道壹号-臻庭 | 3,561,989,575.00 | 2018 年 | 51.16% |
| | 11,626,151,377.93 | | |

3、 账龄超过一年的重要预收款项

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---------------|------------------|------------|
| 上海高岛屋百货有限公司 | 510,513,462.00 | 预收租金 |
| 徐汇公园道壹号-尊庭购房者 | 999,012,167.00 | 尚未达到收入确认条件 |
| 中环滨江世纪购房者 | 173,670,962.00 | 尚未达到收入确认条件 |
| 红庐雅颂购房者 | 94,938,065.00 | 尚未达到收入确认条件 |
| 安徽中星城项目客户 | 53,284,564.00 | 尚未达到收入确认条件 |
| 合计 | 1,831,419,220.00 | |

(二十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 短期薪酬 | 88,128,815.78 | 678,504,554.13 | 625,013,081.61 | 141,620,288.30 |

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 离职后福利-设定提存计划 | 842,290.47 | 74,505,546.66 | 74,324,617.09 | 1,023,220.04 |
| 辞退福利 | | 657,638.00 | 657,638.00 | |
| 合计 | 88,971,106.25 | 753,667,738.79 | 699,995,336.70 | 142,643,508.34 |

2、 短期薪酬列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| (1) 工资、奖金、津贴和补贴 | 80,734,650.19 | 580,374,317.01 | 530,426,293.92 | 130,682,673.28 |
| (2) 职工福利费 | 592,085.35 | 25,850,442.09 | 25,925,191.28 | 517,336.16 |
| (3) 社会保险费 | 631,257.65 | 32,970,655.72 | 32,868,851.83 | 733,061.54 |
| 其中：医疗保险费 | 459,615.42 | 27,321,082.38 | 27,262,651.00 | 518,046.80 |
| 工伤保险费 | 17,871.62 | 950,613.65 | 950,082.90 | 18,402.37 |
| 生育保险费 | 39,760.48 | 2,496,659.45 | 2,489,616.79 | 46,803.14 |
| (4) 住房公积金 | 435,845.00 | 26,344,285.30 | 26,424,581.30 | 355,549.00 |
| (5) 工会经费和职工教育经费 | 5,734,977.59 | 12,249,534.53 | 8,652,843.80 | 9,331,668.32 |
| (6) 其他短期薪酬 | | 715,319.48 | 715,319.48 | |
| 合计 | 88,128,815.78 | 678,504,554.13 | 625,013,081.61 | 141,620,288.30 |

3、 设定提存计划列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------------|---------------|---------------|--------------|
| 基本养老保险 | 781,035.12 | 52,378,310.48 | 52,249,715.95 | 909,629.65 |
| 失业保险费 | 61,255.35 | 2,827,883.94 | 2,837,319.90 | 51,819.39 |
| 企业年金缴费 | | 19,299,352.24 | 19,237,581.24 | 61,771.00 |
| 合计 | 842,290.47 | 74,505,546.66 | 74,324,617.09 | 1,023,220.04 |

(二十五) 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|-----------------|-----------------|
| 增值税 | 55,682,415.23 | 479,397.67 |
| 营业税 | -195,983,749.86 | -177,927,092.73 |

| 税费项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 城建税 | -14,494,348.86 | -8,349,621.79 |
| 企业所得税 | 1,392,457,437.99 | 400,837,753.32 |
| 个人所得税 | 5,828,017.30 | 6,866,677.12 |
| 房产税 | 33,099,391.43 | 39,105,716.28 |
| 土地增值税 | 1,503,445,013.16 | 885,846,693.68 |
| 土地使用税 | 816,301.99 | 959,771.78 |
| 印花税 | 1,337,718.14 | 4,236.54 |
| 教育费附加 | -11,064,890.34 | -6,602,099.42 |
| 河道管理费 | -2,112,800.65 | -1,177,464.03 |
| 其他 | 145,776.23 | -357,135.90 |
| 合计 | 2,769,156,281.76 | 1,139,686,832.52 |

(二十六) 应付利息

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------|----------------|----------------|
| 金融机构借款利息 | 25,844,117.22 | 84,809,777.20 |
| 中华企业发行的债券利息 | 194,466,412.01 | 63,566,220.23 |
| 中星集团发行的债券利息 | 94,137,704.92 | 88,040,000.00 |
| 合计 | 314,448,234.15 | 236,415,997.43 |

(二十七) 应付股利

| 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 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------------|---------------|--------------|
| 2008 年的法人股红利 | 1,548.80 | 1,548.80 |
| 2011 年的法人股红利 | 5,006.64 | 5,006.64 |
| 2012 年的法人股红利 | 13,498.34 | 13,498.34 |
| 2013 年的法人股红利 | 45,009.86 | 45,009.86 |
| 2014 年的法人股红利 | 58,967.91 | 58,967.91 |
| 新长宁（集团）有限公司（注 1） | 65,000,000.00 | |
| 上海地产（集团）有限公司（注 2） | 18,000,000.00 | |
| 合计 | 84,143,265.24 | 1,143,265.24 |

注 1：系本公司子公司上海古北（集团）有限公司应付股东股利

注 2：系本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司应付股东股利。

(二十八) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|----------------|------------------|-------------------|
| 保证金及押金 | 404,389,101.98 | 357,359,830.61 |
| 往来款及借款 | 2,441,028,002.94 | 6,723,620,216.89 |
| 暂收款 | 262,579,795.05 | 426,685,538.57 |
| 征地费用 | 189,772,578.94 | 198,219,403.85 |
| 其他 | 277,510,295.92 | 503,079,972.85 |
| 应付购买中星集团股权款（注） | 2,620,822,000.18 | 2,620,822,000.18 |
| 合计 | 6,196,101,775.01 | 10,829,786,962.95 |

注：系模拟购买中星集团 100% 股权，交易对价 1,747,214.67 万元，其中交易对价的 85% 部分以发行股份方式支付，剩余的交易对价即 262,082.20 万元以现金方式待付。

2、账龄超过一年的重要其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-------------------|----------------|-----------|
| 上海地产（集团）有限公司（注 1） | 672,549,448.31 | 集团往来款 |
| 上海浦东金鑫房地产发展有限公司 | 523,018,750.00 | 尚未归还 |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 258,774,705.48 | 尚未归还 |
| 上海世盈投资管理有限公司（注 2） | 247,500,000.00 | 春日股权转让款 |

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---------------|----------------|--|
| 古北集团（农民工征地费） | 144,714,882.51 | 尚未支付 |
| 童锦泉 | 127,755,921.74 | 尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款 |
| 上海宏盟房地产发展有限公司 | 69,668,747.89 | 上海宏盟房地产发展有限公司投资款已收回，因相关法律手续未完成，暂挂“其他应付款” |

注 1：系孙公司上海地产馨逸置业有限公司向上海地产（集团）有限公司拆借的统借统还往来借款。

注 2：详见本附注六、（八）、注 2。

（二十九）一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 903,467,955.31 | 5,630,231,389.00 |
| 一年内到期的应付债券 | | 1,297,489,999.99 |
| 一年内到期的长期应付款 | | |
| 一年内到期的其他非流动负债 | 937,682,307.70 | 432,256,444.42 |
| 合计 | 1,841,150,263.01 | 7,359,977,833.41 |

注：期末一年内到期的其他非流动负债系上海国际信托有限公司、中海恒信资产管理（上海）有限公司的信托融资款，将于 2017 年到期，故划分至一年内到期的其他非流动负债。

2、一年内到期的长期借款

（1）一年内到期的长期借款明细

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|----------------|------------------|
| 信用借款 | 3,500,000.00 | 1,655,612,800.00 |
| 保证借款 | 37,640,000.00 | 1,658,250,000.00 |
| 抵押借款 | 862,327,955.31 | 1,745,368,589.00 |
| 质押借款 | | 571,000,000.00 |
| 合计 | 903,467,955.31 | 5,630,231,389.00 |

注：抵押物清单详见本附注十二、（一）重要承诺事项。

（2）金额前五名的一年内到期的长期借款：

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率 | 期末余额 |
|------------|-------------|------------|-----|--------------|----------------|
| 交银国际信托有限公司 | 2015 年 6 月 | 2017 年 6 月 | 人民币 | 6.50% | 383,900,000.00 |
| 交通银行上海分行 | 2015 年 12 月 | 2017 年 6 月 | 人民币 | 1-3 年期贷款基准利率 | 194,142,955.31 |
| 兴业银行上海分行 | 2015 年 12 月 | 2017 年 6 月 | 人民币 | 1-3 年期贷款基准利率 | 72,700,000.00 |
| 北京银行上海分行 | 2015 年 12 月 | 2017 年 6 月 | 人民币 | 1-3 年期贷款基准利率 | 48,550,000.00 |
| 中国银行溧阳路支行 | 2014 年 6 月 | 2017 年 6 月 | 人民币 | 4.75% | 37,640,000.00 |
| 合计 | | | | | 736,932,955.31 |

(三十) 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------------|---------------|----------------|
| 中海恒信资产管理（上海）有限公司 | | 326,882,151.27 |
| 上海海通证券资产管理有限公司 | | 49,200,000.00 |
| 上海星信房地产开发有限公司（注） | 15,594,253.60 | 2,586,109.03 |
| 合计 | 15,594,253.60 | 378,668,260.30 |

注：详见本附注六、（十二）、注 1 所述。

(三十一) 长期借款

1、 长期借款分类

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|------------------|-------------------|
| 信用借款 | 154,500,000.00 | 319,500,000.00 |
| 保证借款 | 140,000,000.00 | 812,640,000.00 |
| 抵押借款 | 5,768,264,583.25 | 10,244,014,723.42 |
| 质押借款 | | 880,000,000.00 |
| 合计 | 6,062,764,583.25 | 12,256,154,723.42 |

注：抵押借款的信息详见本附注十二、（一）重要承诺事项。

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 |
|-------------------------|-------------|-------------|-----|--|------------------|
| 东亚银行上海分行 | 2014 年 12 月 | 2019 年 12 月 | 人民币 | 8.3%,自 2016 年 3 月 21 日为 6.1% | 1,400,000,000.00 |
| 交通银行闵行支行 | 2014 年 12 月 | 2023 年 12 月 | 人民币 | 5 年期以上基准利率, 前 3 年利率 不低于基准, 后 6 年利率不低于基 准上浮 10% | 965,000,000.00 |
| 上海农村商业银行 | 2015 年 5 月 | 2018 年 5 月 | 人民币 | 基准利率上浮 10% | 887,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行股份有 限公司上海分公司 | 2016 年 1 月 | 2021 年 11 月 | 人民币 | 5 年期基准利率 | 450,000,000.00 |
| 中国光大银行上海宝山支 行 | 2013 年 5 月 | 2025 年 5 月 | 人民币 | 基准利率上浮 15% | 276,000,000.00 |
| 合 计 | | | | | 3,978,000,000.00 |

(三十二) 应付债券

1、 应付债券明细

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| 13 中企债 | 1,543,124,537.96 | 1,534,735,731.69 |
| 15 中华企业 MTN001 | 797,728,001.73 | 794,544,352.60 |
| 15 中华企业 MTN002 | 795,753,280.69 | 794,124,606.85 |
| 15 中企 01 | 854,903,302.27 | 852,832,141.19 |
| 16 中企 01 | 1,437,101,419.87 | |
| 16 中企 02 | 1,500,000,000.00 | |
| 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具 | | 876,322,410.96 |
| 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具 | | 1,289,358,630.14 |
| 上海中星(集团)有限公司 2016 年公司债券(第一期) | 3,675,140,284.16 | |
| 合 计 | 10,603,750,826.68 | 6,141,917,873.43 |

2、 应付债券的增减变动

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 年初余额 | 本期发行 | 发行费用利息调整 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 本期其他减少 | 期末余额 |
|-----------------------------------|------------------|------------|-------|----------|------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|
| 13 中企债（注 1） | 1,550,000,000.00 | 2014/10/14 | 5 年 | 15.5 亿元 | 1,534,735,731.69 | | | 8,388,806.27 | | | 1,543,124,537.96 |
| 15 中华企业 MTN001（注 2） | 800,000,000.00 | 2015/5/26 | 3 年 | 8 亿元 | 794,544,352.60 | | | 3,183,649.13 | | | 797,728,001.73 |
| 15 中华企业 MTN002（注 3） | 800,000,000.00 | 2015/8/12 | 3 年 | 8 亿元 | 794,124,606.85 | | | 1,628,673.84 | | | 795,753,280.69 |
| 15 中企 01（注 4） | 857,000,000.00 | 2015/12/3 | 3 年 | 8.57 亿元 | 852,832,141.19 | | | 2,071,161.08 | | | 854,903,302.27 |
| 16 中企 01（注 4） | 1,443,000,000.00 | 2016/3/2 | 3 年 | 14.43 亿元 | | 1,443,000,000.00 | 7,215,000.00 | 1,316,419.87 | | | 1,437,101,419.87 |
| 16 中企 02（注 5） | 1,500,000,000.00 | 2016/3/18 | 3 年 | 15 亿元 | | 1,500,000,000.00 | | | | | 1,500,000,000.00 |
| 2013 年度第一期非公开定向债务融资工具 | 1,300,000,000.00 | 2013/8/7 | 3 年 | 13 亿 | 1,297,489,999.99 | | | 2,510,000.01 | 1,300,000,000.00 | | |
| 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具（注 6） | 880,000,000.00 | 2014/5/19 | 3 年 | 8.8 亿 | 876,322,410.96 | | | 3,677,589.04 | | 880,000,000.00 | |
| 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具（注 6） | 1,300,000,000.00 | 2015/9/17 | 3 年 | 13 亿 | 1,289,358,630.14 | | | 6,741,369.86 | | 1,296,100,000.00 | |
| 上海中星（集团）有限公司 2016 年公司债券（第一期）（注 7） | 3,700,000,000.00 | 2016/3/15 | 3+2 年 | 37 亿 | | 3,700,000,000.00 | 33,824,000.00 | 8,964,284.16 | | | 3,675,140,284.16 |
| 小计 | | | | | 7,439,407,873.42 | 6,643,000,000.00 | 41,039,000.00 | 38,481,953.26 | 1,300,000,000.00 | 2,176,100,000.00 | 10,603,750,826.68 |
| 减：一年内到期部分余额 | | | | | 1,297,489,999.99 | | | | | | |
| 合计 | | | | | 6,141,917,873.43 | 6,643,000,000.00 | 41,039,000.00 | 38,481,953.26 | 1,300,000,000.00 | 2,176,100,000.00 | 10,603,750,826.68 |

