

上海金丰投资股份有限公司

二〇一三年年度报告

二〇一四年三月

重要提示

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

2、公司全体董事出席董事会会议。

3、安永华明会计师事务所（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。

4、公司董事长王文杰先生、总经理滕国纬先生、总会计师安民女士及财务部负责人夏添女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

5、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

2013年度利润分配预案为：以2013年末总股本518,320,089股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.41元（含税）。

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

7、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

8、公司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	7
第四节	董事会报告	9
第五节	重要事项	21
第六节	股份变动及股东情况	25
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	28
第八节	公司治理	33
第九节	内部控制	36
第十节	财务报告	38
第十一节	备查文件目录	39

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		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
地产集团/控股股东	指	上海地产（集团）有限公司
本公司/公司/金丰投资	指	上海金丰投资股份有限公司
上房置换	指	上海房屋置换股份有限公司
金丰易居公司	指	上海金丰易居房地产顾问有限公司
无锡灵山	指	无锡灵山房地产投资开发有限公司
无锡金丰	指	无锡金丰投资有限公司
公房实业	指	上海公房实业有限公司
邗崧金丰	指	邗崧市金丰置业有限公司
金丰建设	指	上海金丰建设发展有限公司
金益酒店	指	上海金益酒店管理有限公司
置业担保公司	指	上海市住房置业担保有限公司
财金公司	指	上海财金产业投资有限公司
金丰易居置业公司	指	上海金丰易居置业有限公司
久五公司	指	上海久五商业管理有限公司
地产馨丰公司	指	上海地产馨丰置业有限公司
上海黑石	指	上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）
智金公司	指	上海智金资产管理有限公司
馨丰公司	指	上海馨丰投资管理有限公司
金枫先导	指	上海金枫先导投资中心（有限合伙）
金辕投资	指	上海金辕投资中心（有限合伙）（原暂定名“上海丰和投资合伙企业（有限合伙）”）
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2013 年度

二、重大风险提示

公司存在的风险因素主要有政策风险、经营风险和财务风险，有关风险因素内容与对策措施已在本报告第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析部分予以了详细描述，敬请查阅相关内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	上海金丰投资股份有限公司
公司的中文简称	金丰投资
公司的英文名称	Shanghai Jinfeng Investment Co., Ltd.
公司的英文名称缩写	JF
公司的法定代表人	王文杰

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	包永镭	李雪琳
联系地址	上海市浦东新区雪野路 928 号 11 楼	上海市浦东新区雪野路 928 号 11 楼
电话	021-20770666	021-20770666
传真	021-20770668	021-20770668
电子信箱	shjftz@shjftz.com.cn	shjftz@shjftz.com.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区松林路 111 号
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	上海市浦东新区雪野路 928 号 11 楼
公司办公地址的邮政编码	200125
公司网址	http://www.shjftz.com.cn
电子信箱	shjftz@shjftz.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	http://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
A 股	上海证券交易所	金丰投资	600606

六、公司报告期内注册变更情况

1、基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

2、公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见上海嘉丰股份有限公司 1992 年年度报告公司基本情况。

3、公司上市以来，主营业务的变化情况

1992 年 3 月，上海嘉丰股份有限公司在上海证券交易所上市，主营业务为棉纺织业。

1998 年 6 月 25 日，上海嘉丰股份有限公司与控股股东上海房地（集团）公司签署了整体资产置换协议，由上海房地（集团）公司对其进行跨行业资产重组、变更主营业务。该协议经批准后于 1998 年 7 月 1 日正式实施。实施后，公司主营业务由棉纺织业变更为具有一定科技含量的新型建材、自动化楼宇设备及基础设施配套建设项目等。同时公司更名为“上海金丰投资股份有限公司”。

资产重组后，为了提升企业核心竞争力，公司对主营业务板块进行了战略性调整，立足百姓住宅消费市场，形成了独具特色的住宅流通和住宅开发业务。

“十一五”期间，根据行业发展的新特点、新要求，公司制订了新的发展战略目标，即紧紧围绕“投资+服务”的发展定位，以投资为龙头，以服务为重点，逐步向成为国内领先的房地产领域综合服务商发展。经过几年的努力，房地产流通服务、投资开发、金融服务和代建管理的主营业务构架基本建立起来。

