



**中华企业股份有限公司**

**600675**

**2013 年年度报告**

**2014 年 3 月 12 日**

## 重要提示

- 一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、 公司全体董事出席董事会会议。
- 三、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、 公司董事长朱胜杰、总经理姜维、财务总监倪伯士及财务经理唐喆声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：拟以 2013 年末总股本 1,555,882,832 股为基数，按每 10 股送 2 股派现金 1 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利 155,588,283.2 元，占 2013 年度归属于上市公司股东净利润的 38.74%。
- 六、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。
- 七、 不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- 八、 不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	24
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第八节	公司治理.....	37
第九节	内部控制.....	41
第十节	财务会计报告.....	42
第十一节	备查文件目录.....	192

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述市场、财务和经营等风险因素可能带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于可能面对的风险章节。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 12 月 25 日
注册登记地点	上海市华山路 2 号
企业法人营业执照注册号	310000000023990
税务登记号码	310106132340963
组织机构代码	13234096-3

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司报告期内未发生注册变更情况，公司首次和上次注册情况详见公司 2012 年年度报告公司基本情况简介。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司于 1993 年上市，国家股股东持股比例 74.57%；1996 年，上海房地（集团）公司被上海国有资产管理办公室授权管理其所持有的中华企业全部国家股，持股比例 63.92%；2004 年，上海地产（集团）有限公司通过国家股无偿划转方式受让上海房地（集团）公司所持有的公司国家股 49.87% 股权，2004 年 12 月 31 日正式证券过户成为公司控股股东至今，现持股比例 36.36%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所
	办公地址	上海市南京东路 61 号
	签字会计师姓名	潘莉华 饶海兵

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元

主要会计数据	2013 年	2012 年		本期比上年同期增减 (%)	2011 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	6,757,943,092.22	4,366,336,463.65	3,583,397,504.12	54.77	5,415,419,916.33	4,591,713,261.44
归属于上市公司股东的净利润	401,663,518.58	517,554,799.89	565,190,611.80	-22.39	700,067,574.62	753,849,561.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	395,537,055.99	35,957,694.37	35,957,694.37	1000.01	572,250,771.59	572,250,771.59
经营活动产生的现金流量净额	-536,313,926.09	442,220,462.01	1,643,505,260.78	-221.28	-2,280,994,523.40	-1,547,363,040.76
	2013 年末	2012 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	5,735,471,509.67	6,740,613,173.45	5,683,883,408.22	-14.91	6,144,130,832.39	5,042,287,710.22
总资产	36,384,651,198.89	34,634,902,476.45	25,852,906,049.31	5.05	31,575,332,843.54	23,881,463,857.47

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年		本期比上年 同期增减 (%)	2011 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.258	0.333	0.363	-22.52	0.450	0.485
稀释每股收益 (元 / 股)	0.258	0.333	0.363	-22.52	0.450	0.485
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.254	0.023	0.023	1004.35	0.368	0.368
加权平均净资产收益率 (%)	5.87	8.11	10.39	下降了 2.24 个百分点	14.80	15.82
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.38	0.66	0.66	上升了 5.72 个百分点	12.01	12.01

二、扣除非经常性损益项目和金额

单位：元

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	40,516,584.56	638,224,731.16	174,751,624.81
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	29,563,959.51	23,506,339.08	9,259,626.29
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	-43,235,940.34	-47,635,811.91	-53,781,986.72
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			37,147.95
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			315,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,147,816.11	-457,639.62	1,650,056.41
少数股东权益影响额	-4,896,516.17	-28,755,213.93	-2,034,502.87
所得税影响额	-13,673,808.86	-103,285,299.26	-2,380,162.84
合计	6,126,462.59	481,597,105.52	127,816,803.03

三、采用公允价值计量的项目

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期原值变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	266,323,048.08	238,286,000.00	-32,109,552.31	33,012,035.77
合计	266,323,048.08	238,286,000.00	-32,109,552.31	33,012,035.77

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，是房地产行业机遇与挑战并存的一年。一方面，限购、限贷政策仍在继续执行，“国五条”宏观政策落地宣告房地产调控进一步持续；另一方面，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场交易量持续回升，重点城市房价稳中有升，土地市场量价齐升。从国家统计局数据看，2013 年，全国房地产开发投资 8.6 万亿元，同比提高 3.6 个百分点；商品房销售额为 8.14 万亿元，同比增长 26.3%；销售面积为 13 亿平方米，同比增长 17.3%。报告期内，公司着眼大局，凝心聚力，以强化销售回笼为重点，以确保资金平衡为核心，以改革创新为动力，以完善管控制度为抓手，全面推进各项工作的有序推进，实现了年度工作目标，保持了企业稳步持续发展。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,757,943,092.22	4,366,336,463.65	54.77
营业成本	3,986,255,953.51	2,335,723,230.68	70.66
销售费用	182,197,548.78	137,271,014.00	32.73
管理费用	277,235,710.86	260,407,226.43	6.46
财务费用	732,850,993.13	746,910,031.47	-1.88
资产减值损失	115,885,305.48	252,088,756.58	-54.03
投资收益	20,248,668.83	813,541,304.02	-97.51
经营活动产生的现金流量净额	-536,313,926.09	442,220,462.01	-221.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,542,457,968.35	1,067,133,733.07	-244.54
筹资活动产生的现金流量净额	1,318,972,854.04	-1,185,210,660.94	不适用

(1) 营业收入较上年同期增加 54.77%的主要原因为：报告期内公司结转主营收入的项目较上年同期明显增加，主要有古北御庭、莫奈庄园、中华企业大厦、南郊中华园等项目。同时上年同期国客中心 2 号楼销售金额 8.17 亿元以股权转让方式实现造成同期比较基数较低。

(2) 营业成本较上年同期增加 70.66%的主要原因为：报告期内公司结转主营收入的项目较上年同期明显增加，结转的营业成本相应增加。

(3) 销售费用较上年同期增加 32.73%的主要原因为：报告期内公司加大销售力度，销售费用相应增加，但销售费用率同比下降 0.45 个百分点。

(4) 管理费用率：公司管理费用率同比下降 1.86 个百分点。

(5) 财务费用率：公司财务费用率同比下降 6.26 个百分点。

(6) 资产减值损失较上年同期减少 54.03%的主要原因为：报告期内公司对杭州御品湾计提了 1.1 亿元跌价准备，而上年同期公司对松江誉品谷水湾项目计提了 2.58 亿元跌价准备，从而使

同期比较基数较高。

(7) 投资收益较上年同期减少 97.51%的主要原因为：上年同期公司转让子公司上海华营置业有限公司 100%股权取得投资收益 5.24 亿元，从而使同期比较基数较高。

(8) 经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 221.28%的主要原因为：报告期内公司加大了土地储备和项目投入的力度，购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加了 9.67 亿元。

(9) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 244.54%的主要原因为：上年同期公司转让上海华营置业有限公司 100%股权取得转让价款 8.17 亿元，而报告期内公司收购了上海房地(集团)有限公司 60%股权支付转让价款 12.36 亿元。

(10) 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加的主要原因为：报告期内公司取得借款收到的现金较上年同期增加了 35.01 亿元。

## 2、收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司营业收入较上年同期增加 54.77%，主要原因为公司结转主营收入的项目较上年同期明显增加，主要有古北御庭、莫奈庄园、中华企业大厦、南郊中华园等项目。

### (2) 主要销售客户的情况

单位：元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
上海京基投资有限公司	790,000,000.00	11.69
昆山润华商业有限公司	320,000,000.00	4.74
上海高岛屋百货有限公司	122,214,342.63	1.81
古北国际花园商铺某业主	25,800,000.00	0.38
古北国际广场 109 号某业主	25,236,800.00	0.37
合计	1,283,251,142.63	18.99

## 3、成本

### (1) 分行业成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产行业	房地产行业	3,790,931,359.23	95.53	2,202,727,196.50	94.96	72.10
商业和服务业	商业和服务业	171,795,653.67	4.33	114,472,929.28	4.93	50.08
工程施工	工程施工	5,751,982.82	0.14	2,638,470.71	0.11	118.00

## (2) 分产品成本分析表

单位:元

分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产销售	房产销售	3,666,571,497.73	92.39	2,081,430,580.52	89.72	76.16
房屋租赁	房屋租赁	124,359,861.50	3.14	62,901,967.73	2.72	97.70
土地转让	土地转让			58,394,648.25	2.52	-100.00
商业和服务业	商业和服务业	171,795,653.67	4.33	114,472,929.28	4.93	50.08
工程施工	工程施工	5,751,982.82	0.14	2,638,470.71	0.11	118.00

## 4、费用

单位:元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	182,197,548.78	137,271,014.00	32.73
管理费用	277,235,710.86	260,407,226.43	6.46
财务费用	732,850,993.13	746,910,031.47	-1.88
所得税费用	282,465,398.80	398,692,391.82	-29.15

## 5、现金流

单位:元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-536,313,926.09	442,220,462.01	-221.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,542,457,968.35	1,067,133,733.07	-244.54
筹资活动产生的现金流量净额	1,318,972,854.04	-1,185,210,660.94	不适用

## 6、发展战略和经营计划进展说明

报告期内,公司稳健经营,审时度势,锐意进取,敏锐把握营销时机,适时增加土地储备,努力开拓资金渠道,扎实推进项目建设,注重提升产品品质,切实落实多元经营,在经营管理方面取得了一定的成绩。

## (1) 紧抓销售,强资金回笼

报告期内,公司始终把市场营销作为全年的重点工作来部署,形成高层主抓,部门落实、全司动员的工作格局,着力提高项目去化率,抓好工作落实。第一、将销售指标细化分解、实现责任落实,并与业绩考核挂钩,形成倒逼激励机制;第二、根据各项目特点,量身定制销售策略,加强产品销售的引导性与针对性;第三,采取"一二手联动、单位团购、微博营销、电商推广、客户会推介"等创新营销方法,拓宽客户群体,提高产品的市场影响力。报告期内公司实现销售资金回笼约 54 亿元,其中新盘销售约 44 亿元,存量去化约 10 亿元。

## (2) 开拓创新,增土地储备

报告期内,公司根据主营发展需要,在土地市场竞争激烈的大环境下,积极探索创新方式,推进土地储备工作。一方面,尝试带功能、带设施、带方案的区域整体开发模式,结合二三线城市平台更新契机,底价竞买取得无锡中城综合项目。另一方面,积极探索一、二级开发联动模式,通过参与一级市场土地整理,提升意向地块的区域品质,并通过竞标方式获取嘉定安亭

项目开发权。上述地块的取得，也为公司后续获取相关区域的整体开发权提供了先机。同时，公司通过股权收购实现全资控股上房集团，项目储备获得重大进展。报告期内，公司新增开发面积约 144.5 万 m<sup>2</sup>，持续经营能力得到明显改善。

### (3) 开源节流，保资金平衡

报告期内，公司把资金平衡作为全年工作的主线。一方面，公司加强资金管控，严格预算管理，统筹资金使用，通过成立专项小组，动态监控预算执行，资金使用安全受控，有效降低财务系统风险；另一方面，提高委贷、开发贷融资比例，补充资金流动性，降低负债率，通过低利率置换高利率，中长期置换短期，银行贷款置换信托借款，有效降低财务成本，2013 年度资金综合成本较 2012 年下降近 1.5 个百分点。同时，公司紧抓资本市场融资时机，报告期内公司债的发行申报已获中国证监会受理。

### (4) 项目管控，优管理效率

报告期内，针对行业深度变化，公司强练内功，促进管理效率和效益的提升。一是积极改进投资管理，加快项目周转率，推进“当年拿地、当年开工、当年销售”的政策。二是完成 ERP-PM 信息系统功能二次开发和合格供应商数据库的构建，制定统一的成本管理制度和流程，规范材料采购和招投标管理。三是设立产品研发部，加强产品研发，形成统一的产品技术标准和形象系统标准。由此取得较好的成果：无锡项目已率先实施三个“当年”政策；松江誉品谷水湾项目被评为上海市优质结构工程；美兰湖中华园二期等多个项目获“上海市优秀住宅”金奖、银奖。

### (5) 总部建设，促转型发展

报告期内，公司进一步深化企业改革创新，促进转型发展。一是调整总部部门设置，提升部门权责职能，人才选聘竞聘上岗，充实总部职能管理人员，提升总部功能建设。二是探索多元投资，成立投资公司进行基金管理、股权投资及市值管理等新业务，设立农业公司专项管理崇明农用地的开发利用。三是完善对外投资管理体系，加强投资项目立项、决策的标准化程度，提升企业科学决策能力。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	6,551,891,899.47	3,790,931,359.23	42.14	55.02	72.10	减少 5.74 个百分点
商业和服务业	172,347,358.84	171,795,653.67	0.32	43.08	50.08	减少 4.65 个百分点
工程施工	8,164,873.87	5,751,982.82	29.55	58.40	118.00	减少 19.26 个百分点
合计	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72	41.05	54.69	71.07	减少 5.64 个百分点

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	6,128,821,401.66	3,666,571,497.73	40.17	76.47	76.16	增加 0.10 个百分点
房屋租赁	423,070,497.81	124,359,861.50	70.61	153.21	97.70	增加 8.25 个百分点
土地转让				-100.00	-100.00	不适用
商业和服务业	172,347,358.84	171,795,653.67	0.32	43.08	50.08	减少 4.65 个百分点
工程施工	8,164,873.87	5,751,982.82	29.55	58.40	118.00	减少 19.26 个百分点
合计	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72	41.05	54.69	71.07	减少 5.64 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	6,724,145,514.99	55.29
苏州市	1,720,000.00	-88.95
杭州市	6,538,617.19	0.07
合计	6,732,404,132.18	54.69

3、 报告期结转主营收入主要项目销售和租赁

单位:平方米、万元

项目	销售/租赁面积	主营收入	主营成本	主营税金	主营利润	报告期末累计结算面积
古北御庭	60,148.69	252,438.95	178,529.23	20,749.80	53,159.92	60,148.69
莫奈庄园	26,627.24	84,286.37	65,362.60	5,459.44	13,464.33	26,627.24
中华企业大厦	26,166.00	79,000.00	33,027.68	10,681.09	35,291.23	26,166.00
南郊中华园	29,681.54	62,784.56	25,991.63	10,728.87	26,064.06	198,746.60
美兰湖中华园	29,569.53	36,661.89	23,358.08	3,925.53	9,378.28	136,945.42
上海春城大卖场	29,823.33	33,920.10	4,344.31	4,818.76	24,757.03	29,823.33
古北香堤岭	6,417.97	21,127.57	14,433.93	2,882.95	3,810.69	19,639.10
上房 11#住宅、车库	16,278.43	19,866.19	15,634.47	1,350.66	2,881.06	41,105.72
租金小计	298,266.08	42,307.05	12,435.99	5,218.49	24,652.57	
合计		632,392.68	373,117.92	65,815.59	193,459.17	

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
应收账款	35,860,203.47	0.1	4,977,709.20	0.01	620.42
预付款项	114,487,141.08	0.31	8,633,855.83	0.02	1,226.03
短期借款	1,052,000,000.00	2.89	2,169,890,000.00	6.27	-51.52
应付利息	58,388,463.25	0.16	33,371,688.70	0.1	74.96
应付股利	91,658,790.52	0.25	57,289,287.47	0.17	59.99
其他流动负债	0	0	397,430,365.30	1.15	-100
长期借款	10,566,871,941.39	29.04	7,768,821,405.45	22.43	36.02
其他非流动负债	3,711,712,944.47	10.2	2,585,678,965.94	7.47	43.55
资本公积	66,875,328.71	0.18	1,262,551,109.35	3.65	-94.70

(1) 应收账款期末较期初增加 620.42%的主要原因: 报告期内增加了应收房款 3,408.2 万元。

(2) 预付款项期末较期初增加 1,226.03%的主要原因: 报告期内公司下属上海古北(集团)有限公司预付上海市嘉定区规划和土地管理局土地出让款 9,582.8 万元。

(3) 短期借款期末较期初减少 51.52%的主要原因: 报告期内公司偿还部分短期借款, 为调整财务结构, 适当减少短期借款比重, 增加长期借款比重。

(4) 应付利息期末较期初增加 74.96%的主要原因: 报告期末计提应付银行借款利息增加。

(5) 应付股利期末较期初增加 59.99%的主要原因: 公司下属上海古北(集团)有限公司应付新长宁(集团)有限公司股利 5,500 万元; 公司下属上海房地产经营(集团)有限公司应付上海地产(集团)有限公司股利 3,500 万元。

(6) 其他流动负债期末较期初减少 100%的主要原因为: 报告期内公司已偿还全部短期信托借款。

(7) 长期借款期末较期初增加 36.02%的主要原因: 公司为经营业务发展需要而相应增加长期银行贷款。

(8) 其他非流动负债期末较期初增加 43.55%的主要原因: 公司为经营业务发展需要而相应增加信托借款。

(9) 资本公积期末较期初减少 94.70%的主要原因: 报告期内公司收购上海房地(集团)有限公司 60%股权, 构成同一控制下企业合并, 从而导致资本公积减少。

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

单位:元

项目名称	期初余额	期末余额	当期原值变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	266,323,048.08	238,286,000.00	-32,109,552.31	33,012,035.77
合计	266,323,048.08	238,286,000.00	-32,109,552.31	33,012,035.77

(四) 核心竞争力分析

公司专注于房地产业，历经近 60 年的磨练，以“稳健经营、持续发展”为指导思想，立足上海拓展长三角。公司把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标，励炼内功，真抓实干。

1、以住宅和商业地产双轮驱动强化抗风险能力。公司在产品配置方面保持住宅与商业地产的合理动态配比，拥有一些高品质经营性物业，在一定程度上能规避房地产市场风险。

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

3、以持续分红实现投资者价值回报。上市 20 年以来，公司秉持关注股东回报的经营理念，每年通过分配股利或现金分红方式给予投资者持续回报，仅现金分红累计超过 10 亿元（不包含 2013 年度），覆盖上市以来募集资金总额 170%。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位:万元

公司名称	投资金额	原母公司拥有权益 (%)	现母公司拥有权益 (%)	情况说明
中企汇锦投资有限公司	20,000	0	100	新设
上海新弘生态农业有限公司	5,000	0	100	新设
江阴中企誉德房地产有限公司	6,480	65	95	股权收购
上海房地（集团）有限公司	123,609	40	100	股权收购
上海融欧股权投资基金管理有限公司	600	0	58.2	新设
上海锐思资产管理有限公司	66,750	87.5	87.5	增资
无锡中城誉品置业有限公司	10,000	0	71.64	新设

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	211,005,651.79	0.22	238,286,000.00	35,784,034.13	17,567,505.81	可供出售金融资产	二级市场买入
600675	中华企业（注）	2119237.5	0.14	0	-2,771,998.36	2,738,998.89	可供出售金融资产	上房集团并购前原持有的法人股

注：报告期内，地产集团收购上房集团持有的全部公司股权 2,951,652 股，具体内容详见公司于 2013 年 6 月 20 日在上海证券交易所网站披露的编号为 2013-027 号公告。

(2) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量(股)	报告期买入股份数量(股)	使用的资金数量(元)	报告期卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益(元)
海通证券	24,459,396.00	61,015,560.00	657,543,685.38	64,424,956.00	21,050,000.00	35,784,034.13

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

单位:元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	公司债	1,200,000,000	0	1,200,000,000	0	

2009年1月14日,公司发行人民币12亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核,获得有条件通过;2009年9月17日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的通知》(证监许可【2009】895号),获准向社会公开发行面值不超过12亿元的公司债券;2009年10月27日公司债正式发行;2009年10月30日,公司所发行的本期12亿元公司债券全部发行完毕;2009年12月10日,公司09中企债在上海证券交易所挂牌上市(债券代码:122034,债券简称:09中企债)。

本次募集资金主要用于偿还银行贷款和补充流动资金,其中用5.59亿元偿还商业银行贷款,调整公司债务结构;剩余部分资金补充公司流动资金,主要用于房地产项目开发。截至报告期末,上述募集资金使用情况如下:

(1) 偿还商业银行贷款

单位:万元

商业银行名称	贷款时限	偿还金额
招商银行	2008.12.02—2009.12.01	10,000
浙商银行	2008.06-26—2010.06.25	10,000
交通银行	2007.10.24—2010.12.22	11,920
宁波银行	2009.1.20—2009.12.18	8,000
农业银行	2008.01.22—2010.10.22	1,000
深发展	2009.06.09—2010.06.09	15,000
合计		55,920

(2) 补充流动资金

单位：万元

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	累计产生收益情况
南郊中华园二期	否	19,809	19,809	是	不适用	25,537.38
美兰湖中华园	否	21,981	21,981	是	不适用	41,622.52
周浦印象春城	否	7,828	7,828	是	不适用	91,974.77
古北商务分区 9-3 项目	否	5,060	5,060	是	不适用	12,654.20
古北香堤岭	否	6,996	6,996	是	不适用	12,117.68
太湖古北雅园二期	否	2,406	2,406	是	不适用	-1,999.99
合计	/	64,080	64,080	是		/

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司情况

单位:万元

公司名称	持股比例	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海古北(集团)有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	826,873.26	224,266.12	339,069.75	38,186.15
上海房地产经营(集团)有限公司	90.00%	上海春城、御品大厦	30,000.00	926,717.19	322,417.79	123,906.34	24,467.40
上海鼎达房地产开发有限公司	100.00%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	7,634.56	7,321.86	539.00	28.17
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00%	苏州第五元素花园	42,000.00	44,126.95	44,840.19	172.00	316.85
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	南郊中华园	39,200.00	117,511.05	56,621.38	75,154.87	13,645.31
上海顺驰置业有限公司	100.00%	美兰湖中华园铂珺公馆	70,000.00	447,800.24	80,571.48	38,696.31	5,615.25
上海古北京宸置业发展有限公司	70.00%	古北国际广场	3,000.00	30,111.94	10,837.93	18,599.13	5,905.76
上海浦东古北置业有限公司	100.00%	古北御庭	50,000.00	136,507.11	82,480.76	252,438.95	38,337.85
上海杉野置业有限公司	100.00%	古北香堤岭	10,000.00	41,930.58	21,381.08	21,127.57	2,224.57
苏州洞庭房地产发展有限公司	90.00%	太湖古北雅园	USD420	45,890.01	-1,757.47	0	-903.90
上海瀛浦置业有限公司	100.00%	周浦印象春城	40,000.00	206,282.07	124,700.16	84,286.37	8,726.54
上海瀛茸置业有限公司	100.00%	松江誉品谷水湾	120,000.00	444,916.16	92,447.08	0	-1,549.73
上海华宁置业有限公司	100.00%	华宁国际广场	38,000.00	57,497.02	45,699.68	2,414.43	-791.56
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	杭州御品湾	80,000.00	403,405.86	55,118.30	0	-12,256.25
江阴中企誉德房地产有限公司	95.00%	江阴中企上城	22,000.00	68,320.18	19,733.35	0	-772.50
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00%	苏地 2010-B-33 地块	5,000.00	91,447.21	4,754.16	0	-173.09
上海古北朱家角置业有限公司	100.00%	古北香堤艺墅	120,000.00	206,741.88	119,095.25	0	-430.50
江阴金安置业有限公司	51.00%	尚海荟花园	45,000.00	81,972.29	44,283.34	0	-450.90
上海浦东金鑫房地产开发有限公司	50.00%	财富广场、国客中心	USD560	199,472.74	114,101.77	0.00	129.70
上海房地(集团)有限公司	100.00%	安亭新镇、徐汇小闸镇项目	100,000.00	978,124.63	315,801.11	31,778.36	-17,332.55
天津星华城置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	165,000.00	227,054.35	155,749.77	0	-7,361.59
天津星华商置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	27,000.00	27,761.03	26,850.70	0	-19.39
天津星华府置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	105,000.00	104,398.50	104,398.50	0	-129.74

(2) 股权投资减少情况

本报告期内，无股权投资减少的情况。

(3) 对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司情况

对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司情况已在主要子公司、参股公司情况中列示。

5、非募集资金项目情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目进度	本年度投入金额	累计投入金额	本年项目收益情况
南郊中华园	174,000	销售	9,435.02	153,471.14	13,645.31
美兰湖中华园	135,000	销售	4,640.00	126,140.00	5,615.25
铂珺公馆	350,000	在建	47,831.45	271,975.80	不适用
江阴中企上城	120,000	在建	20,808.79	62,410.69	-772.50
杭州御品湾	550,000	在建	74,458.11	412,653.85	-12,256.25
苏州 2010-B-33 号地块	120,000	前期	11,890.80	88,471.03	-173.09
古北 9-3 项目	190,000	部分招租、部分租赁	23,930.01	183,101.01	12,654.20
古北香堤岭别墅	250,000	销售	5,681.94	46,254.94	2,224.57
古北御庭和酒店	225,000	预售、在建	16,774.03	198,659.10	38,337.85
古北顾村商业	12,000	在建	5,156.83	10,956.70	-247.29
古北太湖源	43,000	销售	2,465.02	48,008.38	-903.90
朱家角香堤艺墅	250,000	在建	17,466.05	185,229.19	-430.50
松江誉品谷水湾	398,200	在建	82,230.61	433,135.78	-1,549.73
印象春城	360,000	销售及在建	22,383.77	351,367.76	8,726.54
江阴尚海荟花园	100,000	在建	18,866.73	77,562.40	-450.90
华宁国际广场商铺	37,200	招租	1.12	36,770.47	-791.56
安亭新镇	1,228,700	销售及在建	19,581.02	262,402.92	-7,579.06
尚汇豪庭	800,000	在建	58,287.37	570,419.53	180.24
<b>合计</b>	<b>5,343,100</b>		<b>441,888.67</b>	<b>3,518,990.69</b>	

6、融资情况

2013 年度，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过银行贷款和非银行性金融机构融资实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 207.5 亿元，其中银行贷款融资余额 151.73 亿元，非银行性金融机构融资余额 55.77 亿元。2013 年度，公司房地产业务银行贷款和非银行性金融机构融资利息资本化金额为 12.44 亿元；加权平均融资成本年化利率为 8.38%，其中银行贷款加权平均年化利率为 7.81%，非银行性金融机构融资加权平均年化利率为 9.93%；最高项目融资年利率 12.2%。

7、2013 年度主要房地产项目情况及 2014 年度开工计划

报告期内，公司完成开工面积 23.2 万平方米，完成竣工面积 33.4 万平方米。2014 年公司主要开发项目 12 个，预计在建面积 235 万平方米，其中预计新开工面积 59.6 万平方米，预计竣工面积 69.6 万平方米（以上数据不包括天津华明镇地块项目）