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

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

注 3：2015 年 8 月 12 日，本公司发行了 2015 年度第二期中期票据，简称“15 中华企业 MTN002”，代码“101561022”，期限为 3 年，到期日为 2018 年

8 月 12 日。该中期票据发行规模 8 亿元，发行利率为 5%，无担保。

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

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

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

注 6：详见本附注十四、（二）其他对投资者决策有影响的重要事项、11 所述。

注 7：第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(三十三) 长期应付款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------|---------------|---------------|
| 开发商补贴款 | 24,628,906.68 | 24,628,906.68 |
| 商品房维修成本 | 51,823,520.75 | 45,713,983.02 |
| 公房租金用于维修部分 | 8,851,322.46 | 8,455,682.20 |
| 小区专项支出留存款 | 6,074,856.01 | 6,589,584.04 |
| 维修基金利息 | 4,764,791.30 | 4,764,791.30 |
| 直管房维修基金 | 2,378,777.86 | 2,299,679.86 |
| 代管房维修基金 | 985,284.35 | 955,898.60 |
| 合计 | 99,507,459.41 | 93,408,525.70 |

注：长期应付款期末余额系上海中星集团申城物业有限公司、上海良城物业管理有限
公司物业专项应付款。

(三十四) 递延收益

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 形成原因 |
|------|--------------|------|------|--------------|------|
| 政府补助 | 3,320,000.00 | | | 3,320,000.00 | 财政补助 |
| 合计 | 3,320,000.00 | | | 3,320,000.00 | |

涉及政府补助的项目：

| 负债项目 | 年初余额 | 本期新增补助金 额 | 本期计入营业外 收入金额 | 其他变动 | 期末余额 | 与资产相关/与 收益相关 |
|-------------------------|--------------|--------------|-----------------|------|--------------|-----------------|
| 建筑节能专项引导 资金（注 1） | 970,000.00 | | | | 970,000.00 | 与资产相关 |
| 浦江旅游综合服务 平台政府补助（注 2） | 2,350,000.00 | | | | 2,350,000.00 | 与收益相关 |
| 合计 | 3,320,000.00 | | | | 3,320,000.00 | |

注 1：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。

注 2：本公司孙公司上海申江怡德投资经营管理有限公司 2015 年 2 月申请上海市 2015
年度服务业发展引导金，申请项目名称为浦江旅游综合服务平台，该项目计划投

资 1,545 万元，其中市级引导资金 300 万元，区县配套资金 300 万元，自筹 945 万元，2015 年度市级拨款 235 万元，截至 2017 年 5 月 22 日尚未验收。

(三十五) 其他非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 平安资产管理有限责任公司（注 1） | 1,619,970,611.10 | 1,618,465,222.22 |
| 中海恒信资产管理(上海)有限公司 | | 456,035,922.24 |
| 太平洋资产管理有限责任公司（注 2） | 1,900,000,000.00 | 2,000,000,000.00 |
| 上海国金租赁有限公司（注 3） | 156,000,000.00 | 260,000,000.00 |
| 中国对外经济贸易信托有限公司 | | 900,000,000.00 |
| 建信信托有限责任公司 | | 500,000,000.00 |
| 合计 | 3,675,970,611.10 | 5,734,501,144.46 |

注 1：担保信息详见本附注十一、（五）、3 关联担保情况。

注 2：太平洋资产管理有限责任公司发行的“太平洋-中星集团债权投资计划”和“太平洋-安徽中星城债权投资计划”理财产品项下募集的理财资金对本公司子公司上海中星（集团）有限公司进行委托债权投资，同时由上海地产（集团）有限公司提供担保。

注 3：2015 年 2 月 13 日，本公司子公司上海中星（集团）有限公司与上海国金租赁有限公司签订以上海中星城项目设备为标的的合同，合同期限为 3 年，同时公司将其在上海中星集团新城房产有限公司中持有的 60%的股权作为质押担保，融资 3.12 亿元，2016 年 12 月 31 日融资余额为 1.56 亿元。

(三十六) 股东权益

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------|-------------------|------------------|
| 归属于母公司股东权益 | 7,976,826,754.14 | 5,969,399,446.15 |
| 少数股东权益 | 2,291,185,274.91 | 2,347,125,769.10 |
| 合计 | 10,268,012,029.05 | 8,316,525,215.25 |

(三十七) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本分类

| 项目 | 本期发生额 | |
|------|-------------------|-------------------|
| | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 19,663,541,636.11 | 13,439,718,891.21 |
| 其他业务 | 95,407,460.96 | 31,864,011.10 |
| 合计 | 19,758,949,097.07 | 13,471,582,902.31 |

2、主营业务（分产品）

| 产品名称 | 本期发生额 | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 |
| (1) 开发产品 | 18,274,810,186.34 | 12,529,621,097.78 |
| (2) 土地收储 | | |
| (3) 出租开发产品、土地等 | 626,781,683.94 | 307,731,187.78 |
| (4) 施工业 | 17,617,653.34 | 15,945,353.70 |
| (5) 劳务收入 | 744,332,112.49 | 586,421,251.95 |
| 合计 | 19,663,541,636.11 | 13,439,718,891.21 |

3、主营业务（分地区）

| 地区名称 | 本期发生额 | |
|------|-------------------|-------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 |
| 上海地区 | 17,071,726,955.61 | 11,039,293,494.29 |
| 江苏地区 | 2,167,297,986.58 | 1,998,472,723.46 |
| 浙江地区 | 305,643,743.46 | 295,883,038.04 |
| 安徽地区 | 14,962,420.04 | 11,289,643.17 |
| 天津地区 | 103,754,339.94 | 94,659,992.25 |
| 吉林地区 | 156,190.48 | 120,000.00 |
| 合计 | 19,663,541,636.11 | 13,439,718,891.21 |

(三十八) 税金及附加

| 项目 | 本期发生额 |
|-------|------------------|
| 营业税 | 664,343,892.00 |
| 城建税 | 61,430,885.41 |
| 土地增值税 | 1,351,327,697.29 |
| 房产税 | 74,684,974.34 |
| 教育费附加 | 50,305,561.10 |
| 其他 | 32,508,496.94 |
| 合计 | 2,234,601,507.08 |

(三十九) 销售费用

| 项目 | 本期发生额 |
|-----------|----------------|
| 销售代理服务费 | 278,779,106.06 |
| 展览费 | 18,162,033.83 |
| 广告宣传费 | 97,089,145.30 |
| 售楼处费用 | 13,609,327.64 |
| 物业管理费 | 28,476,665.43 |
| 职工薪酬 | 87,100,030.97 |
| 办公费 | 3,409,870.32 |
| 修理费 | 3,622,253.31 |
| 业务招待费 | 301,470.08 |
| 咨询及中介机构费用 | 9,704,375.10 |
| 折旧费 | 498,409.24 |
| 车辆费用 | 1,657,885.98 |
| 差旅费 | 2,947,356.99 |
| 租赁费 | 1,864,792.51 |
| 其他 | 6,473,059.27 |
| 合计 | 553,695,782.03 |

(四十) 管理费用

| 项目 | 本期发生额 |
|-----------|----------------|
| 职工薪酬 | 356,308,372.44 |
| 物业管理费 | 17,557,709.03 |
| 租赁费 | 47,875,068.08 |
| 咨询及中介机构费用 | 41,342,709.49 |
| 折旧费 | 21,586,234.11 |
| 税金 | 9,425,561.22 |
| 办公费 | 14,073,358.14 |
| 差旅费 | 14,010,195.05 |
| 车辆费用 | 4,614,530.32 |
| 业务招待费 | 3,253,397.75 |
| 修理费 | 1,702,169.40 |
| 水电费 | 5,072,744.45 |
| 会务费 | 608,811.08 |
| 劳动保护费 | 2,386,341.90 |
| 其他 | 31,524,892.49 |
| 合计 | 571,342,094.95 |

(四十一) 财务费用

| 类别 | 本期发生额 |
|--------|------------------|
| 利息支出 | 1,586,346,305.73 |
| 减：利息收入 | 133,213,464.38 |
| 汇兑损益 | -31,522.37 |
| 其他 | 5,579,368.45 |
| 合计 | 1,458,680,687.43 |

(四十二) 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 |
|------------|-----------------|
| 坏账损失 | -50,511,287.02 |
| 存货跌价损失 | -167,286,214.15 |
| 投资性房地产减值损失 | 8,000,000.00 |
| 固定资产减值损失 | 1,301,944.40 |
| 合计 | -208,495,556.77 |

(四十三) 公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额 |
|-------------------------|-------------|
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产 | -318,500.00 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | |
| 合计 | -318,500.00 |

注：主要系期末持有的海通证券公允价值变动所致。

(四十四) 投资收益

1、投资收益明细情况

| 项目 | 本期发生额 |
|----------------------------------|------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -14,433,993.86 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 1,318,463,062.90 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益 | 2,047,645.20 |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 | 15,379,465.94 |
| 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 | 1,733,204.59 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | 141,200,121.83 |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | |
| 委托贷款收益 | |
| 其他投资收益 | 1,195,357.78 |
| 合计 | 1,465,584,864.38 |

2、处置长期股权投资产生的投资收益

| 被投资单位 | 本期发生额 |
|----------------|------------------|
| 天津星华商置业有限公司 | |
| 天津星华城置业有限公司（注） | 1,318,463,062.9 |
| 天津星华府置业有限公司 | |
| 上海国际汽车城置业有限公司 | |
| 上海东方低碳系统集成有限公司 | |
| 上海富源滨江开发有限公司 | |
| 合计 | 1,318,463,062.90 |

注：详见本附注七、（三）处置子公司所述。

(四十五) 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 |
|-------------|----------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 4,450,355.22 |
| 其中：固定资产处置利得 | 520,836.22 |
| 政府补助 | 127,768,220.64 |
| 盘盈利得 | 1,901.00 |
| 违约金、罚款收入 | 989,501.45 |
| 其他(注) | 17,825,580.63 |
| 合计 | 151,035,558.94 |

注：根据浦建委重点【2008】27号“关于下发《关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见》（试行）的通知”以及各方签订的《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置协议》，上海市浦东新区航头镇人民政府补偿本公司南郊“两河流域”项目红线外带征地费用补偿及利息总计人民币1,413.8万元，2015年度本公司收到首笔补偿款710万元，2016年度本公司收到第二笔补偿款703.8万元，分别计入“营业外收入-其他”中。

计入当期损益的政府补助

| 补助项目 | 本期发生金额 | 与资产相关/与收益相关 |
|------------------|----------------|-------------|
| 财政扶持金、财税补贴、税收返还等 | 127,768,220.64 | 收益相关 |
| 合计 | 127,768,220.64 | |

(四十六) 营业外支出

| 项目 | 本期发生额 |
|-------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 17,266,812.85 |
| 其中：固定资产处置损失 | 17,266,812.85 |
| 债务重组损失 | 2,243,460.00 |
| 公益性捐赠支出 | 239,500.00 |
| 罚款滞纳金支出 | 5,515,928.82 |
| 赔偿支出（注） | 11,785,856.39 |
| 其他 | 1,064,280.93 |
| 合计 | 38,115,838.99 |

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

(四十七) 所得税费用

| 项目 | 本期发生额 |
|---------|------------------|
| 当期所得税费用 | 1,537,007,159.55 |
| 递延所得税费用 | -323,532,428.60 |
| 合计 | 1,213,474,730.95 |

(四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 期末账面价值(万元) | 受限原因 |
|----------|------------|--|
| 货币资金 | 33,166.08 | 购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、借款质押备偿金、项目开发资金受限、债券保证金及业委会托管 |
| 存货 | 551,464.63 | |
| 固定资产 | 4,662.90 | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 495,258.54 | |
| 可供出售金融资产 | 12,807.83 | 参与定向增发的股票仍处于锁定期 |

| 项目 | 期末账面价值(万元) | 受限原因 |
|-----------|--------------|------|
| 部分子公司股权质押 | 54,023.63 | 借款质押 |
| 合计 | 1,151,383.61 | |

注：受限详细信息详见本附注十二、（一）重要承诺事项。

七、 合并范围的变更

（一） 非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下企业合并。

（二） 同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

(三) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

| 子公司名称 | 股权处置 价款 | 股权处置 比例 (%) | 股权处置方式 | 丧失控制权的 时点 | 丧失控制权时点的 确定依据 | 处置价款与处置投资对 应的合并财务报表层面 享有该子公司净资产份 额的差额 | 丧失控制权之日 剩余股权的比例 | 丧失控制权之日剩 余股权的账面价值 |
|-----------------|------------|----------------|--------|--------------|-------------------------------------|--|--------------------|----------------------|
| 天津星华城置业 有限公司 | 25.71 亿元 | 100% | 公开挂牌转让 | 2016 年 12 月 | 已收到 100% 股权 转让款，并办理完 成控制权转移手续 | 13.18 亿元 | - | - |

(四) 其他原因的合并范围变动

| 企业名称 | 注册地 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 合并范围变动原因 |
|----------------|----------------|----------|-----------|----------|
| 上海德怡资产经营管理有限公司 | 田林东路 460-472 号 | 70 | 70 | 歇业注销 |