4、公司上市以来，历次控股股东的变更情况

1992 年 3 月，上海嘉丰股份有限公司在上海证券交易所上市，控股股东为上海纺织控股（集团）公司。

1997 年 10 月 15 日，上海纺织控股（集团）公司和上海房地（集团）公司签订股权转让协议，上海纺织控股（集团）公司将持有的上海嘉丰股份有限公司国家股以协议方式一次性转让给上海房地（集团）公司。本股权转让协议经批准后于 1997 年 12 月 26 日正式生效，公司控股股东变更为上海房地（集团）公司。

2004 年 7 月 8 日，上海房地（集团）公司与上海地产（集团）有限公司签订了《国家股划转协议》，前者将其持有的本公司全部国家股无偿划转给后者持

有。本次国家股划转事宜经批准后于 2004 年 12 月 31 日办理完毕股权过户手续，公司控股股东变更为上海地产（集团）有限公司。

七、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市世纪大道 100 号环球金融中心 50 楼
	签字会计师姓名	陈露
		方侃

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入	892,419,247.09	440,257,058.86	102.70	918,538,914.46
归属于上市公司股东的净利润	69,630,661.54	104,960,649.38	-33.66	202,386,990.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,961,679.09	50,606,694.81	-21.03	155,954,084.45
经营活动产生的现金流量净额	61,524,375.45	-118,269,865.29	152.02	-234,749,356.16
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减(%)	2011年末
归属于上市公司股东的净资产	2,187,422,165.04	2,185,004,815.27	0.11	2,097,602,297.61
总资产	6,158,879,530.05	5,966,315,459.89	3.23	5,623,835,516.91

2、主要财务指标

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
基本每股收益(元/股)	0.13	0.20	-35.00	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.20	-35.00	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.08	0.10	-20.00	0.30
加权平均净资产收益率(%)	3.18	4.90	减少1.72个百分点	10.05
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.83	2.36	减少0.53个百分点	7.75

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

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	25,797,924.17	29,688,748.72	48,590,372.97
计入当期损益的政府补助	6,515,189.42	12,973,919.29	5,954,803.48
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,634,849.31	8,139,316.96	4,326,951.90
处置金融资产取得的投资收益	2,946,086.46	20,451,104.38	153,577.15
对外委托贷款取得的损益	0	0	165,200.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-246,132.54	776,391.54	-486,120.53
所得税影响额	-9,765,169.83	-17,516,910.87	-12,038,177.04
少数股东权益影响额(税后)	-213,764.54	-158,615.45	-233,702.03
合计	29,668,982.45	54,353,954.57	46,432,905.90

三、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期公允价值变动	对当期利润的影响 金额
可供出售金融资产	452,322,881.06	451,992,564.08	-46,769,955.06	0
合计	452,322,881.06	451,992,564.08	-46,769,955.06	0

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，公司继续贯彻落实“投资+服务”的发展战略，积极推进年初确定的各项工作任务落实。下半年以来，公司妥善处理好重大资产重组与日常经营两者间的关系，努力减少资产重组对经营活动的影响。全年，公司共实现营业收入 89,241.92 万元，营业利润 8,275.82 万元，归属于母公司所有者的净利润 6,963.07 万元。

1、流通服务板块保持良好经营态势

从年初的“国五条”到年末的多地楼市政策调整，今年房地产市场经历了先紧、走稳、再紧的政策波动。公司流通服务板块经受住了跌宕起伏市场的考验，保持了良好经营态势，全年共实现收入 80,447.34 万元。

其中，一手代理业务全年签约套数、成交面积和销售金额继续保持一定增长，多个代理项目销售业绩位列区域板块或城市同类产品榜首；二手中介业务继续按照多业并举的方向转型，门店中介业务增幅明显，房屋经租代理业务、保障房后续服务持续推进；全年中介代理业务共实现收入 17,145.82 万元，比去年同期增长 23.18%。