单位：万平方米、亿元

项目名称	位置	公司实际权益	占地面积	规划建筑面积	计划开发投资	2013年内开工面积	2013年内竣工面积	2013年末累计竣工面积	2014年计划开工面积	2014年计划竣工面积	项目类型	项目状态
铂珺公馆	上海市宝山区	100.0%	10.2	21.4	30.3	0	21.4	21.4	0	0	公寓	竣工
顾村商业配套	上海市宝山区	87.5%	1.4	2.7	1.2	0	2.7	2.7	0	0	商业	竣工
古北御庭	上海市浦东新区	87.5%	3.1	11.3	21	0	9.3	9.3	0	2	公寓酒店	在建
印象春城	上海市浦东新区	93.0%	31.7	56.8	44	9.1	0	47.7	0	0	商住	在建
古北香堤艺墅	上海市青浦区	87.5%	13.2	15.2	25	0	0	0	0	4.7	别墅	在建
安亭新镇 05A-01A、06A-01 地块	上海市嘉定区	87.5%	7.7	16.5	14	0	0	0	12.6	0	商住	拟建
尚汇豪庭	上海市徐汇区	71.0%	11.8	38.6	80	8.9	0	0	0	0	公寓	在建
安亭汽车城12# 地块	上海市嘉定区	50.0%	4.1	7.8	5.5	0	0	0	0	7.8	公寓	在建
安亭汽车城14# 地块	上海市嘉定区	50.0%	8.7	8.1	5.5	0	0	0	8.1	0	公寓	拟建
松江誉品谷水湾	上海市松江区	94.5%	14.8	36	39.8	0	0	0	0	26.4	公寓	在建
杭州中企御品湾	杭州市江干区	100.0%	6.2	22.3	45.2	0	0	0	0	0	公寓	在建
苏州中华园	苏州平江区	100.0%	4.9	5.2	12	5.2	0	0	0	0	别墅	在建
江阴中企上城	江阴市申港街道	95.0%	12.4	21.6	12.8	0	0	0	0	11.1	公寓别墅	在建
江阴誉品尚海荟	江阴市澄江街道	45.9%	8.5	17.6	9.8	0	0	0	0	17.6	公寓	在建
无锡河埭街道 9-1、9-2 号地块	无锡市河埭街道	71.6%	9.5	38.9	30	0	0	0	38.9	0	商住	在建
天津华明镇项目	天津市华明镇	30%	66.7	101	80	18.9	0	0	39.1	17	商住	在建
<b>合计（未包括天津华明镇项目）</b>			<b>148.2</b>	<b>320</b>	<b>376.1</b>	<b>23.2</b>	<b>33.4</b>	<b>81.1</b>	<b>59.6</b>	<b>69.6</b>		

备注：1、计划开发投资包含土地、前期、建安、基配等开发费用。（不含销售费用、财务费用及税金）；2、安亭新镇 05A-01A、06A-01 地块项目及无锡河埭街道 9-1、9-2 号地块项目因尚在前期设计中，规划总建筑面积为暂定面积；3、上表中的计划开发投资、开工、竣工计划等可能会根据市场或政策等因素变化做出相应的调整。

## 8、销售租赁情况分析

### (1) 新盘销售情况分析

品类	2013 年末可售面积 (万平方米)	2013 年内签约金额 (亿元)	2013 年内签约面积 (万平方米)	2013 年签约均价 (元)
住宅	52.86	43.72	20.07	21,786
办公楼	-	-	-	-
购物中心及商铺	1.54	1.10	0.31	35,398
酒店	-	-	-	-
其他	不适用	6.25	不适用	不适用
合计(未包括天津华 明镇项目)	54.4	51.04	20.38	

注：报告期内，天津华明镇地块项目签约面积 3.97 万平方米，签约金额 3.18 亿元。

### (2) 物业租赁情况分析

种类	可出租面积 (平方米)	年末出租率	年租金收入 (万元)	每平方米每日出租均价 (元)
住宅	9,198	75%	1,128	4.68
办公楼	98,000	99%	17,296	6.73
购物中心及商铺	87,187	99%	15,835	5.17
酒店及休闲	21,100	100%	640	0.84
仓储	39,855	100%	1,418	0.96
其他	42,926	100%	5,990	-
合计	298,266	-	42,307	-

## 9、公司土地储备情况分析

单位：万平方米

项目	位置	公司实际权益	占地 面积	2013 年末 项目储备 建筑面积	其中拟发 展做销售 的土地	其中拟发 展做销售 的房产面 积	其中拟发 展做出租 的土地	其中拟发 展做出租 的房产面 积
安亭新镇 05A-01A、 06A-01 地块	上海市嘉定区	87.5%	7.7	16.5	7.7	12.0		
无锡河埭街道 9-1、9-2 号地块	无锡河埭街道	71.6%	9.5	38.9	9.5	29.5		
安亭汽车城 10 号地块	上海市嘉定区	50%	5.2	4.6	4.2	4.6		
安亭汽车城 14 号地块	上海市嘉定区	50%	8.7	8.1	6.3	6.3		
安亭汽车城 17 号地块	上海市嘉定区	50%	20.7	13.6	20.2	13.1		
安亭汽车城 19 号地块	上海市嘉定区	50%	5.8	5.8	5.8	5.8		
安亭汽车城 20 号地块	上海市嘉定区	50%	9.3	7.9	4.8	4.3		
安亭汽车城 21 号地块	上海市嘉定区	50%	3.4	2.7	3.4	2.7		

备注：截止报告期末，土地储备项目处于前期设计规划阶段，未取得施工许可证，上述数据为暂定面积。

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2013 年，房地产行业仍然处于宏观调控，房产企业继续上演强者恒强、集中度提高的竞争格局。据中国房地产测评中心统计，TOP50 房地产企业销售金额集中度从 2012 年的 24.56% 提

高到 2013 年的 25.35%，其中，7 家房企进入千亿销售俱乐部；部分中小房企通过高周转、低成本和强管控等策略得以快速发展，进入百亿销售俱乐部。企业更加注重有质量的增长，一方面平衡规模与利润，另一方面强化标准化流程及大众产品的精品化和高端化。转型发展已经成为了众多大型房企的战略需求，未来将继续演绎上述格局。

## （二）公司发展战略

中华企业要形成以住宅和商业地产投资开发为主，以资产经营管理、房地产金融业务、股权投资等相关产业协同发展的格局，成为复合型房地产投资开发和管理的企业集团。推动住宅和商业地产联动发展，开发和经营双轮驱动，主流产品和创新产品合理配比，自主经营和战略合作稳步推进，本地项目和区外拓展优化布局，促使中华企业主业形成规模优势和持续稳定发展。

为实现战略目标，公司拟通过提升总部功能，优化管理布局，拓展区域开发，搞好产品塑造，加强资本运作和激活经营机制等方式，形成企业改革发展新举措，取得新成效，推动企业持续健康发展。公司要完善总部设置，构建战略与投资决策中心、运营管理中心、产品研发中心、人才开发中心、财务监管中心等五大中心，进一步提升总部功能，加强战略管理。

## （三）经营计划

公司 2014 年度财务预算为：结转营业收入约 40 亿元，归属于上市公司股东的净利润约 3 亿元，资产负债率控制在 80% 以内。为实现上述经营目标，公司将重点抓好以下几方面工作：

### 1、强化市场营销，加快资金回笼

2014 年，公司将紧紧围绕市场营销的重点工作，采取有力措施，实现销售回笼。统一部署，细化目标责任，全力去化存量，确保年度指标顺利完成。通过加强房地产市场形势预判，制定符合市场变化的营销策略和个性化营销方案，将营销目标与考核紧密结合，统一行动，切实抓好落实。通过资金快速回笼改善企业健康度，有效降低负债率，加快存量资产处置，优化资产结构。

### 2、拓宽融资渠道，加强资本运作

2014 年，公司将抓住资本市场融资窗口期，赢得主动，力求突破，使上市公司资源优势得到真正体现。公司将全力以赴做好公司债的申请发行工作，积极作为，适时推进资本市场融资。同时，进一步发挥汇锦投资公司的运作效应，搭建资产管理平台，创新融资手段，为主业发展筹集资金，培育新的利润增长点。

### 3、优化资金管理，提高资金使用率

2014 年，公司将适时通过集中资金管理，提高内部资金统筹管理力度，合理调配调拨资金，实现资金使用效率最优化。对融资资源、融资机构、资金使用及余额分配实施统一管控、统一运作，进一步理顺资金管理方式，形成贷款集中优势；合理运用会计核算政策，优化财务结构，控制三项费率，保证企业所得税率维持合理水平。

### 4、深化改革发展，推动机制创新和管理提升

2014 年，公司将在资本运作与市场融资、总部管理与资源整合、机制创新与人才培养三个方面加大深化改革力度，力争在重要领域与关键节点取得突破性进展。

## （四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司在强化销售，加快资金回笼的同时，将根据各个项目的开发计划与投资需要，通过多种渠道筹集资金满足公司业务发展资金需求。公司将通过加快资金周转、强化资金统筹、优化资金使用方案以及严格控制费用支出等多种方式，确保公司健康地、可持续地发展。

## （五）可能面对的风险

1、市场风险。在调控政策持续不放松的背景下，公司布局的上海、杭州及苏州等地均受限购政策影响，一定程度上对市场需求形成抑制，影响公司的销售和资金回笼速度。

2、财务风险。作为一家以房地产开发经营为主营业务的上市公司，在发展过程中，需要大量的资金投入，如果国家对房地产行业的信贷政策和融资渠道持续紧缩，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来压力。目前公司资产负债率偏高，但整体财务状况保持稳健。

3、经营风险。房地产项目开发周期长，变化多，投资大，面对日益激烈的市场竞争，改善经营模式，提高开发效率，降低开发成本，加快周转已成为必然趋势。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

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

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东回报的基础上，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自 1993 年上市以来，坚持每年或股利或现金实施利润分配，仅现金分红总额已累计超过 10 亿元(不含 2013 年度)。报告期后，公司拟按照中国证监会和上海证券交易所的要求进一步明确公司章程中利润分配的相关条款。

报告期内，结合公司实际情况制定了公司 2012 年度利润分配方案：本次分配向全体股东每 10 股派 1.2 元现金（含税），以股本 1,555,882,832 股为基数，共派发现金红利 18,670.59 万元（含税）。本次利润分配方案及审议程序符合《公司章程》及相关规范性文件的要求。公司已于 2013 年 7 月实施完成 2012 年度利润分配方案。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

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

单位：元

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	2	1	0	155,588,283.20	401,663,518.58	38.74
2012 年	0	1.2	0	186,705,939.84	517,554,799.89	36.07
2011 年	1	0.15	0	21,216,584.07	700,067,574.62	3.03

### 五、 积极履行社会责任的工作情况

#### (一) 社会责任工作情况

一直以来，中华企业在认真履行经济责任的同时，也努力承担起政治责任和社会责任，在承担责任中积极寻求发展，在不断发展中更好地履行责任，努力实现员工价值、企业利益和社会效益三者综合效应的最大化。公司积极响应市委市政府号召，开发建设宝山顾村配套商品房，

并且组建以党员骨干为核心的青年团队投身于上海首批建造的 160 万平方米经济适用房惠民工程之一的徐汇区华泾经济适用房项目。同时，中华企业积极开展结对帮扶工作，与崇明庙镇窑桥村建立长期扶贫互助关系。数十年来，中华企业坚持为社会慈善事业默默奉献，积极参加社会公益活动，勤恳地履行着国有企业的三大责任。从 1989 年起，公司连续十二次蝉联“上海市文明单位”，从 1998 年起连续七次评为上海市守合同重信用企业及合同信用等级 AAA；从 2007 年起，中华企业荣获上海市著名商标，并荣获首届上海市诚信承诺企业称号；报告期内，中华企业荣获上海市房地产行业协会颁发的“五星”诚信创建企业称号。

## 第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项  
本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况  
√ 不适用

三、 破产重整相关事项  
本年度无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
股权转让：公司控股子公司上海古北（集团）有限公司将其所持有的上海锐思资产管理有限公司 100% 股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让。2013 年 12 月 31 日，就挂牌标的，征集到意向受让人沈阳首源投资管理有限公司。截止报告期末，本交易尚未完成。	详见公司于 2013 年 10 月 12 日、2014 年 1 月 3 日在上海证券交易所网站上披露的编号分别为临 2013-047 号及临 2014-001 号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013 年 3 月 13 日，公司第七届董事会第三次会议审议通过了关于公司 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于 2013 年 6 月 18 日经公司股东大会审议通过。	详情请查询公司于 2013 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2013-010 号的《关于 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的公告》。其中：具体关联借款事项分别详见临 2013-002、2013-004、2013-015、2013-020、2013-025、2013-029、2013-031、2013-034、2013-051、2013-052 及 2013-054 号公告。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>股权收购：2013 年 5 月 10 日，公司第七届董事会以通讯表决的方式审议通过了关于公司增持上海房地（集团）有限公司股权的议案（决议编号：2013-07）。2013 年 5 月 15 日，公司第七届董事会第五次会议审议通过了关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 60% 股权的议案。2013 年 6 月 18 日，公司 2012 年度股东大会年会审议通过关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 60% 股权的议案。2013 年 6 月 25 日，就交易标的股权，地产集团与公司签订产权交易合同。报告期内，公司收购上房集团 60% 股权已完成工商变更登记备案，公司已全资控股上房集团。</p>	<p>详见公司于 2013 年 5 月 11 日、5 月 17 日、5 月 25 日、6 月 19 日及 7 月 25 日在上海证券交易所网站上披露的编号分别为临 2013-017 号、临 2013-021 号、临 2013-023 号、临 2013-026 号及临 2013-035 号公告。</p>

(三) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海地产农业投资发展有限公司	母公司的控股子公司				30,000,000.00	-	30,000,000.00
上海市滩涂造地有限公司	母公司的控股子公司				0	130,000,000.00	130,000,000.00
上海市住房置业担保有限公司	母公司的控股子公司				0	400,000,000.00	400,000,000.00
上海联合融资担保有限公司	母公司的控股子公司				0	100,000,000.00	100,000,000.00
上海市房地产交易资金管理有限公司	母公司的控股子公司				0	30,000,000.00	30,000,000.00
上海地产资产管理集团有限公司	母公司的控股子公司				0	15,000,000.00	15,000,000.00
上海集汇置业有限公司	母公司的控股子公司				0	34,944,000.00	34,944,000.00
合计					30,000,000.00	709,944,000.00	739,944,000.00
关联债权债务形成原因				<p>1、报告期内，公司通过收购股权实现全资控股上房集团，因此形成存续的关联债权债务往来。</p> <p>2、公司控股子公司江阴金安置业有限公司向股东按股权比例借款，其中上海集汇置业有限公司持股比例为 20%，向江阴金安置业有限公司提供股东借款 3,494.4 万元。</p>			

备注：上述关联借款均在公司 2012 年度股东大会年会审议通过的《关于公司 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》额度之内。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
中华企业股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路基地开发有限公司	25,555.64	2013年1月25日	2013年1月25日	2017年1月24日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	7,500	2013年5月27日	2013年5月27日	2016年5月27日	连带责任担保	否	否		是	是	联营公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	7,440	2012年4月2日	2012年4月2日	2015年4月1日	连带责任担保	否	否		是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											33,055.64		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											40,495.64		
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计											80,000		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											150,520.29		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											191,015.93		
担保总额占归属母公司净资产的比例（%）											33.30		

备注：

- 1、上述向关联方提供的担保均列入公司 2012 年度股东大会年会审议的公司为关联方提供互为担保的额度之内。
- 2、上述担保余额和发生额均以实际发生担保数额为准，其中公司向上海地产中星曹路基地开发有限公司提供担保额度 9 亿元，具体内容详见公司于 2013 年 1 月 19 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2013-003 号公告，目前实际提供担保 2.56 亿元。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

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

承诺事项	承诺内容	履行情况
解决同业竞争承诺	目前公司与控股股东上海地产（集团）有限公司下属企业存在一定程度的同业状况，上海地产（集团）有限公司已于 2007 年就解决同业竞争问题明确承诺：一、凡我公司参与竞标的出让土地，上海地产（集团）有限公司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产（集团）有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来 2—3 年内，上海地产（集团）有限公司将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。	2010 年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权；2013 年，公司继续收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司剩余 60% 股权，上海房地（集团）有限公司现已成为公司的全资子公司，该项收购有利于公司主业发展，促进同业竞争问题的解决。

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所
境内会计师事务所报酬	220
境内会计师事务所审计年限	14 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所	40

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

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

十一、 其他重大事项的说明

经 2013 年 8 月 28 日召开的公司第七届董事会第七次会议及 2013 年 9 月 16 日召开的公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过,公司拟申请发行公司债券,详情请见 2013 年 8 月 30 日、9 月 17 日、9 月 18 日在上海证券交易所网站上披露的编号分别为临 2013-037 号、临 2013-038 号、临 2013-043 号及临 2013-044 号公告。截至本报告期末,公司关于发行公司债券事项尚在监管部门审核中。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股股份	1,555,882,832	100	0	0	0	0	0	1,555,882,832	100
1、人民币普通股	1,555,882,832	100	0	0	0	0	0	1,555,882,832	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,555,882,832	100	0	0	0	0	0	1,555,882,832	100

##### 2、 股份变动情况说明

报告期内没有因送股、转增股本、配股等原因引起公司股份总数及股份结构的变动。

##### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、转增股本、配股等原因引起公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		155,282	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		153,511	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海地产（集团）有限公司	国有法人	36.36	565,678,520	2,951,652	0	无
季坚义	境内自然人	1.39	21,654,383	9,341,936	0	未知
中国建设银行－国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.96	15,000,000	15,000,000	0	未知
赵嘉林	境内自然人	0.59	9,119,515	9,119,515	0	未知
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	其他	0.31	4,769,000	-34,195,401	0	未知
陈锐球	境内自然人	0.30	4,734,801	1,316,260	0	未知
全国社保基金四零九组合	其他	0.25	3,812,077	3,812,077	0	未知
中国建设银行－上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.24	3,757,812	913,480	0	未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,332,206	0	0	未知
中国银行股份有限公司－国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	其他	0.20	3,161,721	3,161,721	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
上海地产（集团）有限公司	565,678,520		人民币普通股 565,678,520			
季坚义	21,654,383		人民币普通股 21,654,383			
中国建设银行－国泰金马稳健回报证券投资基金	15,000,000		人民币普通股 15,000,000			
赵嘉林	9,119,515		人民币普通股 9,119,515			
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	4,769,000		人民币普通股 4,769,000			
陈锐球	4,734,801		人民币普通股 4,734,801			
全国社保基金四零九组合	3,812,077		人民币普通股 3,812,077			
中国建设银行－上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	3,757,812		人民币普通股 3,757,812			
上海中路实业有限公司	3,332,206		人民币普通股 3,332,206			
中国银行股份有限公司－国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	3,161,721		人民币普通股 3,161,721			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前十名股东中,上海地产（集团）有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产（集团）有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 3、除上海地产（集团）有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。 4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。					

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

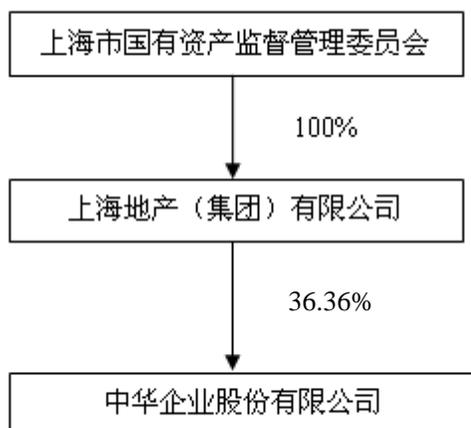
名称	上海地产（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	冯经明
成立日期	2002 年 11 月 15 日
组织机构代码	74491443-8
注册资本	4,200,000,000 元
主要经营业务	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理、市政基础设施投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。
经营成果	截止 2013 年 12 月 31 日（未经审计）营业收入 223.6 亿元，利润总额 18.7 亿元。
财务状况	截止 2013 年 12 月 31 日（未经审计）总资产 1201.6 亿元，归属于母公司所有者权益 183.3 亿元。
现金流和未来发展策略	截止 2013 年 12 月 31 日（未经审计）现金及现金等价物净增加额 3.7 亿元。 发展战略：强化土地储备前期开发管理、滩涂造地、房地产开发经营及配套服务、保障性住房开发建设等主业发展，积极发掘和开拓房地产开发经营服务等领域的市场潜力，逐步形成行业比较优势，争取实现集团跨越式发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	地产集团持有上海金丰投资股份有限公司 38.96% 股权

(二) 实际控制人情况

1、 法人

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

2、



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司控股股东上海地产（集团）有限公司持有公司 36.36% 的股权。上海地产（集团）有限公司的股东为上海市国有资产监督管理委员会，上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产（集团）有限公司 100% 股权。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

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

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
朱胜杰	董事长	男	59	2012年10月22日	2015年10月21日	263,979	290,079	26,100	增持	72.6	
陈力	副董事长	男	57	2012年10月22日	2015年10月21日	3,960	33,960	30,000	增持	72.6	
戴智伟	副董事长	男	53	2012年10月22日	2015年10月21日	34,320	34,320	0		68.7	
金鉴中	董事	男	56	2012年10月22日	2015年10月21日						39.5
姜维	董事、总经理	男	53	2012年10月22日	2015年10月21日	0	30,000	30,000	增持	69.1	
肖宏振	董事	男	61	2012年10月22日	2015年10月21日					60	
杜钧	董事	男	49	2012年10月22日	2015年10月21日					68.2	
沈重英	独立董事	男	70	2012年10月22日	2015年10月21日					8	
夏凌	独立董事	男	42	2012年10月22日	2015年10月21日					8	
徐国祥	独立董事	男	54	2012年10月22日	2015年10月21日					8	
卓福民	独立董事	男	63	2012年10月22日	2015年10月21日					8	
郑建令	监事会主席	男	61	2012年10月22日	2015年10月21日						58.5
陈洪	监事	男	56	2012年10月22日	2015年10月21日					61.1	
王辛儿	监事	女	42	2012年10月22日	2015年10月21日						23.7
印学青	副总经理兼董事会秘书	女	46	2012年10月22日	2015年10月21日	138,986	138,986	0		61.1	
倪伯士	财务总监	男	52	2012年10月22日	2015年10月21日					61.1	
孙毅	副总经理	男	41	2013年7月16日	2015年10月21日	28,380	28,380	0		48.9	
合计	/	/	/	/	/	469,625	555,725	86,100	/	675.4	121.7

朱胜杰：历任上海市房产管理局组织处副处长，中华企业股份有限公司党委副书记、副总经理，上海华业房地产发展有限公司总经理，上海房地（集团）公司副总经理，1999年2月—2001年6月任中华企业股份有限公司第三届董事会董事长，2001年7月—2005年4月任中华企业股份有限公司第三届、第四届董事会副董事长兼总经理。2005年4月—2006年3月任中华企业股份有限公司第四届董事会董事长，2006年3月-2009年4月任中华企业股份有限公司第五届董事会董事长。2009年4月-2012年10月任中华企业股份有限公司第六届董事会董事长、公司党委副书记。现任中华企业股份有限公司第七届董事会董事长、党委副书记。

陈力：历任上海公交公司团委书记、党委委员，市公交总公司宣传处处长，市公用事业局党委办公室主任，市城市交通管理局党委委员、党委办公室主任，上海闵行投资有限公司党委书记、董事长，上海地产（集团）有限公司党群工作部经理，上海地产闵行置业公司党委书记、董事长，上海房地（集团）公司党委书记、董事长，中华企业股份有限公司党委书记、第六届董事会副董事长兼上海房地产经营（集团）有限公司董事长。现任中华企业股份有限公司党委书记、第七届董事会副董事长。

戴智伟：历任上海市房产经营公司材料部副经理，上海金城房地产投资咨询有限公司副总经理，上海房产经营公司副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理、党委副书记，中华企业股份有限公司第四届、第五届、第六届董事会董事，上海古北（集团）有限公司副董事长、总经理。现任中华企业股份有限公司第七届董事会副董事长，上海古北（集团）有限公司董事长、党委书记。

金鉴中：历任黄浦区房管局计财科副科长、科长，新黄浦集团计财部经理兼总裁特别助理，新黄浦集团计

财部经理、总会计师，新黄浦集团副总裁、总会计师，公司第四届、第五届监事会监事，第六届董事会董事。现任上海地产（集团）有限公司业务总监，公司第七届董事会董事。

姜维：历任上海市居住区开发中心一分公司工程组长、经理助理、副经理，上海中星（集团）有限公司分公司经理、项目管理部经理、副总经理，上海房地（集团）党委副书记、总经理。现任中华企业股份有限公司第七届董事会董事、总经理。

肖宏振：历任上海市房产管理局党办主任，上海市房屋建筑材料公司党委书记，上海市房屋建筑材料总公司总经理，上海房地（集团）公司党委副书记、副董事长、总经理，兼上海金丰投资股份有限公司董事长。现任上海房地（集团）有限公司党委副书记、董事长，公司第七届董事会董事。

杜钧：历任中华企业股份有限公司工程部助理工程师，上海鼎达房地产有限公司总经理助理、副总经理、总经理，上海古北（集团）有限公司副总经理、总工程师兼上海古北赵巷置业有限公司总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理。现任公司第七届董事会董事兼上海房地产经营（集团）有限公司董事长。

沈重英：历任上海市计划经济研究所副所长，上海市证券期货监督管理委员会办公室副主任、主任，中国证监会上海证管办党委书记、主任，中国证监会上海稽查局局长，上海证券交易所非会员理事、上海证券交易所会员管理委员会主任，上海市第十二届人民代表大会常务委员会委员，公司第六届董事会独立董事。现任公司第七届董事会独立董事，中海集装箱运输股份有限公司监事，上海爱建股份有限公司独立董事。

夏凌：历任公司第六届董事会独立董事。现任同济大学教师，北京大成律师事务所上海分所律师，中国环境与资源法学会理事，联合国环境规划署-同济大学环境与可持续发展学院教师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）法务总监，公司第七届董事会独立董事。

徐国祥：历任上海财经大学统计学系主任，上海财经大学会计与财务研究院教授，公司第六届董事会独立董事及多家企业独立董事、监事和顾问等。现任上海财经大学应用统计研究中心主任、中国统计学会常务理事、中国统计教育学会常务理事、上海市统计学会副会长，上海证券交易所指数专家委员会委员，中证指数有限公司指数专家委员会委员，公司第七届董事会独立董事，保定天威保变电器股份有限公司独立董事，大众交通（集团）股份有限公司监事。

卓福民：历任上海市政府经济体制改革办公室处长、主任助理，上海实业控股有限公司董事总经理、行政总裁（CEO）、副董事长，上海实业医药科技集团有限公司董事长。现任纪源资本管理合伙人，上海科星创业投资基金（SIG Venture Star）创始人、董事长，碧生源（HKSE：0926）、大全新能源（NYSE:DQ）、广东冠昊生物（SZ300238）董事及分众传媒（NASDAQ：FMCN）、申万证券（香港）（HKSE：218）、上海置业（HKSE：1277）独立董事，上海市国际股权投资基金协会副理事长，公司第七届董事会独立董事。

郑建令：历任上海公交总公司党委委员、组织干部处处长，上海公交控股公司党委书记、副董事长，上海市建设党委组织部处长，中华企业股份有限公司第六届监事会主席。现任上海地产（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，中华企业股份有限公司第七届监事会主席。

陈洪：历任空军乌鲁木齐指挥所政治部干部处干事，空军政治学院训练部学术处参谋，上海居住区开发中心纪委检察室干部，上海振城房地产实业公司党支部书记、副经理，上海中星（集团）有限公司综合管理部经理，上海中星（集团）有限公司党委委员。现任中华企业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、职工监事。

王幸儿：历任上海中星（集团）有限公司计划财务部助理会计师、会计师、高级会计师，上海地产（集团）有限公司资产管理部高级业务主管，中华企业股份有限公司第六届监事会监事。现任上海地产（集团）有限公司监察审计部经理助理，中华企业股份有限公司第七届监事会监事。

印学青：历任上海中顺房地产发展有限公司董事，中华企业股份有限公司总经理办公室副主任、主任、中华企业股份有限公司董事会秘书、副总经理。曾在上海市国有资产监督管理委员会挂职，任业绩考核处副处长。现任中华企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。

倪伯士：历任上海市房产管理局财务处财务，上海房地局财务处主任科员，上海房地（集团）公司财务部会计，上海房地（集团）公司审计室副主任，上海房地（集团）公司财务部经理，上海房地（集团）公司副总会计师。现任中华企业股份有限公司财务总监。

孙毅：历任中华企业股份有限公司投资发展部副经理，团委书记，房产开发部副经理兼任上海中迪置业有限公司副总经理、总经理，房产开发部经理，公司项目管理部经理兼上海顺驰置业有限公司总经理，公司总经理助理。现任中华企业股份有限公司副总经理。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
郑建令	上海地产(集团)有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席	2002年11月1日
金鉴中	上海地产(集团)有限公司	业务总监	2002年11月1日
王幸儿	上海地产(集团)有限公司	部门经理助理	2010年8月1日