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|---------------------|-------|------------------------------|------|---------|--------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 上海古北(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 | 87.50 | --- | 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 | 90.00 | --- | 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 | 100.00 | --- | 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 | 90.00 | 10.00 | 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 | 100.00 | --- | 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 | 90.00 | 10.00 | 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 | 90.00 | 10.00 | 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 | 95.00 | --- | 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 | 100.00 | --- | 购买 |
| 杭州中华企业房地产发展有限公司 | 杭州 | 杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室 | 房地产业 | 100.00 | --- | 设立 |
| 苏州中华园房地产开发有限公司 | 苏州 | 苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号 | 房地产业 | 100.00 | --- | 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 | 100.00 | --- | 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 | 95.00 | --- | 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寨山寺路358号106-4室 | 农业 | 100.00 | --- | 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 | --- | 100.00 | 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 | --- | 100.00 | 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 | --- | 100.00 | 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 | --- | 100.00 | 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 | --- | 70.00 | 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 | --- | 90.00 | 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 | --- | 100.00 | 设立 |
| 上海古北朱家角置业有限公司 | 上海 | 上海市青浦区朱家角镇北大街226号201室 | 房地产业 | --- | 100.00 | 设立 |
| 上海新古北物业管理有限公司 | 上海 | 青浦区青赵公路4989号3幢2层G区234室 | 服务业 | --- | 60.00 | 设立 |
| 上海古北颐村置业有限公司 | 上海 | 上海市宝山区泰和西路3463弄116号 | 房地产业 | --- | 100.00 | 设立 |

中华企业股份有限公司
2016 年度
备考财务报表附注

| 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 | | 100.00 | 购买 |
| 古北集团香港有限公司 | 香港 | 7/F9DESVOEUXROADWESTHK | 服务业 | | 100.00 | 设立 |
| 上海金樱悦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 | | 100.00 | 设立 |
| 上海江森房屋设备有限公司(注 1) | 上海 | 上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室 | 工程施工 | | 50.00 | 设立 |
| 上海赢浦置业有限公司 | 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 | 30.00 | 70.00 | 设立 |
| 上海赢茸置业有限公司 | 上海 | 上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室 | 房地产业 | 45.00 | 55.00 | 设立 |
| 上海赢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 | | 100.00 | 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 | | 51.00 | 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 | | 60.00 | 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 | | 100.00 | 设立 |
| 上海融欧股权投资基金管理有限公司 | 上海 | 中国(上海)自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室 | 投资管理 | | 60.00 | 设立 |
| 上海民诚置业有限公司 | 上海 | 上海市上中路 462 号 12 楼 203 室 | 房地产业 | | 100.00 | 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 | | 100.00 | 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 | | 71.00 | 购买 |
| 上海地产古北安亭置业有限公司 | 上海 | 上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室 | 房地产业 | | 70.00 | 设立 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海 | 上海市曲阳路 561 号 | 房地产开发 | 100.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 无锡申锡房地产实业有限公司 | 无锡市 | 江苏无锡滨湖区马山镇檀溪村钮崎 1 号 | 房地产开发 | | 90.00 | 设立 |
| 上海旗捷置业有限公司 | 上海市 | 闵行区光华路 2118 号 C-3 | 房地产开发 | | 100.00 | 购买 |
| 上海中星集团昆山置业有限公司 | 昆山市 | 张浦镇大市昆南路 1 号 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 昆山星耀房地产开发有限公司 | 昆山市 | 昆山开发区前进中路 342 号二楼 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团中星房地产营销有限公司 | 上海市 | 黄浦区福州路 515 号底层 | 房地产经纪 | | 100.00 | 设立 |
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 上海市 | 松江新城路 2 号 109 室 | 房地产开发 | | 70.00 | 设立 |
| 上海中星实业有限公司 | 上海市 | 普陀区武宁路 419 号 E 楼(16 幢) 2 楼 | 房地产开发及咨询 中介, 租赁 | | 100.00 | 设立 |
| 上海中星广告装潢有限公司 | 上海市 | 上海曲阳路 561 号 | 企业形象设计, 发布 各类广告 | | 100.00 | 设立 |

中华企业股份有限公司
2016 年度
备考财务报表附注

| 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 | |
| 上海頔和房地产开发有限公司(注2) | 上海市 | 杨浦区赤峰路59弄2号2楼 | 房地产开发 | | 52.00 | 设立 |
| 上海中星集团新城房产有限公司 | 上海市 | 黄浦区湖北路145号 | 房地产开发、经营 | | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团振城不动产经营有限公司 | 上海市 | 黄浦区宁海东路200号10楼1016室 | 房地产开发、经营 | | 100.00 | 设立 |
| 上海闵润置业有限公司 | 上海市 | 闵行区光华路2118号C-134 | 房地产开发 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 上海全策房地产有限公司 | 上海市 | 嘉定区海波路755、761、767号 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 上海龙宁房地产开发有限公司 | 上海市 | 松江区玉佳路72号C129座 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团中城物业有限公司 | 上海市 | 杨浦区控江路980弄5号5楼502室 | 物业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海新城物业有限公司 | 上海市 | 宁海东路200号2616室 | 物业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海良城物业管理有限公司 | 上海市 | 浦区控江路980弄5号5楼501室 | 物业管理及咨询服务 | | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团怡城实业有限公司 | 上海市 | 曲阳路561号 | 房地产开发及咨询 中介, 租赁 | | 100.00 | 设立 |
| 上海中星城镇置业有限公司 | 上海市 | 宝山区沪太路8756号-8 | 房地产开发、销售; 物业管理 | | 80.00 | 设立 |
| 上海中大股份有限公司 | 上海市 | 黄浦区宁海东路200号2316室 | 城市综合开发建设、 市政交通道路 | | 100.00 | 设立 |
| 中星(扬州)置业有限公司 | 扬州市 | 扬州市平山堂西路西湖花园(一期)A公建 | 房地产开发、经营、 销售等 | | 100.00 | 设立 |
| 中星(昆山)城际置业有限公司 | 昆山市 | 昆山开发区中华园路850号30室、31室 | 房产开发、销售、房 产租赁、维修等 | | 100.00 | 设立 |
| 上海星舜置业有限公司 | 上海市 | 江场西路1577弄7号1层124室 | 房地产开发、建筑装 潢材料的销售。 | | 90.00 | 设立 |
| 中星(安徽)置业有限公司 | 合肥市 | 合肥市瑶海区五洲商城D区2幢220室 | 房地产开发经营 | | 100.00 | 购买 |
| 吉林市海上置业有限公司(注3) | 吉林市 | 吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路488号)232室 | 房地产开发经营 | | 50.00 | 设立 |
| 中星(镇江)置业有限公司 | 镇江市 | 镇江市檀山路9号(镇江市润州区跑马山庄3幢101室) | 房地产开发、经营、 销售等 | | 100.00 | 设立 |
| 上海馨亭置业有限公司 | 上海市 | 上海市闵行区元江路5255号 | 房地产经营开发, 物 业管理, 建材销售 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |

中华企业股份有限公司
2016 年度
备考财务报表附注

| 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 | |
| 上海富鸣滨江开发建设投资有限公司 | 上海市 | 上海市浦东新区浦东大道 2123 号 3E-2551 室 | 房地产开发经营等 | | 100.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海富源滨江开发有限公司 | 上海市 | 上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E26 室 | 房地产开发经营等 | | 53.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海申江怡德投资管理经营管理有限公司 | 上海市 | 上海市大连西路 281 号 101 室 | 物业管理等 | | 100.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海申江怡德会展经营管理有限公司 | 上海市 | 上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 725D 室 | 会展会务服务等 | | 100.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海德响实业有限公司 | 上海市 | 崇明县绿花镇嘉华路 4 号 104-4 室 | 票务代理等 | | 100.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海怡阳文化发展有限公司 | 上海市 | 上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E-56 室 | 文化艺术交流活动 策划等 | | 51.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海怡德明华物业管理有限公司 | 上海市 | 上海市黄浦区南苏州路 381 号 506 室 | 物业管理 | | 51.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海环江投资发展有限公司 | 上海市 | 上海市浦东新区东方路 1988 号 605C-1 室 | 城市建设投资等 | | 100.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海申阳滨江投资开发有限公司 | 上海市 | 上海市杨浦区许昌路 1296 号 502 室 | 房地产开发经营 | | 75.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海金丰易居房地产顾问有限公司 | 上海市 | 上海市松江区石湖荡镇塔汇路 609 号 405 室 | 房地产经纪、投资管 理等 | | 100.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 徐州金丰易居房地产顾问有限公司 | 徐州市 | 徐州市庆丰路西绿地世纪城七期办公楼 1 单元 531 | 房地产经纪 | | 51.00 | 同一控制下企 业合并 |
| 上海地产馨逸置业有限公司 | 上海市 | 上海市徐汇区漕东路 209 号 152 室 | 房地产开发、经营等 | | 100.00 | 同一控制下企 业合并 |

注 1：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。

注 2：2009 年 8 月 4 日，本公司孙公司上海硕和房地产开发有限公司（以下简称“硕和公司”）召开股东代表会议，一致通过《上海硕和房地产开发有限公司章程修正案》，该修正案将原“股东按出资比例分取红利，公司方增资时，股东可以优先认缴出资”修改为“股东按约定分取红利，公司方增资时，股东可以优先认缴出资”。修改条款主要为了具体实施硕和公司一届七次董事会决议第二项：同意《海上硕和城分配指标划

分方案》，该方案主要内容为（1）一期（已竣工部分）分配指标：上海中星（集团）有限公司占 42.33%，上海耘兰房地产开发有限公司占 34.84%，上海森杰房地产开发有限公司占 22.83%；（2）二期（在建部分）分配指标：上海中星（集团）有限公司占 77.31%，上海耘兰房地产开发有限公司占 13.71%，上海森杰房地产开发有限公司占 8.98%。由于上述分配方法属约定分红形式与原章程按比例分红条款不符，故修改了公司章程中分红相关条款并办理工商登记备案。

注 3：吉林市海上置业有限公司因公司为单一大股东，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

| 子公司名称 | 少数股东 持股比例 | 本期归属于少数 股东的损益 | 本期向少数股东宣 告分派的股利 | 期末少数股东权益 余额 |
|-----------------|--------------|------------------|--------------------|----------------|
| 上海古北（集团）有限公司 | 12.5% | 18,367,127.77 | | 249,273,132.03 |
| 上海房地产经营（集团）有限公司 | 10% | 4,168,838.99 | | 158,053,744.78 |
| 上海凯峰房地产开发有限公司 | 29% | 243,850,408.17 | 348,000,000.00 | 847,606,055.90 |
| 上海硕和房地产开发有限公司 | 48.00% | 5,602,427.46 | | 56,418,586.82 |
| 上海中星城镇置业有限公司 | 20.00% | 17,358,530.32 | 25,000,000.00 | 20,361,972.76 |
| 上海星舜置业有限公司 | 10.00% | 27,802,777.04 | | 50,015,621.55 |
| 上海富源滨江开发有限公司 | 47.00% | -17,164,476.02 | | 602,667,921.92 |
| 上海申阳滨江投资开发有限公司 | 25.00% | -3,243,198.60 | | 94,263,110.67 |

3、重要非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称 | 期末余额 | | | | | |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 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 |
| 上海古北（集团）有限公司 | 5,777,204,614.27 | 2,720,024,745.60 | 8,497,229,359.87 | 5,234,107,295.57 | 1,099,500,000.00 | 6,333,607,295.57 |
| 上海房地产经营（集团）有限公司 | 5,596,167,587.21 | 834,209,736.73 | 6,430,377,323.94 | 3,962,828,374.46 | 117,500,000.00 | 4,080,328,374.46 |
| 上海凯峰房地产开发有限公司 | 7,480,536,915.48 | 400,536,630.55 | 7,881,073,546.03 | 4,940,888,867.65 | | 4,940,888,867.65 |
| 上海硕和房地产开发有限公司 | 143,655,954.26 | 9,588,661.07 | 153,244,615.33 | 644,580.85 | - | 644,580.85 |
| 上海中星城镇置业有限公司 | 254,791,376.82 | 3,512,134.13 | 258,303,510.95 | 156,493,647.14 | | 156,493,647.14 |
| 上海星舜置业有限公司 | 673,937,432.78 | 31,170,157.07 | 705,107,589.85 | 204,951,374.39 | | 204,951,374.39 |
| 上海富源滨江开发有限公司 | 4,116,716,715.61 | 46,449,527.37 | 4,163,166,242.98 | 2,430,894,068.68 | 450,000,000.00 | 2,880,894,068.68 |
| 上海申阳滨江投资开发有限公司 | 732,072,498.57 | 8,382,471.57 | 740,454,970.14 | 93,402,527.42 | 270,000,000.00 | 363,402,527.42 |

| 子公司名称 | 本期发生额 | | | |
|-----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 上海古北（集团）有限公司 | 1,400,739,881.49 | 143,125,884.31 | 143,125,884.31 | 1,554,763,112.23 |
| 上海房地产经营（集团）有限公司 | 2,959,586,004.44 | 62,782,348.45 | 62,782,348.45 | 1,983,346,062.24 |
| 上海凯峰房地产开发有限公司 | 7,364,939,008.87 | 858,268,651.72 | 858,268,651.72 | 3,671,051,259.25 |
| 上海硕和房地产开发有限公司 | 330,000,000.00 | 24,691,174.34 | 24,691,174.34 | 103,782,268.17 |

| 子公司名称 | 本期发生额 | | | |
|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 上海中星城镇置业有限公司 | 526,528,328.29 | 87,273,203.01 | 87,273,203.01 | 303,152,951.94 |
| 上海星舜置业有限公司 | 1,155,392,394.79 | 278,027,770.24 | 278,027,770.24 | 479,339,829.98 |
| 上海富源滨江开发有限公司 | 1,658,854.72 | -36,520,161.74 | -36,520,161.74 | 1,535,190,013.51 |
| 上海申阳滨江投资开发有限公司 | | -12,972,794.38 | -12,972,794.38 | -6,305,760.07 |