报告期内，公司积极去化存量资产，共实现物业买卖收入 62,991.42 万元，其中出售富豪金丰酒店收入 6 亿元。

2、金融服务板块业务能力稳步提升

报告期内，公司金融服务板块在提升投资能力、强化募集能力、加强投后管理能力等方面进一步积累了实践经验。一方面，公司有序推进新基金的发行募集工作，年内分别与上海仁和智本资产管理有限公司、新华信托股份有限公司等企业合作，先后发行了 8 个私募基金。另一方面，切实做好现有基金的投后管理工作，深入项目实地考察，建立过程评估，严控资金使用，使各基金平稳运营（其中“金丰一号”流通服务信托基金已于 2014 年 1 月到期清算），全年共收取管理费 1,038.26 万元。此外，公司与财大科技园公司合作设立的财金公司在现有园区招商、深化园区企业配套服务、加快新园区开发等方面进展良好，其中改建完成的两个园区出租率已达到 99.5%，在建的新园区正在抓紧施工并开展招商推介工作。

3、代建管理业务进展顺利

2013年，公司代建管理业务板块新开工面积14.1万平方米，在建面积59.3万平方米，报告期内共实现收入1,852.82万元。主要委托管理项目情况如下：上海馨佳园项目剩余地块的建设任务按计划推进，重点做好房源销售搭桥和资金回笼工作，社区内的公建配套设施正在抓紧办理移交手续；上海市宝山区罗店保障房项目三个地块已全部开工，其中C2、C4地块已完成销售搭桥工作，C1地块正积极进行销售搭桥准备；上海世茗国际大厦项目已结构封顶；青浦华新拓展基地已顺利开工；其他项目也均在积极协调推进动拆迁、报批和开工事宜等。

4、投资开发业务面临较大困难

报告期内，公司投资开发业务共实现收入515.90万元，主要来源于项目尾盘和车位的销售。受当地高端房地产市场持续疲软的影响，报告期内无锡两个项目销售情况没有明显起色，使得投资开发业务板块受到较大影响。主要在建项目进展情况如下：无锡印象剑桥北地块三期规划共计158栋独立别墅，总建筑面积10.14万平方米；首批75栋别墅目前以现房销售，已累计销售结转17栋；其余83栋别墅，其中50栋已结构封顶。无锡渔港路项目分A、B、C三块开发，其中B块以联排和叠加别墅为主，总建筑面积10.03万平方米，已取得预售许可证；A块以小高层为主，总建筑面积8.50万平方米，已开工。

5、为优化资产结构，盘活存量资产，公司于报告期内将位于上海浦东新区金港路318号的富豪金丰酒店出售给上海东祥实业有限公司。

（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 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	892,419,247.09	440,257,058.86	102.70
营业成本	404,126,264.13	111,152,414.30	263.58
销售费用	154,804,870.84	139,615,168.43	10.88
管理费用	89,025,156.48	90,550,780.74	-1.68
财务费用	86,364,864.50	92,282,200.55	-6.41
资产减值损失	36,151,512.73	898,671.28	3922.77
投资收益	76,471,371.66	131,795,696.82	-41.98
经营活动产生的现金流量净额	61,524,375.45	-118,269,865.29	152.02
投资活动产生的现金流量净额	15,295,399.19	-77,417,046.79	119.76
筹资活动产生的现金流量净额	-201,739,040.47	162,506,209.19	-224.14

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司出售了富豪金丰酒店，使得流通服务业务收入大幅上升；同时，由于受当地高端房地产市场持续疲软的影响，公司无锡两个项目销售情况没有明显起色，直接影响了投资开发业务板块的收入。

(2) 主要销售客户情况

报告期内，公司向前五名客户的销售情况如下：

客户名称	营业收入（元）	占全部营业收入的比例（%）
上海东祥实业有限公司	600,000,000.00	67.23
上海周馨置业有限公司	43,557,607.51	4.88
上海宝山区顾村镇人民政府	9,239,199.23	1.04
上海浦东古北置业有限公司	8,830,501.00	0.99
上海瀛浦置业有限公司	7,657,482.73	0.86