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
金鉴中	大众交通(集团)股份有限公司	独立董事
沈重英	中海集装箱运输股份有限公司、上海爱建股份有限公司	监事、独立董事
夏凌	上海同济大学、上海国巨律师事务所	教授、律师
徐国祥	上海财经大学、保定天威保变电器股份有限公司、大众交通(集团)股份有限公司	教授、独立董事、监事
卓福民	上海科星创业投资基金	董事长

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司经营者年薪的实施方案经股东大会审议通过。独立董事的津贴标准由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬,根据股东大会通过的实施方案,按岗位和绩效发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	按照上述原则,董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 797.1 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计人民币 797.1 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
孙毅	副总经理	聘任	董事会聘任

五、公司核心团队或关键技术人员情况

报告期内,公司核心团队或关键技术人员与对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

单位：人

母公司在职员工的数量	72
主要子公司在职员工的数量	481
在职员工的数量合计	553
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	125
销售人员	103
技术人员	163
财务人员	80
行政人员	82
合计	553
教育程度	
教育程度类别	数量
大专以上学历	422
硕士	52
其他	79
合计	553

## (二) 薪酬政策

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

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

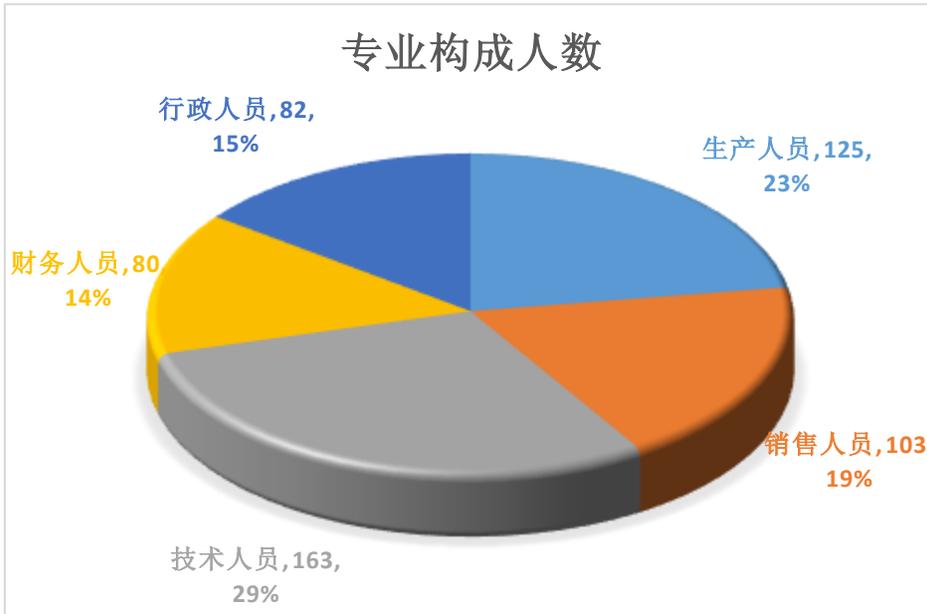
在综合上述因素的情况下，根据公司生产经营的规模以及未来发展的需要，合理确定定员标准，根据同行业市场薪酬水平和公司引才、留才的需要，确定合理的、有竞争力的薪酬水平，以此为准测算公司年度薪酬总额，并结合当年公司经营效益情况予以适当调整。

## (三) 培训计划

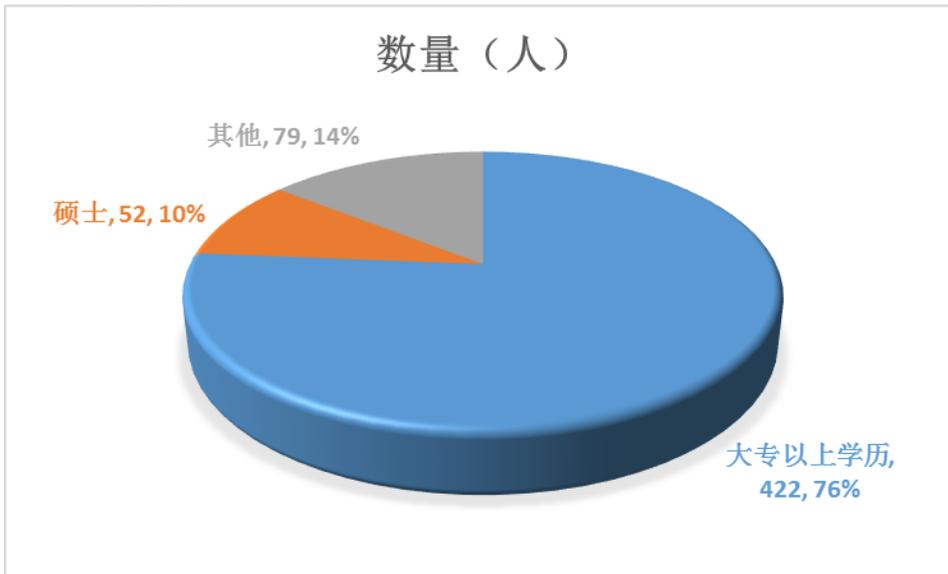
公司实施《员工培训管理办法》，人均培训时数约 31.23 课时，员工培训覆盖率达到 90%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

(四) 专业构成

1、专业构成统计图



2、教育构成统计图



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开年度股东大会和临时股东大会各一次，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东产权关系相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。在解决同业竞争问题上，自 2010 年公司收购地产集团所持有的上房集团 40% 股权以来，公司于报告期内继续收购地产集团所持有的上房集团剩余 60% 股权，上房集团现已成为公司的全资子公司，该项收购有利于公司主业发展，促进同业竞争问题的解决。

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

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

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

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

7、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格按照《公司章程》等规定，制定利润分配方案并及时实施。公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司召开了两次投资者恳谈会，公司董事长、总经理等管理层出席会议，就公司近期经营情况及未来经营策略与主要券商及媒体做沟通交流，

促进了公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。2014 年 2 月 21 日，公司副总经理兼董事会秘书印学青女士获得上海证券报举办的“2013 年度金治理·持续回报公司董秘奖”。

8、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。报告期内，公司加强内控体系建设，加强总部功能建设，优化调整部门设置，构建 12 大职能部门，充实职能人员，其中，原审计室调整为内控审计部，内控制度执行与落实得到进一步加强。

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

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会年会	2013 年 6 月 18 日	《公司 2012 年度董事会工作报告》、《公司 2012 年度监事会工作报告》、《公司 2012 年度财务决算报告》、《公司 2012 年度利润分配预案》、《公司 2013 年度财务预算报告》、《关于聘请公司 2013 年度审计机构的议案》、《关于公司 2013 年度购买土地总金额的议案》、《关于公司对外担保计划的议案》、《关于公司为关联方提供互为担保额度的议案》、《关于公司为子公司提供担保额度的议案》、《关于公司 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》、《关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 60% 股权的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 19 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 9 月 16 日	《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于本次发行公司债券方案的议案》、《关于调整公司 2013 年度对外担保计划的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 9 月 17 日

1、公司于 2013 年 6 月 18 日在东湖路 9 号召开 2012 年度股东大会年会，出席会议的股东及股东授权委托代表 45 人，持有有效表决权数 589,181,456 股，占公司总股本 1,555,882,832 股的 37.87%。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。大会由公司董事长朱胜杰先生主持。

2、公司于 2013 年 9 月 16 日在上海新华路 160 号上海影城召开 2013 年第一次临时股东大会，出席会议的股东及代理人 24 人，到会有表决权股份总数 566,192,407 股，占公司总股本 1,555,882,832 股的 36.39%。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。大会由公司董事长朱胜杰先生主持。

## 三、 董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
朱胜杰	否	46	46	38	0	0	否	2
陈力	否	46	46	38	0	0	否	2
戴智伟	否	46	46	38	0	0	否	2
金鉴中	否	46	46	38	0	0	否	2
姜维	否	46	46	38	0	0	否	2
肖宏振	否	46	46	38	0	0	否	2
杜钧	否	46	46	38	0	0	否	2
沈重英	是	46	44	38	2	0	否	2
夏凌	是	46	46	38	0	0	否	2
徐国祥	是	46	46	38	0	0	否	2
卓福民	是	46	43	38	3	0	否	2

年内召开董事会会议次数	46
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	38
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，董事会下设专门委员会在履行职责时所审议议案均表示赞成。

审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用：董事会审计委员会对 2013 年各个定期报告进行了审查；在 2013 年度报告审计工作期间，董事会审计委员会认为公司财务报表符合《企业会计准则》的规定；选择的会计政策和做出的会计估计恰当合理；会计报表在所有重大方面能够公允反映公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量，可以提交会计师事务所审计；在公司讨论制定发展战略时，战略委员会提出了重要的意见和建议；在公司高管聘任工作中，提名委员会忠实地履行了候选人的提名工作；薪酬与考核委员会提出完善薪酬方案、考核体系及经营者薪酬标准的合理化建议。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对所监督事项无异议。

## 六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司报告期内对高级管理人员的考评机制是根据收入与经营者的业绩相挂钩、基本收入与风险收入相结合、激励与约束相结合的原则，采用年薪（年薪由基础年薪、风险收入和福利三部分组成）加期奖，期奖金额最高不超过年薪 1.4 倍的规定设置。业绩考核指标由核心指标、辅助指标、特定指标和综合指标四部分组成。其中前三个指标为量化指标，后一个指标为综合指标。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

报告期内，为保证财务报告及相关信息的真实完整，根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及相关法律法规的要求，结合企业内部控制制度，建立了财务报告内部控制。

报告期内，为加强公司内部控制建设，保证内控制度有效推行，公司优化调整内控工作的责任落实，指定内控审计部为整个公司内控工作开展的牵头部门，以内部审计为基础，全面推进内控制度的落实与建设。公司在完善内控业务流程框架的基础上，通过行业数据对比、员工访谈、制度查阅、穿行测试等方式梳理流程及查找内控缺陷，拟定风险评估标准，编制风险清单，对风险关键点进行整理。公司内控机制形成了从专项查错纠弊向全面风险防范的转变，构建了高风险管理，全业务覆盖，项目内控目标各有侧重的全新动态内控体系。同时，在内部控制体系建设工作的基础上完善内部审计底稿，为公司内控手册的进一步优化修订提供了依据。根据《公司内控规范实施方案》，公司编制完成 2013 年度内部控制评价报告并公告。

公司内部控制评价报告详见 2014 年 3 月 12 日上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 相关公告。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制审计机构立信会计师事务所为公司出具了标准无保留的内部控制审计报告。内部控制审计报告详见 2014 年 3 月 12 日上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 相关公告。

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已经制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，在制度中规定了在年报信息披露中，各相关人对披露内容的真实性、准确性、及时性负有各自的责任，如果出现重大差错，将查明原因，追究当事人的责任。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

# 第十节 财务会计报告

## 中华企业股份有限公司

### 审计报告及财务报表

(2013年1月1日至2013年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	43-44
二、	财务报表	
	资产负债表和合并资产负债表	45-48
	利润表和合并利润表	49-50
	现金流量表和合并现金流量表	51-52
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	53-56
	财务报表附注	57-191

# 审计报告

信会师报字[2014]第 110581 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

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

## 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：潘莉华

中国注册会计师：饶海兵

中国·上海

二〇一四年三月十日

中华企业股份有限公司

资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		337,471,034.74	667,363,120.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	6,935,000.00	331,644.00
预付款项			
应收利息			
应收股利		790,000,000.00	683,750,000.00
其他应收款	(二)	5,030,834,407.06	4,727,234,472.06
存货		186,428,459.05	35,540,095.49
一年内到期的非流动资产		70,000,000.00	1,070,000,000.00
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,421,668,900.85</b>	<b>7,184,219,331.88</b>
非流动资产:			
可供出售金融资产		238,286,000.00	250,708,809.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	6,988,217,415.89	5,700,879,966.30
投资性房地产		240,363,906.41	544,865,812.98
固定资产		29,053,630.35	55,877,236.92
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		61,048,035.52	76,440,291.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,693,793.23	1,863,520.83
递延所得税资产			
其他非流动资产		550,000,000.00	300,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,108,662,781.40</b>	<b>6,930,635,637.98</b>
<b>资产总计</b>		<b>14,530,331,682.25</b>	<b>14,114,854,969.86</b>

后附财务报表附注为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  
资产负债表（续）  
2013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（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		907,000,000.00	1,590,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		29,435,667.49	9,937,939.49
预收款项		33,227,312.50	362,492,466.00
应付职工薪酬		17,580,543.92	12,839,741.83
应交税费		3,441,662.77	3,696,938.49
应付利息		23,550,608.11	21,175,667.44
应付股利		1,084,297.33	1,039,287.47
其他应付款		2,219,430,549.34	3,447,153,872.39
一年内到期的非流动负债		3,030,569,579.73	722,148,547.53
其他流动负债			397,430,365.30
<b>流动负债合计</b>		<b>6,265,320,221.19</b>	<b>6,567,914,825.94</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,248,500,000.00	1,223,783,919.90
应付债券			1,193,675,950.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		3,103,106,213.87	2,585,678,965.94
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,351,606,213.87</b>	<b>5,003,138,835.84</b>
<b>负债合计</b>		<b>11,616,926,435.06</b>	<b>11,571,053,661.78</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
资本公积		75,366,311.54	54,903,735.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		502,048,937.47	448,464,207.18
一般风险准备			
未分配利润		780,107,166.18	484,550,533.33
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,913,405,247.19</b>	<b>2,543,801,308.08</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>14,530,331,682.25</b>	<b>14,114,854,969.86</b>

后附财务报表附注为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  
合并资产负债表  
2013年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	2,442,574,329.81	3,111,767,617.73
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	35,860,203.47	4,977,709.20
预付款项	(五)	114,487,141.08	8,633,855.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(二)		213.80
应收股利			
其他应收款	(四)	135,267,251.54	151,106,124.15
买入返售金融资产			
存货	(六)	27,651,914,077.71	25,145,995,768.92
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	134,401,344.00	
<b>流动资产合计</b>		<b>30,514,504,347.61</b>	<b>28,422,481,289.63</b>
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七)	238,286,000.00	266,323,048.08
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	1,449,607,150.56	1,529,163,024.64
投资性房地产	(十)	3,351,955,237.64	3,714,643,582.01
固定资产	(十一)	177,491,179.74	206,976,162.19
在建工程	(十二)	42,439,322.09	
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	(十三)	108,709,421.89	125,863,324.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	2,898,439.55	3,852,549.23
递延所得税资产	(十五)	403,740,099.81	365,599,496.33
其他非流动资产	(十七)	95,020,000.00	
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,870,146,851.28</b>	<b>6,212,421,186.82</b>
<b>资产总计</b>		<b>36,384,651,198.89</b>	<b>34,634,902,476.45</b>

后附财务报表附注为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  
合并资产负债表（续）  
2013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（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（十八）	1,052,000,000.00	2,169,890,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十九）	2,012,324,505.00	2,029,535,809.13
预收款项	（二十）	2,276,060,568.64	2,987,765,726.94
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十一）	28,753,752.91	21,463,898.47
应交税费	（二十二）	1,175,933,692.94	1,164,668,183.27
应付利息	（二十三）	58,388,463.25	33,371,688.70
应付股利	（二十四）	91,658,790.52	57,289,287.47
其他应付款	（二十五）	2,003,926,120.21	1,902,283,893.92
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			
一年内到期的非流动负债	（二十六）	5,428,927,975.83	3,258,875,626.16
其他流动负债	（二十七）		397,430,365.30
<b>流动负债合计</b>		<b>14,127,973,869.30</b>	<b>14,022,574,479.36</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	（二十八）	10,566,871,941.39	7,768,821,405.45
应付债券			1,193,675,950.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			3,373,750.39
其他非流动负债	（二十九）	3,711,712,944.47	2,585,678,965.94
<b>非流动负债合计</b>		<b>14,278,584,885.86</b>	<b>11,551,550,071.78</b>
<b>负债合计</b>		<b>28,406,558,755.16</b>	<b>25,574,124,551.14</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	（三十）	1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
资本公积	（三十一）	66,875,328.71	1,262,551,109.35
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十二）	491,700,295.51	429,291,472.70
一般风险准备			
未分配利润	（三十三）	3,621,013,053.45	3,492,887,759.40
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,735,471,509.67	6,740,613,173.45
少数股东权益		2,242,620,934.06	2,320,164,751.86
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>7,978,092,443.73</b>	<b>9,060,777,925.31</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>36,384,651,198.89</b>	<b>34,634,902,476.45</b>

后附财务报表附注为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  
 利润表  
 2013 年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	878,760,534.67	41,259,637.65
减：营业成本	(四)	372,015,585.00	27,067,668.27
营业税金及附加		115,982,393.57	26,004,068.93
销售费用		9,319,908.60	3,778,830.71
管理费用		81,165,623.69	65,675,472.73
财务费用		338,865,586.85	496,262,489.17
资产减值损失		1,408,060.96	-1,294,241.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	806,452,277.51	1,021,686,427.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,647,485.95	32,145,785.50
二、营业利润（亏损以“-”填列）		766,455,653.51	445,451,776.41
加：营业外收入		44,457.70	1,164,705.52
减：营业外支出		556,509.58	857,704.13
其中：非流动资产处置损失		55,794.58	7,260.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		765,943,601.63	445,758,777.80
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		765,943,601.63	445,758,777.80
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.49	0.29
（二）稀释每股收益		0.49	0.29
六、其他综合收益		17,567,505.81	97,621,670.07
七、综合收益总额		783,511,107.44	543,380,447.87

后附财务报表附注为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  
合并利润表  
2013 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		6,757,943,092.22	4,366,336,463.65
其中: 营业收入	(三十四)	6,757,943,092.22	4,366,336,463.65
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,050,653,231.32	4,210,436,181.90
其中: 营业成本	(三十四)	3,986,255,953.51	2,335,723,230.68
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十五)	756,227,719.56	478,035,922.74
销售费用	(三十六)	182,197,548.78	137,271,014.00
管理费用	(三十七)	277,235,710.86	260,407,226.43
财务费用	(三十八)	732,850,993.13	746,910,031.47
资产减值损失	(四十)	115,885,305.48	252,088,756.58
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十九)	20,248,668.83	813,541,304.02
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-19,803,071.94	175,374,613.25
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		727,538,529.73	969,441,585.77
加: 营业外收入	(四十一)	31,547,903.49	27,844,714.63
减: 营业外支出	(四十二)	3,666,916.30	2,893,249.17
其中: 非流动资产处置损失		151,632.78	116,068.27
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		755,419,516.92	994,393,051.23
减: 所得税费用	(四十三)	282,465,398.80	398,692,391.82
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		472,954,118.12	595,700,659.41
其中: 被合并方在合并前实现的净利润		-43,235,940.34	-49,770,205.52
归属于母公司所有者的净利润		401,663,518.58	517,554,799.89
少数股东损益		71,290,599.54	78,145,859.52
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(四十四)	0.26	0.33
(二) 稀释每股收益		0.26	0.33
七、其他综合收益	(四十五)	24,805,181.21	100,144,125.04
八、综合收益总额		497,759,299.33	695,844,784.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		426,468,699.79	617,698,924.93
归属于少数股东的综合收益总额		71,290,599.54	78,145,859.52

后附财务报表附注为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  
现金流量表  
2013 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	542,195,381.17	401,923,189.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,676,916.71	9,605,802.60
经营活动现金流入小计	551,872,297.88	411,528,992.25
购买商品、接受劳务支付的现金	77,368,703.05	4,741,253.65
支付给职工以及为职工支付的现金	26,837,270.63	28,933,398.60
支付的各项税费	119,160,762.36	36,570,270.42
支付其他与经营活动有关的现金	56,353,503.44	31,496,316.08
经营活动现金流出小计	279,720,239.48	101,741,238.75
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	272,152,058.40	309,787,753.50
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	1,098,623,850.56	1,930,459,429.44
取得投资收益所收到的现金	686,276,000.00	82,146,606.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	180,284.37	126,365.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		325,254,675.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,785,080,134.93	2,337,987,076.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	327,320.00	8,389,158.50
投资支付的现金	2,555,154,744.19	992,531,532.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,236,091,192.13	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,791,573,256.32	1,000,920,691.18
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-2,006,493,121.39	1,337,066,385.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,011,230,000.00	6,620,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,011,230,000.00	6,620,500,000.00
偿还债务支付的现金	4,536,250,000.00	7,085,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,070,531,022.60	811,474,730.56
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,606,781,022.60	7,897,274,730.56
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	1,404,448,977.40	-1,276,774,730.56
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-329,892,085.59	370,079,408.15
加: 期初现金及现金等价物余额	567,363,120.33	197,283,712.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	237,471,034.74	567,363,120.33

后附财务报表附注为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  
合并现金流量表  
2013 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,933,549,410.16	5,840,298,972.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			628,527.17
收到其他与经营活动有关的现金	(四十六)	231,290,251.62	189,954,460.72
经营活动现金流入小计		6,164,839,661.78	6,030,881,960.69
购买商品、接受劳务支付的现金		4,886,925,351.00	3,920,957,691.99
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		221,581,669.84	221,990,714.38
支付的各项税费		1,155,678,337.39	1,087,255,290.08
支付其他与经营活动有关的现金	(四十六)	436,968,229.64	358,457,802.23
经营活动现金流出小计		6,701,153,587.87	5,588,661,498.68
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-536,313,926.09	442,220,462.01
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		1,048,796,596.01	393,721,881.77
取得投资收益所收到的现金		3,697,404.84	16,022,367.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,446,147.39	907,339.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		20,000,000.00	709,491,152.70
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,073,940,148.24	1,120,142,740.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		149,909,949.54	15,597,475.16
投资支付的现金		1,230,396,974.92	37,411,532.68
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,236,091,192.13	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,616,398,116.59	53,009,007.84
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-1,542,457,968.35	1,067,133,733.07
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		4,000,000.00	176,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00	176,000,000.00
取得借款收到的现金		14,868,872,048.21	11,367,541,124.40
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		19,394,551.00	
筹资活动现金流入小计		14,892,266,599.21	11,543,541,124.40
偿还债务支付的现金		11,242,245,243.97	10,932,490,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,211,048,501.20	1,714,644,318.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		58,024,479.24	6,141,884.29
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十六)	120,000,000.00	81,617,467.24
筹资活动现金流出小计		13,573,293,745.17	12,728,751,785.34
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1,318,972,854.04	-1,185,210,660.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-6,585.00	-537.42
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-759,805,625.40	324,142,996.72
加：期初现金及现金等价物余额		2,972,379,955.21	2,648,236,958.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,212,574,329.81	2,972,379,955.21

后附财务报表附注为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  
所有者权益变动表  
2013 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,555,882,832.00	54,903,735.57			448,464,207.18		484,550,533.33	2,543,801,308.08
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,555,882,832.00	54,903,735.57			448,464,207.18		484,550,533.33	2,543,801,308.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		20,462,575.97			53,584,730.29		295,556,632.85	369,603,939.11
(一) 净利润							765,943,601.63	765,943,601.63
(二) 其他综合收益		17,567,505.81						17,567,505.81
上述(一)和(二)小计		17,567,505.81					765,943,601.63	783,511,107.44
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					76,594,360.16		-263,300,300.00	-186,705,939.84
1. 提取盈余公积					76,594,360.16		-76,594,360.16	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-186,705,939.84	-186,705,939.84
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他		2,895,070.16			-23,009,629.87		-207,086,668.78	-227,201,228.49
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	75,366,311.54			502,048,937.47		780,107,166.18	2,913,405,247.19

后附财务报表附注为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  
所有者权益变动表（续）  
2013 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,414,438,938.00	-42,717,934.50			403,888,329.40		246,028,111.18	2,021,637,444.08
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,414,438,938.00	-42,717,934.50			403,888,329.40		246,028,111.18	2,021,637,444.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	141,443,894.00	97,621,670.07			44,575,877.78		238,522,422.15	522,163,864.00
（一）净利润							445,758,777.80	445,758,777.80
（二）其他综合收益		97,621,670.07						97,621,670.07
上述（一）和（二）小计		97,621,670.07					445,758,777.80	543,380,447.87
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	141,443,894.00				44,575,877.78		-207,236,355.65	-21,216,583.87
1. 提取盈余公积					44,575,877.78		-44,575,877.78	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	141,443,894.00						-162,660,477.87	-21,216,583.87
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	54,903,735.57			448,464,207.18		484,550,533.33	2,543,801,308.08

后附财务报表附注为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  
合并所有者权益变动表  
2013年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,555,882,832.00	1,262,551,109.35			429,291,472.70		3,492,887,759.40		2,320,164,751.86	9,060,777,925.31
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,555,882,832.00	1,262,551,109.35			429,291,472.70		3,492,887,759.40		2,320,164,751.86	9,060,777,925.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-1,195,675,780.64			62,408,822.81		128,125,294.05		-77,543,817.80	-1,082,685,481.58
(一) 净利润							401,663,518.58		71,290,599.54	472,954,118.12
(二) 其他综合收益		24,805,181.21								24,805,181.21
上述(一)和(二)小计		24,805,181.21					401,663,518.58		71,290,599.54	497,759,299.33
(三) 所有者投入和减少资本									-56,485,444.91	-56,485,444.91
1. 所有者投入资本									-56,485,444.91	-56,485,444.91
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					76,594,360.16		-263,300,300.00		-92,348,972.43	-279,054,912.27
1. 提取盈余公积					76,594,360.16		-76,594,360.16			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-186,705,939.84		-92,348,972.43	-279,054,912.27
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他		-1,220,480,961.85			-14,185,537.35		-10,237,924.53			-1,244,904,423.73
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	66,875,328.71			491,700,295.51		3,621,013,053.45		2,242,620,934.06	7,978,092,443.73

后附财务报表附注为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  
合并所有者权益变动表（续）

2013 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,414,438,938.00	1,162,406,984.31			389,612,810.84		3,177,672,099.24		2,122,940,618.48	8,267,071,450.87
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,414,438,938.00	1,162,406,984.31			389,612,810.84		3,177,672,099.24		2,122,940,618.48	8,267,071,450.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	141,443,894.00	100,144,125.04			39,678,661.86		315,215,660.16		197,224,133.38	793,706,474.44
（一）净利润							517,554,799.89		78,145,859.52	595,700,659.41
（二）其他综合收益		100,144,125.04								100,144,125.04
上述（一）和（二）小计		100,144,125.04					517,554,799.89		78,145,859.52	695,844,784.45
（三）所有者投入和减少资本									176,000,000.00	176,000,000.00
1. 所有者投入资本									176,000,000.00	176,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配	141,443,894.00				44,575,877.78		-207,236,355.65		-56,921,726.14	-78,138,310.01
1. 提取盈余公积					44,575,877.78		-44,575,877.78			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	141,443,894.00						-162,660,477.87		-56,921,726.14	-78,138,310.01
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他					-4,897,215.92		4,897,215.92			
四、本期期末余额	1,555,882,832.00	1,262,551,109.35			429,291,472.70		3,492,887,759.40		2,320,164,751.86	9,060,777,925.31

后附财务报表附注为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 二〇一三年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

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。一九九三年九月二十四日正式在证券交易所上市。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。2006 年本公司限售的除上海地产（集团）有限公司以外的境内法人股全部转为流通股。2008 年 12 月 19 日上海地产(集团)有限公司持有公司的 54,401,498 股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。2009 年 12 月 21 日上海地产（集团）有限公司持有公司的 54,401,498 股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。2010 年 12 月 23 日上海地产（集团）有限公司持有公司剩余限售股 370,125,985 股全部上市流通。