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

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

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

| | 上海地产古北安亭置业有限公司 |
|--------------------------|----------------|
| 购买成本/处置对价 | |
| —现金 | 166,229,272.56 |
| 购买成本/处置对价合计 | 166,229,272.56 |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 142,500,533.71 |
| 差额 | 23,728,738.85 |
| 其中：影响少数股东权益 | 2,966,092.36 |
| 影响资本公积 | 20,762,646.49 |

(三) 重要的合营安排或联营企业中的权益

| 科目名称 | 本期数 | | |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| | 上海国际汽车城置业有限公司 | 上海春日置业有限公司 | 上海虹城房地产有限公司 |
| 流动资产 | 3,672,990,198.28 | 3,420,364,479.07 | 1,371,729,038.96 |
| 非流动资产 | 1,031,612,967.30 | 296,242.12 | 12,994,595.51 |
| 资产合计 | 4,704,603,165.58 | 3,420,660,721.19 | 1,384,723,634.47 |
| 流动负债 | 3,121,226,097.94 | 1,147,696,046.06 | 84,424,671.35 |
| 非流动负债 | 33,136,320.00 | 1,988,590,176.24 | 265,460,669.19 |
| 负债合计 | 3,154,362,417.94 | 3,136,286,222.30 | 349,885,340.54 |
| 少数股东权益 | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 1,550,240,747.64 | 284,374,498.89 | 1,034,838,293.93 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 310,048,149.52 | 142,187,249.45 | 258,709,573.48 |

| 科目名称 | 本期数 | | |
|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| | 上海国际汽车城置业有限公司 | 上海春日置业有限公司 | 上海虹城房地产有限公司 |
| 调整事项 | | -109,674,151.20 | 751,221.37 |
| —商誉 | | | |
| —内部交易未实现利润 | | -109,674,151.20 | 751,221.37 |
| —其他 | | | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 310,048,149.52 | 32,513,098.25 | 259,460,794.85 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | | |
| 营业收入 | 1,411,832,847.24 | | 202,200.00 |
| 净利润 | -5,197,236.08 | -1,316,078.40 | -1,104,638.26 |
| 其中：终止经营的净利润 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 综合收益总额 | -5,197,236.08 | -1,316,078.40 | -1,104,638.26 |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | | |

注：上表中的“内部交易未实现利润”中，上海春日置业有限公司主要系抵销与上海春日置业有限公司内部借款利息收入 2.19 亿元按照持股比例计算归属于公司的部分。

九、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司的内部审计部门也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

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

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司最大的信用风险来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。对于销售客户，本公司制定了严

格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。

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

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

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

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

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

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

(二) 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是通过逐步降低筹资规模、调整负债结构，并采用固定利率和浮动利率相结合的方式以降低综合资金成本。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

(2) 汇率风险

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

(3) 其他价格风险

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

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

| 项目 | 期末余额 |
|------------------------|----------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 71,662,500.00 |
| 可供出售金融资产-权益工具 | 204,480,276.22 |
| 合计 | 276,142,776.22 |

于 2016 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 15%，则本公司将增加或减少净利润 1,074.94 万元、其他综合收益 3,067.2 万元。管理层认为 15%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的预测，同时分析负债结构和期限；此外与金融机构维持良好合作关系，保持一定的授信额度，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司在一年内到期的金融机构借款为 22.64 亿元，应付利息 3.14 亿元，应交税费余额 27.69 亿元，应付账款 52.54 亿元，其他应付款 61.96 亿元。

十、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

| 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 | |
| 一、持续的公允价值计量 | | | | |
| (一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | 71,662,500.00 | | | 71,662,500.00 |
| 1.交易性金融资产 | 71,662,500.00 | | | 71,662,500.00 |
| (1) 债务工具投资 | | | | |
| (2) 权益工具投资 | 71,662,500.00 | | | 71,662,500.00 |
| (3) 衍生金融资产 | | | | |
| (二) 可供出售金融资产 | 204,480,276.22 | | | 204,480,276.22 |
| (1) 债务工具投资 | | | | |
| (2) 权益工具投资 | 204,480,276.22 | | | 204,480,276.22 |
| (3) 其他 | | | | |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 276,142,776.22 | | | 276,142,776.22 |

(二) 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

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。

(三) 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

| 项目 | 期末 | |
|----------------|---------------|------|
| | 账面价值 | 所属层次 |
| 以成本计量的权益性投资（注） | 77,279,996.84 | 第三层次 |

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

十一、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) |
|--------------|----------------|--|-------|-----------------|------------------|
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海市浦东南路500号18楼 | 土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 旧区改造, 廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。 | 42 亿元 | 36.80 | 36.80 |

本公司最终控制方是为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。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|----------------|--------------|
| 上海地产明居发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产农业投资发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产馨虹置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产养老产业投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产资产管理有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产园林发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海联合融资担保有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海市滩涂造地有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 同受母公司控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|---------------------|----------------------|
| 上海集汇置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海承大网络科技有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海建实财务监理有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海市土地储备中心（注） | 2016 年 7 月前与母公司同一管理层 |
| 上海世博土地控股有限公司 | 母公司的联营企业 |
| 上海瀛程置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 大华（集团）有限公司 | 孙公司的少数股东 |
| 上海达安企业股份有限公司 | 孙公司的少数股东 |
| 上海达安房产开发有限公司 | 与孙公司的少数股东受同一公司控制 |
| 浙江金湖机械集团有限公司 | 孙公司的少数股东 |
| 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海永禧投资发展有限公司 | 孙公司的少数股东的子公司 |
| 安亭新古北（上海）建设开发有限公司 | 子公司的联营企业 |
| 上海国际汽车城置业有限公司 | 联营企业 |
| 上海春日置业有限公司 | 子公司的联营企业 |
| 上海虹城房地产有限公司 | 子公司的联营企业 |
| 上海宏盟房地产发展有限公司 | 子公司的联营企业 |
| 上海利昊物业管理有限公司 | 子公司的合营企业 |
| 上海浦东金鑫房地产发展有限公司 | 子公司的联营企业 |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 子公司的联营企业 |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 孙公司的少数股东 |
| 上海中心大厦置业管理有限公司 | 母公司的联营企业 |
| 上海兴华地酒店管理有限公司 | 母公司的联营企业 |
| 上海地产馨越置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海金丰投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 同受母公司控制 |
| 新长宁（集团）有限公司 | 子公司的少数股东 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 昆山太平洋酒店有限公司 | 同受母公司控制 |
| 马鞍山市金申置业发展有限公司 | 同受母公司控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|-----------------------|--------------|
| 宁波东创置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海安阁房地产有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海中星城北房地产有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海中星虹达置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海星汇置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海中星城际置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海缤纷商贸发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海七彩汇商贸发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海馨安置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产资产经营有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海丰利居置业有限公司 | 同受母公司控制 |
| 无锡金丰投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海房屋置换股份有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海申江资产经营管理有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海申江体育文化投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海金岸企业发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海环通建设开发有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海富洲滨江开发建设投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海富泓滨江开发建设投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海富浦滨江开发建设投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海富瀛滨江开发建设投资有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海申江游艇发展有限公司 | 同受母公司控制 |
| 上海市城镇建设发展有限公司 | 子公司的少数股东 |
| 上海融绿睿江置业有限公司 | 子公司的少数股东 |
| 上海中环投资开发（集团）有限公司 | 子公司的少数股东 |
| 上海耘兰房地产开发有限公司 | 子公司的少数股东 |
| 上海森杰房地产开发有限公司 | 子公司的少数股东 |
| 上海三湘（集团）有限公司 | 子公司的少数股东 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|------------------|--------------|
| 上海北方城市发展投资有限公司 | 子公司的少数股东 |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司 | 孙公司的少数股东 |
| 吉林市中环房地产置业有限公司 | 孙公司少数股东的子公司 |
| 上海地产优家房屋租赁管理有限公司 | 同受母公司控制 |

注：2016 年 7 月，上海市土地储备中心机构职能由本公司母公司划转至上海市规划和国土资源管理局。

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 |
|-----------------------|--------|----------------|
| 上海地产农业投资发展有限公司 | 购买农产品 | 1,340,107.28 |
| 上海建实财务监理有限公司 | 财务监理 | 1,306,235.00 |
| 上海承大网络科技服务有限公司 | ERP 服务 | 840,722.83 |
| 上海达安房产开发有限公司 | 接受劳务 | 60,000.00 |
| 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 购买土地 | 350,000,000.00 |
| 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 项目代建 | 2,670,750.00 |
| 上海金岸企业发展有限公司 | 码头停泊 | 18,154,422.26 |
| 上海房屋置换股份有限公司 | 中介代理费 | 232,925.71 |
| 上海市城镇建设发展有限公司 | 借工费 | 612,371.00 |
| 上海申江体育文化投资有限公司 | 土地看管 | 2,251,320.74 |
| 上海中星城际置业有限公司 | 广告费 | 700,000.00 |

出售商品/提供劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 |
|--------------|-----------|----------------|
| 上海永禧投资发展有限公司 | 出售商品 | 232,481,485.00 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 出售商品 | 122,414,606.00 |
| 上海地产馨越置业有限公司 | 物业服务 | 5,561,785.71 |
| 上海地产馨虹置业有限公司 | 工程施工、物业服务 | 10,536,566.60 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 提供劳务 | 5,493,326.80 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 在售楼盘物业服务 | 3,256,139.61 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 |
|-----------------------|---------|---------------|
| 上海市土地储备中心 | 提供劳务 | 2,876,828.34 |
| 上海地产养老产业投资有限公司 | 提供劳务 | 3,020,048.63 |
| 上海地产明居发展有限公司 | 物业服务 | 422,067.91 |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 提供劳务 | 253,354.71 |
| 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 物业管理费等 | 62,688,702.23 |
| 上海环通建设开发有限公司 | 物业管理 | 1,822,908.59 |
| 上海金岸企业发展有限公司 | 物业管理 | 949,846.20 |
| 上海申江资产经营管理有限公司 | 物业管理费等 | 4,906,040.12 |
| 上海申江游艇发展有限公司 | 土地、物业管理 | 213,634.99 |
| 上海富洲滨江开发建设投资有限公司 | 土地看管、工程 | 3,805,963.49 |
| 上海富浦滨江开发建设投资有限公司 | 土地看管、工程 | 1,228,555.28 |
| 上海富瀛滨江开发建设投资有限公司 | 土地看管、工程 | 429,736.24 |
| 上海富澳滨江开发建设投资有限公司 | 土地看管、工程 | 975,622.36 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 土地看管等 | 432,742.27 |
| 无锡金丰投资有限公司 | 销售代理费 | 4,963,523.55 |
| 马鞍山市金申置业发展有限公司 | 销售代理费 | 4,982,888.15 |
| 上海地产馨越置业有限公司 | 销售代理费 | 35,859,840.04 |
| 上海丰利居置业有限公司 | 销售代理费 | 3,069,271.71 |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 销售代理费 | 15,000.00 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 销售代理费 | 33,573,219.88 |
| 上海馨安置业有限公司 | 销售代理费 | 2,000,000.00 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 物业管理费 | 7,548,430.49 |
| 上海七彩汇商贸发展有限公司 | 物业管理费 | 152,750.00 |
| 上海缤纷商贸发展有限公司 | 物业管理费 | 347,250.00 |
| 上海瀛程置业有限公司 | 物业管理费 | 452,157.16 |
| 上海中星城际置业有限公司 | 物业管理费 | 361,085.68 |
| 上海中星虹达置业有限公司 | 项目推广 | 4,716,981.00 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 咨询服务 | 49,132,074.99 |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 劳务费 | 12,610,413.07 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 项目管理费 | 29,099,439.62 |
| 上海三湘（集团）有限公司 | 出售车位 | 3,257,142.86 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 |
|--------------|--------|------------|
| 上海地产住房保障有限公司 | 物业管理费 | 200,000.00 |

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

| 承租方名称 | 承租资产种类 | 本期确认的租赁收入 |
|-----------------|--------|---------------|
| 上海地产馨虹置业有限公司 | 房屋租赁 | 3,348,698.90 |
| 上海中星虹达置业有限公司 | 房屋租赁 | 250,983.91 |
| 昆山太平洋酒店有限公司 | 房屋租赁 | 95,238.10 |
| 上海春日置业有限公司 | 房屋租赁 | 1,091,376.71 |
| 上海中星城际置业有限公司 | 房屋租赁 | 67,033,682.15 |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 房屋租赁 | 32,382,126.15 |

本公司作为承租方：

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费 |
|-----------------------|--------|---------------|
| 上海世博土地控股有限公司 | 房产租赁 | 30,134,052.00 |
| 上海地产资产管理有限公司 | 房产租赁 | 205,714.28 |
| 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 房产租赁 | 1,211,070.00 |
| 上海金岸企业发展有限公司 | 房产租赁 | 851,428.62 |
| 上海申江游艇发展有限公司 | 房产租赁 | 1,381,568.74 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 房产租赁 | 1,073,468.50 |
| 上海中星虹达置业有限公司 | 房产租赁 | 3,207,028.15 |