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

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（%）
流通服务	房屋收购及改建成本	394,981,608.46	97.74	24,093,515.81	21.68	1,539.37
投资开发	开发成本	2,497,265.12	0.62	80,032,219.73	72.00	-96.88
酒店服务	酒店用品采购成本	5,693,867.75	1.41	5,696,569.82	5.13	-0.05

(2) 主要供应商情况

本公司所处行业较为特殊，无主要供应商。

4、资产减值损失

报告期内，公司无锡渔港路项目计提存货跌价准备3,675.21万元。

5、投资收益

本报告期投资收益同比减少主要系公司投资企业贡献的投资收益同比减少及去年同期有处置可供出售金融资产取得的投资收益所致。

6、现金流

报告期内，经营活动产生的现金流量净额为6,152.44万元，其中出售富豪金丰酒店收到的款项对经营活动现金流入有较大影响，项目仍处于投入期对经营活动现金流出有较大影响。

报告期内，投资活动产生的现金流量净额为1,529.54万元，对投资活动现金流量有较大影响的事项有：收到地产馨丰公司减资款4,200万元，收到财金公司还款及利息净额3,324.49万元，收到交通银行红利及股票处置款项1,430.89万元，收到置业担保公司红利款1,080万元，收到上海银行红利216.37万元；支付金轅投资投资款3,000万元，支付金枫先导投资款2,000万元，支付上海黑石投资款1,604.72万元，支付智金公司注册资本金900万元，支付金丰易居置业公司往来款净额635万元，支付馨丰公司注册资本金245万元。

报告期内，筹资活动产生的现金流量净额为-20,173.90万元，对筹资活动现金流量有较大影响的事项有：银行借款267,868.50万元；银行还款256,690万元，支付利息27,863.82万元，支付红利3,213.58万元。

7、发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司继续贯彻落实“投资+服务”的发展战略，积极推进各项工作任务落实。但受当地高端房地产市场持续疲软的影响，公司无锡两个项目销售情况未达预期目标，项目建设进度亦因此放缓，和年初目标有差距。

（二）行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	主营业务利润率比上年同期增减(%)
流通服务	804,473,381.83	394,981,608.46	37.49	304.09	1,539.37	减少42.67个百分点
金融服务	10,382,600.00	--	94.35	69.74	--	减少0.05个百分点
代建管理	18,528,238.23	--	94.35	-42.83	--	减少0.05个百分点
投资开发	5,158,987.05	2,497,265.12	48.53	-96.50	-96.88	增加6.59个百分点
酒店服务	44,308,289.37	5,693,867.75	81.52	8.06	-0.05	增加1.09个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
上海	882,851,496.48	158.59

（三）资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：元 币种：人民币

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	319,417,169.89	5.19	61,481,467.63	1.03	419.53
固定资产	13,547,140.86	0.22	400,047,978.25	6.71	-96.61
应付帐款	211,124,642.71	3.43	129,902,298.06	2.18	62.53
其他应付款	122,069,095.73	1.98	74,135,187.37	1.24	64.66
一年内到期的 非流动负债	711,587,082.95	11.55	207,400,000.00	3.48	243.10
应付债券	0	0	195,788,176.23	3.28	-100.00

- (1) 应收账款增加主要系富豪金丰酒店出售款项年底尚有部分未收到所致。
- (2) 固定资产减少主要系出售富豪金丰酒店所致。
- (3) 应付帐款增加主要系无锡金丰增加预提工程款所致。
- (4) 其他应付款增加主要系收到地产馨丰公司减资款所致。
- (5) 一年内到期的非流动负债增加主要系一年内到期的长期借款、一年内投资者可行使回售选择权的应付债券转入所致。
- (6) 应付债券减少系转入一年内到期的非流动负债所致。