根据 2008 年 2 月 19 日公司股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日股本 906,691,627 股为基数，按每 10 股派送 2 股红股，共计派发 181,338,325 股红股，完成后公司的股本总数为 1,088,029,952 股。根据 2010 年 3 月 12 日公司股东大会决议，公司以 2009 年 12 月 31 日股本 1,088,029,952 股为基数，按每 10 股派送 3 股红股，共计派发 326,408,986 股红股，完成后公司的股本总数为 1,414,438,938 股。根据 2012 年 4 月 10 日公司股东大会决议，公司以 2011 年 12 月 31 日股本 1,414,438,938 股为基数，按每 10 股送 1 股红股，共计派发 141,443,894 股，完成后公司的股本总数为 1,555,882,832 股。

截止 2013 年 12 月 31 日，公司股本总数为 1,555,882,832 股，全部为无限售条件股份。

### 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

**(二) 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。

**(三) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

**(四) 记账本位币**

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**

**1、 同一控制下企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

**2、 非同一控制下的企业合并**

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。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可

靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方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相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## **(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，所有子公司均纳入合并财务报表。

### **2、 合并程序**

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。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司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在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

#### (2) 处置子公司

##### ① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司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原有子公司控制权时，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### 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，按附注二（六）2、（4）“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资”进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注二（六）2、（2）①“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）开始持续计算的可辨认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净资产份额的差额，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） 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。

## （八） 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。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

## 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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## (九) 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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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、预付账款等，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资本公积（其他资本公积）。

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，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### **4、 金融负债终止确认条件**

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

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

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

#### **5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### **6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提**

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为:

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) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提:

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。

大应收款项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项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，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
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、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法

根据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。

## (十一) 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、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

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

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

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 。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

#### 6、 维修基金的核算方法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

### (十二) 长期股权投资

#### 1、 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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，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。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

#### （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。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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为基础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。

## 2、 后续计量及损益确认

### （1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## （2）损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### （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，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的高誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 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。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### (十四) 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、 各类固定资产的折旧方法

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。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

## (十五) 在建工程

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的,估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的,企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的,以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的,将在建工程的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为在建工程减值损失,计入当期损益,同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

## (十六) 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（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(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	5、10 年	软件预计使用年限

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:

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

## 6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

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。

## (十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

### (十九) 长期待摊费用

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

#### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

#### 2、 摊销年限

其中：

- (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) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

### (二十一) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

#### 1、 预计负债的确认标准

与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、 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。

## (二十二)收入

### 1、 销售商品收入确认和计量原则

（1）销售商品收入确认和计量的总体原则

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

其中：房地产销售

- （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

（1）让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

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

（2）本公司确认让渡资产使用权收入的依据

（3）关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍

### 3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

(1) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入确认和计量的总体原则

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和建造合同收入时,提供劳务收入和建造合同收入的确认标准,确定提供劳务交易完工进度以及建造合同完工百分比的依据和方法

(3) 关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入相应的业务特点分析和介绍

(4) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入所采用的会计政策与同行业其他上市公司存在显著差别的具体原因为:

## (二十三) 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,是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助,包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款

的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：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、 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，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## 3、 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。

### (二十四) 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。

## (二十五) 经营租赁、融资租赁

### 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，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

### 2、 融资租赁会计处理

(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。

## (二十六) 持有待售资产

### 1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

## 2、 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产),以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额,确认为资产减值损失。

## (二十七)关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的,构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本公司的合营企业,包括合营企业的子公司;
- (7) 本公司的联营企业,包括联营企业的子公司;
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员 ;
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员;
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## (二十八)主要会计政策、会计估计的变更

### 1、 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

### 2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## (二十九) 前期会计差错更正

### 1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

### 2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

### 三、 税项

#### (一) 公司主要税种和税率

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	4、6、17
营业税	按应税营业收入计征	3、5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计征	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征	30、40、50、60

#### (二) 税收优惠及批文

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。

#### 四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

##### (一) 子公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
上海房产之窗房地 产信息有限公司	控股子公司	上海	服务业	1,500.00	互联网信息服务, 房地产投资咨询, 市 场策划, 房地产应用软件开发, 建筑材 料销售, 广告设计、制作、代理、利用 自有媒体发布, 房地产经纪	1,595.43		97.33	97.33	是	40.46		
杭州中华企业房地 产发展有限公司	全资子公司	杭州	房地产	80,000.00	房地产开发, 批发零售: 建材、装饰材 料、五金、交电、百货; 服务: 经济信 息咨询(除证券和期货), 室内装潢。	80,000.00		100.00	100.00	是			
江阴中企誉德房 地产有限公司	控股子公司	江阴	房地产	22,000.00	房地产开发, 商品房销售、租赁、设计; 房屋工程建筑; 室内外装饰装修; 建材 的销售。	20,451.76		95.00	95.00	是	986.67		
上海鼎达房地 产有限公司	全资子公司	上海	房地产	6,000.00	房地产开发经营、建筑材料、室内装潢、 房地产技术咨询, 物业管理。	6,000.93		100.00	100.00	是			

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
上海华宁置业有 限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	38,000.00	房地产开发、经营、投资；物业管理； 停车场（库）经营。	38,000.00		100.00	100.00	是			
上海中鸿置业有 限公司	全资子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发经营、室内装潢，建筑装潢 材料，五金交电的销售	3,347.24		100.00	100.00	是			
上海南郊中华园房 地产开发有限公司	全资子公司	上海	房地产	39,200.00	房地产开发经营；物业管理；与经营相 关的咨询	39,781.08		100.00	100.00	是			
苏州工业园区中 华企业房地产开 发有限公司	全资子公司	苏州	房地产	42,000.00	房地产开发经营及咨询；销售建筑装潢 材料、五金交电；室内装潢	42,000.00		100.00	100.00	是			
苏州中华园房地 产开发有限公司	全资子公司	苏州	房地产	5,000.00	房地产开发经营。商品房的销售、租赁、 设计。	5,000.00		100.00	100.00	是			
浙江锦华大酒店 管理有限公司	控股子公司	杭州	服务业	500.00	酒店经营管理，会展接待，旅游咨询服 务；服装、日用百货的销售	475.00		95.00	95.00	是	25.00		
上海金樱房地产 发展有限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	500.00	房地产开发、经营,自有房屋租赁、物业 管理、餐饮管理、酒店管理	736.03		100.00	100.00	是			

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
上海江森房屋设 备有限公司 (注)	控股子公司的 子公司	上海	工程施工	USD102.00	生产销售房屋自控设备和暖通设备工 程,承接楼宇自控设备、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。	546.29		50.00	50.00	是	603.27		
上海瀛浦置业有 限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	40,000.00	房地产投资开发及经营、自有房屋租 赁、投资咨询;建筑材料销售、物业管 理。	40,000.00		100.00	100.00	是			
上海瀛茸置业有 限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	120,000.00	房地产开发经营、实业投资、物业管理、 自有房屋租赁。	120,000.00		100.00	100.00	是			
上海瀛翔投资咨 询有限公司	控股子公司的 子公司	上海	服务业	1,500.00	投资管理、投资咨询	1,500.00		100.00	100.00	是			
上海古北房产租 赁有限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	1,770.00	房产租赁,物业管理会务服务、销售文教 用品、办公机械、家具等	2,190.00		100.00	100.00	是			
上海古北文化娱乐 建设发展有限公司	控股子公司的 子公司	上海	服务业	1,800.00	歌舞厅、卡拉 OK、KTV 包房、房地产 开发经营等	1,800.40		100.00	100.00	是			

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
上海古北物业管 理有限公司	控股子公司的 子公司	上海	服务业	503.09	物业管理,房地产经纪,其他居民服务, 餐饮企业管理。	825.81		100.00	100.00	是			
上海古北新虹劳 务服务有限公司	控股子公司的 子公司	上海	服务业	90.00	劳务服务(不含中介),销售日用五金, 百货、建材	90.00		100.00	100.00	是			
上海古北劳动服 务有限公司	控股子公司的 子公司	上海	服务业	10.80	家政服务	10.80		100.00	100.00	是			
上海古北京宸置 业发展有限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	3,000.00	房地产开发经营,销售建筑材料、装潢 材料、日用五金、百货	3,974.02		70.00	70.00	是	3,251.38		
苏州洞庭房地 产发展有限公司	控股子公司的 子公司	苏州	房地产	USD420.00	从事房地产开发经营。物业管理,	2,793.46		90.00	90.00	是	-175.75		
上海古北顾村置 业有限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	900.00	房地产开发、经营及咨询服务;本企业 开发房地产的配套设施建设;物业管 理;室内装潢。	900.00		100.00	100.00	是			
上海浦东古北置 业有限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	50,000.00	房地产开发经营,物业管理,商务信息 咨询(除经纪),室内装潢,园林绿化, 建筑材料的销售。	50,000.00		100.00	100.00	是			

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
江阴金安置业有限公司	控股子公司的 子公司	江阴	房地产	45,000.00	房地产开发经营；利用自有资金对外投资；房屋租赁；物业管理；房屋工程建筑	22,950.00		51.00	51.00	是	21,698.84		
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司的 子公司	上海	服务业	100.00	物业管理，室内保洁，绿化工程，通讯设备的维修，室内装潢，销售日用百货	60.00		60.00	60.00	是	108.44		
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司的 子公司	上海	房地产	120,000.00	房地产开发经营，销售建筑材料，装潢材料，五金，百货	120,000.00		100.00	100.00	是			
上海锐思资产管理有限公司	控股子公司的 子公司	上海	服务业	84,750.00	资产管理，投资管理，餐饮企业管理，酒店管理，停车场管理，投资咨询，商务咨询，设计，制作各类广告，利用自有媒体发布广告	84,750.00		100.00	100.00	是			
无锡中诚置业有限公司	控股子公司的 子公司	无锡	房地产	10,000.00	房地产开发、经营，房屋建筑工程施工；房地产经纪服务；利用自有资金对外投资	6,000.00		60.00	60.00	是	3,977.14		

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
无锡中城誉品置 业有限公司	控股子公司的 子公司	无锡	房地产	10,000.00	房地产开发、经营，房屋建筑工程施工， 房地产经纪服务，物业管理，房屋租赁 服务，停车场管理服务，利用自有资金 对外投资	10,000.00		100.00	100.00	是			
上海新弘生态农 业有限公司	全资子公司	上海	农业	1,000.00	生态农业领域内的技术开发、技术转 让、技术咨询和技术服务、绿化工程施 工、设计，农作物种植收购，苗木种植， 绿化养护	1,000		100.00	100.00	是			
中企汇锦投资有 限公司	全资子公司	上海	投资管理	20,000.00	实业投资，投资管理，资产管理，投资 咨询，商务咨询，国内贸易	20,000		100.00	100.00	是			
上海融欧股权投 资基金管理有限 公司	全资子公司的 子公司	上海	投资管理	2,000.00	股权投资管理，实业投资，投资管理， 资产管理，企业管理，投资咨询，商务 信息咨询，企业管理咨询	600.00		60.00	60.00	是	399.27		
上海民诚置业有 限公司	全资子公司的 子公司	上海	房地 产	2,700.00	房地产开发经营等	4,495.59		100.00	100.00	是			

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
上海上房现代物 流有限公司	全资子公司的 子公司	上海	物流 服务	8,000.00	物流仓储等	9,382.13		100.00	100.00	是			
上海房地集团物 业服务有限公司	全资子公司的 子公司	上海	物业 管理	300.00	物业管理等	477.90		100.00	100.00	是			
上海地产古北安 亭置业有限公司	控股子公司的 子公司	上海		3,000	房地产开发经营等	3,000		100	100	是			

注：上海江森房屋设备有限公司：本公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司拥有其 50% 股权，为其第一大股东且董事会成员占多数，拥有实质控制权，故将其纳入合并报表范围。

## 2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	上海	房地产	30,000.00	房地产开发、经营、投资、兴建、代建、代理、租赁及相关业务；住宅绿化设计、绿化工程及养护；白蚁及害虫防治；房屋测量咨询；新型建材设备；实业投资；国内贸易。	46,440.00		90	90	是	19,620.87		
上海顺驰置业有限公司	全资子公司	上海	房地产	70,000.00	房地产开发经营；建筑装潢材料、五金交电、办公用品、工艺品、金属材料销售；园林绿化工程；土石方工程；商务信息咨询。	67,549.00		100	100	是			
上海房地(集团)有限公司	全资子公司	上海	房地产	100,000.00	国有资产经营与管理，房地产开发经营，建筑装饰材料，房屋设备，房地产交易及咨询服务，国内贸易	202,888.95		100	100	是			
上海凯峰房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	上海	房地产	130,000.00	房地产开发经营等	237,304.47		71	71	是	97,041.51		
上海国际汽车城置业有限公司(注)	全资子公司的子公司	上海	房地产	50,000.00	房地产开发经营等	52,087.45		50	50	是	44,566.05		

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
上海国际汽车城安 亭新镇酒店管理咨 询有限公司	全资子公司 的孙公司	上海	酒店管理	500.00	酒店管理	500		100	100	是			
上海国际汽车城安 亭新镇能源技术服 务有限公司	全资子公司 的孙公司	上海	集中供热、制冷	500.00	集中供热、制冷	500		100	100	是			
上海国际汽车城物 业管理有限公司	全资子公司 的孙公司	上海	物业管理	500.00	物业管理	500		100	100	是			

注：上海国际汽车城置业有限公司：本公司控股子公司上海房地（集团）有限公司拥有其 50% 股权，由于董事会成员占多数，故拥有实质控制权，故将其纳入合并报表范围。

### 3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对 子公司净投资 的其他项目 余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
上海古北(集 团)有限公司	控股 子公司	上海	房地产	20,930.00	房地产开发投资经营、兴建代建代理租赁及 相关业务, 生产资料及生活资料的经营, 兴 办与古北新区开发相关的工业、贸易、商业、 旅游及文化娱乐业的配套设施, 为国内外客 户提供各项服务性项目等	42,676.76		87.5	87.5	是	32,119.99		
上海杉野置 业有限公司	控股子公司 的子公司	上海	房地产	10,000.00	房地产开发及经营有, 绿化养护, 建材, 装 潢材料, 汽配, 百货, 五金交点, 文化用品, 批发零售。	24,389.00		100.00	100.00	是			

## (二) 合并范围发生变更的说明

### 1、 与上期相比本期新增合并单位 5 家，原因为：

(1) 上海新弘生态农业有限公司：该公司于 2013 年 8 月 27 日成立，由本公司出资 1,000 万元，持股比例 100%，故本年度将其纳入合并范围。

(2) 中企汇锦投资有限公司：该公司于 2013 年 4 月 8 日成立，由本公司出资 20,000 万元，持股比例 100%，故本年度将其纳入合并范围。

(3) 无锡中城誉品置业有限公司：该公司于 2013 年 7 月 2 日成立，由子公司上海房地产经营（集团）有限公司和孙公司无锡中城置业有限公司共同出资 10,000 万元，其中无锡中城置业有限公司出资人民币 5100 万元，占注册资本的 51%；上海房地产经营（集团）有限公司出资人民币 4900 万元，占注册资本的 49%，故本年度将其纳入合并范围。

(4) 上海融欧股权投资基金管理有限公司：该公司于 2013 年 11 月 29 日成立，由本公司和子公司上海房地产经营（集团）有限公司及北京中融鼎新投资管理有限公司共同设立，注册资本 2,000 万元，目前实际出资额 1,000 万元，持股比例分别为 42%、18%、40%，故本年度将其纳入合并范围。

(5) 上海地产古北安亭置业有限公司：该公司于 2014 年 1 月 3 日成立，由子公司上海古北（集团）有限公司出资 3,000 万元，持股比例 100%，股权投资事项已于 2013 年 12 月完成，故本年度将其纳入合并范围。

### 2、 本期无减少合并单位情况

## (三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：万元

名称	期末净资产	本期净利润
上海新弘生态农业有限公司	1,003.88	3.88
中企汇锦投资有限公司	21,903.09	1,902.03
无锡中城誉品置业有限公司	9,980.15	-19.85
上海融欧股权投资基金有限公司	998.16	-1.84
上海地产古北安亭置业有限公司	3,000.00	

#### (四) 本期发生的同一控制下企业合并

2013 年 6 月 25 日，本公司与上海地产(集团)有限公司签订股权转让协议，上海地产(集团)有限公司将其持有的上海房地(集团)有限公司 60% 股权转让给本公司，以上海房地(集团)有限公司 2012 年 12 月 31 日评估净资产价格为基础，并考虑评估基准日至合并日经营损益变动情况，实际转让价格为 123,609.12 万元，上述股权转让款已于 2013 年 12 月支付完毕，并于 2013 年 7 月 16 日办妥工商变更手续。至此，本公司完成对上海房地(集团)有限公司收购，持股比例为 100% 股权。

合并确认的依据：评估基准日 2012 年 12 月 31 日，2013 年 7 月支付了 51.6% 的股权转让 637,866,435.02 元，2013 年 8 月末及 9 月初支付剩余 48.4% 股权转让款 598,224,757.11 元，2013 年 7 月 16 日完成工商变更，故将 2013 年 6 月 30 日确定为合并日。

#### 被合并方资产和负债的账面价值

项目	合并日	上一资产负债表日
资产总额	1,008,589.36	960,133.13
其中：		
货币资金	101,675.66	110,854.08
存货	819,858.02	789,792.95
其他流动资产	30,056.61	
投资性房地产	41,740.19	42,414.46
负债总额	684,361.90	627,273.37
其中：		
短期借款	107,556.00	87,989.00
应付账款	40,017.27	33,449.86
其他应付款	81,785.39	83,100.19
一年内到期非流动负债	46,950.00	24,900.00
长期借款	366,845.36	386,868.00
其他非流动负债	29,700.00	

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期期初至合并日的净利润	合并本期期初至合并日的经营活动现金流
上海房地(集团)有限公司	控股股东的子公司	上海地产(集团)有限公司	13,440.39	-7,205.99	-12,945.79

## 五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			501,517.01			385,300.13
小计			501,517.01			385,300.13
银行存款						
人民币			2,441,390,292.59			3,110,754,065.62
港币	324,152.58	0.78623	254,858.48	361,207.58	0.8109	292,885.17
美元	34,915.23	6.0969	212,874.67	34,897.54	6.2855	219,348.49
小计			2,441,858,025.74			3,111,266,299.28
其他货币资金						
人民币			214,787.06			116,018.32
小计			214,787.06			116,018.32
合 计			2,442,574,329.81			3,111,767,617.73

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
借款冻结的存出投资款		
质押的定期存单	100,000,000.00	100,000,000.00
借款保证金	130,000,000.00	39,387,662.52
合 计	230,000,000.00	139,387,662.52

注 1：截至 2013 年 12 月 31 日，本公司以银行定期存单 10,000 万元为质押向平安银行上海分行贷款 9,700 万元，在编制现金流量表时已作剔除。

注 2：截至 2013 年 12 月 31 日，借款保证金 13,000 万元，系上海顺驰置业有限公司存入浦发银行 1,000 万元和兴业银行 12,000 万元的保证金，在编制现金流量表时已作剔除。

(二) 应收利息

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
利息	213.80		213.80	
合 计	213.80		213.80	

(三) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	37,344,041.74	97.91	1,857,865.72	4.97	4,523,350.63	80.67	224,529.30	4.96
1-2 年 (含 2 年)	237,549.00	0.62	5,324.75	2.24	522,771.04	9.32	3,411.77	0.65
2-3 年 (含 3 年)					177,254.00	3.16	17,725.40	10.00
3-4 年 (含 4 年)	177,254.00	0.46	35,450.80	20.00				
4-5 年 (含 5 年)								
5 年以上	384,406.00	1.01	384,406.00	100.00	384,406.00	6.85	384,406.00	100.00
合计	38,143,250.74	100.00	2,283,047.27		5,607,781.67	100.00	630,072.47	

2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计 提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的 应收账款								
(1) 账龄组合	37,441,063.39	98.16	1,898,641.27	5.07	4,736,075.12	84.46	245,666.47	5.19
(2) 关联方组合	317,781.35	0.83			487,300.55	8.69		
组合小计	37,758,844.74	98.99	1,898,641.27	5.03	5,223,375.67	93.15	245,666.47	4.70
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的应收 账款	384,406.00	1.01	384,406.00	100.00	384,406.00	6.85	384,406.00	100.00
合计	38,143,250.74	100.00	2,283,047.27		5,607,781.67	100.00	630,072.47	

**应收账款种类的说明：**

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	37,157,314.39	99.25	1,857,865.72	4,490,585.83	94.82	224,529.30
1—2 年	106,495.00	0.28	5,324.75	68,235.29	1.44	3,411.77
2—3 年				177,254.00	3.74	17,725.40
3—4 年	177,254.00	0.47	35,450.80			
合计	37,441,063.39	100.00	1,898,641.27	4,736,075.12	100.00	245,666.47

**期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

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

- 3、 本年度无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款。
- 4、 本报告期无实际核销的应收账款情况
- 5、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

#### 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
上海天豪拍卖有限公司	非关联方	11,802,000.00	1年以内	30.94
古北香堤岭某业主	非关联方	8,400,000.00	1年以内	22.02
上海京基投资有限公司	非关联方	7,300,000.00	1年以内	19.14
古北香堤岭某业主	非关联方	6,580,000.00	1年以内	17.25
上海堡华建筑工程有限公司	非关联方	505,340.00	1年以内	1.32
合计		34,587,340.00		90.67

#### 7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	317,781.35	0.83
合计		317,781.35	

### (四) 其他应收款

#### 1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	47,185,994.77	29.13	2,359,299.75	5.00	71,244,090.05	40.70	3,562,204.50	5.00
1-2年(含2年)	43,327,176.40	26.74	2,166,358.83	5.00	38,016,891.67	21.72	2,344,341.46	6.17
2-3年(含3年)	26,113,241.92	16.12	2,611,324.21	10.00	10,744,689.09	6.14	1,099,951.65	10.24
3-4年(含4年)	10,110,884.36	6.24	2,022,176.88	20.00	11,098,111.14	6.34	598,944.94	5.40
4-5年(含5年)	10,680,007.53	6.59	990,003.77	9.27	27,278,267.76	15.59	191,519.31	0.70
5年以上	24,597,075.08	15.18	16,597,965.08	67.48	16,645,347.28	9.51	16,124,310.98	96.87
合计	162,014,380.06	100.00	26,747,128.52		175,027,396.99	100.00	23,921,272.84	

## 2、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,080,000.00	3.75	6,080,000.00	100.00	6,080,000.00	3.48	6,080,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
(1) 账龄组合	132,316,980.04	81.67	13,748,838.30	10.39	126,454,956.97	72.25	10,922,982.62	8.64
(2) 关联方组合	16,699,109.80	10.31			35,574,149.80	20.32		
组合小计	149,016,089.84	91.98	13,748,838.30	9.23	162,029,106.77	92.57	10,922,982.62	6.74
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,918,290.22	4.27	6,918,290.22	100.00	6,918,290.22	3.95	6,918,290.22	100.00
合计	162,014,380.06	100.00	26,747,128.52		175,027,396.99	100.00	23,921,272.84	

### 其他应收款种类的说明：

期末单项金额重大并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
上海市房屋实业有限公司	6,080,000.00	6,080,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,080,000.00	6,080,000.00		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	47,185,994.77	35.66	2,359,299.75	71,244,090.25	56.34	3,562,204.50
1—2 年	43,327,176.40	32.74	2,166,358.83	38,016,891.67	30.06	2,344,341.46
2—3 年	26,113,242.12	19.74	2,611,324.21	10,744,689.09	8.50	1,099,951.65
3—4 年	10,110,884.36	7.64	2,022,176.88	2,398,111.14	1.90	598,944.94
4—5 年	1,980,007.53	1.50	990,003.77	344,117.76	0.27	191,519.31
5 年以上	3,599,634.86	2.72	3,599,714.86	3,707,057.06	2.93	3,126,020.76
合计	132,316,940.04	100.00	13,748,878.30	126,454,956.97	100.00	10,922,982.62

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	43,995.00	43,995.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,918,290.22	6,918,290.22		

3、 本报告期无实际核销的其他应收款情况

4、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

5、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
上海易力置业有限公司	非关联方	39,024,000.00	1-2 年	24.09	应收股权转让款
江阴市国土资源局	非关联方	24,760,000.00	2-3 年	15.28	保证金
上海市浦东新区物业管理中心保修金专户	非关联方	24,437,730.30	1 年以内	15.08	物业保修金
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	16,699,109.80	4 年以上	10.31	往来款
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	非关联方	10,079,880.54	1 年以内	6.22	保证金
合计		115,000,720.64		70.98	

6、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	16,699,109.80	10.31
合计		16,699,109.80	

(五) 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	111,453,760.59	97.35	5,326,891.35	61.70
1 至 2 年	673,380.49	0.59	996,964.48	11.55
2 至 3 年	50,000.00	0.04	2,310,000.00	26.75
3 年以上	2,310,000.00	2.02		
合计	114,487,141.08	100.00	8,633,855.83	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
上海市嘉定区规划和土地管理局	非关联方	95,828,000.00	1 年以内	土地出让金
浙江中企建设集团有限公司	非关联方	7,000,000.00	1 年以内	预付工程款
舜杰建设(集团)有限公司	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	预付工程款
阿特金斯顾问(深圳)有限公司上海分公司	非关联方	1,600,000.00	3 年以上	预付项目设计费
湖畔雅苑月罗环境压缩站	非关联方	900,000.00	1 年以内	预付垃圾清运费
合计		110,328,000.00		

3、 期末预付款项中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

(六) 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	693,390.27		693,390.27	740,196.32		740,196.32
在途物资						
周转材料	160,125.67		160,125.67	205,932.02		205,932.02
委托加工物资						
在产品						
库存商品	2,274,400.62	1,184,111.69	1,090,288.93	5,350,452.62	1,189,432.76	4,161,019.86
发出商品						
开发成本	24,606,656,692.67	368,000,000.00	24,238,656,692.67	22,790,253,011.21	258,000,000.00	22,532,253,011.21
开发产品	3,411,871,330.15	1,516,451.48	3,410,354,878.67	2,608,363,865.36	109,976.48	2,608,253,888.88
消耗性生物资产						
工程施工	958,701.50		958,701.50	381,720.63		381,720.63
合计	28,022,614,640.88	370,700,563.17	27,651,914,077.71	25,405,295,178.16	259,299,409.24	25,145,995,768.92

其中：期末数中有账面价值人民币 1,644,896.91 万元的存货用于担保，详见本附注八、（一）/2。

（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
美兰湖三期	2010 年	2014 年	35	2,719,757,962.39	2,241,443,518.39
中企御品湾	2011 年	2015 年	55	4,126,538,472.95	3,381,957,419.00
江阴临港新城	2011 年	2014 年	12	624,106,938.15	416,018,994.10
苏州中华园	2013 年	2015 年	12	884,710,325.55	765,802,251.49
古北御庭酒店式公寓	2009 年	2014 年	22.5	317,660,879.42	1,818,850,689.19
古北商务分区总体			19	5,509,449.26	
桔泉新村古北陆翔苑二期(商铺)	2011 年	2014 年	1.2	109,567,018.11	57,998,690.20
古北香堤艺墅	2010 年	2014 年	25	1,852,291,876.46	1,677,631,392.08
印象春城六街区	2007 年	2014 年	36	278,636,756.21	1,066,381,684.04
誉品谷水湾豪庭	2011 年	2014 年	39.82	4,331,357,832.82	3,509,051,710.06
誉品尚海荟	2012 年	2014 年	10	775,624,004.12	586,956,721.17
无锡 XDG-2012-58 号地块	2014 年	2016 年	30	1,504,928,715.25	
尚汇豪庭(田林社区 175a、175c 街坊商品住宅项目)	2012 年	2016 年	80	5,704,195,341.57	5,121,321,613.11
安亭新镇 12#地块	2013 年	2014 年	55.47	193,437,283.47	88,564,540.73
安亭新镇 5#地块	2005 年	2013 年	9.4		940,732,744.47
安亭新镇东区地块(除 12#)	2003 年	2021 年	58	1,178,333,836.94	1,117,541,043.18
合计			500.39	24,606,656,692.67	22,790,253,011.21

（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	6,303,081.37		3,515,848.19	2,787,233.18
浦东大道	---	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.17			594,973.17
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	96,233,186.90			96,233,186.90