3、 关联担保情况

| 担保方 | 被担保方 | 借款单位或事项 | 担保金额 (万元) | 期末担保余额 (万元) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已 经履行完毕 |
|------------------|------------------|--------------------------|--------------|----------------|------------|------------|----------------|
| 上海地产（集团）有限公司 | 中华企业股份有限公司 | 中银国际证券有限责任公司 | 50,000.00 | | 2014/3/3 | 2016/12/26 | 是 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 中华企业股份有限公司 | 中投信托有限责任公司 | 50,000.00 | | 2013/6/9 | 2016/6/8 | 是 |
| 上海地产（集团）有限公司（注1） | 中华企业股份有限公司 | 平安资产管理有限责任公司 | 80,000.00 | 86,270.39 | 2014/7/31 | 2019/7/30 | 否 |
| 上海地产（集团）有限公司（注1） | 中华企业股份有限公司 | 平安资产管理有限责任公司 | 70,000.00 | 75,726.68 | 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 | 发行“13 中企债” | 155,000.00 | 154,312.45 | 2014/10/14 | 2017/10/14 | 否 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 中华企业股份有限公司 | 非公开发行 2016 年公司债券（第二期） | 150,000.00 | 150,000.00 | 2016/3/18 | 2019/3/17 | 否 |
| 上海房地产经营（集团）有限公司 | 中华企业股份有限公司 | 上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 44,060.00 | | 2014/1/27 | 2016/1/27 | 是 |
| 上海房地产经营（集团）有限公司 | 上海瀛茸置业有限公司 | 上海浦东发展银行股份有限公司 | 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 | 上海中融融欧二期股权基金合伙企业(有限合伙) | 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 | 中国光大银行股份有限公司 | 40,000.00 | | 2013/7/25 | 2016/7/25 | 是 |
| 中华企业股份有限公司 | 上海房地（集团）有限公司 | 北京银行股份有限公司上海虹口支行 | 30,000.00 | | 2015/7/8 | 2016/1/29 | 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 | 交通银行股份有限公司无锡分行 | 23,880.00 | 3,661.60 | 2014/8/11 | 2018/8/11 | 否 |
| 中华企业股份有限公司（注2） | 天津星华城置业有限公司 | 东亚银行(中国)有限公司 | 7,500.00 | | 2013/5/24 | 2016/5/23 | 是 |
| 中华企业股份有限公司（注3） | 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 中国农业发展银行 | 90,000.00 | | 2013/1/25 | 2016/11/21 | 是 |

| 担保方 | 被担保方 | 借款单位或事项 | 担保金额 (万元) | 期末担保余额 (万元) | 担保起始日 | 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(注4) | 天津星华城置业有限公司 | 东亚银行(中国)有限公司 | 17,400.00 | | 2014/6/23 | 2016/12/31 | 是 |
| 上海房地(集团)有限公司(注5) | 上海国际汽车城置业有限公司 | 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 | | 2011/9/21 | 2016/9/21 | 是 |
| 上海房地(集团)有限公司(注6) | 上海国际汽车城置业有限公司 | 宁波通商银行上海分行 | 3,000.00 | | 2014/12/5 | 2016/3/22 | 是 |
| 上海古北(集团)有限公司(注7) | 安亭新古北(上海)建设开发有限公司 | 上海农村商业银行安亭支行 | 20,000.00 | 1,177.08 | 2016/7/26 | 2021/7/25 | 否 |
| 上海中星(集团)有限公司(注2) | 天津星华城置业有限公司 | 东亚银行(中国)有限公司天津分行、 上海分行银团 | 17,500.00 | | 2013/5/24 | 2016/5/23 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司(注4) | 天津星华城置业有限公司 | 东亚银行(中国)有限公司天津分行、 上海分行银团 | 40,600.00 | | 2014/6/23 | 2016/12/31 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 中星(昆山)城际置业有限公司 | 东亚银行(中国)有限公司上海分行 | 27,000.00 | | 2014/12/26 | 2016/4/12 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海龙宁房地产开发有限公司 | 东亚银行(中国)有限公司上海分行 | 20,000.00 | | 2014/5/12 | 2016/11/17 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司(注6) | 上海国际汽车城置业有限公司 | 宁波通商银行上海分行 | 3,000.00 | | 2014/12/5 | 2016/3/22 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司(注5) | 上海国际汽车城置业有限公司 | 交通银行、工商银行银团 | 3,170.00 | | 2011/9/21 | 2016/9/21 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海春日置业有限公司 | 交通银行股份有限公司上海闵行支行 | 140,000.00 | 93,859.02 | 2015/5/19 | 2018/5/18 | 否 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 中国农业发展银行上海市浦东分行 | 100,000.00 | | 2013/1/25 | 2016/11/21 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海金丰投资有限公司 | 平安银行股份有限公司上海分行 | 20,000.00 | | 2015/4/11 | 2016/4/12 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海金丰投资有限公司 | 交通银行股份有限公司上海分行 | 5,000.00 | | 2015/3/12 | 2016/3/13 | 是 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海金丰投资有限公司 | 江苏银行股份有限公司上海杨浦支行 | 13,000.00 | | 2015/12/23 | 2016/12/24 | 是 |

| 担保方 | 被担保方 | 借款单位或事项 | 担保金额 (万元) | 期末担保余额 (万元) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已 经履行完毕 |
|-----------------------------|--------------|---|--------------|----------------|------------|------------|----------------|
| 上海中星(集团)有限公司(注10) | 上海星汇置业有限公司 | 交通银行股份有限公司闵行支行 | 30,000.00 | 24,730.00 | 2016/12/20 | 2017/1/20 | 是 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 交银国际信托有限公司 | 50,000.00 | | 2014/3/4 | 2016/3/4 | 是 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 中国银行溧阳路支行并购马鞍山贷款 | 8,740.00 | | 2013/12/24 | 2016/12/24 | 是 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 中国银行溧阳路支行并购馨亭贷款 | 5,264.00 | 3,764.00 | 2014/6/18 | 2017/6/18 | 否 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 太平洋资产管理有限责任公司 | 150,000.00 | 140,000.00 | 2014/12/3 | 2018/3/12 | 否 |
| 上海世博土地控股有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 中国农业发展银行浦东分行 | 7,000.00 | 7,000.00 | 2016/2/29 | 2019/2/28 | 否 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 太平洋资产管理有限责任公司-安徽中星城债权投资计划 | 50,000.00 | 50,000.00 | 2015/8/10 | 2020/8/9 | 否 |
| 上海地产(集团)有限公司(注8) | 上海中星(集团)有限公司 | 平安银行股份有限公司 | 7,000.00 | 7,000.00 | 2010/8/26 | 2020-8-21 | 否 |
| 上海地产资产经营有限公司(注8) | 上海中星(集团)有限公司 | 平安银行股份有限公司 | 13,000.00 | 5,000.00 | 2010/8/26 | 2020-8-21 | 否 |
| 上海地产住房保障有限公司、 上海瀛程置业有限公司 | 上海地产馨逸置业有限公司 | 中国农业银行股份有限公司上海奉贤支行、中国建设银行股份有限公司上海市分行、国家开发银行股份有限公司 | 49,600.00 | | 2014/6/11 | 2016/11/25 | 是 |
| 上海瀛程置业有限公司 | 上海地产馨逸置业有限公司 | 交通银行上海市分行 | 83,000.00 | | 2012/6/1 | 2016/11/25 | 是 |
| 上海中星虹达置业有限公司(注9) | 上海中星(集团)有限公司 | 上海农村商业银行 | 93,000.00 | 88,700.00 | 2015/5/15 | 2018/5/10 | 否 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期) | 370,000.00 | 370,000.00 | 2016/3/15 | 2021/3/16 | 否 |

注1: 担保余额系含还未支付的利息。

注 2: 为天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 2.5 亿元担保, 该借款本期已全部偿还, 担保义务已解除。

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

注 4: 为天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 5.8 亿元担保, 截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司原持有的天津星华城 100% 股权已完成转让, 同时本公司对其担保义务也解除。

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

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

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

注 8: 本公司子公司上海中星 (集团) 有限公司向平安银行借款 2 亿元, 由中星经贸大厦抵押担保 1.3 亿元、差额 7,000 万元由上海地产 (集团) 有限公司担保, 该借款期末余额为 1.2 亿元。本次备考合并假设中星经贸大厦产权已变更为上海地产资产经营有限公司, 因此该借款视同上海地产资产经营有限公司为该借款提供抵押担保, 2017 年 3 月, 该笔借款已归还, 前述担保已解除。

注 9：本公司子公司上海中星（集团）有限公司向上海农村商业银行贷款 9.3 亿元，由上海中星虹达置业有限公司的沪房地长字（2014）第 004761 号（虹桥路 1168 弄 7/12/19/11/26/30 号、沪房地长字（2012）第 005515 号：虹桥路 1168 弄 1/22/23/25/27/28/29/2/6/9 号）房产提供抵押担保。

注 10：借款余额中 1.4838 亿元为上海中星（集团）有限公司担保部分；2017 年 1 月，上海中星（集团）有限公司对上海星汇置业有限公司 3 亿元担保已解除，由上海地产资产管理有限公司对其提供担保，担保日期自 2017 年 1 月 20 日至 2019 年 9 月 27 日。

4、 关联方资金拆借

(1) 关联方拆借有息资金

| 关联方 | 拆借金额 (万元) | 起始日 | 到期日 |
|---------------------|--------------|------------|---|
| 向关联方拆入有息资金： | | | |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 20,000.00 | 2015/8/20 | 2016/6/30 |
| 上海联合融资担保有限公司 | 50,000.00 | 2015/12/25 | 2016/12/25 |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 40,000.00 | 2014/4/11 | 2016/3/22 |
| 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司 | 30,000.00 | 2014/9/5 | 2016/9/4 |
| 上海市滩涂造地有限公司 | 10,000.00 | 2015/3/4 | 2016/12/26 |
| 上海市滩涂造地有限公司 | 13,000.00 | 2015/12/29 | 2016/12/26 |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 10,000.00 | 2013/8/30 | 2016/8/30 |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 15,000.00 | 2014/3/4 | 2016/3/3 |
| 上海联合融资担保有限公司 | 8,000.00 | 2014/9/4 | 2016/9/3 |
| 上海兴华地酒店管理有限公司 | 1,000.00 | 2014/7/14 | 2016/7/13 |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 20,000.00 | 2013/7/1 | 2016/6/29 |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 10,000.00 | 2013/12/3 | 2016/6/29 |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 20,000.00 | 2015/8/21 | 2016/6/30 |
| 上海达安企业股份有限公司 | 5,066.88 | 2013/6/27 | 2016/6/26 |
| 上海集汇置业有限公司 | 3,494.40 | 2013/6/27 | 2016/6/26 |
| 上海联合融资担保有限公司 | 16,330.00 | 2016/1/20 | 2016-5-3 、 2016-11-1 、 2016-12-29 |
| 上海联合融资担保有限公司 | 2,000.00 | 2016/12/29 | 2017/12/28 |
| 上海达安企业股份有限公司 | 4,350.00 | 2016/7/15 | 2018/7/13 |
| 上海集汇置业有限公司 | 3,000.00 | 2016/7/15 | 2018/7/13 |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 8,202.43 | 2016/1/1 | 2016/6/2 |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 6,162.43 | 2016/6/3 | 2016/6/7 |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 4,122.43 | 2016/6/8 | 2016/12/31 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 25,933.31 | 2016/1/1 | 2016/3/16 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 22,000.00 | 2016/3/17 | 2016/4/14 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 16,000.00 | 2016/4/15 | 2016/7/12 |
| 上海集汇置业有限公司 | 3,000.00 | 2016/6/24 | 2016/7/18 |

| | | | |
|-----------------------|-----------|------------|------------|
| 上海达安企业股份有限公司 | 2,900.00 | 2015/12/28 | 2016/1/4 |
| 上海达安企业股份有限公司 | 6,670.00 | 2016/1/5 | 2016/4/28 |
| 上海达安企业股份有限公司 | 5,945.00 | 2016/4/29 | 2016/6/30 |
| 上海达安企业股份有限公司 | 5,945.00 | 2016/7/1 | 2016/8/31 |
| 上海达安企业股份有限公司 | 4,350.00 | 2016/6/24 | 2016/7/18 |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司 | 6,000.00 | 2016/5/6 | 2017/5/5 |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司 | 8,349.00 | 2015/5/7 | 2016/5/6 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 15,000.00 | 2016/5/6 | 2016/12/15 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 15,000.00 | 2015/5/8 | 2016/5/6 |
| 上海申江游艇发展有限公司 | 3,000.00 | 2016/5/9 | 2016/12/15 |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司 | 3,000.00 | 2016/12/15 | 2017/12/14 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 1,140.00 | 2016/3/31 | 2016/12/17 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 500.00 | 2015/7/22 | 2016/7/11 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 49,347.00 | 2015/7/31 | 2016/7/11 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 500.00 | 2015/10/16 | 2016/10/19 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 500.00 | 2016/6/21 | 2016/12/13 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 55,347.00 | 2016/7/12 | 2016/12/13 |
| 上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司 | 2,000.00 | 2015/4/7 | 2016/4/6 |
| 上海融绿睿江置业有限公司 | 1,774.00 | 2015/3/26 | 2016/3/25 |
| 上海中环投资开发(集团)有限公司 | 6,750.00 | 2015/5/8 | 2016/5/7 |
| 上海中环投资开发(集团)有限公司 | 500.00 | 2015/8/17 | 2016/8/16 |
| 上海中环投资开发(集团)有限公司 | 6,750.00 | 2016/5/8 | 2017/5/7 |
| 上海中环投资开发(集团)有限公司 | 500.00 | 2016/8/16 | 2017/8/15 |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 4,000.00 | 2015/3/24 | 2016/3/23 |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 4,000.00 | 2016/3/23 | 2017/3/22 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 20,000.00 | 2015/9/1 | 2016/9/1 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 90,000.00 | 2016/2/17 | 2016/12/7 |
| 上海市滩涂造地有限公司 | 10,000.00 | 2014/9/3 | 2016/1/25 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 50,988.96 | 2015/12/21 | 2016/1/7 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 40,988.96 | 2016/1/8 | 2016-2-1 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 50,988.96 | 2016/2/2 | 2016/3/20 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 51,866.96 | 2016/3/21 | 2016/4/11 |