2、公允价值计量资产相关情况说明

公司可供出售金融资产以公允价值计量。

截止报告期末,可供出售金融资产包括公司持有的交通银行股份有限公司无限售条件的普通股(详见本节投资情况分析);公司出资 30,000,000.00 元认购的金辕投资份额;本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司出资 20,000,000.00 元认购的金枫先导份额;公司出资 150,000,000.00 元认购的中航信托·天启·金丰 1 号房地产流通服务基金投资集合资金信托计划份额,2013 年 12 月 31 日的公允价值为 157,873,421.60 元;公司出资 100,000,000.00 元认购的中航信托·天启·金丰 2 号上海罗店保障房投资集合资金信托计划份额,2013 年 12 月 31 日的公允价值为 92,605,779.65 元;本公司的子公司金丰建设出资 27,000,000.00 元认购的中航信托·天启·金丰 3 号集合资金信托计划份额,2013 年 12 月 31 日的公允价值为 33,122,453.39 元。

(四) 核心竞争力分析

1、产业链优势

经过多年的努力,公司逐步构建起了流通服务、投资开发、代建管理和金融

服务的主营业务体系，形成了比较完整的房地产领域综合服务产业链。各业务板块之间互为促进，所形成的协同效应在公司运营中得到了明显的体现。

2、品牌优势

品牌是每家公司独特的核心竞争力和无形资产。公司发展至今，旗下的“金丰易居”服务品牌在上海乃至全国已拥有了广泛的知名度，特别在流通服务领域享有较高的声誉，成为公司拓展业务、树立形象不可替代的宝贵财富。

3、股东优势

公司控股股东地产集团是经市委、市政府批准成立的国有独资集团公司，主要从事土地储备前期开发，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、经营等业务。这为公司利用控股股东资源优势，积极开展业务合作提供了良好的机会。

（五）投资情况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期末公司长期股权投资余额为 83,952.81 万元，期初余额为 78,966.99 万元，同比增加 4,985.82 万元，增幅 6.31%。

报告期内，公司对外股权投资金额为 2,994.72 万元，去年同期为 4,714.13 万元，同比减少 1,719.41 万元，减幅 36.47%。具体对外投资情况如下：

被投资公司名称	本期投资金额（万元）	期末持股比例（%）	主要业务	备注
上海馨丰投资管理有限公司	490	49	房地产投资集合资金信托计划所募集资金的管理工作	新设立
上海智金资产管理有限公司	900	45	私募房地产投资基金的运营和管理	新设立
上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）	1,604.72	6	股权投资业务	新增出资

（1）持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	占该公司股权比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	65,336,889.43	0.04	118,390,909.44	10,748,578.14	-28,987,511.78	可供出售金融资产	受让
合计		65,336,889.43	-	118,390,909.44	10,748,578.14	-28,987,511.78	-	-

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
上海银行	24,784,000	11,388,000	0.27	24,784,000	2,163,720.00	0	长期股权投资	受让
小计	24,784,000	11,388,000	—	24,784,000	2,163,720.00	0	—	—

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、募集资金投资情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司分析

上海房屋置换股份有限公司：主要从事房地产经纪及相关业务的咨询服务、科技开发等，注册资本 5,000 万元，截止报告期末总资产为 18,210.70 万元，净资产为 11,732.55 万元，报告期内实现净利润 433.59 万元。

上海金丰易居房地产顾问有限公司：主要从事房地产经纪业务，注册资本 2,000 万元，截止报告期末总资产为 11,141.19 万元，净资产为 8,464.14 万元，报告期内实现净利润 2,101.18 万元。

上海金丰易居网有限公司：主要从事房地产经纪、专用软件开发、系统集成和科技经营等业务，注册资本 6,500 万元，截止报告期末总资产为 7,206.18 万元，净资产为 7,193.41 万元，报告期内亏损 2.36 万元。

徐州金丰易居房地产顾问有限公司：主要从事房地产经纪业务，注册资本 200 万元，截止报告期末总资产为 214.85 万元，净资产为-169.12 万元，报告期内亏损 353.21 万元。