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
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
南郊中华园二期	2010 年	4,669,348.85			4,669,348.85
南郊中华园三期	2011 年	308,654,272.00	5,244,108.65	262,409,960.84	51,488,419.81
苏州工业园区第五元素 (一期)	2006 年	10,123,136.40			10,123,136.40
苏州工业园区第五元素 (二期)	2009 年	10,408,616.77		808,616.77	9,600,000.00
美兰湖湖畔雅苑	2007 年	18,546,384.59		592,921.10	17,953,463.49
美兰湖中华园	2011 年	335,213,857.67	298,086.51	225,325,241.08	110,186,703.10
美兰湖畔雅苑(3、4、7、 8 号楼)		4,350,651.78		2,849,311.99	1,501,339.79
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
古北国际花园车库商铺	2006 年、2008 年	39,796,666.83		39,796,666.83	
古北国际广场	2007 年	63,777,753.51	3,270,086.74	25,472,908.68	41,574,931.57
古北佘山国际别墅	2006 年	25,328,992.38	7,271,099.57		32,600,091.95
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34			1,621,539.34
太湖古北雅园	2006 年	434,067,662.57		1,080,478.51	432,987,184.06
古北香缇岭	2010 年	503,361,745.75	4,729,009.31	144,339,332.99	363,751,422.07
古北御庭住宅和车库	2013 年		1,947,424,006.09	1,767,146,616.15	180,277,389.94
上海春城二期车库	2004 年	9,239,886.79		9,239,886.79	
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	20,598,397.70		3,355,000.00	17,243,397.70
印象春城二期三、四街 区住宅和地下车库	2011 年	54,182,169.23		23,083,844.23	31,098,325.00
印象春城二期一、二街 区	2013 年		1,035,662,341.09	627,850,082.50	407,812,258.59
上海春城 102#商铺	2003 年	248,966.80			248,966.80
上海春城二期车库	2004 年	116,146.16			116,146.16
盈港东路 2218 弄、银春 路 1799 弄、安亭新镇商 铺、千代广场 27 号			55,111,112.52	24,324,023.23	30,787,089.29
风苑小区	2005 年	7,934,692.36		898,371.15	7,036,321.21
雅苑小区	---	9,057,001.32			9,057,001.32

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
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
颂苑小区	2005 年	9,638,094.88		271,759.80	9,366,335.08
兴苑小区	2005 年	4,050,866.79		1,022,158.57	3,028,708.22
赋苑小区	2005 年	6,796,624.50			6,796,624.50
安亭新镇 1#-6#地块车库	2006 年	36,993,664.00	1,603,119.29		38,596,783.29
安亭新镇青年公寓	2005 年	90,552,687.44			90,552,687.44
雅苑商铺	2006 年	4,277,758.80			4,277,758.80
安亭新镇 2-3 地块商铺	2007 年	10,245,023.73			10,245,023.73
安亭新镇 23#商务区	2006 年	52,299,096.16		860,380.88	51,438,715.28
安亭新镇 15#、16#别墅及小高层、车位	2009 年	18,753,420.53		1,962,912.19	16,790,508.34
零星		30,039.00		30,039.00	
安亭新镇德绍豪斯小区 (11#地块)	2012 年	376,678,812.00	18,984,521.33	159,431,440.57	236,231,892.76
安亭新镇 5#商业配套	---		1,049,577,775.73		1,049,577,775.73
合计		2,608,363,865.36	4,129,175,266.83	3,325,667,802.04	3,411,871,330.15

## 2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料					
周转材料					
委托加工物资					
在产品					
库存商品	1,189,432.76			5,321.07	1,184,111.69
发出商品					
开发成本 (注)	258,000,000.00	110,000,000.00			368,000,000.00
开发产品	109,976.48	1,406,475.00			1,516,451.48
消耗性生物资产					
合计	259,299,409.24	111,406,475.00		5,321.07	370,700,563.17

注：期末本公司根据存货成本与可变现净值测算存货跌价准备后，对在开发项目杭州章家坝中企御品湾项目地块计提存货跌价准备 1.10 亿元。

### 3、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

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	
美兰湖三期	258,262,021.10	172,784,800.09			431,046,821.19
中企御品湾	405,822,047.26	292,129,280.81			697,951,328.07
江阴临港新城	20,483,036.71	42,335,344.96			62,818,381.67
苏州中华园		96,200,000.00			96,200,000.00
古北御庭酒店式公寓	116,742,424.44	19,513,900.32	134,982,655.76		1,273,669.00
古北香堤艺墅	31,488,917.95	65,433,884.26			96,922,802.21
印象春城六街区	78,683,461.31	-1,531,244.33	71,582,513.25		5,569,703.73
誉品谷水湾豪庭	163,224,054.28	229,490,445.49			392,714,499.77
誉品尚海荟		13,517,157.87			13,517,157.87
无锡 XDG-2012-58 号 地块		18,476,790.88			18,476,790.88
尚汇豪庭（田林社区 175a、175c 街坊商品 住宅项目）	387,335,240.20	189,823,133.84			577,158,374.04
安亭新镇 5#地块	314,954,353.13	11,352,537.39	326,306,890.52		
安亭新镇 12#地块	3,808,774.69	25,976,918.41			29,785,693.10
安亭新镇东区地块 （除 12#）	160,367,474.70	73,116,719.67			233,484,194.37
合 计	1,941,171,805.77	1,248,619,669.66	532,872,059.53		2,656,919,415.90

### (七) 可供出售金融资产

#### 可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	238,286,000.00	266,323,048.08
(3) 其 他		
合 计	238,286,000.00	266,323,048.08

注：可供出售权益工具系本公司持有海通证券 2,105 万股。

(八) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
国债回购 GC001	134,401,344.00	
合 计	134,401,344.00	

(九) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	年初余额
合营企业	576,955,545.46	574,751,742.64
联营企业（权益法）	866,405,527.02	948,165,203.92
联营企业（成本法）	6,276,078.08	6,276,078.08
小计	1,449,637,150.56	1,529,193,024.64
减：减值准备	30,000.00	30,000.00
合 计	1,449,607,150.56	1,529,163,024.64

## 2、 合营企业、联营企业相关信息

(金额单位：人民币万元)

被投资单位名称	本企业持股 比例	本企业在被投资单位 表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
上海浦东金鑫房地产发展 有限公司	50%	50%	199,472.74	85,370.97	114,101.77		129.70
上海瀛利置业有限公司	50%	50%	30,910.81	30,022.54	888.27		67.61
上海东方低碳系统集成有 限公司	25%	25%	4,043.19	189.88	3,853.31	1,648.40	-146.34
二、联营企业							
天津星华府置业有限公司	30%	30%	104,398.50		104,398.50		-129.74
天津星华城置业有限公司	30%	30%	227,054.35	71,304.59	155,749.76		-7,361.59
天津星华商置业有限公司	30%	30%	27,761.03	910.33	26,850.70		-19.39
上海闵虹投资有限公司	47.79%	47.79%	1,192.89	61.15	1,131.74	119.58	109.90

### 3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	权益法	24,783,109.02	560,647,916.11	2,232,960.78		562,880,876.89	50%	50%				
上海瀛利置业有限公司	权益法	4,000,000.00	4,103,355.89	338,029.04		4,441,384.93	50%	50%				
上海东方低碳系统集成有限公司	权益法	10,000,000.00	10,000,470.64	-367,187.00		9,633,283.64	25%	25%				
天津星华府置业有限公司	权益法	315,000,000.00	313,584,695.67	-389,208.80		313,195,486.87	30%	30%				
天津星华城置业有限公司	权益法	495,000,000.00	489,334,053.30	-22,084,758.25		467,249,295.05	30%	30%				
天津星华商置业有限公司	权益法	81,000,000.00	80,610,270.99	-58,173.93		80,552,097.06	30%	30%				
上海闵虹投资有限公司	权益法	17,455,554.73	4,883,381.82	525,266.22		5,408,648.04	47.79%	47.79%				
常州景申置业有限公司(注)	权益法		59,752,802.14	-59,752,802.14								
权益法小计			1,522,916,946.56	-79,555,874.08		1,443,361,072.48						

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
成都海发股份有限公司	成本法	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	成本法	2,919,989.76	2,919,989.76			2,919,989.76						
上海金城房地产投资咨询公司	成本法	3,326,088.32	3,326,088.32			3,326,088.32						
成本法小计			6,276,078.08			6,276,078.08				30,000.00		
合计			1,529,193,024.64	-79,555,874.08		1,449,637,150.56				30,000.00		

注：2013 年 3 月，子公司上海房地（集团）有限公司将持有的常州景申置业有限公司 39% 股权作价 6,447 万元转让给上海景瑞投资有限公司，并于 3 月 28 日完成产权交易手续，详见附注十、（六）。

(十) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	3,995,959,917.23	66,687,149.34	421,780,483.20	3,640,866,583.37
其中：房屋、建筑物	3,995,959,917.23	66,687,149.34	421,780,483.20	3,640,866,583.37
2. 累计折旧和累计摊销合计	278,056,335.22	99,981,068.61	92,386,058.10	285,651,345.73
其中：房屋、建筑物	278,056,335.22	99,981,068.61	92,386,058.10	285,651,345.73
3. 投资性房地产净值合计	3,717,903,582.01	66,687,149.34	429,375,493.71	3,355,215,237.64
其中：房屋、建筑物	3,717,903,582.01	66,687,149.34	429,375,493.71	3,355,215,237.64
4. 投资性房地产减值准备累计 金额合计	3,260,000.00			3,260,000.00
其中：房屋、建筑物	3,260,000.00			3,260,000.00
5. 投资性房地产账面价值合计	3,714,643,582.01	66,687,149.34	429,375,493.71	3,351,955,237.64
其中：房屋、建筑物	3,714,643,582.01	66,687,149.34	429,375,493.71	3,351,955,237.64

期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 248,493.02 万元，详见附注八（一）/2。

(十一) 固定资产

固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	310,715,388.84		9,965,794.26	43,362,449.10	277,318,734.00
其中：房屋及建筑物	214,374,752.14		427,924.16	32,329,666.71	182,473,009.59
专用设备	10,075,201.05		1,263,950.00	44,496.77	11,294,654.28
运输设备	43,102,155.39		4,310,986.45	6,474,312.12	40,938,829.72
通用设备	28,720,661.11		3,948,143.65	3,407,909.54	29,260,895.22
固定资产装修	14,442,619.15		14,790.00	1,106,063.96	13,351,345.19
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	103,739,226.65		14,472,539.78	18,384,212.17	99,827,554.26
其中：房屋及建筑物	42,626,152.98		4,696,569.08	8,493,344.68	38,829,377.38
专用设备	5,954,057.59		685,828.31	35,033.03	6,604,852.87
运输设备	25,386,755.89		5,254,283.49	5,662,385.66	24,978,653.72
通用设备	18,752,968.94		3,072,039.28	3,087,384.84	18,737,623.38
固定资产装修	11,019,291.25		763,819.62	1,106,063.96	10,677,046.91

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	206,976,162.19	9,965,794.26	39,450,776.71	177,491,179.74
其中：房屋及建筑物	171,748,599.16	427,924.16	28,532,891.11	143,643,632.21
专用设备	4,121,143.46	1,263,950.00	695,292.05	4,689,801.41
运输设备	17,715,399.50	4,310,986.45	6,066,209.95	15,960,176.00
通用设备	9,967,692.17	3,948,143.65	3,392,563.98	10,523,271.84
固定资产装修	3,423,327.90	14,790.00	763,819.62	2,674,298.28
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
专用设备				
运输设备				
通用设备				
固定资产装修				
五、固定资产账面价值合计	206,976,162.19	9,965,794.26	39,450,776.71	177,491,179.74
其中：房屋及建筑物	171,748,599.16	427,924.16	28,532,891.11	143,643,632.21
专用设备	4,121,143.46	1,263,950.00	695,292.05	4,689,801.41
运输设备	17,715,399.50	4,310,986.45	6,066,209.95	15,960,176.00
通用设备	9,967,692.17	3,948,143.65	3,392,563.98	10,523,271.84
固定资产装修	3,423,327.90	14,790.00	763,819.62	2,674,298.28

本期折旧额 1,447.25 万元。

期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 1,889.97 万元，详见附注八、（一）/2。

## （十二）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
装修工程	42,439,322.09		42,439,322.09			
合计	42,439,322.09		42,439,322.09			

2、 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	年初 余额	本期增加	转入固定 资产	其他 减少	工程投入占预 算比例(%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中:本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金 来源	期末余额
古北国际财富中心 二期办公室装修			42,164,541.05								自有	42,164,541.05
江森办公楼装修			274,781.04								自有	274,781.04
合 计			42,439,322.09									42,439,322.09

(十三) 无形资产

无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	141,132,850.75		15,159,623.20	125,973,227.55
(1).土地使用权	140,300,310.24		15,159,623.20	125,140,687.04
(2).电脑软件	832,540.51			832,540.51
2、累计摊销合计	15,269,526.41	3,487,272.54	1,492,993.29	17,263,805.66
(1).土地使用权	14,437,719.04	3,486,539.40	1,492,993.29	16,431,265.15
(2).电脑软件	831,807.37	733.14		832,540.51
3、无形资产账面净值合计	125,863,324.34		17,153,902.45	108,709,421.89
(1).土地使用权	125,862,591.20		17,153,169.31	108,709,421.89
(2).电脑软件	733.14		733.14	
4、减值准备合计				
(1).土地使用权				
(2).电脑软件				
5、无形资产账面价值合计	125,863,324.34		17,153,902.45	108,709,421.89
(1).土地使用权	125,862,591.20		17,153,169.31	108,709,421.89
(2).电脑软件	733.14		733.14	

注：本期摊销额 348.73 万元。

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的 原因
经营租入固定资产 改良支出	2,629,111.73	30,238.00	797,597.68		1,861,752.05	
预付长期租赁费用	1,223,437.50		186,750.00		1,036,687.50	
合计	3,852,549.23	30,238.00	984,347.68		2,898,439.55	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
减值准备	1,500,606.17	1,180,452.13
工资及福利	1,575,619.23	902,961.88
收入确认	66,010,587.27	78,840,109.79
预提费用	240,772,390.00	242,758,866.86
合并内部利润抵销	74,231,763.27	17,219,539.94
可抵扣的经营亏损	19,434,577.36	24,483,009.22
可结转的税款抵减	214,556.51	214,556.51
小 计	403,740,099.81	365,599,496.33
<b>递延所得税负债：</b>		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		3,373,750.39
小计		3,373,750.39

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	397,018,314.28	273,982,897.08
(2) 可抵扣亏损	1,529,145,485.20	1,484,397,745.11
合计	1,926,163,799.48	1,758,380,642.19

(3) 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 度	期末余额	年初余额
2014 年	213,371,048.02	215,707,763.75
2015 年	369,436,550.65	369,939,891.45
2016 年	468,016,484.82	468,016,484.82
2017 年	366,253,684.91	417,169,262.41
2018 年	112,067,716.80	
合计	1,529,145,485.20	1,470,833,402.43

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
可抵扣差异项目	
减值准备	6,002,424.68
工资及福利	6,302,476.92
收入确认	264,042,349.08
预提费用	963,089,560.00
合并内部利润抵销	296,927,053.08
可抵扣的经营亏损	77,738,309.44
可结转的税款抵减	858,226.04
小计	1,614,960,399.24

(十六) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	24,551,345.31	4,478,830.48			29,030,175.79
存货跌价准备	259,299,409.24	111,406,475.00		5,321.07	370,700,563.17
长期股权投资减值准备	30,000.00				30,000.00
投资性房地产减值准备	3,260,000.00				3,260,000.00
合计	287,140,754.55	115,885,305.48		5,321.07	403,020,738.96

(十七) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	年初余额
委托贷款(注 1)	65,000,000.00	
上海东南郊环高速公路投资发展有限公司(注 2)	30,020,000.00	
合计	95,020,000.00	

注 1: 孙公司上海古北京宸置业发展有限公司于 2013 年 3 月 8 日, 通过浙商银行委托贷款给浙江金湖机械集团有限公司, 贷款期限 3 年, 不计息。

注 2: 子公司中企汇锦投资有限公司向上海东南郊环高速公路投资发展有限公司购买民生路 1399 号 16 层, 房款总价人民币 3,002 万元, 已全款付清, 截止 2013 年 12 月 31 尚未办理产权移交手续。

(十八) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	97,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款		100,000,000.00
保证借款		850,000,000.00
信用借款	955,000,000.00	1,119,890,000.00
合计	1,052,000,000.00	2,169,890,000.00

质押借款的质押物清单详见附注八（一）/2。

(十九) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	1,275,788,078.63	1,557,076,739.67
1-2 年	468,536,511.44	233,667,070.02
2-3 年	80,232,208.36	31,543,283.60
3 年以上	187,767,706.57	207,248,715.84
合 计	2,012,324,505.00	2,029,535,809.13

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	年初余额
上海金丰易居房地产顾问有限公司	2,521,063.08	3,339,597.71
合 计	2,521,063.08	3,339,597.71

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	期末余额	未结转原因
上海市第二建筑有限公司	94,452,652.00	工程款，尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	76,354,966.00	工程款，尚未结算
浙江宝业建设集团有限公司	58,459,471.00	工程款，尚未结算
上海堡华建筑工程有限公司	52,596,175.00	工程款，尚未结算
上海市安装工程有限公司	51,893,701.38	工程款，尚未结算

## (二十) 预收款项

### 1、 预收款项情况：

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	2,152,378,258.57	2,751,340,227.40
1-2 年	85,874,267.81	202,883,342.90
2-3 年	11,809,862.19	10,712,438.93
3 年以上	25,998,180.07	22,829,717.71
合 计	2,276,060,568.64	2,987,765,726.94

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无预收关联方款项。

### 4、 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：

单位名称	期末余额	未结转原因
古北香堤岭某业主	15,681,460.00	未办妥手续
上海顾村商业管理有限公司	8,000,000.00	未办妥手续
印象春城某业主	6,836,345.00	未办妥手续
印象春城某业主	6,691,664.00	未办妥手续
印象春城某业主	5,802,378.00	未办妥手续

## (二十一) 应付职工薪酬

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	18,358,544.42	163,706,673.63	156,735,258.36	25,329,959.69
(2) 职工福利费	473,256.95	9,711,773.96	9,711,223.96	473,806.95
(3) 社会保险费	686,205.44	41,724,378.33	41,738,605.62	671,978.15
其中：医疗保险费	189,611.87	14,302,935.98	14,296,316.20	196,231.65
基本养老保险费	431,924.34	20,885,413.45	20,905,757.07	411,580.72
年金缴费	16,701.00	3,694,858.79	3,695,857.79	15,702.00
失业保险费	31,105.23	1,531,030.08	1,534,847.49	27,287.82
工伤保险费	6,760.61	455,912.84	455,559.11	7,114.34
生育保险费	10,102.39	854,227.19	850,267.96	14,061.62
(4) 住房公积金	169,227.39	13,607,598.40	13,664,070.40	112,755.39
(5) 辞退福利	1,774,458.18	7,709,818.32	7,319,023.77	2,165,252.73
(6) 其他	2,206.09	945.00	3,151.09	
合计	21,463,898.47	236,461,187.64	229,171,333.20	28,753,752.91

公司年末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 770.98 万元。

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-513,421.24	-537,479.43
消费税		
营业税	-40,620,415.02	-75,752,435.22
企业所得税	183,020,534.64	262,332,891.35
个人所得税	596,102.15	555,447.88
城市维护建设税	-1,258,124.16	252,060.24
房产税	16,655,768.22	7,254,694.40
土地增值税	1,016,879,029.46	972,015,985.57
教育费附加	463,027.95	-1,764,747.68
印花税	761,387.40	
土地使用税	590,979.70	992,326.76
矿产资源补偿费		
河道管理费	-293,052.85	-678,992.98
其他	-348,123.31	-1,567.62
合计	1,175,933,692.94	1,164,668,183.27

(二十三) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
借款利息	44,188,463.25	19,171,688.70
债券利息	14,200,000.00	14,200,000.00
合计	58,388,463.25	33,371,688.70

**(二十四) 应付股利**

单位名称	期末余额	年初余额
1997 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013 年的法人股红利	45,009.86	
子公司应付新长宁(集团)有限公司	55,000,000.00	31,250,000.00
子公司应付上海地产(集团)有限公司	35,000,000.00	25,000,000.00
孙公司应付日本国万胜株式会社	574,493.19	
合计	91,658,790.52	57,289,287.47

**(二十五) 其他应付款**

**1、 其他应付款情况:**

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	556,375,804.38	933,368,765.69
1-2 年	735,983,777.59	534,860,877.71
2-3 年	409,796,184.18	30,418,347.73
3 年以上	301,770,354.06	403,635,902.79
合计	2,003,926,120.21	1,902,283,893.92

**2、 期末数中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位情况:**

单位名称	期末余额	年初余额
上海地产(集团)有限公司	571,306,839.32	535,021,133.03
合计	571,306,839.32	535,021,133.03

### 3、 期末数中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	年初余额
上海地产（集团）有限公司	571,306,839.32	535,021,133.03
上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	173,018,750.00	173,018,750.00
上海地产资产管理有限公司	15,570,000.00	
上海市土地储备中心	7,323,534.66	18,711,419.99
世博土地控股集团	3,400,000.00	3,400,000.00
金丰易居房地产顾问有限公司	1,110,996.90	
上海地产馨虹置业有限公司	68,926.70	
上海集汇置业有限公司		34,944,000.00
合 计	971,799,047.58	965,095,303.02

### 4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明：

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海地产（集团）有限公司	534,736,133.03	尚未归还
上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	尚未归还
农民工征地费	177,517,944.00	尚未支付
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	173,018,750.00	尚未归还
童锦泉	127,755,921.74	尚未归还

### 5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容
上海地产（集团）有限公司	571,306,839.32	往来款
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	269,496,320.00	往来款
上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	保证金
农民工征地费	177,517,944.00	农民工征地费
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	173,018,750.00	往来款

(二十六)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	3,154,335,085.78	1,027,390,000.00
一年内到期的应付债券	1,196,878,500.00	
一年内到期的其他非流动负债	1,077,714,390.05	2,231,485,626.16
合 计	5,428,927,975.83	3,258,875,626.16

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	862,500,000.00	80,000,000.00
抵押借款	687,051,165.88	686,890,000.00
保证借款	934,783,919.90	200,000,000.00
信用借款	670,000,000.00	60,500,000.00
合计	3,154,335,085.78	1,027,390,000.00

(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		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部	2009-11-25	2014-11-20	人民币	5.76%		500,000,000.00		
兴业银行上海分行 (申万委托贷款)	2012-12-31	2014-12-30	人民币	10.50%		500,000,000.00		
浦发银行静安支行	2010-3-31	2014-2-25	人民币	5.76%		283,000,000.00		
光大银行	2011-2-24	2014-2-24	人民币	6.10%		200,000,000.00		
交通银行上海市分行	2012-10-19	2014-11-21	人民币	8.00%		165,370,000.00		
合 计						1,648,370,000.00		

一年内到期的长期借款说明:

(1) 质押借款

质押物清单详见附注八/ (一) /2。

(2) 抵押借款

抵押物清单详见附注八/ (一) /2。

(3) 保证借款

上述保证借款详见附注七 (二)。

### 3、 一年内到期的其他非流动负债

信托机构	信托产品计划	本金	期末金额
大业信托有限责任公司（兴业银行）	信托计划	280,000,000.00	277,666,666.67
平安信托有限责任公司（平安银行）	信托计划	551,000,000.00	551,240,493.16
中投信托有限责任公司	信托计划	500,000,000.00	50,000,000.00
上海国际信托有限公司	信托计划	500,000,000.00	196,807,230.22
兴业国际信托有限公司	信托计划	300,000,000.00	2,000,000.00
合 计			1,077,714,390.05

### 4、 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
09 中企债（注）	1,200,000,000.00	2009 年 10 月 27 日	5 年	1,200,000,000.00	14,200,000.00	88,402,550.00	85,200,000.00	14,200,000.00	1,196,878,500.00

注：09 中企债于 2014 年 10 月 26 日到期，本期从应付债券重分类至一年内到期的应付债券。上海地产（集团）有限公司为本公司发行的 12 亿公司债券而提供无条件的不可撤销担保。

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
华能贵诚信托有限公司		298,186,529.68
上海国际信托有限公司		99,243,835.62
合计		397,430,365.30

(二十八) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	785,000,000.00	1,221,000,000.00
抵押借款	7,030,259,141.39	4,401,737,485.55
保证借款	1,168,500,000.00	1,598,583,919.90
信用借款	1,583,112,800.00	547,500,000.00
合计	10,566,871,941.39	7,768,821,405.45

长期借款分类的说明:

(1) 质押借款

质押物清单详见附注八/(一)/2。

(2) 抵押借款

抵押物清单详见附注八/(一)/2。

(3) 保证借款

上述保证借款详见附注七(二)。

2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海银行股份有限公司长宁支行	2013-4-8	2023-5-24	人民币	7.05%		1,330,000,000.00		
申银万国证券股份有限公司（委托贷款）	2013-4-28	2016-4-25	人民币	7.07%		800,000,000.00		
国投信托有限公司	2013-8-9	2015-8-8	人民币	8.50%		800,000,000.00		
交通银行上海分行	2012-12-21	2015-12-12	人民币	6.77%		744,780,377.30		647,500,000.00
民生银行（万家共赢资产管理有限公司委贷）	2013-7-26	2015-7-25	人民币	10.60%		463,500,000.00		
合 计						4,138,280,377.30		647,500,000.00

### (二十九) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
中铁信托有限责任公司		456,576,250.00
兴业国际信托有限公司		250,463,161.15
大业信托有限责任公司		274,866,666.67
平安信托有限责任公司		1,101,661,301.37
中诚信托有限公司	499,450,086.75	502,111,586.75
中信信托有限责任公司	203,106,849.32	
中信信托有限责任公司	599,911,277.79	
中海信托股份有限公司	346,152,444.46	
兴业国际信托有限公司	1,002,708,333.34	
中投信托有限责任公司	451,777,222.21	
上海国际信托有限公司	300,000,000.00	
宁波通商银行（兴业信托借款）	296,000,000.00	
递延收益-政府补助	12,606,730.60	
合计	3,711,712,944.47	2,585,678,965.94

#### 涉及政府补助的说明：

负债项目	年初余额	本期新增 补助金额	累计计入营业 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
上海国际汽车城人才公寓补贴（注2）		19,394,551.00	7,757,820.40		11,636,730.60	与资产相关
合计		20,364,551.00	7,757,820.40		12,606,730.60	

注 1：本公司子公司江阴中企誉德房地产有限公司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：根据上海国际汽车城置业有限公司与上海国际汽车城(集团)有限公司签订的《上海国际汽车城人才公寓建设的框架合作协议》及《上海国际汽车城人才公寓补充协议》、《上海国际汽车城人才公寓补充协议二》，上海国际汽车城置业有限公司 2013 年 12 月收到上海国际汽车城（集团）有限公司支付的 2-3#人才公寓装修补贴款 19,394,551 元，将其计入其他非流动负债，并按照装修款项的已摊销比例结转补贴款 7,757,820.40 元。

(三十) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	1,555,882,832.00						1,555,882,832.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	1,555,882,832.00						1,555,882,832.00
合计	1,555,882,832.00						1,555,882,832.00

(三十一) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少(注 2)	期末余额
1. 资本溢价(股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本				
(2) 同一控制下企业合并的影响(注 1)	1,220,480,961.85		1,220,480,961.85	
小计	1,220,480,961.85		1,220,480,961.85	
2. 其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	-3,462,233.23		-7,237,675.40	3,775,442.17
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失(注 2)	9,712,842.40	17,567,505.81		27,280,348.21
(3) 资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
(4) 关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
(5) 其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
小计	42,070,147.50	17,567,505.81	-7,237,675.40	66,875,328.71
合计	1,262,551,109.35	17,567,505.81	1,213,243,286.45	66,875,328.71