| | | | |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 上海地产住房保障有限公司 | 10,554.51 | 2015/12/21 | 2016/1/10 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 10,554.51 | 2016/1/11 | 2016/3/20 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 10,689.19 | 2016-3-21 | 2016/4/11 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 62,556.15 | 2016/4/12 | 2016/6/26 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 52,556.15 | 2016/6/27 | 2016/8/8 |
| 上海地产住房保障有限公司 | 8,556.15 | 2016/8/9 | 2016/10/31 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 68,335.55 | 2015/12/21 | 2016/2/1 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 58,335.55 | 2016/2/2 | 2016/7/28 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 40,335.55 | 2016/7/29 | 2016/8/9 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 8,335.55 | 2016/8/10 | 无固定到期日 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 125,705.43 | 2015/12/21 | 2016/9/26 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 105,705.43 | 2016/9/27 | 2016/11/23 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 25,705.43 | 2016/11/24 | 2016/12/7 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 5,705.43 | 2016/12/8 | 无固定到期日 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 91,985.63 | 2015/12/21 | 2016/12/20 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 65,351.40 | 2015/12/21 | 2016/12/20 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 12,826.94 | 2015/12/21 | 无固定到期日 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 40,387.03 | 2016/12/21 | 无固定到期日 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 8,250.88 | 2016/12/21 | 无固定到期日 |
| 上海地产（集团）有限公司 | 8,650.00 | 2016/12/21 | 无固定到期日 |
| 向关联方拆出有息资金 | | | |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 6,800.00 | 2014/3/18 | 2016/2/16 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 3,200.00 | 2014/3/18 | 2016/2/16 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 2,100.00 | 2014/3/27 | 2016/2/16 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 2,658.74 | 2014/3/27 | 2016/2/16 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 14,800.00 | 2014/5/16 | 2016/2/16 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 17,500.00 | 2014/5/22 | 2016/2/16 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 6,800.00 | 2016/2/17 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 3,200.00 | 2016/2/17 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 2,100.00 | 2016/2/17 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 2,658.74 | 2016/2/17 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 14,800.00 | 2016/2/17 | 2016/12/12 |

| | | | |
|------------------|-----------|------------|------------|
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 17,500.00 | 2016/2/17 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 57,061.00 | 2014/6/16 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 6,750.00 | 2014/7/28 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 5,000.00 | 2014/8/29 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 22,000.00 | 2015/7/8 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 5,000.00 | 2015/7/30 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 15,000.00 | 2015/8/12 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 10,000.00 | 2015/9/7 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 88,500.00 | 2015/10/19 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 19,140.00 | 2015/11/5 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 7,000.00 | 2016/3/9 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 4,300.00 | 2016/1/18 | 2016/3/20 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 4,700.00 | 2016/1/18 | 2016/8/2 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 30,000.00 | 2016/6/27 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 20,000.00 | 2016/7/22 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 30,000.00 | 2016/8/4 | 2016/12/12 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 18,000.00 | 2016/8/12 | 2016/8/19 |
| 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 42,000.00 | 2015/12/2 | 2016/12/12 |
| 上海春日置业有限公司 | 5,000.00 | 2014/5/16 | 2018/5/10 |
| 上海春日置业有限公司 | 20,000.00 | 2014/12/29 | 2019/12/12 |
| 上海春日置业有限公司 | 22,071.00 | 2015/5/20 | 2018/5/8 |
| 上海春日置业有限公司 | 30,882.50 | 2015/7/21 | 2018/5/8 |
| 上海春日置业有限公司 | 1,500.00 | 2015/11/15 | 2018/5/8 |
| 上海春日置业有限公司 | 1,500.00 | 2015/12/16 | 2018/5/8 |
| 上海春日置业有限公司 | 1,600.00 | 2016/3/17 | 2018/5/8 |
| 上海春日置业有限公司 | 1,600.00 | 2016/6/16 | 2018/5/8 |
| 上海春日置业有限公司 | 1,400.00 | 2016/9/18 | 2018/5/8 |
| 上海春日置业有限公司 | 1,400.00 | 2016/12/19 | 2018/5/8 |
| 上海星汇置业有限公司 | 2,400.00 | 2016/7/28 | 2016/10/28 |
| 宁波东创置业有限公司 | 20.00 | 2015/2/9 | 2016/12/21 |
| 宁波东创置业有限公司 | 100.00 | 2015/3/13 | 2016/12/21 |
| 宁波东创置业有限公司 | 100.00 | 2015/4/24 | 2016/12/21 |

| | | | |
|----------------|-----------|------------|------------|
| 宁波东创置业有限公司 | 90.00 | 2015/11/5 | 2016/12/21 |
| 宁波东创置业有限公司 | 40.00 | 2015/11/26 | 2016/2/1 |
| 宁波东创置业有限公司 | 90.00 | 2016/3/15 | 2016/12/21 |
| 宁波东创置业有限公司 | 50.00 | 2016/6/20 | 2016/12/21 |
| 宁波东创置业有限公司 | 20.00 | 2016/7/25 | 2016/12/21 |
| 宁波东创置业有限公司 | 90.00 | 2016/9/18 | 2016/12/20 |
| 上海中星城北房地产有限公司 | 199.00 | 2015/2/11 | 2016/1/7 |
| 上海中星城北房地产有限公司 | 2,400.00 | 2015/3/17 | 2016/1/7 |
| 上海中星城北房地产有限公司 | 3,000.00 | 2015/10/27 | 2016/1/7 |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 31,054.88 | 2015/11/25 | 未约定到期日 |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 7,000.00 | 2015/11/25 | 2016/1/26 |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 1,141.65 | 2015/11/25 | 未约定到期日 |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 3,321.94 | 2015/11/26 | 未约定到期日 |
| 上海星信房地产开发有限公司 | 2,500.00 | 2015/11/24 | 未约定到期日 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 900.00 | 2015/1/14 | 2016/12/20 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 8,500.00 | 2015/2/3 | 2016/12/20 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 8,000.00 | 2015/2/10 | 2016/12/20 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 850.00 | 2015/2/11 | 2016/12/20 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 1,624.58 | 2015/3/17 | 2016/12/20 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 500.00 | 2015/3/24 | 2016/12/20 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 6,000.00 | 2015/3/24 | 2016/12/20 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 3,000.00 | 2016/2/3 | 2016/6/1 |
| 上海金丰投资有限公司 | 2,000.00 | 2015/12/21 | 2016/1/19 |
| 上海金丰投资有限公司 | 1,000.00 | 2016/1/20 | 2016/4/29 |
| 上海金丰投资有限公司 | 1,000.00 | 2016/3/11 | 2016/3/18 |
| 上海金丰投资有限公司 | 2,000.00 | 2015/4/29 | 2016/4/29 |

(2) 关联方资金拆借利息

| 关联方 | 本期发生额(万元) |
|-------------|-----------|
| 关联方资金拆借利息支出 | 43,714.55 |
| 关联方资金拆借利息收入 | 28,654.71 |

5、 关联方资产转让、债务重组情况

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

注：2016 年 12 月 26 日，经公司董事会审议批准，本公司以现金收购上海金丰投资有限公司的社区服务平台相关资产，交易作价依据万隆（上海）资产评估有限公司出具的【万隆评报字（2016）第 1880 号】评估报告，交易价格为 481.5136 万元，其中 373.4 万元计入无形资产。

6、 其他关联交易

（1）2014 年，本公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与其股东方上海房地（集团）有限公司、上海地产（集团）有限公司及上海永禧投资发展有限公司（大华（集团）有限公司之子公司）分别签订《商品房买卖合同》，将其开发的尚汇豪庭项目部分商品房出售于股东三方，交易总金额为 12.23 亿元，其中上海地产（集团）有限公司购买 12 套，共计 1.22 亿元，上海永禧投资发展有限公司购买 24 套，共计 2.32 亿元，上海房地（集团）有限公司购买 86 套，共计 8.69 亿元。截止 2016 年 12 月 31 日，上海凯峰房地产开发有限公司已收到全部合同款项，并完成房屋交接和产权变更。

（2）2016 年 12 月 29 日，经公司董事会审议批准，公司全资子公司上海新弘生态农业有限公司以现金方式收购上海地产（集团）有限公司控股子公司上海地产农业投资发展有限公司经营的“食当家”社区生鲜配套资产及业务，交易价格为上海地产农业投资发展有限公司“食当家”业务相关资产转让的评估价值（资产和负债净额评估值为 20.240026 万元），相关人员、资产、负债交接手续尚未完成。

（六） 关联方应收应付款项

1、 应收项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | |
|------|------------------|------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | | | |
| | 上海地产园林发展有限公司 | 282,300.00 | |
| | 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 268,556.00 | |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | |
|-------|-----------------------|----------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| | 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 17,370,836.43 | |
| | 上海富淞滨江开发建设投资有限公司 | 266,859.98 | |
| | 上海环通建设开发有限公司 | 161,724.86 | |
| | 马鞍山市金申置业发展有限公司 | 275,961.00 | |
| | 上海地产馨越置业有限公司 | 8,239,747.00 | |
| | 上海丰利居置业有限公司 | 477,240.00 | |
| | 上海地产（集团）有限公司 | 65,492,854.28 | |
| | 无锡金丰投资有限公司 | 1,448,000.00 | |
| | 上海七彩汇商贸发展有限公司 | 2,353,181.29 | |
| | 上海缤纷商贸发展有限公司 | 7,714,682.66 | |
| | 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 29,226,079.60 | |
| | 昆山太平洋酒店有限公司 | 100,998.95 | |
| | 上海地产资产经营有限公司 | 1,286,404.88 | |
| | 上海地产中星曹路基地开发有限公司 | 3,900.00 | |
| | 上海富浦滨江开发建设投资有限公司 | 113,074.50 | |
| | 上海富瀛滨江开发建设投资有限公司 | 51,925.50 | |
| | 上海富洲滨江开发建设投资有限公司 | 33,058.11 | |
| 应收股利 | | | |
| | 上海瀛利置业有限公司 | 250,000.00 | |
| 预付款项 | | | |
| | 上海地产农业投资发展有限公司 | 202,400.26 | |
| | 上海申江体育文化投资有限公司 | 4,582,686.68 | |
| 其他应收款 | | | |
| | 大华（集团）有限公司 | 399,000,000.00 | |
| | 浙江金湖机械集团有限公司 | 16,699,109.80 | |
| | 上海瀛利置业有限公司 | 150,000,000.00 | |
| | 安亭新古北（上海）建设开发有限公司 | 5,000,000.00 | |
| | 上海地产馨虹置业有限公司 | 1,430,870.17 | |
| | 上海国际汽车城置业有限公司 | 106,731.24 | |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | |
|-------------|-----------------------|------------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| | 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 129,114.56 | |
| | 上海申江资产经营管理有限公司 | 2,350,000.00 | |
| | 上海地产（集团）有限公司 | 5,551,925.15 | |
| | 上海七彩汇商贸发展有限公司 | 6,493,459.70 | |
| | 上海缤纷商贸发展有限公司 | 3,194,108.23 | |
| | 上海地产馨越置业有限公司 | 6,298,109.04 | |
| | 上海中星集团宜兴置业有限公司 | 15,191.00 | |
| | 上海虹城房地产有限公司 | 10,965,374.05 | |
| | 上海春日置业有限公司 | 1,033,875,935.17 | |
| | 上海侨建房地产有限公司 | 5,381,572.00 | |
| | 上海星信房地产开发有限公司 | 48,749,152.94 | |
| | 上海融绿睿江置业有限公司 | 470,000,000.00 | |
| | 上海瀛程置业有限公司 | 3,915,109.53 | |
| | 上海申江游艇发展有限公司 | 353,610.00 | |
| 其他流动资产 | | | |
| | 上海星信房地产开发有限公司 | 380,184,581.91 | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| | 浙江金湖机械集团有限公司 | | |

2、 应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 |
|------|-----------------------|----------------|
| 应付账款 | | |
| | 上海建实财务监理有限公司 | 428,534.00 |
| | 上海世博土地控股有限公司 | 48,209.00 |
| | 上海地产农业投资发展有限公司 | 38,856.00 |
| | 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 350,026,000.00 |
| | 上海七彩汇商贸发展有限公司 | 395,767.01 |
| 预收款项 | | |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 |
|-------|-----------------------|------------------|
| | 上海地产馨虹置业有限公司 | 5,519,510.01 |
| | 上海地产养老产业投资有限公司 | 979,443.27 |
| 其他应付款 | | |
| | 上海浦东金鑫房地产发展有限公司 | 523,018,750.00 |
| | 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 262,712,635.27 |
| | 上海达安企业股份有限公司 | 29,701,190.00 |
| | 上海国际汽车城置业有限公司 | 100,000,000.00 |
| | 上海地产养老产业投资有限公司 | 2,110,531.14 |
| | 上海地产（集团）有限公司（注） | 3,582,327,983.06 |
| | 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 1,800,000.00 |
| | 上海融绿睿江置业有限公司 | 23,850,256.38 |
| | 上海申江资产经营管理有限公司 | 90,521.36 |
| | 上海金岸企业发展有限公司 | 10,471.66 |
| | 上海环通建设开发有限公司 | 23,785.96 |
| | 上海地产住房保障有限公司 | 427,908.31 |
| | 吉林市中环房地产置业有限公司 | 8,715,145.00 |
| | 上海中星虹达置业有限公司 | 673,972.59 |
| | 上海利昊物业管理有限公司 | 2,045,574.00 |
| | 上海地产资产经营有限公司 | 121,116,972.57 |
| | 上海宏盟房地产发展有限公司 | 69,668,747.89 |
| | 上海春日置业有限公司 | 2,640,760.80 |
| | 上海瀛程置业有限公司 | 188,825.38 |
| | 上海地产馨越置业有限公司 | 892,181.00 |
| | 上海地产优家房屋租赁管理有限公司 | 619,519.00 |
| 应付利息 | | |
| | 上海达安企业股份有限公司 | 63,135.43 |
| | 上海集汇置业有限公司 | 43,541.67 |
| | 上海联合融资担保有限公司 | 7,916.67 |
| | 上海中环投资开发（集团）有限公司 | 2,040,875.00 |
| | 上海杨浦滨江投资开发有限公司 | 2,063,600.03 |
| | 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 53,166.67 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 |
|------|------------------|---------------|
| 短期借款 | | |
| | 上海联合融资担保有限公司 | 20,000,000.00 |
| | 上海杨浦滨江投资开发有限公司 | 90,000,000.00 |
| | 上海中环投资开发(集团)有限公司 | 72,500,000.00 |
| | 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 40,000,000.00 |
| 应付股利 | | |
| | 新长宁(集团)有限公司 | 65,000,000.00 |
| | 上海地产(集团)有限公司 | 18,000,000.00 |
| 长期借款 | | |
| | 上海集汇置业有限公司 | 30,000,000.00 |
| | 上海达安企业股份有限公司 | 43,500,000.00 |
| | 上海市滩涂造地有限公司 | |