注 1: 资本公积年初余额调整 121,613.84 万元中, 其中因“同一控制下企业合并的影响”增加 122,048.10 万元; 因“被投资单位除净损益外所有者权益其他变动”增加 -434.26 万元。系公司以 2013 年 6 月 30 日为并购日收购上海房地(集团)有限公司 60% 股权属于同一控制下企业合并, 按照企业会计准则规定, 在编制合并报表时将上海房地(集团)有限公司实收资本、资本公积中归属于本公司的部分计入 2013 年合并报表资本公积年初数。

注 2: 本期减少系减少公司因收购上海房地(集团)有限公司 60% 股权属于同一控制下企业合并而调增的年初资本公积 121,613.84 万元, 以及减少公司原对上海房地(集团)有限公司持有 40% 股权而计入的“被投资单位除净损益外所有者权益其他变动”部分 289.51 万元。

注 3: 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失 2013 年度增加系公司持有的可供出售金融资产(海通证券)本期所发生的公允价值变动 1,756.75 万元。

### (三十二) 盈余公积

项目	年初余额 (注 1)	本期增加 (注 2)	本期减少 (注 3)	期末余额
法定盈余公积 (注 4)	429,291,472.70	53,584,730.29	-8,824,092.52	491,700,295.51
其中: 收购少数股东权益溢价			4,314,555.09	4,314,555.09
同一控制下企业合并影响	-13,370,466.87	-23,009,629.87	-13,138,647.61	-23,241,449.13
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	429,291,472.70	53,584,730.29	-8,824,092.52	491,700,295.51

注 1: 法定盈余公积其中“同一控制下企业合并影响”年初数减少 1,337.05 万元, 系公司 2013 年 6 月份收购上海房地(集团)有限公司 60% 股权, 属于同一控制下企业合并, 按照《企业会计准则》的规定, 在编制合并报表时将上海房地(集团)有限公司“盈余公积和未分配利润”影响数中部分调整 2013 年合并报表盈余公积年初数。

注 2: 法定盈余公积本期增加 5,358.47 万元, 其中因母公司实现净利润而计提 10% 法定盈余积 7,659.44 万元, 以及母公司取得上海房地(集团)有限公司 100% 股权的收购价款与取得该公司的净资产之间的部分差额 -2,300.96 万元计入“同一控制下企业合并影响”。

注 3: 法定盈余公积其中“收购少数股东权益溢价” 2013 年度减少 431.46 万元, 系公司收购江阴中企誉德房地产有限公司 30%, 股权收购价与按照新增持股比例计算应享有江阴中企自合并日开始持续计算的可辨认净资产之间的差额, 根据相关规定应将其计入资本公积(资本溢价)中, 由于公司资本公积(资本溢价)不足, 故冲减留存收益。

注 4: 法定盈余公积其中“同一控制下企业合并影响”本期减少 -1,313.87 万元, 系减少公司因收购上海房地(集团)有限公司而调整减少的年初盈余公积。

### (三十三) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	3,638,925,883.91	
加：调整金额（注 1）	-146,038,124.51	
调整后年初未分配利润	3,492,887,759.40	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	401,663,518.58	
其他转入（注 2）	-10,237,924.53	
减：提取法定盈余公积	76,594,360.16	
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	186,705,939.84	每股支付 0.12 元
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,621,013,053.45	

注 1：年初未分配利润调整金额系因公司本期收购上海房地（集团）有限公司 60% 股权，属于同一控制下企业合并而产生，即上海房地（集团）有限公司截至至年初的累计留存收益的 60% 的 90% 部分和因合并产生的内部利润抵消影响金额-1,460.38 万元。

注 2：其他转入-1,023.79 万元系因公司本期收购上海房地（集团）有限公司 60% 股权，属于同一控制下企业合并而产生。

### (三十四) 营业收入和营业成本

#### 1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	6,732,404,132.18	4,352,117,197.74
其他业务收入	25,538,960.04	14,219,265.91
营业成本	3,986,255,953.51	2,335,723,230.68

## 2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业				
(2) 房地产业	6,551,891,899.47	3,790,931,359.23	4,226,504,849.11	2,202,727,196.50
(3) 旅游饮食服务业				
(4) 施工业	8,164,873.87	5,751,982.82	5,154,649.99	2,638,470.71
(5) 材料销售				
(6) 劳务收入	172,347,358.84	171,795,653.67	120,457,698.64	114,472,929.28
(7) 运输业				
(8) 租赁				
(9) 物业管理				
(10) 其他				
合计	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72	4,352,117,197.74	2,319,838,596.49

## 3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	6,128,821,401.66	3,666,571,497.73	3,473,103,785.71	2,081,430,580.52
(2) 出租开发产品	423,070,497.81	124,359,861.50	167,083,063.40	62,901,967.73
(3) 土地收购			586,318,000.00	58,394,648.25
(4) 施工业	8,164,873.87	5,751,982.82	5,154,649.99	2,638,470.71
(5) 劳务收入	172,347,358.84	171,795,653.67	120,457,698.64	114,472,929.28
合计	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72	4,352,117,197.74	2,319,838,596.49

## 4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	6,724,145,514.99	3,962,765,309.70	4,330,019,697.74	2,308,864,286.43
苏州地区	1,720,000.00	808,616.77	15,563,592.00	6,026,530.81
杭州地区	6,538,617.19	4,905,069.25	6,533,908.00	4,947,779.25
合计	6,732,404,132.18	3,968,478,995.72	4,352,117,197.74	2,319,838,596.49

### 5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海京基投资有限公司 (注 1)	790,000,000.00	11.69
昆山润华商业有限公司 (注 2)	320,000,000.00	4.74
上海高岛屋百货有限公司	122,214,342.63	1.81
古北国际花园商铺某业主	25,800,000.00	0.38
古北国际广场某业主	25,236,800.00	0.37
合计	1,283,251,142.63	18.99

注 1: 公司于 2012 年 10 月与上海畅和股权投资基金管理有限公司签订框架协议, 转让中企大厦五至二十七层及相关物业, 转让总金额 7.90 亿元, 该产权交易已于 2013 年内完成并办理完相关房屋产权过户手续, 截止至 2013 年 12 月 31 日, 尚有应收款 730.00 万元未收回。

注 2: 子公司上海房地产经营(集团)有限公司于 2013 年 1 月 8 日与昆山润华商业有限公司上海闵行分公司签订商品房出售合同, 将坐落于春申路 2801 号 1-3 层房屋转让给昆山润华商业有限公司上海闵行分公司, 合同约定转让价款为 32,000 万元, 截至 2013 年 2 月 22 日, 已收到上述转让款, 并办妥了房屋产权转让手续。

### (三十五) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	348,587,477.33	220,179,302.65	3%、5%
城市维护建设税	10,127,933.27	7,832,559.74	1%、7%
土地增值税	347,857,848.29	222,955,454.59	30%、40%
房产税	28,149,433.69	14,081,857.33	12%
教育费附加	17,944,595.74	10,567,790.73	5%
河道管理费	3,560,431.24	2,418,957.70	1%
合计	756,227,719.56	478,035,922.74	

### (三十六) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资及薪酬	6,148,177.84	5,393,647.01
广告费	28,635,555.07	21,510,114.28
物业管理费	13,149,882.40	9,720,333.63
业务费、佣金及代理费	83,725,194.86	69,717,453.32
折旧费	1,066,287.10	1,110,422.16
展览宣传费	39,389,062.30	21,328,940.81
其他	10,083,389.21	8,490,102.79
合计	182,197,548.78	137,271,014.00

(三十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资及薪酬	139,730,575.95	138,480,007.59
办公费	15,950,286.59	12,687,097.34
差旅费	8,050,168.80	8,426,006.49
租赁费	17,744,310.68	5,677,442.80
业务招待费	13,232,612.63	15,144,860.52
折旧等长期资产摊销	12,757,721.95	14,527,752.15
咨询及中介机构费用	21,695,704.39	15,765,720.54
房产税等税金	10,704,144.45	7,906,597.92
会议费	5,949,082.99	9,776,781.36
其他	31,421,102.43	32,014,959.72
合计	277,235,710.86	260,407,226.43

(三十八) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	752,278,455.45	771,093,086.06
减：利息收入	45,197,850.42	35,843,231.47
汇兑损益	6,585.00	537.42
其他	25,763,803.10	11,659,639.46
合计	732,850,993.13	746,910,031.47

(三十九) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-19,803,071.94	175,374,613.25
处置长期股权投资产生的投资收益	4,717,197.86	630,165,163.41
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		63,907.55
处置持有至到期投资取得的投资收益	2,322,507.14	
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	33,012,035.77	7,616,369.63
其他		321,250.18
合计	20,248,668.83	813,541,304.02

**2、 按权益法核算的长期股权投资收益：**

按权益法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上，或不到 5%但占投资收益金额前五名的情况如下：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	2,232,960.78	164,858,911.24
上海东方低碳系统集成有限公司	-367,187.00	470.64
天津星华商置业有限公司	-58,173.93	-314,023.15
天津星华城置业有限公司	-22,084,758.25	-2,126,206.70
天津星华府置业有限公司	-389,208.80	-397,101.95
上海瀛晨置业有限公司		475.29
上海瀛拓置业有限公司		475.34
上海瀛利置业有限公司	338,029.04	84,738.09
常州景申置业有限公司		12,195,546.42
上海闵虹投资有限公司	525,266.22	1,071,328.03
合计	-19,803,071.94	175,374,613.25

**3、 按处置长期股权投资产生的投资收益：**

被投资单位	本年金额	上年金额
常州景申置业有限公司（注）	4,717,197.86	
合计	4,717,197.86	

注：常州景申置业有限公司的转让收益为 471.72 万元，详见附注十、（六）

**(四十) 资产减值损失**

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,478,830.48	-5,911,243.42
存货跌价损失	111,406,475.00	258,000,000.00
合计	115,885,305.48	252,088,756.58

(四十一) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	616,476.57	358,651.46	616,476.57
其中：处置固定资产利得	616,476.57	358,651.46	616,476.57
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助	29,563,959.51	23,896,247.08	29,563,959.51
违约金收入	1,014,990.57	1,840,343.63	1,014,990.57
其他	352,476.84	1,749,472.46	352,476.84
合计	31,547,903.49	27,844,714.63	31,547,903.49

2、 政府补助明细

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
企业发展扶持资金	支持企业发展扶持资金	财政补助	2013 年度	12,040,000.00	18,560,000.00	与收益相关
企业职工职业培训专项补贴	职工培训补贴	财政补助	2013 年度	43,100.00	86,700.00	与收益相关
青浦区财政扶持金	营业税和所得税的返还补助	财政补助	2013 年度	182,845.71	249,621.08	与收益相关
税收返还	财政税收返还	财政补助	2013 年度	6,200,000.00	4,570,000.00	与收益相关
财政返税	财政税收返还	财政补助	2013 年度	29,500.00	15,000.00	与收益相关
浦东新区职工教育经费专项补贴	浦东新区职业职工培训财政补贴拨款	财政补助	2013 年度	143,340.00	25,018.00	与收益相关
中山街道企业扶持金	扶持资金	财政补助	2013 年度	40,000.00	10,000.00	与收益相关
工业城扶持资金	扶持资金	财政补助	2013 年度	319,200.00	231,200.00	与收益相关

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

嘉定区税费返还	教育费附加返还	财政补助	2013 年度	14,400.00	5,948.00	与收益相关
浦东新区税费返 还	浦东新区职业职工 培训财政补贴拨款	财政补助	2013 年度	1,843,701.00		与收益相关
浦东新区企业职 工职业培训财政 补贴	浦东新区职业职工 培训财政补贴拨款	财政补助	2013 年度	203,152.40		与收益相关
人才公寓装修专 项补贴款	人才公寓装修补贴	财政补助	2013 年度	7,757,820.40		与资产相关
嘉定区职工教育 经费补贴	嘉定区支持和鼓励 企业组织开展职工 职业培训补贴资金	财政补助	2013 年度	215,900.00	142,760.00	与收益相关
江干彭浦镇人民 政府奖励款	奖励款	财政补助	2013 年度	200,000.00		与收益相关
新技术引进开发 补助	新技术引进和自主 开发补助	财政补助	2013 年度	331,000.00		与收益相关
合计				29,563,959.51	23,896,247.08	

(四十二) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损 益的金额
非流动资产处置损失合计	151,632.78	116,068.27	151,632.78
其中：固定资产处置损失	151,632.78	116,068.27	151,632.78
无形资产处置损失			
对外捐赠	1,230,715.00	1,426,000.00	1,230,715.00
赔款支出	1,021,039.12	1,014,678.43	1,021,039.12
罚款滞纳金损失	1,206,041.96	245,293.07	1,206,041.96
盘亏损失			
其他	57,487.44	91,209.40	57,487.44
合计	3,666,916.30	2,893,249.17	3,666,916.30

(四十三) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	323,979,752.67	551,435,856.94
递延所得税调整	-41,514,353.87	-152,743,465.12
合计	282,465,398.80	398,692,391.82

#### (四十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

##### 1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	401,663,518.58	517,554,799.89
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
基本每股收益（元/股）	0.26	0.33

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	1,555,882,832.00	1,555,882,832.00

##### 2、 稀释每股收益与基本每股收益一致。

#### (四十五) 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	17,567,505.81	100,144,125.04
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-7,237,675.40	
小计	24,805,181.21	100,144,125.04
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		

4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	24,805,181.21	100,144,125.04

(四十六) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
收回往来款、代垫款	162,431,665.21
专项补贴、补助款	23,360,783.11
利息收入	45,109,905.83
营业外收入	387,897.47
合 计	231,290,251.62

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
1、企业间往来	127,024,145.20
2、销售费用支出	164,320,922.55
3、管理费用支出	116,403,305.79
4、财务费用支出	25,760,855.89
5、营业外支出	3,459,000.21
合 计	436,968,229.64

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
人才公寓装修补贴	19,394,551.00
合 计	19,394,551.00

#### 4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
兴业银行借款保证金	120,000,000.00
合 计	120,000,000.00

#### (四十七) 现金流量表补充资料

##### 1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	401,663,518.58	514,033,238.35
加：少数股东本期收益	71,290,599.54	81,667,421.06
加：资产减值准备	115,885,305.48	252,088,756.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	114,453,608.39	63,404,165.89
无形资产摊销	3,487,272.54	3,099,174.77
长期待摊费用摊销	984,347.68	618,960.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-464,843.79	-242,583.19
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	752,285,040.45	771,093,623.48
投资损失(收益以“-”号填列)	-20,248,668.83	-813,541,304.02
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-38,140,603.48	-152,743,465.12
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,373,750.39	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,061,066,921.90	-2,477,876,353.88
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-154,503,183.57	144,435,643.37
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-718,565,646.79	2,056,183,184.00
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-536,313,926.09	442,220,462.01
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项 目	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,212,574,329.81	2,972,379,955.21
减：现金的期初余额	2,972,379,955.21	2,648,236,958.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-759,805,625.40	324,142,996.72

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	1,236,091,192.13	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,236,091,192.13	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,236,091,192.13	
4、取得子公司的净资产	3,242,274,586.25	
流动资产	9,586,887,003.58	
非流动资产	499,006,599.47	
流动负债	2,878,165,383.80	
非流动负债	3,965,453,633.00	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		768,577,350.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		709,553,350.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		62,197.30
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		709,491,152.70
4、处置子公司的净资产		166,220,536.49
流动资产		639,924,606.89
非流动资产		7,004,589.75
流动负债		221,708,660.15
非流动负债		259,000,000.00

**3、 现金和现金等价物的构成：**

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	2,212,574,329.81	2,972,379,955.21
其中：库存现金	501,517.01	385,300.13
可随时用于支付的银行存款	2,211,858,025.74	2,971,878,636.76
可随时用于支付的其他货币资金	214,787.06	116,018.32
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,212,574,329.81	2,972,379,955.21

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海地产(集团)有限公司	母公司	有限公司	浦东南路500号18楼	冯经明	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。	420,000.00	36.36	36.36	上海市国有资产监督管理委员会	74491443-8

(二) 本公司的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
上海古北(集团)有限公司	控股子公司	有限责任	虹桥路 1452 号 14-15 楼	戴智伟	房地产业	20,930.00	87.50	87.50	13221404-3
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	有限责任	上海南苏州路 255 号	杜钧	房地产业	30,000.00	90.00	90.00	13236777-9
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	有限责任	上海张江高科技园区芳春路 400 号 1 幢 3 层 301-144 室	印学青	服务业	1,500.00	97.33	97.33	13465048-X
上海鼎达房地产有限公司	全资子公司	有限责任	上海市杨浦区四平路 1230 号甲 3 号楼 4 层	姜维	房地产业	6,000.00	100.00	100.00	13372525-9
上海中鸿置业有限公司	全资子公司	法人独资	上海浦东新区航鹤楼 1699 弄 94 幢 67 号	孙勇	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	70323207-8
上海华宁置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海市长宁区富贵东道 29 号	杜钧	房地产业	38,000.00	100.00	100.00	66072210-5
上海南郊中华园房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室(康桥)	孙毅	房地产业	39,200.00	100.00	100.00	76056958-2
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	苏州工业园区津梁街 133 号 19(商)幢 101、102 室	孙勇	房地产业	42,000.00	100.00	100.00	75732771-8
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	杭州市秋涛北路 326 号	李敏	服务业	500.00	95.00	95.00	76393723-X

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
上海顺驰置业有限公司	全资子公司	法人独资	上海宝山区罗店镇市一路 200号-B	李越峰	房地产业	70,000.00	100.00	100.00	77148954-5
江阴中企誉德房地产有 限公司	控股子公司	有限公司	江阴市临港新城港城大道(申 港区)	李越峰	房地产业	22,000.00	65.00	65.00	55710052-7
杭州中华企业房地产发 展有限公司	全资子公司	法人独资	杭州市江干区章家坝云河家 园6幢裙楼301室	李敏	房地产业	80,000.00	100.00	100.00	55266691-9
苏州中华园房地产开发 有限公司	全资子公司	法人独资	苏州市平江区桃花坞龙兴桥 33号	印学青	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	57670377-X
上海古北房产租赁有限 公司	控股子公 司的子公司	法人独资	上海市长宁区虹桥路1452号 1402室	马建模	房地产业	1,770.00	100.00	100.00	77644679-8
上海古北文化娱乐建设 发展有限公司	控股子公 司的子公司	有限责任	上海市长宁区荣华西道59号	马建模	服务业	1,800.00	100.00	100.00	13275033-X
上海古北物业管理有限 公司	控股子公 司的子公司	法人独资	上海市长宁区荣华东道96号	马建模	服务业	503.09	100.00	100.00	60721260-8
上海古北新虹劳务服务 有限公司	控股子公 司的子公司	法人独资	上海永冠经济开发区向化路 1519号	朱兴建	服务业	90.00	100.00	100.00	13465732-3
上海古北劳动服务有限 公司	控股子公 司的子公司	法人独资	上海市长宁区水城南路51弄 6号103室	朱兴建	服务业	10.80	100.00	100.00	63029321-5

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
上海古北京宸置业发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海市长宁区水城南路 55 号 306 室	戴智伟	房地产业	3,000.00	70.00	70.00	74328242-4
苏州洞庭房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	苏州市吴中区西山镇镇夏街	李越峰	房地产业	USD420.00	90.00	90.00	60828822-5
上海浦东古北置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	浦东新区金海路 3288 号二楼 2038 室	李越峰	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	66935449-2
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	青浦区朱家角镇北大街 226 号 201 室	李越峰	房地产业	120,000.00	100.00	100.00	55155900-3
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	青浦区新业路 599 号 3 幢 17-1 房	徐跃明	服务业	100.00	60.00	60.00	76116017-2
上海古北顾村置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海宝山区泰和西路 3463 弄 116 号	李越峰	房地产业	900.00	100.00	100.00	75697456-9
上海杉野置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号	李越峰	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	73336664-0
古北集团香港有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	香港	杜钧	服务业	HKD4.00	100.00	100.00	无
上海锐思资产管理有限 公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海市长宁区虹桥路 1452 号 1403 室	李越峰	资产管理	84,750.00	100.00	100.00	59977424-7

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海南苏州路 255 号	陈岩	房地产业	500.00	100.00	100.00	60737660-2
上海江森房屋设备有限公司	控股子公司的子公司	中外合资	上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室	周晓雷	工程施工	USD 102.00	50.00	50.00	60721689-5
上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409—95 座	李文言	房地产业	40,000.00	70.00	70.00	78000398-1
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	周晓雷	房地产业	120,000.00	55.00	55.00	55429680-0
上海瀛翔投资咨询有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	杜钧	投资管理	1,500.00	100.00	100.00	55008315-4
江阴金安置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	江阴市名贤路 188 号	李文言	房地产业	45,000.00	51.00	51.00	57032426-9
无锡中城置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	杜钧	房地产业	10,000.00	60.00	60.00	06181914-0
无锡中城誉品置业有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	吴敏	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	07271791-6
上海新弘生态农业有限公司	全资子公司	法人独资	上海市崇明县城桥镇寒山寺路 358 号 106—4 室	姜维	农业	1,000.00	100.00	100.00	07648088-0

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
中企汇锦投资有限公司	全资子公司	法人独资	上海市杨浦区宁武路 269 号 1 号楼 218 室	陈力	投资管理	20,000.00	100.00	100.00	06596952-5
上海融欧股权投资基金管理有限公司	全资子公司的子公司	有限公司	中国(上海)自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室	倪伯士	投资管理	2,000	60.00	60.00	08410624-X
上海民诚置业有限公司	全资子公司的子公司	法人独资	上中路 462 号 12 楼 203 室	王斌	房地产业	2,700.00	100.00	100.00	78785661-0
上海上房现代物流有限公司	全资子公司的子公司	有限公司	上海市松江区中山街道中凯路 222 号 3 幢 6 层	余晓峰	服务业	8,000.00	51.00	51.00	76941728-6
上海房地集团物业服务集团有限公司	全资子公司的子公司	法人独资	青浦区金泽镇金溪路 119 号	郑明	服务业	300.00	100.00	100.00	74056738-7
上海房地(集团)有限公司	全资子公司的子公司	法人独资	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼	肖宏振	房地产业	100,000.00	100.00	100.00	13227934-9
上海凯峰房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限公司	中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	肖宏振	房地产业	130,000.00	71.00	71.00	70313469-7
上海国际汽车城置业有限公司	全资子公司的子公司	有限公司	嘉定区安亭镇墨玉路 79 号	肖宏振	房地产业	50,000.00	50.00	50.00	72945124-4
上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司	全资子公司的孙公司	有限公司	嘉定区安亭新镇南安德路 1 号	唐宏斌	服务业	500.00	100.00	100.00	74762642-3

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
上海国际汽车城安亭新 镇能源技术服务有限公 司	全资子公 司的孙公 司	有限公司	嘉定区安亭新镇墨玉路 18 号	杨俊杰	服务业	500.00	100.00	100.00	75030529-2
上海国际汽车城物业管 理有限公司	全资子公 司的孙公 司	有限公司	嘉定区安亭新镇南安德路 9 号	闵选发	服务业	500.00	100.00	100.00	74762638-6
上海地产古北安亭置业 有限公司	控股子公 司的子公 司	法人独资	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	顾军文	房地产业	3,000.00	100.00	100.00	09000668-3

(三) 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持 股比例(%)	本企业在被 投资单位表 决权比例(%)	关联关系	组织机构 代码
一、合营企业									
上海浦东金鑫房地产发展 有限公司	有限责任	上海浦东新区张杨路 550 弄 8 号	田汉雄	房地产开发	USD560	50.00	50.00	合营企业	60734044-X
上海瀛利置业有限公司	有限公司	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3643 室	田汉雄	房地产开发	800.00	50.00	50.00	合营企业	55296492-4
上海东方低碳系统集成有 限公司	有限公司	宝山区蕴川路 3999 号 E 幢 1068 室	龙胜平		4,000.00	25.00	25.00		05303210-2

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持 股比例(%)	本企业在被 投资单位表 决权比例(%)	关联关系	组织机构 代码
二、联营企业									
天津星华府置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 270 室	是飞舟	房地产开发	105,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947938-2
天津星华商置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 350 室	是飞舟	房地产开发	27,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947940-3
天津星华城置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 399 室	是飞舟	房地产开发	165,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947937-4
上海闵虹投资有限公司	有限公司	浦东凌兆路 555 弄 20 号 218 室	屠志伟	实业投资, 投 资咨询	500.00	47.79	47.79	联营企业	75059623-7

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
大华（集团）有限公司	孙公司的少数股东	13347636-0
上海地产保障住房投资建设管理有限公司	同受最终控制方控制	58210489-6
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制	789575062
上海地产明居发展有限公司	同受最终控制方控制	79272055-8
上海地产农业投资发展有限公司	同受最终控制方控制	05455166-8
上海地产馨虹置业有限公司	同受最终控制方控制	58060628-6
上海地产馨越置业有限公司	同受最终控制方控制	69728297-5
上海地产资产管理有限公司	同受最终控制方控制	70337758-4
上海港国际客运中心开发有限公司	联营企业的控股子公司	73540038-X
上海集汇置业有限公司	上海住房置业担保有限公司下属企业	63127803-3
上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制	13216814-7
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制	58213375-0
上海世博土地控股有限公司	上海市土地储备中心子公司	757900596
上海市房地产交易资金管理有限公司	同受最终控制方控制	67464718-5
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制	63142499-3
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制	13213179-0
上海中星（集团）有限公司	同受母公司控制	132232057
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东	72659869-7
上海房地集团物业服务有限公司	同受母公司控制	

(五) 关联交易情况

- 1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

## 2、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
上海金丰易居房地产顾问有限公司	销售佣金		10,478,545.81		29,378,200.00	
上海市住房置业担保有限公司	提供劳务		3,000,000.00			
上海瀛程置业有限公司	提供劳务				1,274,000.00	

## 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
浙江金湖机械集团有限公司	古北财富广场房屋销售		51,178,800.00			
上海地产明居发展有限公司	物业管理		321,643.20		418,890.30	
上海地产馨越置业有限公司	物业管理		74,957.70		536,812.20	
上海地产馨虹置业有限公司	物业管理		195,000.00		225,000.00	
上海地产(集团)有限公司	物业管理		342,288.00		456,384.00	
上海地产资产管理有限公司	物业管理		22,500.00			
上海市土地储备中心	提供劳务		3,710,601.60			
上海地产保障住房投资建设管理有限公司	出售固定资产		185,300.00			

### 3、 关联租赁情况

#### 公司出租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
上海房地集团物业服务有限公司	上海地产资产管理有限公司		2013-1-1	2013-12-31	市场公允价	201,060.00

#### 公司承租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
上海世博土地控股有限公司	中华企业股份有限公司	办公楼	2012-11-15	2015-11-15	市场公允价	13,314,262.86
上海世博土地控股有限公司	上海房地（集团）有限公司、上海凯峰房地产开发有限公司	房屋	2012-7-1	2015-12-31	市场公允价	5,834,910.00

#### 4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（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（注 1）	中华企业股份有限公司	50,000.00	2011-12-28	2013-6-27	是
上海地产（集团）有限公司（注 2）	中华企业股份有限公司	120,000.00	2009-10-27	2014-10-30	否
上海地产（集团）有限公司（注 3）	中华企业股份有限公司	30,000.00	2011-2-24	2014-2-24	是
上海地产（集团）有限公司（注 4）	上海顺驰置业有限公司	15,000.00	2012-3-29	2013-9-28	是
上海地产（集团）有限公司（注 5）	中华企业股份有限公司	30,000.00	2012-6-21	2013-6-9	是
上海地产（集团）有限公司（注 6）	中华企业股份有限公司	15,000.00	2012-8-10	2013-8-9	是
上海地产（集团）有限公司（注 7）	中华企业股份有限公司	15,000.00	2012-8-15	2014-2-15	是
上海地产（集团）有限公司（注 8）	中华企业股份有限公司	110,000.00	2012-9-26	2014-9-25	否
上海地产（集团）有限公司（注 9）	中华企业股份有限公司	18,000.00	2012-10-30	2014-10-29	否
上海地产（集团）有限公司（注 10）	中华企业股份有限公司	50,000.00	2012-11-27	2015-11-26	否
上海古北（集团）有限公司（注 11）	中华企业股份有限公司	3,000.00	2012-6-27	2013-6-26	是
上海古北（集团）有限公司（注 11）	中华企业股份有限公司	3,000.00	2012-7-2	2013-7-1	是
上海古北（集团）有限公司（注 11）	中华企业股份有限公司	4,000.00	2012-9-14	2013-9-13	是
上海古北（集团）有限公司（注 11）	中华企业股份有限公司	13,000.00	2012-11-2	2014-11-1	否
上海古北（集团）有限公司/上海顺驰置业有限公司（注 12）	中华企业股份有限公司	35,478.39	2010-2-26	2014-2-25	是
上海房地产经营（集团）有限公司（注 13）	中华企业股份有限公司	35,636.20	2011-7-11	2013-1-10	是
上海中星（集团）有限公司（注 14）	中华企业股份有限公司	4,307.00	2011-11-4	2013-5-4	是

担保方	被担保方	担保金额 (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 15)	上海古北 (集团) 有限公司	10,000.00	2012-2-23	2013-2-22	是
中华企业股份有限公司 (注 16)	江阴中企誉德房地产开发有限公司	11,000.00	2012-6-5	2013-9-30	是
中华企业股份有限公司 (注 17)	上海华宁置业有限公司	20,000.00	2012-6-8	2014-6-7	否
中华企业股份有限公司 (注 18)	上海房地产经营 (集团) 有限公司	30,000.00	2012-6-28	2013-12-27	是
中华企业股份有限公司 (注 19)	上海房地产经营 (集团) 有限公司	100.00	2012-5-2	2013-11-1	是
中华企业股份有限公司 (注 20)	上海古北朱家角置业有限公司	40,000.00	2012-9-18	2013-8-30	是
中华企业股份有限公司 (注 21)	江阴中企誉德房地产开发有限公司	9,000.00	2012-11-16	2014-9-20	否
中华企业股份有限公司 (注 22)	天津星华城置业有限公司	7,440.00	2012-3-26	2015-3-26	否
中华企业股份有限公司 (注 23)	上海杉野置业有限公司	30,000.00	2010-10-22	2013-9-1	是
中华企业股份有限公司 (注 24)	上海古北 (集团) 有限公司	30,000.00	2011-12-30	2013-04-09	是
中华企业股份有限公司/上海房地产经营 (集团) 有限公司 (注 25)	上海瀛茸置业有限公司	32,000.00	2012-11-20	2014-11-19	否
中华企业股份有限公司 (注 26)	上海瀛茸置业有限公司	20,000.00	2011-10-20	2013-4-19	是
中华企业股份有限公司/上海中星 (集团) 有限公司 (注 27)	上海古北朱家角置业有限公司	40,000.00	2012-4-16	2013-10-15	是
上海地产 (集团) 有限公司 (注 28)	上海房地 (集团) 有限公司	21,000.00	2012-2-27	2013-1-11	是
上海中星 (集团) 有限公司 (注 29)	上海房地 (集团) 有限公司	70,400.00	2009-11-25	2014-11-20	否
上海中星 (集团) 有限公司、上海房地 (集团) 有限公司 (注 30)	上海国际汽车城置业有限公司	6,000.00	2010-8-17	2015-8-16	否

担保方	被担保方	担保金额 (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、上海房地 (集团) 有限公司 (注 31)	上海国际汽车城置业有限公司	28,220.00	2011-9-21	2016-9-21	否
上海地产 (集团) 有限公司 (注 32)	上海国际汽车城置业有限公司	20,000.00	2011-8-31	2013-8-30	是
上海古北 (集团) 有限公司 (注 33)	中华企业股份有限公司	1,500.00	2013-1-30	2015-1-29	否
上海古北 (集团) 有限公司 (注 33)	中华企业股份有限公司	3,500.00	2013-1-22	2015-1-21	否
上海中星 (集团) 有限公司 (注 34)	中华企业股份有限公司	40,000.00	2013-7-25	2016-7-25	否
上海中星 (集团) 有限公司 (注 35)	中华企业股份有限公司	10,000.00	2013-7-26	2015-7-25	否
上海地产 (集团) 有限公司 (注 36)	中华企业股份有限公司	20,000.00	2013-2-7	2016-2-6	否
上海地产 (集团) 有限公司 (注 37)	中华企业股份有限公司	60,000.00	2013-6-28	2015-6-27	否
上海中星 (集团) 有限公司 (注 38)	中华企业股份有限公司	11,620.00	2013-3-21	2015-3-21	否
上海地产 (集团) 有限公司 (注 39)	中华企业股份有限公司	50,000.00	2013-6-9	2016-6-9	否
中华企业股份有限公司 (注 40)	江阴中企誉德房地产开发有限公司	10,000.00	2013-10-8	2015-10-7	否
上海房地 (集团) 有限公司 (注 41)	上海上房现代物流有限公司	5,500.00	2011-6-30	2016-6-30	否
上海房地 (集团) 有限公司 (注 42)	上海国际汽车城置业有限公司	20,000.00	2013-8-26	2016-8-26	否
上海房地 (集团) 有限公司 (注 43)	上海国际汽车城置业有限公司	4,000.00	2012-9-27	2013-9-27	是
上海房地产经营 (集团) 有限公司 (注 44)	上海瀛茸置业有限公司	50,000.00	2013-7-1	2016-6-30	否
中华企业股份有限公司 (注 45)	天津星华城置业有限公司	7,500.00	2013-5-27	2016-5-27	否
中华企业股份有限公司 (注 46)	上海中星 (集团) 有限公司	90,000.00	2013-1-25	2017-1-24	否

关联担保情况说明：

注 1：上海地产（集团）有限公司为本公司向上海申迪（集团）有限公司委贷 5 亿元提供担保，本期已到期偿还。

注 2：上海地产（集团）有限公司为本公司发行的 12 亿公司债券而提供无条件的不可撤销担保。

注 3：上海地产（集团）有限公司为本公司向光大银行贷款 3 亿元提供担保，本期期末贷款余额 2 亿。

注 4：上海地产（集团）有限公司为子公司上海顺驰置业有限公司向四川信托设立的 2 亿元单一信托计划中的优先级 1.5 亿元提供不可撤销的连带保证责任，本期已到期偿还。

注 5：上海地产（集团）有限公司为本公司向华能信托设立的 3 亿元单一信托计划提供不可撤销的连带保证责任，该信托本期已到期偿还。

注 6：上海地产（集团）有限公司为本公司向兴业信托设立的 2 亿元集合信托计划中的优先级 1.5 亿元提供不可撤销的连带保证责任，该信托本期提前偿还。

注 7：上海地产（集团）有限公司为本公司向上海市供销合作总社和上海市新农村建设投资股份有限公司一共委托贷款 1.5 亿提供担保。

注 8：上海地产（集团）有限公司为本公司向平安信托设立的 11 亿元单一信托计划提供不可撤销的连带保证责任，该信托本期偿还部分，期末余额 5.51 亿元。

注 9：上海地产（集团）有限公司为本公司向大业信托设立的 2.8 亿元集合信托计划中的优先级 1.8 亿提供不可撤销的连带保证责任。

注 10：上海地产（集团）有限公司为本公司向中诚信托设立的 5 亿元单一信托计划提供不可撤销的连带保证责任，该信托本期部分偿还，期末余额 4.98 亿元。

注 11：上海古北（集团）有限公司为本公司分别向上海东迪投资有限公司、上海东菲能源投资有限公司的委托贷款共 2.3 亿元提供担保，其中 1 亿贷款已经到期偿还，期末余额 1.3 亿元。

注 12: 子公司上海古北(集团)有限公司及上海顺驰置业有限公司为本公司向浦发银行静安支行贷款 3.5478 亿元提供担保。

注 13: 上海房地产经营(集团)有限公司为本公司向五矿国际信托有限公司设立的 3.5175 亿元“五矿信托-中华企业优债投资二号集合资金信托计划”提供不可撤销的连带责任保证担保, 该信托本期已到期偿还。

注 14: 上海中星(集团)有限公司为本公司向五矿国际信托有限公司设立的 3 亿元“五矿信托-中华企业华营置业股权收益权集合资金信托计划”中的优先级 0.4307 亿元提供不可撤销的连带责任保证担保, 该信托本期已到期偿还。

注 15: 本公司为子公司上海古北(集团)有限公司向宁波银行股份有限公司贷款的 1 亿元提供担保, 该借款本期已到期偿还。

注 16: 本公司为子公司江阴中企誉德房地产有限公司向中投信托设立的 1.1 亿元单一信托计划提供不可撤销的连带保证责任, 该信托本期已到期偿还。

注 17: 本公司为孙公司上海华宁置业有限公司向东亚银行贷款的 2 亿元提供担保, 该借款已提前偿还 1 亿, 期末余额 1 亿元。

注 18: 本公司为子公司上海房地产经营(集团)有限公司向陆家嘴信托设立的 3 亿元集合信托计划提供不可撤销的连带保证责任, 该信托本期已到期偿还。

注 19: 本公司为子公司上海房地产经营(集团)有限公司向五矿国际信托设立的 3.5 亿元集合信托计划中的优先级 100 万元提供不可撤销的连带保证责任, 该信托本期已到期偿还。

注 20: 本公司为子公司上海古北朱家角置业有限公司向中国银行市分行贷款 4 亿元提供担保, 该借款本期已提前偿还。

注 21: 本公司为子公司江阴中企誉德房地产开发有限公司向安吉租赁有限公司贷款 0.9 亿元提供担保, 本期提前偿还部分借款, 期末余额 0.448 亿元。

注 22: 本公司为权益法公司天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款 2.48 亿元借款提供 30% 的担保即 0.744 亿元。

注 23: 本公司为孙公司上海杉野置业有限公司向中国民生银行静安支行贷款 3 亿元提供担保, 该借款本期已到期偿还。

注 24: 本公司为子公司上海古北(集团)有限公司向上海浦东发展银行第一营业部贷款 3 亿元提供担保, 该借款本期已提前偿还。

注 25: 本公司及子公司上海房地产经营(集团)有限公司为孙公司上海瀛茸置业有限公司向交通银行贷款 3.2 亿元共同提供担保, 其中本公司 1.54 亿元, 上海房地产经营(集团)有限公司 1.66 亿元, 期末贷款共发放 2.6637 亿元。

注 26: 本公司为孙公司上海瀛茸置业有限公司向上海国际信托有限公司设立的 2 亿元单一信托计划提供担保, 该信托本期已到期偿还。

注 27: 本公司及本公司关联方上海中星(集团)有限责任公司为本公司孙公司上海古北朱家角置业有限公司向建信信托有限责任公司设立的 4 亿元单一信托计划提供连带责任保证, 该信托本期已到期偿还。

注 28: 上海地产(集团)有限公司为子公司上海房地(集团)有限公司向中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部贷款 2.10 亿元提供担保, 该借款本期已到期偿还。

注 29: 上海中星(集团)有限公司为子公司上海房地(集团)有限公司向中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部贷款 7.04 亿元提供担保, 该借款期末余额 6.5 亿元。

注 30: 上海房地(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向兴业银行贷款 0.6 亿元提供各 50% 的担保。

注 31: 上海房地(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向交通银行和工商银行的银团贷款各提供 50% 的担保, 担保金额覆盖授信下贷款额, 担保金额双方各占 50%。

注 32：上海地产（集团）有限公司为孙公司上海国际汽车城置业有限公司向上海市慈善基金会委托贷款 2 亿元提供担保，该借款本期已到期偿还。

注 33：上海古北（集团）有限公司为本公司向上海东菲能源投资有限公司的委托贷款 0.50 亿元提供担保。

注 34：上海中星（集团）有限公司为本公司向光大银行贷款 4 亿元提供担保。

注 35：上海中星（集团）有限公司为本公司向万家共赢资产管理有限公司委托贷款提供 1 亿元担保。

注 36：上海地产（集团）有限公司为本公司向中信信托信托贷款提供 2 亿元担保。

注 37：上海地产（集团）有限公司为本公司向中信信托信托贷款提供 6 亿元担保。

注 38：上海中星（集团）有限公司为本公司向中海信托信托贷款 3.5 亿元提供 1.162 亿元担保。

注 39：上海地产（集团）有限公司为本公司向中投信托信托贷款提供 5 亿元担保。

注 40：本公司为子公司江阴中企誉德房地产开发有限公司向上海东菲企业管理有限公司委托贷款 1 亿元提供担保。

注 41：子公司上海房地（集团）有限公司为其子公司上海上房现代物流有限公司向浙商银行贷款 0.55 亿元提供担保。

注 42：子公司上海房地（集团）有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向上海市慈善基金会贷款 2 亿元委托贷款提供担保。

注 43：子公司上海房地（集团）有限公司为其子公司上海国际汽车城置业有限公司向交通银行借款 4000 万元提供担保，该借款本期已到期偿还。

注 44: 子公司上海房地产经营(集团)有限公司为其子公司上海瀛茸置业有限公司向浦发银行贷款提供 5 亿元授信担保, 期末贷款共发放 3.8397 亿元。

注 45: 本公司为权益法公司天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 0.75 亿元担保。

注 46: 上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)控股子公司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 6.4% (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。本公司向该笔贷款提供 9 亿元的连带责任保证。同时, 中星集团对本公司为上述贷款提供的 9 亿元担保出具反担保函。截止至 2013 年 12 月 31 日该担保项下已发生借款 2.56 亿元, 剩余额度尚未使用。

## 5、 关联方资金拆借

### (1) 向关联方拆入资金

关联方	期末拆入金额	起始日	到期日	说明
上海地产农业投资发展有限公司	30,000,000.00	2012-12-25	2014-12-24	注 1
上海地产酒店管理有限公司	10,000,000.00	2013-2-28	2014-2-27	注 2
上海市滩涂造地有限公司	100,000,000.00	2013-2-28	2015-2-27	注 3
上海市滩涂造地有限公司	130,000,000.00	2013-3-6	2014-9-6	注 4
上海市住房置业担保有限公司	400,000,000.00	2013-4-11	2014-4-10	注 5
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2013-4-25	2014-4-25	注 6
上海地产(集团)有限公司	380,000,000.00	2013-5-31	2015-5-29	注 7
上海地产(集团)有限公司	170,000,000.00	2013-6-25	2015-5-29	注 8
上海集汇置业有限公司	34,944,000.00	2013-6-27	2016-6-26	注 9
上海市住房置业担保有限公司	200,000,000.00	2013-7-1	2016-7-1	注 10
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013-8-30	2016-8-30	注 11
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013-9-11	2016-9-10	注 12
上海市住房置业担保有限公司	200,000,000.00	2013-10-21	2016-10-20	注 13
上海联合融资担保有限公司	100,000,000.00	2013-10-30	2014-10-29	注 14
上海市房地产交易资金管理有限公司	30,000,000.00	2013-11-14	2016-11-13	注 15
上海地产资产管理有限公司	110,000,000.00	2013-12-2	2015-12-2	注 16
上海市住房置业担保有限公司	100,000,000.00	2013-12-3	2016-12-3	注 17
合计	2,294,944,000.00			

关联方拆入资金说明：

注 1、2012 年 12 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海地产农业投资发展有限公司签订委贷合同，向上海地产农业投资发展有限公司借入资金 3,000 万元，年利率 9%，借款期 2 年。2013 年度发生相应利息支出 279.00 万元。

注 2、2013 年 2 月，本公司与上海地产酒店管理有限公司签订委贷合同，向上海地产酒店管理有限公司借入资金 1000 万元，年利率 10%，借款期 1 年。2013 年度发生相应利息支出 85.28 万元。

注 3、2013 年 2 月，本公司与上海市滩涂造地有限公司签订委贷合同，向上海市滩涂造地有限公司借入资金 1 亿元，年利率 10%，借款期 2 年。2013 年度发生相应利息支出 852.78 万元。

注 4、2013 年 3 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海市滩涂造地有限公司签订委贷合同，向上海市滩涂造地有限公司借入资金 1.3 亿元，年利率 10%，借款期 1 年 6 个月。2013 年度发生相应利息支出 1,086.94 万元。

注 5、2013 年 4 月，本公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 4 亿元，年利率 10%，借款期 2 年。2013 年度发生相应利息支出 2,944.44 万元。

注 6、2013 年 4 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 1 亿元，年利率 10%，借款期 1 年。2013 年度发生相应利息支出 697.22 万元。

注 7、2013 年 5 月，本公司与上海地产（集团）有限公司签订委贷合同，向上海地产（集团）有限公司借入资金 3.8 亿元，年利率 8%，借款期 2 年。2013 年度发生相应利息支出 1,747.47 万元。

注 8、2013 年 6 月，本公司与上海地产（集团）有限公司签订委贷合同，向上海地产（集团）有限公司借入资金 1.7 亿元，年利率 8%，借款期 2 年。2013 年度发生相应利息支出 690.86 万元。

注 9、2013 年 6 月，子公司江阴金安置业有限公司与上海集汇置业有限公司签订委贷合同，向上海集汇置业有限公司借入资金 3,494.40 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2013 年度发生相应利息支出 182.49 万元。

注 10、2013 年 7 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 2 亿元，年利率 10%，借款期 3 年。2013 年度发生相应利息支出 1,022.22 万元。

注 11、2013 年 8 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 1 亿元，年利率 10%，借款期 3 年。2013 年度发生相应利息支出 344.44 万元。

注 12、2013 年 9 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 1 亿元，年利率 10%，借款期 3 年。2013 年度发生相应利息支出 311.11 万元。

注 13、2013 年 10 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 2 亿元，年利率 10%，借款期 3 年。2013 年度发生相应利息支出 400.00 万元。

注 14、2013 年 10 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 2 亿元，年利率 10%，借款期 1 年，本年已经提前偿还 1 亿元，期末剩余 1 亿元。2013 年度发生相应利息支出 344.44 万元。

注 15、2013 年 11 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海市房地产交易资金管理有限公司签订委贷合同，向上海市房地产交易资金管理有限公司借入资金 3000 万元，年利率 10%，借款期 3 年。2013 年度发生相应利息支出 40.00 万元。

注 16、2013 年 12 月，子公司江阴中企誉德房地产有限公司与上海地产资产管理有限公司签订委贷合同，向上海地产资产管理有限公司借入资金 1.1 亿元，年利率 9%，借款期 2 年。2013 年度发生相应利息支出 82.50 万元。

注 17、(1) 2013 年 12 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 1 亿元，年利率 10%，借款期 3 年。2013 年度发生相应利息支出 80.56 万元。

(2) 2012 年 4 月，本公司与上海市住房置业担保有限公司签订委托贷款合同，本公司向上海市住房置业担保有限公司借入资金 4 亿元，年利率 10%，借款期 1 年。2013 年已全部归还，本年发生相应利息支出 1,100.00 万元。

(3) 2012 年 11 月，本公司与上海地产资产管理有限公司签订委托贷款合同，本公司向上海地产资产管理有限公司借入资金 9000 万元，年利率 10%，借款期 1 年。2013 年已全部归还，本年发生相应利息支出 830.00 万元。

(4) 2012 年 10 月，孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 2 亿元，年利率 10%，借款期 1 年。2013 年已全部归还，本年发生相应利息支出 1,738.89 万元。

(5) 2013 年 1 月，本公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 1 亿元，年利率 10%，借款期 11 个月。2013 年已全部归还，本年发生相应利息支出 986.11 万元。

(6) 2013 年 1 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海联合融资担保有限公司签订委贷合同，向上海联合融资担保有限公司借入资金 1 亿元，年利率 10%，借款期 11 个月。2013 年已全部归还，本年发生相应利息支出 944.44 万元。

(7) 2013 年 6 月，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 2 亿元，年利率 10%，借款期 1 年。2013 年已全部提前归还，本年发生相应利息支出 1,088.89 万元。

(8) 2013 年 6 月，孙公司上海国际汽车城置业有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订委贷合同，向上海市住房置业担保有限公司借入资金 2 亿元，年利率 10%，借款期 4 个月。2013 年已全部归还，本年发生相应利息支出 677.78 万元。

## (2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
浙江金湖机械集团有限公司	65,000,000.00	2013 年 3 月 8 日	2016 年 3 月 8 日	委托贷款

注：该笔委托贷款不计息

## 6、 他关联交易

(1) 2013 年 6 月 25 日，本公司与上海地产(集团)有限公司签订股权转让协议，上海地产(集团)有限公司将其持有的上海房地（集团）有限公司 60%股权转让给本公司，以上海房地（集团）有限公司 2012 年 12 月 31 日评估净资产价格为基础，考虑评估基准日至合并日经营损益变动情况，实际转让价格为 123,609.12 万元，上述股权转让款已于 2013 年 12 月支付完毕，并于 2013 年 7 月 16 日办妥工商变更手续。至此，本公司完成对上海房地（集团）有限公司收购，持股比例为 100%股权。

### (2) 关键管理人员薪酬

项目名称	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	675.00	615.00

## 7、 关联方应收应付款项

### 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海瀛程置业有限公司	317,781.35		454,535.75	
	上海地产馨越置业有限公司			32,764.80	
其他应收款					
	浙江金湖机械集团有限公司	16,699,109.80		35,574,149.80	

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款			
	上海金丰易居房地产顾问有限公司	2,521,063.08	3,339,597.71
其他应付款			
	上海地产（集团）有限公司	571,306,839.32	535,021,133.03
	上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	173,018,750.00	173,018,750.00
	上海地产资产管理有限公司	15,570,000.00	
	上海市土地储备中心	7,323,534.66	18,711,419.99
	世博土地控股集团	3,400,000.00	3,400,000.00
	金丰易居房地产顾问有限公司	1,110,996.90	
	上海地产馨虹置业有限公司	68,926.70	
	上海集汇置业有限公司		34,944,000.00
应付股利			
	上海新长宁（集团）有限公司	55,000,000.00	31,250,000.00
	上海地产（集团）有限公司	35,000,000.00	25,000,000.00

8、 关联方承诺

本公司于 2012 年 3 月通过董事会决议，为子公司上海房地（集团）有限公司及其控股子公司、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，担保额度控制在 15 亿元人民币以内，截止 2013 年 12 月 31 日，公司实际为上海中星（集团）有限公司借款提供 2.56 亿元担保，为其下属子公司天津星华城置业有限公司借款提供 1.49 亿元担保，其余额度尚未使用。

七、 或有事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保单位	担保金额 (万元)	债务到期日
关联方:			
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	13,000.00	2014-11-1
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司/上海 顺驰置业有限公司	35,478.39	2014-2-25
上海华宁置业有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2014-6-7
江阴中企誉德房地产开发有限 公司	中华企业股份有限公司	9,000.00	2014-9-20
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司	7,440.00	2015-3-26
上海瀛茸置业有限公司	中华企业股份有限公司/上海房地 产经营(集团)有限公司	32,000.00	2014-11-19
上海国际汽车城置业有限公司	上海中星(集团)有限公司/上海 房地(集团)有限公司	6,000.00	2015-8-16
上海国际汽车城置业有限公司	上海中星(集团)有限公司/上海 房地(集团)有限公司	28,220.00	2016-9-21
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	1,500.00	2015-1-29
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	3,500.00	2015-1-21
江阴中企誉德房地产开发有限 公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2015-10-7
上海上房现代物流有限公司	上海房地(集团)有限公司	5,500.00	2016-6-30
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地(集团)有限公司	20,000.00	2016-8-26
上海瀛茸置业有限公司	上海房地产经营(集团)有限公司	50,000.00	2016-6-30
天津星华城置业有限公司	中华企业股份有限公司	7,500.00	2016-5-27
上海中星(集团)有限公司(注)	中华企业股份有限公司	90,000.00	2017-1-24
合计		339,138.39	

注: 中华企业股份有限公司为上海中星(集团)有限公司提供互为担保承诺, 担保额度控制在 9 亿元人民币以内, 截止 2013 年 12 月 31 日实际提供 2.56 亿元借款担保。

(三) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

## 八、 承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 重大承诺事项

#### 1、 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

(1) 2012 年 10 月 25 日, 本公司与大业信托有限责任公司签订了合同编号为 DY2012JXT047-02 的《债权买入及返售协议》, 大业信托成立集合信托项目受让本公司依法拥有的对上海顺驰置业有限公司本金为 40,000 万元的债权。实际受让金额为 28,000 万元, 合同约定的回购期为 2 年, 本公司承诺在信托合同期满前回购标的债权, 回购金额不低于人民币 2.8 亿 $\times(1+12\% \times 710/365)$ , 同时上述事项由上海地产(集团)有限公司为回购基本价款中的 18,000 万元提供不可撤销的连带责任保证。

(2) 2012 年 9 月 17 日, 本公司与平安信托有限责任公司签订了信托借款合同《平安财富\*利胜 8 号单一资金信托》, 平安信托设立单一信托为公司融资借款 110,000 万元, 信托期 2 年, 该信托固定年利率 10.5%。由控股子公司杭州中华企业房地产发展有限公司以其合法持有的 [江干区彭埠镇运河东路以东的 0400801000077 号宗地的国有土地使用权] 进行抵押; 同时由上海地产(集团)有限公司就本公司的还款义务提供连带责任保证。该信托本期已提前偿还本金 54,900 万元, 尚余本金 55,100 万元。

## 2、 其他重大财务承诺事项

### (1) 抵押资产情况

借款金额 (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)
55,124.05	2012-9-26	2014-9-26	存货	杭州市江干区彭埠镇运河东路 0400801000077 号宗地的国有土地使用权	289,650.89
4,480.12	2012-11-16	2014-9-15	存货	江阴市中港街道申浦村、滨江村国有土地使用权(土地权证编号:澄土国用(2011)第 4021 号)	5,962.50
3,000.00	2013-2-20	2016-2-18	存货	江阴市中港街道申浦村、滨江村国有土地使用权(土地权证编号:澄土国用(2011)第 4025 号)	14,273.27
80,000.00	2013-4-28	2016-4-25	存货	罗店 D1-2 项目土地及在建工程	271,975.80
6,850.00	2012-6-26	2022-6-26	存货	上海市黄金城道 568 号 1-2 层、572 号 1-2 层、580 号 1-2 层、584 号 1-2 层、592 号 1-2 层等	1,499.07
6,600.00	2010-11-23	2015-10-7	固定资产	荣华西道 59 号全幢以及古北文娱的租金收入	1,889.97
5,400.00	2010-11-18	2017-5-30	固定资产	荣华西道 59 号全幢以及古北文娱的租金收入	1,889.97
36,600.00	2011-4-12	2020-3-28	投资性房地产	古北国际财富中心 2 期	186,880.14
80,000.00	2013-4-8	2023-3-31	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	72,654.69
60,000.00	2013-4-9	2023-3-31			
27,625.00	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	22,365.53
13,300.00	2013-4-3	2023-4-3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 2901-2904、3001-3004 室	8,613.97
17,100.00	2013-6-28	2023-4-17	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 801、802、804、805、901-904、1001-1004 室	11,905.09
25,500.00	2013-4-3	2019-4-3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1501-1504、1701-1704、1801-1804、1901-1904 室	17,065.66
80,000.00	2013-8-9	2015-8-8	存货	上海市青浦区朱家角镇 8 街坊 46/8 丘,青浦区 8 街坊 47/9 丘的土地使用权	136,267.63
2,000.00	2009-5-25	2014-5-19	存货	吴国用(2005)第 20282 号国有土地使用权、吴国用(2006)第 20166 号国有土地使用权	5,760.16
26,637.00	2012-10-19	2015-10-18	存货	松江区龙兴路 R19-1 地块商品房“誉品谷水湾豪庭”二期项目所对应的土地使用权(土地证编号为沪房地松字(2011)第 013329 号,土地面积为 62,263.7 平方米)和在建工程	255,975.62