注：其他应付款上海地产(集团)有限公司中含因购买中星集团 100% 股权待付的股权
转让款 2,620,822,000.18 元。

(七) 关联方承诺

关联方担保导致的承诺事项详见本附注十一、(五)、3 关联方担保情况。

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、资产负债表日存在的重要承诺

(1) 抵押事项

| 借款余额（万元） | 抵押期限 | | 抵押物类别 | 抵押物名称 | 抵押物账面价值（万元） |
|-----------|------------|------------|---------|--|-------------|
| 4,855.00 | 2015/12/25 | 2018/11/18 | 存货-开发成本 | 土地使用权[沪房地徐字（2012）第 008704 号]以及徐汇区田林街道文定路 468 弄 1-3 号，6-10 号在建工程[沪徐建（2013）FA31010420135583] | 143,861.53 |
| 7,270.00 | | | | | |
| 3,000.00 | | | | | |
| 19,414.30 | | | | | |
| 28,600.00 | 2015/1/5 | 2024/12/15 | 投资性房地产 | 上海市虹桥路 1438 号 602、603、702、703、2001-2004、2101-2104、2201-2204、2301-2304、2401-2404[沪房地长字（2013）第 003910 号] | 28,732.10 |
| 3.5 | 2010/11/11 | 2017/5/30 | 存货-开发产品 | 上海市虹梅路 3820-3828 号双号全栋[沪房地长字（2009）第 023555 号]；上海市虹桥路 1482 号 1-2 全栋[沪房地长字(2006)第 008662 号] | 387.6 |
| 22,500.00 | 2013/4/2 | 2023/4/1 | 投资性房地产 | 上海市虹桥路 1438 号 302、303、402、403、2501-2504、2601-2604、2701-2704、2801-2804 室[沪房地长字（2013）第 003910 号] | 24,109.30 |
| 9,100.00 | 2013/4/3 | 2023/4/3 | 投资性房地产 | 上海市虹桥路 1438 号 2901-2904 室[沪房地长字（2013）第 003910 号] | 4,642.79 |
| | | | 固定资产 | 上海市虹桥路 1438 号 3001-3004 室[沪房地长字（2013）第 003910 号] | 4,662.90 |
| 3,900.00 | 2013/7/5 | 2023/4/17 | 投资性房地产 | 上海市虹桥路 1438 号 801、802、804、805、901-904、1001-1004 室[沪房地长字（2013）第 003910 号] | 12,833.29 |
| 7,800.00 | 2013/6/28 | 2023/4/17 | | | |

| 借款余额（万元） | 抵押期限 | | 抵押物类别 | 抵押物名称 | 抵押物账面价值（万元） |
|------------|------------|------------|------------------|---|-------------|
| | | | | | |
| 20,250.00 | 2013/4/3 | 2019/4/3 | 投资性房地产 | 上海市虹桥路 1438 号 1501-1504、1701-1704、1801-1804、1901-1904 室[沪房地长字（2013）第 003910 号] | 18,396.21 |
| 27,300.00 | 2015/6/19 | 2025/6/19 | 投资性房地产 | 上海市虹桥路 1438 号 502、503、1101-1104、1201-1204、1301-1304、1401-1404 室[沪房地长字（2013）第 003910 号] | 20,736.43 |
| | 2013/4/8 | 2023/5/24 | 投资性房地产 | 古北财富中心二期上海高岛屋百货地下 1 层、地上 1 层-7 层商场[沪房地长字（2013）第 003910 号]（注 1） | 81,067.50 |
| 4,600.00 | 2014/8/11 | 2018/8/11 | 存货-开发产品、 开发成本 | 土地使用权[锡滨国用（2013）第 026580 号] | 68,809.81 |
| - | 2013/9/30 | 2016/9/29 | 存货-开发产品 | 上海市印象春城二期六街区项目（年家浜东路 159 弄）[沪房地浦字（2011）第 227128 号]（注 2） | 54,952.42 |
| | | | 投资性房地产 | | 4,554.50 |
| 3,151.46 | 2011/11/18 | 2019/11/17 | 投资性房地产 | 安波路 497 号 1 层、501 号 2 层、501 号 3 层、505 号 1 层、513 号 1 层、521 号 1-3 层、533 弄 6 号 1 层、533 弄 7 号 201 室和 301 室、533 弄 8 号 1 层、533 弄 9 号 201 室和 301 室、493 号地下车库 | 15,386.08 |
| 5,125.00 | 2012/5/29 | 2020/5/28 | 投资性房地产 | 上海翔殷路 256 号、白城南路 21 号 | 22,410.62 |
| 27,000.00 | 2016/5/30 | 2024/6/21 | 投资性房地产 | 江宁路 167 号新城大厦 | 11,191.19 |
| 13,000.00 | 2012/7/31 | 2020/7/31 | 投资性房地产 | 人民路 833 号 101、102、2-17 层 | 6,545.35 |
| 27,600.00 | 2013/5/31 | 2025/5/30 | 投资性房地产 | 车站南路 330 弄 2、6 号；车站南路 332-398 号（除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库）：沪房地虹字（2008）第 015839 号 | 18,593.30 |
| 140,000.00 | 2014/12/17 | 2019/12/17 | 投资性房地产 | “中星城”项目商业及办公楼部分房产 | 103,857.97 |

| 借款余额（万元） | 抵押期限 | | 抵押物类别 | 抵押物名称 | 抵押物账面价值（万元） |
|-----------|------------|------------|--------|----------------|-------------|
| 96,500.00 | 2014/12/24 | 2023/12/20 | 投资性房地产 | 中星铂尔曼大酒店 | 122,117.91 |
| 38,390.00 | 2015/6/30 | 2017/6/28 | 投资性房地产 | 潍坊路 16 弄 2 号 | 84 |
| | | | 存货 | 红庐别墅 18 套 | 38,544.50 |
| 15,000.00 | 2015/9/11 | 2020/9/9 | 存货 | 马桥镇 135 地块在建工程 | 96,042.83 |
| 45,000.00 | 2016/1/25 | 2021/11/8 | 存货 | E04-2 地块新华房产项目 | 148,865.93 |

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

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

(2) 质押事项

| 质押物名称 | 年末账面价值 (万元) | 质押权人名称 | 质押借款余额 (万元) |
|---|----------------|---|-------------|
| 古北国际财富中心二期 602/3、702/703、2001/2/3/4、2101/2/3/4、2201/2/3/4、2301/2/3/4、2401/2/3/4 的全年租金收入 | 4,559.59 | 中国建设银行股份有限公司上海分行 | 28,600.00 |
| 古北国际财富中心二期上海高岛屋百货地下 1 层、地上 1 层-7 层商场全年租金收入 (注) | 6,821.51 | 上海银行股份有限公司长宁支行和招商银行股份有限公司上海五角场支行 (银团借款) | - |
| 子公司上海房地产经营 (集团) 有限公司持有的无锡中城誉品置业有限公司 49% 股权 | 47,566.12 | 中海恒信资产管理(上海)有限公司 | 45,568.64 |
| 中星集团持有的新城房产 60% 股权 | 6,457.51 | 上海国金租赁有限公司 | 15,600.00 |

注：详见本附注十二、(一) 重要承诺事项中抵押事项所述。

(3) 担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“十一、(五) 关联交易情况”部分相应内容。

(4) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2015 年 12 月 9 日，本公司发布对外投资公告，本公司控股子公司中企汇锦投资有限公司拟与上海城投控股股份有限公司、上海韵筑投资有限公司、亚厦控股有限公司、上海福华创业投资管理有限公司、上海凤凰科技创业投资有限公司、上海金开融资担保有限公司合作设立上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司。该基金规模 20.05 亿元，其中中企汇锦投资有限公司拟投资 4 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，中企汇锦投资有限公司尚未出资。

(5) 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司对外应承担的阶段性担保额为 37.35 亿元。

(6) 其他重要承诺事项

- ①孙公司上海旗捷置业有限公司、上海闵润置业有限公司于 2016 年 5 月与上海融创房地产开发有限公司签订包销协议,委托该公司包销 133 红庐香颂别墅、134 中星红庐香颂别墅、135 红庐雅颂别墅共 76 套别墅,包销均底价为 47,000 元/平方米,合作期限为 18 个月,自 2016 年 5 月 15 日至 2017 年 11 月 14 日,包销方在包销均底价之上有权自主定价销售,溢价销售所形成的超额销售收入(实际成交价-包销均底价-增值税差额-土地增值税差额)根据不同的级差,公司与包销方按 0%: 100%; 20%: 80%; 40%: 60%; 60%: 40%的比例分配。2016 年 7 月 25 日,子公司上海旗捷置业有限公司、上海闵润置业有限公司与上海融创房地产开发有限公司签订补充协议,一致同意将包销房屋套数变更为 59 套,鉴于其中 15 套房屋系公司已装修的样板房,双方对确认样板房的销售收入分配原则作出相应修改。
- ②中星集团为上海地产(集团)有限公司在交通银行上海市分行的 67.8 亿元授信出具的还本付息承诺函于 2017 年 4 月 11 日撤销。
- ③中星集团为上海春日置业有限公司在兴业银行上海浦东支行的 10.5 亿元贷款出具的还本付息承诺函于 2017 年 1 月 18 日改为中星集团对上海春日置业有限公司 10.5 亿贷款提供担保。

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

| 担保方 | 被担保方 | 借款单位或事项 | 担保金额 (万元) | 期末担保余 额(万元) | 担保到期日 |
|------------------|-------------------|------------------|--------------|----------------|-----------|
| 上海房地产经营(集团)有限公司 | 无锡中城誉品置业有限公司 | 交通银行股份有限公司无锡分行 | 23,880.00 | 3,661.60 | 2018/8/11 |
| 上海古北(集团)有限公司 | 安亭新古北(上海)建设开发有限公司 | 上海农村商业银行安亭支行 | 20,000.00 | 1,177.08 | 2021/7/25 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 上海春日置业有限公司 | 交通银行股份有限公司上海闵行支行 | 140,000.00 | 93,859.02 | 2018/5/18 |
| 上海中星(集团)有限公司(注1) | 上海春日置业有限公司 | 兴业银行股份有限公司上海浦东支行 | 105,000.00 | 105,000.00 | 2021/5/17 |
| 上海中星(集团)有限公司(注2) | 上海星汇置业有限公司 | 交通银行股份有限公司上海闵行支行 | 30,000.00 | 24,730.00 | 2017/1/20 |
| 合计 | | | 318,880.00 | 228,427.70 | |

注 1：担保到期日为借款到期日之后 2 年。

注 2：2017 年 1 月 20 日，上海中星（集团）有限公司对上海星汇置业有限公司 3 亿元担保已解除，改由上海地产资产经营有限公司对其提供担保。

2、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

(2) 2015 年 10 月 16 日，孙公司上海中星集团怡城实业有限公司（以下简称“怡城实业”）于上海联合产权交易所（以下简称“上海产交所”）公开挂牌拍卖其持有的四套房产，凯磊酒店管理（上海）有限公司（以下简称“凯磊公司”）参与了竞拍并缴纳保证金 1,388 万元，后因挂牌转让标的物涉及纠纷，该挂牌拍卖终止，凯磊公司缴纳的 1,388 万元保证金已退回。

2016 年 7 月 20 日，凯磊公司向上海市虹口区人民法院起诉，主张怡城实业及上海产交所赔偿其因挂牌拍卖项目终止而导致的损失共计约 79.49 万元，后经凯磊公司两次追加索赔金额，现涉诉金额为 1,388 万元。凯磊公司分别于 2016 年 8 月 15 日、2016 年 10 月 21 日向法院申请财产保全，涉诉房屋及怡城实业银行账户因以上事实被冻结。后怡城实业向上海市虹口区人民法院合计支付 1,388 万元作为反担保，并向法院申请解除上述保全措施。法院于 2016 年 10 月 23 日解除了上述账户及房屋的保全措施。截至 2017 年 5 月 22 日，该案仍在一审过程中。

十三、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1、中星集团为上海春日置业有限公司在兴业银行上海浦东支行的 10.5 亿元贷款出具了还本付息承诺函，2017 年 1 月 18 日，中星集团对上海春日置业有限公司 10.5 亿借款提供保证责任担保。

2、2017 年 1 月 20 日，中星集团对上海星汇置业有限公司 3 亿元担保已解除，改由上海地产资产经营有限公司对其提供担保。

- 3、2017 年 2 月 16 日，孙公司上海地产馨逸置业有限公司公租房一期产权已完成过户手续，过户至上海瀛程置业有限公司；2017 年 4 月 21 日，公租房二期产权已完成过户手续，过户至上海瀛程置业有限公司。公租房一二期产权变更手续完成后，将对公租房租赁合同主体进行变更，截止 2017 年 5 月 22 日该事项尚未完成。
- 4、孙公司上海金丰易居房地产顾问有限公司 2016 年 12 月 20 日通过上海联合产权交易所挂牌将其持有的徐州金丰易居房地产顾问有限公司 51%的股权以 1 元的交易价转让给上海诚策房地产咨询有限公司，2017 年 3 月 6 日已完成工商变更。
- 5、投资性房地产中：曲阳路 561 号于 2017 年 1 月 22 日办出完全产证。仙霞路 665、669、673 号、虹古路 767、781 号已补地价，产证正在办理中。
- 6、划分为持有待售的资产中已挂牌出售但尚未办理产证过户的情况：
 - (1) 共和新路 4452-4466 号于 2017 年 3 月 16 日产证办理完成；
 - (2) 浦东南路 4180-4200 弄 1 号于 2017 年 3 月 16 日产证办理完成。
- 7、公司的联营企业上海金城房地产投资咨询公司于 2017 年 3 月 30 日工商注销。
- 8、中星集团为上海地产（集团）有限公司在交通银行上海市分行的 67.8 亿元授信出具的还本付息承诺函于 2017 年 4 月 11 日撤销。
- 9、2017 年 5 月 17 日，中星集团分别与上海地产中星曹路基地开发有限公司、上海中星城北房地产有限公司签订项目委托开发建设管理协议，委托中星集团及其指定的主体为曹路项目、城北 5#地块项目的后续开发建设活动提供管理服务，管理期限为一年，即自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。期限届满后双方可以根据项目开发进展及实际需要重新在上海地产（集团）有限公司的鉴证下续签协议，延长委托开发建设管理的期限。委托方按照本年度实际完成投资量（含土地、前期、建安、配套及其他工程费等）的 2%标准减去项目公司当年发生的管理费用（最终以成本审定数为准）向受托方支付委托开发管理费。
- 10、2017 年 5 月 17 日，公司孙公司上海中星集团中星房地产营销有限公司分别与上海中星虹达置业有限公司、上海中星集团宜兴置业有限公司签订项目委托销售管理协议，委托上海中星集团中星房地产营销有限公司为中星美化邨项目、宜兴中星湖滨城项目的后续的销售活动提供管理服务，管理期限为一年，即自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。期限届满后双方可以根据项目开发进展及实际需要重新在上海地产（集团）有限公司的鉴证下续签协议，延长委托销售管理的期限。委托方分别按年回款收入的 3%和 6%为计费标准向受托方支付销售管理费用（最终费用以认定数为准）。
- 11、2017 年 5 月 17 日，公司孙公司上海中星集团振城不动产经营有限公司与上海中星虹达置业有限公司签订物业委托租赁管理协议，委托上海中星集团振城不动产

经营有限公司为虹桥路 1168 号物业后续的租赁事宜提供管理服务，管理期限为 6 个月，即自 2017 年 7 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。期限届满后双方可以根据物业经营情况及实际需要重新续签协议，延长委托租赁管理的期限。委托方按实际经营收入的 10% 向受托方支付租赁管理服务费用。

12、2017 年 3 月 20 日，本公司的控股股东上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）与上海国际集团有限公司下属全资子公司上海谐意资产管理有限公司（以下简称“谐意资产”）签订《上市公司股份无偿划转协议》，将其持有的本公司股份 120,000,000 股无偿划转给谐意资产。本次无偿划转前，上海地产集团持有本公司股份 687,138,406 股，占公司总股本的 36.803%；谐意资产未持有本公司任何股份。本次无偿划转完成后，谐意资产将持有本公司股份 120,000,000 股，占公司总股本的 6.427%；上海地产集团将持有本公司股份 567,138,406 股，占公司总股本的 30.376%，该事项尚需获得国有资产监督管理机构的批准。

（二）利润分配情况

2017 年 2 月 20 日，根据本公司第八届董事会第十一次会议决议，公司拟对 2016 年度不进行利润分配（不派发现金红利，不送红股），也不进行资本公积金转增股本。该事项需提请公司 2016 年度股东大会审议通过。

十四、其他重要事项

（一）前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

（二）其他对投资者决策有影响的重要事项

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

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

（1）不向股东分配利润；

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

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

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

4、2016 年，公司将持有的天津星华城置业有限公司 100% 股权通过上海联合产权交易所转让给天津市远铭置业有限公司，转让价款为人民币 25.7 亿元，投资收益约 13.18 亿元，股权转让情况详见本附注七、（三）处置子公司所述内容。

5、2016 年 9 月 13 日，本公司与上海地产（集团）有限公司签署《关于中华企业股份有限公司之重大资产重组框架协议》。2016 年 11 月和 2017 年 5 月，公司分别召开第八届董事会第十次会议及第八届董事会第十三次会议，审议通过了本次重大资产重组的预案和草案，公司拟通过向上海地产（集团）有限公司发行股份及支付现金的方式，购买其持有的完成集团内业务、股权整合后的上海中星（集团）有限公司 100% 股权，拟同时向符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金，该事项尚待股东大会审议和中国证监会核准。

6、根据中星集团第三届董事会会议决议：结合资产重组整体要求，根据上海中星集团申城物业有限公司（以下简称“申城物业”）、上海中大股份有限公司相关报告（以下简称“中大公司”），同意将与净房款相关的权益及义务转移至上海地产集团；同时中星集团（甲方）与上海地产集团（丁方）、申城物业（乙方）及中大公司（丙方）签订四方协议，协议约定乙方和丙方净房款资金专户暂不办理过户及资金划转，但净房款资金专户内资金及将来可能转进净房款资金专户的资金的相关权利义务转移至丁方，后续新增的净房款收入仍汇入上述净房款资金专户，相应符合国家法律法规规定的净房款支出也从该账户列支，但上述净房款资金专户内资金的权利和义务均转移至丁方。丁方拟将净房款相关业务委托乙方和丙方办理，委托范围包括公房出售、纠错、净房款结算等与该项业务相关的所有事项。就公房出售相关业务委托乙方、丙方办理事宜，乙方和丙方有权收取并享有按照现行国家或地方法律法规及政策规定办理公房出售业务时业主应支付的手续费，此外丁方同意向乙方和丙方支付合理的委托管理费。2017 年 3 月四方签订补充协议，协议约定自 2016 年 9 月 1 日起，就公房出售业务，丁方按 1,000 元/套的标准向乙方和丙方支付委托管理费。

7、尚需退还土地出让金、获取土地权证、规划批复等情况

（1）2016 年 11 月，公司孙公司上海地产馨逸置业有限公司（乙方）与上海市徐汇区规划和土地管理局（甲方）签订《关于解除沪徐规土（2013）出让合同第 26 号的协议》，协议约定解除 2013 年 12 月 30 日双方签订的《上海国有建设用地使用权出让合同》（沪徐规土（2013）出让合同第 26 号），由甲方收回该地块国有建设用地使用权，撤销原用地批文，同时向乙方退还出让价款共计人民币 1.4516 亿元，出让合同解除后，甲乙双方的权利义务随之终止。截至 2017 年 5 月 22 日，尚未收到退还价款。

（2）公司孙公司上海申阳滨江投资开发有限公司与杨浦区规划与国土管理局签订土地出让合同，受让杨浦区平凉社区 0215-03 地块，已全额支付土地出让金，截至 2017 年 5 月 22 日，尚未办理完成土地使用权证。

（3）公司孙公司上海环江投资发展有限公司的洋泾 23-3 项目地块，因规划要求需要扩大用地，截至 2017 年 5 月 22 日，尚未得到用地批复。

8、2016 年 11 月，上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）对中星集团存货开发成本中的“雪野地块”做出如下承诺：

（1）将采取措施确保上海中星（集团）有限公司在本次重大资产重组资产交割日起三年内完成办理雪野路别墅的完全权属证书；

(2) 如上海中星(集团)有限公司未能在上述期限内完成权属证书的办理工作,不能使雪野路别墅处于可售状态,地产集团承诺在上述期限届满后以现金方式回购雪野路别墅,回购价格为交易对应之评估值及其对应的资金成本。

(3) 如中华企业因雪野路别墅的违规建设等原因受到有关主管部门的行政处罚、第三方索赔或其他任何损失,地产集团承诺赔偿中华企业因此而遭受的实际损失。

9、中星集团将 60 处没有权属证书的房产,面积 16,364.08 m²,账面价值 609.68 万元; 36 处不能办理完全产权证书的房产,面积 48,692.89 m²,账面价值 8,059.38 万元; 31 块无证土地使用权,面积 173,318 m²,账面价值 2,158.72 万元; 2 块有证土地使用权(划拨土地),面积 64,979 m²,账面价值 80 万元,通过无偿划转或有偿转让的方式转让给上海地产资产管理有限公司。

其中中星集团持有的“36 处不能办理完全产权证书的房产及 2 块有证土地使用权(划拨土地)”中划拨土地上的 16 个划拨土地物业和 2 块划拨土地更名材料已由上海地产(集团)有限公司于 2016 年 11 月提交至上海市国有资产监督管理委员会(沪国资委函【2016】59 号)。截至 2017 年 5 月 22 日,已获得沪国资委改革(2017)70 号文同意划拨土地使用权主体变更;另有 20 处资产由于是非完全产证无法办理过户事宜。

此外 2016 年 8 月 30 日前,中星集团将持有的剥离资产 73 处房产,面积 42,033.84 m², 11 块土地,面积 34,515.11 m²,出租给孙公司“上海中星集团振城不动产经营有限公司”(以下简称“振城公司”)、“上海中星集团怡城实业有限公司”(以下简称“怡城公司”)和“上海中星集团申城物业有限公司”(以下简称“申城公司”)(振城公司、怡城公司、申城公司合称“乙方”),乙方向中星集团支付租金,乙方将物业、土地转租给最终承租户并收取租金。2016 年 8 月 30 日中星集团、乙方和上海地产经营有限公司(以下简称“资产经营公司”)协议约定,资产经营公司继续出租剥离资产给乙方的最后期限为 2016 年 9 月 1 日至本次重组资产交割日或 2017 年 12 月 31 日(以两者中的较早日为准),资产经营公司将剥离资产出租给乙方的租金为乙方通过转租方式经营收到的租金金额的 90%。2017 年 4 月中星集团、乙方与资产经营公司、上海地产(集团)有限公司签订补充协议,补充协议中增加“乙方 4: 上海中大股份有限公司(以下简称“中大股份”)”,同时协议约定资产经营公司同意免除乙方 2016 年 9 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间应向资产经营公司方支付的租金,自 2017 年 1 月 1 日起,乙方仍需依据《剥离资产经营协议》约定的标准和方式向资产经营公司支付租金。

10、根据上海地产（集团）有限公司沪地产（2017）10号文件《关于解决中星集团职工持股会遗留问题的批复》，甲方1：上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）、甲方2：上海中星集团新城房产有限公司（以下简称“新城房产”）、甲方3：上海中星集团振城不动产经营有限公司（以下简称“振城不动产”）（甲方1、甲方2、甲方3合称甲方）与乙方：上海地产资产经营有限公司签订协议，协议约定：将甲方职工持股会结余资金账面余额1.21亿元划转至乙方，同时将甲方账面对应的其他应付款相应金额调整至乙方，双方确认，职工持股会结余资金涉及的权利义务一并由甲方转让给乙方；上述职工持股会结余资金划转至乙方账户后，乙方应将职工持股会结余资金委托第三方管理机构进行增值管理，用于协议约定之用途和覆盖范围，不得挪作他用。其收益部分作为补充中星集团离退休职工保障机制分配给职工持股会结余资金覆盖范围内的离退休职工。

11、2016年12月13日，上海中星（集团）有限公司2016年公司债券（第一期）2016年第一次债券持有人会议决议公告，关于上海中星（集团）有限公司涉及中华企业股份有限公司重组事项中资产重组方案及对本期债券相关安排的议案获得通过，并由上海地产（集团）有限公司提供担保。

2016年上海地产（集团）有限公司与上海中星（集团）有限公司签署《承继协议》，上海中星（集团）有限公司将2014年度第一期及2015年度第一期非公开定向债务融资工具转予上海地产（集团）有限公司承继。2016年12月29日，上海中星（集团）有限公司向上海地产（集团）有限公司划转债券本金218,000万元。

12、孙公司上海富源滨江开发有限公司（以下简称“富源滨江”）为中星集团控股子公司，中星集团持有53%的股权，上海融绿睿江置业有限公司（以下简称“融绿睿江”）持有47%的股权，根据富源滨江与中星集团、融绿睿江签署的《借款协议》，富源滨江于2016年12月30日起按股东双方的持股比例向中星集团提供5.3亿元借款，向融绿睿江提供4.7亿元借款，借款期限1年，自实际出借之日起算；自双方均提款之日起为无息借款，在单方借款期间，按一年期贷款基准利率上浮10%，即4.785%/年按实际天数计息；富源滨江于2017年1月22日起按股东双方的持股比例向中星集团提供1.59亿元借款，向融绿睿江提供1.41亿元借款，借款期限三个月，自实际出借之日起算；自双方均提款之日起为无息借款，在单方借款期间，按一年期贷款基准利率上浮10%，即4.785%/年按实际天数计息。

十五、补充资料

当期非经常性损益明细表

| 项目 | 本期发生额 |
|---|----------------|
| 非流动资产处置损益 | -12,816,457.63 |
| 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） | 127,768,220.64 |
| 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 | 1,195,357.78 |
| 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 | -2,243,460.00 |
| 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 | 159,941,687.66 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 6,080,000.00 |
| 对外委托贷款取得的损益 | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | |
| 受托经营取得的托管费收入 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 211,416.94 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | |
| 所得税影响额 | -38,970,427.22 |
| 少数股东权益影响额 | -7,779,642.35 |
| 合计 | 233,386,695.82 |

中华企业股份有限公司

（加盖公章）

二〇一七年五月二十二日