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

借款金额 (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)
38,397.27	2013-7-1	2016-6-27	存货	松江区龙兴路 R19-1 地块商品房“誉品谷水湾豪庭”二期项目所对应的土地使用权（（土地证编号为沪房地松字（2011）第 013350 号，土地面积为 67,609 平方米）和在建工程（建筑面积为 93,763.29 平方米）	177,160.16
408.00	2013-9-30	2016-9-29	存货	印象春城二期六街区项目（权属证明：沪房地浦字（2011）第 227128 号，所在地：年家浜东路 159 弄）	27,863.68
10,000.00	2012-6-8	2014-6-7	投资性房地产	宣化路 300 号“华宁国际广场”1-6 层商铺	38,301.51
17,830.00	2013-2-8	2016-2-27	存货	澄土国用（2011）第 15011 号土地使用权	49,520.00
4,000.00	2012-8-30	2021-7-12	投资性房地产	上海市延安东路 700 号 5 层 D 沪房地黄字（2011）第 003965 号；上海市仙霞路 80 号 5 层、地下一层车位 沪房地字（2011）第 004042 号；上海市延安西路 358 号 26 层 A、B、C、D、26 层卫生间、29 层 B、29 层卫生间 沪房地静字（2011）第 001111 号	3,259.77
26,500.00	2012-12-21	2015-12-12	存货	沪房地徐字（2012）第 008702 号和沪房地徐字（2012）第 008704 号	255,512.64
74,478.04	2012-12-21	2015-12-12			
31,486.72	2012-12-21	2015-12-12			
20,351.74	2012-12-21	2015-12-12			
18,589.00	2013-6-20	2015-12-12			
2,750.00	2010-9-25	2018-9-25	投资性房地产	松江区中山街道中凯路 26 街坊 4/4 丘（二期仓库及土地）	5,650.02
5,500.00	2011-6-30	2016-6-30	投资性房地产	松江区中山街道中凯路 26 街坊 3/4 丘（一期仓库及土地）	8,049.53
12,840.00	2009-11-20	2014-10-25	投资性房地产、 存货	上海国际汽车城置业有限公司位于安亭镇 200 街坊，2-6#，2-3#酒店式公寓，安亭镇 200 街坊，17/52 丘，17/53 丘，17/54 丘，38/2 丘土地使用权	27,008.16
8,948.00	2011-8-8	2014-8-8	存货	嘉定区安亭镇 200 街坊 15 丘；安亭镇 200 街坊（15 字）在建工程	23,623.19
13,590.15	2013-4-17	2016-4-17	存货	嘉定区安亭镇 200 街坊 116 丘、117 丘	6,063.94
28,220.00	2011-9-21	2016-9-21	存货	安亭镇 200 街坊（30）宗，（31）宗，（32）宗	87,148.35
2,000.00	2013-9-4	2016-9-4	存货	5-4#公寓式酒店及活动中心土地使用权及在建工程	15,983.92

(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)
1 亿定期存单	10,000.00	平安银行股份有限公司	9,700.00
本公司拥有的对借款人上海顺驰置业有限公司的委托债权 40000 万元	40,000.00	大业信托有限责任公司	27,766.67
杭州中华企业房地产发展有限公司杭州章家坝地块项目下第一期 1#、2#两栋楼的销售收入		东亚银行（中国）有限公司上海分行	10,000.00
宣化路 300 号“华宁国际广场”1-6 层商铺及其占用范围内的建设用地使用权在贷款期限内的全部售楼款、租金收益、物业管理收入及其他权益合同下的收入或应收款项或应收收益		东亚银行（中国）有限公司上海分行	10,000.00
本公司持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权	67,641.07	深圳平安银行股份有限公司	20,500.00
本公司持有的上海房地（集团）有限公司 30% 股权	50,730.80	兴业银行股份有限公司	30,000.00
本公司持有的上海房地（集团）有限公司 30% 股权	50,730.80	中国民生银行股份有限公司	30,000.00
1.2 亿定期存单	12,000.00	申银万国证券股份有限公司	80,000.00
子公司上海房地产经营（集团）有限公司持有的上海瀛浦置业有限公司 70% 股权	87,290.11	上海国际信托有限公司	49,680.72
子公司上海房地（集团）有限公司持有的上海凯峰房地产开发有限公司 70% 股权	234,238.13	中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部	65,000.00

## (二) 前期承诺履行情况

(1) 2012 年 9 月 28 日，本公司与中铁信托有限责任公司签订中铁（2012）债转字 117 号的《债权转让（回购）协议》，中铁信托设立集合信托项目为本公司融资借款 45,000 万元，信托期 1.5 年，本公司承诺在信托合同期满前回购该债务，回购金额不低于人民币  $4.5 \text{ 亿} \times (1 + 12.5\% \times 547/365)$ ，同时上述事项由子公司杭州中华企业房地产发展有限公司所拥有的杭江国用(2011)第 100037 号土地使用权进行抵押，2013 年该款项已按合同履行完毕。

(2) 2012 年 11 月 5 日，本公司与上海国际信托有限公司签订了《股权受益权转让与回购合同》，上海国际信托设立“上海信托\*明珠系列上市公司股权受益权投资集合资金信托计划”，以该信托资金受让本公司合法持有的 2,105 万股海通证券股份有限公司无限售流通股的股权受益权，实际转让价为人民币 10,000 万元，信托期 1 年。本公司在信托计划期满时回购该受益权，支付金额不低于  $1 \text{ 亿} \times (1 + 10.8\% \times 365/365)$ ，2013 年该款项已按合同履行完毕。

(3) 2012 年 4 月 12 日，本公司子公司的控股子公司上海古北朱家角置业有限公司与建信信托有限责任公司签订了合同编号为 2012 年建信（贷）ZJJ 贷字第 001 号的《信托贷款合同》，建信信托设立了单一信托计划为子公司融资借款 40,000 万元，合同约定信托期 1.5 年，该信托固定利率 11.5%。由上海古北朱家角置业有限公司合法持有的朱家角 B7 地块土地使用权【沪房地青字（2010）第 014500 号】及在建工程进行抵押；同时由本公司和上海中星（集团）有限公司共同为该信托的还款义务提供连带责任保证，2013 年该款项已按合同履行完毕。

(4) 2012 年 6 月 17 日，本公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司与陆家嘴国际信托有限公司签订了合同编号为 LJZXT2012-J-SYQ 字第 2 号-02 的《债权收益权转让协议》，陆家嘴国际信托设立集合信托计划，受让上海房地产经营（集团）有限公司合法持有的对其子公司上海瀛茸置业有限公司金额为 30,000 万元委托贷款债权的收益权。实际受让金额为 30,000 万元，信托期 1.5 年，上海房地产经营（集团）有限公司承诺在信托计划到期时回购该收益权，支付金额不低于  $1 \text{ 亿} \times (1 + 13.5\% \times 547/365)$ ，另外本公司、上海房地产经营（集团）有限公司签署了股权质押合同，分别将持有的上海瀛茸置业有限公司 15% 的股权提供质押担保，同时本公司还签署了《保证合同》为本公司提供不可撤销的连带责任保证担保，2013 年该款项已按合同履行完毕。

(5) 2012 年 4 月 23 日, 本公司控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司与五矿国际信托有限公司签订《股权收益权转让合同》, 五矿国际信托有限公司设立了“五矿信托-上房经营华宁置业股权收益权集合资金信托计划”, 以该信托资金受让子公司拥有的上海华宁置业有限公司 50% 的股权收益权, 转让价款为人民币 35,000 万元。合同约定的股权收益权卖出回购期为 18 个月, 可根据信托合同的约定延期 6 个月。同时, 本公司签署了《保证合同》为该项信托计划中的优先级 100 万元提供不可撤销的连带责任保证担保, 2013 年该款项已按合同履行完毕。

(6) 2012 年 3 月 29 日, 本公司控股子公司上海顺驰置业有限公司与四川信托有限公司签订了合同编号为 SCXT2012(JXT)字第 18 号-2 的《债权转让合同》, 四川信托设立了集合信托计划, 以该信托资金受让本公司合法持有对上海顺驰置业有限公司债权 24,740 万元的收益权, 实际受让金额为 20,000 万元, 合同约定的回购期为 1.5 年, 同时本公司以拥有的淮海中路 1202 号 1-3 幢的淮海公寓提供抵押, 上海地产(集团)有限公司就清偿价款的支付义务提供连带责任保证, 2013 年该款项已按合同履行完毕。

(7) 2012 年 5 月 16 日, 本公司控股子公司江阴中企誉德房地产有限公司与中投信托有限责任公司签订了《信托贷款合同》, 中投信托设立单一信托计划为江阴中企誉德房地产有限公司筹资借款 11,000 万元, 信托期 1.5 年, 在信托计划到期时子公司承诺支付不低于  $1 \text{ 亿} \times (1 + 12\% \times 547/365)$  价款。同时该公司以其合法拥有的澄土国用(2011)第 4021 号土地使用权进行抵押, 2013 年该款项已按合同履行完毕。

(8) 2011 年 10 月 11 日, 本公司子公司的控股子公司上海瀛茸置业有限公司与上海国际信托有限公司签订《信托贷款合同》, 上海国际信托有限公司设立了“‘上信·金宅’系列之上海瀛茸置业誉品谷水湾项目信托贷款集合资金信托计划”, 合同项下贷款金额为人民币 20,000 万元(以实际发放金额为准), 上海瀛茸置业有限公司取得该借款 20,000 万元。贷款期限为自 2011 年 10 月 20 日起至 2013 年 4 月 19 日止共计 18 个月(具体日期以贷款凭证为准)。为此, 上海瀛茸置业有限公司将誉品谷水湾项目二期中房地产权证编号为沪房地松字(2011)第 013328 号、土地使用权面积 17,714.1 平方米的土地使用权抵押给上海国际信托有限公司; 上海房地产经营(集团)公司将其持有上海瀛茸置业有限公司 40% 股权质押给上海国际信托有限公司; 并由本公司为其提供不可撤销的连带责任保证担保, 2013 年该款项已按合同履行完毕。

## 九、 资产负债表日后事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 3 月 10 日根据本公司董事会决议,以 2013 年末总股本 1,555,882,832 股计算,拟按每 10 股派发现金红利 1 元(含税),送 2 股,共计分配利润 466,764,849.60 元,本次分配后母公司的未分配利润尚余 313,342,316.58 元结转下年度。该议案需报请公司 2013 年度股东大会年会审议批准实施

### (二) 其他资产负债表日后事项说明:

- 1、 2014 年 1 月 15 日子公司上海房地产经营(集团)有限公司拟与中海恒信资产管理(上海)有限公司成立股权收益权转让与回购计划,金额不超过人民币 4 亿元,期限 18 个月,综合年利率 9.8%,上海房地产经营(集团)有限公司拟将持有的江阴金安置业有限公司 51% 股权的收益权转让予中海恒信资产管理(上海)有限公司,并在 18 个月内回购,同时公司拟为该计划提供相应的连带责任保证,保证金额不超过人民币 1.5 亿元及其在该计划期限内所产生的利息。
- 2、 2014 年 2 月 25 日子公司苏州中华园房地产开发有限公司拟向招商银行股份有限公司苏州新区支行申请项目开发贷款人民币 4 亿元整,期限 3 年,年利率 7.38%,以其持有的“苏地 2010-B-33 号”土地及在建工程提供抵押担保,款项用于苏州项目“苏地 2010-B-33 号”地块的开发建设。公司为该笔贷款提供连带责任保证。

## 十、 其他重要事项说明

### (一) 非货币性资产交换

本公司 2013 年度未发生非货币性资产交换事项。

### (二) 债务重组

本公司 2013 年度未发生重大债务重组事项。

### (三) 企业合并

本公司 2013 年度发生的同一控制下合并,即收购上海房地(集团)有限公司 60% 的股权,详见附注四、(四)。

(四) 租赁

1、 经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	3,351,955,237.64	3,714,643,582.01

2、 经营租赁租入

本公司本年向上海世博土地控股有限公司租入办公用房，详见附注八（五）。

(五) 以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币万元

项目	年初金额	本期原值 原值变动	本期公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	期末金额
金融资产						
1.以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产（不含 衍生金融资产）						
2.衍生金融资产						
3.可供出售金融资产	26,632.30	-4,560.46		1,756.75		23,828.59
金融资产小计	26,632.30	-4,560.46		1,756.75		23,828.59
投资性房地产						
生产性生物资产						
其他						
上述合计	26,632.30	-4,560.46		1,756.75		23,828.59
金融负债						

(六) 其他重要事项

1、2013 年 9 月 6 日，经公司董事会批准，孙公司无锡中城誉品置业有限公司以 13.70 亿元人民币，竞得无锡 XDG-2012-58 号地块的国有建设用地使用权，该地块占地总面积 95,495.5 m<sup>2</sup>，拟开发商业和居住，土地款已全部支付。

2、2013 年 12 月 16 日，经公司董事会批准，子公司上海古北（集团）有限公司与上海市嘉定区规划和土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》，以 479,140,000.00 元的价款受让上海市嘉定区安亭镇地块用于商业地产开发，地块东至奎屯路，南至西徐行泾，西至顾浦河，北至前炬路，面积 76,928.4 平方米。截止 2013 年 12 月 31 日，根据签订的《上海市国有土地使用权出让合同》相关条款，上海古北（集团）有限公司已支付土地出让款 95,828,000.00 元，2014 年 1 月已缴清剩余土地出让款 383,312,000 元。

3、2013 年 6 月 25 日，本公司与上海地产(集团)有限公司签订股权转让协议，上海地产(集团)有限公司将其持有的上海房地（集团）有限公司 60%股权转让给本公司，以上海房地（集团）有限公司 2012 年 12 月 31 日评估净资产价格为基础，考虑评估基准日至合并日经营损益变动情况，实际转让价格为 123,609.12 万元，上述股权转让款已于 2013 年 12 月支付完毕，并于 2013 年 7 月 16 日办妥工商变更手续。至此，本公司完成对上海房地（集团）有限公司收购，持股比例为 100%股权。

4、2013 年 4 月 15 日，本公司与中欧能源新技术（上海）发展有限公司签订股权转让协议，以 6,480 万元人民币收购江阴中企誉德房地产有限公司 30%股权，并于 2013 年 6 月 17 日办理完成工商变更手续，收购完成后，江阴中企誉德房地产有限公司注册资本不变，本公司持股比例增加至 95%。

5、2013 年 12 月 31 日，上海古北（集团）有限公司与沈阳首源投资管理有限公司签署《产权交易合同》，拟以总价 146,449.56 万元转让上海锐思资产管理有限公司 100%股权，截止 2014 年 3 月 10 日，该股权交易尚未完成。

6、2012 年 10 月，本公司与上海畅和股权投资基金管理有限公司签订框架协议，转让中企大厦五至二十七层及相关物业，转让总金额 7.90 亿元，该产权交易已于 2013 年内完成并办理完相关房屋产权过户手续，截止至 2013 年 12 月 31 日，尚有应收款 730.00 万元未收回。

7、2013 年 1 月 8 日，子公司上海房地产经营（集团）有限公司与昆山润华商业有限公司上海闵行分公司签订商品房出售合同，将坐落于春申路 2801 号 1-3 层房屋转让给昆山润华商业有限公司上海闵行分公司，合同约定转让价款为 32,000 万元，截至 2013 年 2 月 22 日，已收到上述转让款，并办妥了房屋产权转让手续。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 应收账款

#### 1、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	7,300,000.00	95.00	365,000.00	5.00				
1-2 年 (含 2 年)								
2-3 年 (含 3 年)								
3-4 年 (含 4 年)					331,644.00	46.32		
4-5 年 (含 5 年)								
5 年以上	384,406.00	5.00	384,406.00	100.00	384,406.00	53.68	384,406.00	100.00
合 计	7,684,406.00	100.00	749,406.00		716,050.00	100.00	384,406.00	

#### 2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
(1) 账龄组合	7,300,000.00	95.00	365,000.00	5.00				
(2) 关联方组合					331,644.00	46.32		
组合小计	7,300,000.00	95.00	365,000.00	5.00	331,644.00	46.32		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	384,406.00	5.00	384,406.00	100.00	384,406.00	53.68	384,406.00	100.00
合 计	7,684,406.00	100.00	749,406.00		716,050.00	100.00	384,406.00	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	7,300,000.00	100.00	365,000.00			
1-2 年						
2-3 年						
3-4 年						
4-5 年						
5 年以上						
合计	7,300,000.00	100.00	365,000.00			

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
张震	70,000.00	70,000.00	100.00%	预计无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00%	预计无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00%	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	384,406.00	384,406.00		

3、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额 的比例(%)
上海京基投资有限公司	非关联方	7,300,000.00	1 年以内	95.00
刘淑梅	非关联方	190,000.00	5 年以上	2.47
盛林	非关联方	110,000.00	5 年以上	1.43
张震	非关联方	70,000.00	5 年以上	0.91
董艳	非关联方	14,406.00	5 年以上	0.19
合计		7,684,406.00		100.00

(二) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	1,131,467,409.07	22.48	88,519.99	0.01	2,285,384,440.52	48.33	12,030.41	0.00
1-2 年(含 2 年)	1,905,570,027.41	37.86	2,000.00	0.00	1,766,165,656.71	37.35	679.00	0.00
2-3 年(含 3 年)	1,741,155,656.71	34.59	358.00	0.00	676,577,191.86	14.31	923,000.00	0.14
3 年以上	255,396,296.95	5.07	2,664,105.09	1.04	819,105.09	0.02	776,212.71	94.76
合计	5,033,589,390.14	100.00	2,754,983.08		4,728,946,394.18	100.00	1,711,922.12	

2、 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计 提坏账准备的其他应收 款								
按组合计提坏账准备的 其他应收款								
(1) 账龄组合	11,736,672.27	0.53	2,628,570.37	9.87	10,176,880.49	0.22	1,585,509.41	15.58
(2) 关联方组合	5,021,726,305.16	99.47			4,718,643,100.98	99.78		
组合小计	5,033,462,977.43	100.00	2,628,570.37	0.05	4,728,819,981.47	100.00	1,585,509.41	0.03
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的其他 应收款	126,412.71	0.00	126,412.71	100.00	126,412.71	0.00	126,412.71	100.00
合计	5,033,589,390.14	100.00	2,754,983.08		4,728,946,394.18	100.00	1,711,922.12	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,770,399.89	15.09	88,519.99	240,608.11	2.36	12,030.41
1—2 年	40,000.00	0.34	2,000.00	13,580.00	0.13	679.00
2—3 年	3,580.00	0.03	358.00	9,230,000.00	90.70	923,000.00
3—4 年	9,230,000.00	78.64	1,846,000.00	2,000.00	0.02	400.00
4—5 年	2,000.00	0.02	1,000.00	82,584.77	0.81	41,292.39
5 年以上	690,692.38	5.88	690,692.38	608,107.61	5.98	608,107.61
合计	11,736,672.27	100.00	2,628,570.37	10,176,880.49	100.00	1,585,509.41

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%	
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00%	
合计	126,412.71	126,412.71		

3、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

4、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	2,932,802,102.13	4 年以内	58.26	往来款
苏州中华园房地产开发有限公司	子公司	866,200,000.00	3 年以内	17.21	往来款
上海瀛茸置业有限公司	子公司	805,210,962.24	3 年以内	16.00	往来款
上海房地产经营(集团)有限公司	子公司	399,753,432.80	1 年以内	7.94	往来款
上海中鸿置业有限公司	子公司	13,500,000.00	3 年以内	0.27	往来款
合计		5,017,466,497.17		99.68	

#### 5、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	2,932,802,102.13	58.26
苏州中华园房地产开发有限公司	子公司	866,200,000.00	17.21
上海瀛茸置业有限公司	子公司	805,210,962.24	16.00
上海房地产经营(集团)有限公司	子公司	399,753,432.80	7.94
上海中鸿置业有限公司	子公司	13,500,000.00	0.27
江阴中企誉德房地产有限公司	子公司	4,115,833.33	0.08
上海古北(集团)有限公司	子公司	143,974.66	0.00
合计		5,021,726,305.16	99.76

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
联营企业：												
上海瀛浦置业有限公司	权益法	120,000,000.00	347,920,844.04	26,179,626.93		374,100,470.97	30.00	30.00				
天津星华商置业有限公司	权益法	81,000,000.00	80,610,270.99	-58,173.93		80,552,097.06	30.00	30.00				
天津星华城置业有限公司	权益法	495,000,000.00	489,334,053.30	-22,084,758.25		467,249,295.05	30.00	30.00				
天津星华府置业有限公司	权益法	315,000,000.00	313,584,695.67	-389,208.80		313,195,486.87	30.00	30.00				
上海房地（集团）有限公司	权益法	828,200,393.68	746,548,213.89	-746,548,213.89								
权益法小计			1,977,998,077.89	-742,900,727.94	-28,109,421.91	1,235,097,349.95						
子公司：												
上海古北（集团）有限公司	成本法	426,767,625.00	426,767,625.00			426,767,625.00	87.50	87.50				385,000,000.00
上海房产经营有限公司	成本法	464,400,000.00	265,584,288.81			265,584,288.81	90.00	90.00				315,000,000.00
苏州工业园区中华企业股份有限公司	成本法	378,000,000.00	378,000,000.00			378,000,000.00	90.00	90.00				
上海房产之窗有限公司	成本法	15,800,000.00	15,954,300.00			15,954,300.00	97.00	97.00				
上海鼎达房地产有限公司	成本法	54,070,404.00	54,070,404.00			54,070,404.00	90.00	90.00				
上海南郊中华园房地产开发有限公司	成本法	352,800,000.00	352,800,000.00			352,800,000.00	90.00	90.00				90,000,000.00
上海中鸿置业房地产开发有限公司	成本法	33,472,400.00	33,472,400.00			33,472,400.00	100.00	100.00				

中华企业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
浙江锦华房产有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00			4,750,000.00	95.00	95.00				
上海顺驰置业有限公司	成本法	675,490,000.00	654,562,880.84			654,562,880.84	100.00	100.00				
杭州中华企业房地产发展有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00			800,000,000.00	100.00	100.00				
江阴中企誉德房产开发公司（注1）	成本法	207,800,000.00	143,000,000.00	64,800,000.00		207,800,000.00	95.00	95.00				
上海瀛茸置业有限公司	成本法	540,000,000.00	540,000,000.00			540,000,000.00	45.00	45.00				
苏州中华园房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100.00	100.00				
中企汇锦投资有限公司（注2）	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00		200,000,000.00	100.00	100.00				
上海新弘生态农业有限公司（注3）	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00				
上海房地（集团）有限公司（注4）	成本法	2,064,291,585.81		1,755,438,177.53		1,755,438,177.53	100.00	100.00				
其他被投资单位												
成都海发股份有限公司	成本法	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	成本法	2,919,989.76	2,919,989.76			2,919,989.76						
上海金城房地产投资咨询公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00						
成本法小计			3,722,911,888.41	2,030,238,177.53		5,753,150,065.94				30,000.00		790,000,000.00
合计			5,700,909,966.30	1,287,337,449.59	-28,109,421.91	6,988,247,415.89				30,000.00		790,000,000.00

注 1：江阴中企誉德房产开发公司：2013 年度本公司收购江阴中企誉德房产开发公司 30% 的少数股东股权，详见附注六、4。

注 2：中企汇锦投资有限公司：2013 年度本公司设立的全资子公司，注册资本为人民币 2 亿元，于 2013 年 9 月注册成立。

注 3：上海新弘生态农业有限公司：2013 年度本公司设立的全资子公司，注册资本人民币 1,000 万元，于 2013 年 6 月注册成立。

注 4：上海房地（集团）有限公司：2013 年 6 月，本公司收购上海房地（集团）有限公司剩余 60% 股权，收购完成后，本公司持有该公司 100% 股权（详见附注六、3）。

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	844,274,080.27	41,259,637.65
其他业务收入	34,486,454.40	
营业成本	372,015,585.00	27,067,668.27

2、 主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	827,051,800.00	351,908,916.15	6,055,000.00	3,144,900.00
(2) 出租开发产品	17,222,280.27	14,182,439.19	35,204,637.65	23,922,768.27
合 计	844,274,080.27	366,091,355.34	41,259,637.65	27,067,668.27

3、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	837,735,463.08	361,186,286.09	34,759,637.65	22,119,889.02
杭州地区	6,538,617.19	4,905,069.25	6,500,000.00	4,947,779.25
合 计	844,274,080.27	366,091,355.34	41,259,637.65	27,067,668.27

(五) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	790,000,000.00	718,280,237.19
权益法核算的长期股权投资收益	3,647,485.95	32,145,785.50
处置长期股权投资产生的投资收益		263,644,034.88
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	12,804,791.56	7,616,369.63
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		

其他		
合 计	806,452,277.51	1,021,686,427.20

## 2、 按成本法核算的长期股权投资收益

按成本法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上，或不到 5%但占投资收益金额前五名的情况如下：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海古北（集团）有限公司	385,000,000.00	218,750,000.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司	315,000,000.00	90,000,000.00
上海房地产经营（集团）有限公司	90,000,000.00	225,000,000.00
上海顺驰置业有限公司		150,000,000.00
上海鼎达房地产发展有限公司		34,530,237.19
合 计	790,000,000.00	718,280,237.19

## 3、 按权益法核算的长期股权投资收益

按权益法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上，或不到 5%但占投资收益金额前五名的情况如下：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海瀛浦置业有限公司	26,179,626.93	68,163,254.32
天津星华商置业有限公司	-58,173.93	-314,023.15
天津星华城置业有限公司	-22,084,758.25	-2,126,206.70
天津星华府置业有限公司	-389,208.80	-397,101.95
上海房地（集团）有限公司		-33,180,137.02
合 计	3,647,485.95	32,145,785.50

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	765,943,601.63	445,758,777.80
加：资产减值准备	1,408,060.96	-1,294,241.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,703,894.70	23,532,215.58
无形资产摊销	1,725,626.52	1,328,611.68
长期待摊费用摊销	214,755.60	62,416.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	13,642.16	-60,817.84
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	347,700,732.06	502,557,116.33
投资损失（收益以“－”号填列）	-806,452,277.51	-1,021,686,427.20
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	179,388,464.26	3,127,511.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,192,458,767.27	-57,550.31
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,424,953,209.25	356,520,141.16
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	272,152,058.40	309,787,753.50
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项 目	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	237,471,034.74	567,363,120.33
减：现金的期初余额	567,363,120.33	197,283,712.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-329,892,085.59	370,079,408.15

## 十二、补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	40,516,584.56	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	29,563,959.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-43,235,940.34	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

项目	本期金额	说明
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	-2,147,816.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-13,673,808.86	
少数股东权益影响额（税后）	-4,896,516.17	
合 计	6,126,462.59	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.87%	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	6.38%	0.25	0.25

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额(或本期 金额)	年初余额(或上期 金额)	变动比率	变动原因
长期借款	10,566,871,941.39	7,768,821,405.45	36.02%	2013 年度新增较多长期 信托贷款
其他非流动负债	3,711,712,944.47	2,585,678,965.94	43.55%	2013 年度新增较多期限 超过一年的信托贷款
营业收入	6,757,943,092.22	4,366,336,463.65	54.77%	2013 年新增古北御庭项 目的销售以及中企大厦 的整体出售等
营业成本	3,986,255,953.51	2,335,723,230.68	70.66%	因销售增加而相应结转 成本增加

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 3 月 10 日批准报出。

中华企业股份有限公司  
二〇一四年三月十日

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有董事长亲笔签名的 2013 年度报告文本
- (二) 载有法定代表人、财务总监签名并盖章的会计报表
- (三) 载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签字并盖章的审计报告正本
- (四) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：朱胜杰  
中华企业股份有限公司  
2014 年 3 月 12 日