上海茸欣房地产置业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 10,000 万元，截止报告期末总资产为 26,608.56 万元，净资产为 26,490.35 万元，报告期内亏损 929.59 万元。

上海公房实业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 3,696.25 万元，截止报告期末总资产为 18,160.19 万元，净资产为 16,124.05 万元，报告期内亏损 297.83 万元。

无锡灵山房地产投资开发有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 15,000 万元，截止报告期末总资产为 101,643.28 万元，净资产为 47,373.64 万元，报告期内亏损 1,072.71 万元。

无锡金丰投资有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 30,000 万元，截止报告期末总资产为 214,860.95 万元，净资产为 25,006.67 万元，报告期内该公司所开发项目尚处于建设期。

邗崧市金丰置业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 1,000 万元，截止报告期末总资产为 5,100.04 万元，净资产为 1,567.70 万元，报告期内亏损 79.55 万元。

上海金丰建设发展有限公司：主要从事市政公用工程、房屋建筑工程总承包、项目管理服务等业务，注册资本 3,200 万元，截止报告期末总资产为 44,904.96 万元，净资产为 13,941.87 万元，报告期内实现净利润 752.84 万元。

上海金益酒店管理有限公司：主要从事酒店管理业务，注册资本 400 万元，截止报告期末总资产为 1,560.37 万元，净资产为-6,894.96 万元，报告期内亏损 1,189.07 万元。

（2）影响利润 10%以上的参股公司的情况分析

报告期内，影响利润 10%以上的参股公司有上海市住房置业担保有限公司。

上海市住房置业担保有限公司注册资本 90,000 万元，主要办理个人住房贷款担保和以住房作抵押的其他个人消费贷款担保等业务，公司持有其 40%股份。截止报告期末，该公司总资产为 520,573.56 万元，净资产为 196,562.41 万元。报告期内该公司实现营业收入 71,816.86 万元，实现净利润 9,033.91 万元，为公司贡献的投资收益为 3,094.61 万元。

5、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	预计总投资额	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
无锡“印象剑桥”北地块三期	126,324.00	2,976.97	102,804.27	部分竣工 在售	报告期内,无锡灵山公司亏损1,072.71万元。
无锡“渔港路”A地块	68,000.00	7,729.63	54,883.44	在建	--
无锡“渔港路”B地块	108,000.00	32,576.26	103,230.56	在建 预售	--
无锡“渔港路”C地块	86,150.00	125.49	57,094.52	尚未开工	--
认购上海黑石股权投资合伙企业(有限合伙)有限合伙人财产份额	不超过 30,000万元	1,604.72	3,238.19	进行中	--

6、主要房地产项目情况

(1) 项目情况

单位：万平方米

项目名称	权益	占地面积	规划总建筑面积	在建面积	13年竣工面积	累计竣工面积
无锡“印象剑桥”北地块三期	100%	30.53	10.14	5.55	0	4.48
无锡“渔港路”A地块	100%	3.77	8.50	8.50	0	0
无锡“渔港路”B地块	100%	6.13	10.03	9.99	0	0
无锡“渔港路”C地块	100%	5.43	--	--	--	--

注：无锡“渔港路”C地块尚未获得规划许可证。

(2) 销售情况

单位：万平方米

项目名称	批准可售面积	已(预)售面积	13年结转面积	累计结转面积
无锡“印象剑桥”北地块三期	4.48	0.99	0	0.99
无锡“渔港路”B地块	7.53	0.10	0	0

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

回顾 2013 年，我国房地产市场正表现出越来越显著的区域差异特征，一线城市和热点二线城市房价上涨压力依然较大，而部分三四线城市房价正陷入滞涨，风险在逐步积累。

展望 2014 年，房地产行业面临的总体调控环境不会有大的改观，但一刀切的调控模式将被针对不同城市情况的差别化调控所替代，同时行政调控手段或将

逐渐淡出，取而代之的将是税费改革等一系列房地产调控长效机制的建立。因此，住房消费的刚性需求和改善性需求的市场仍会平稳发展。

（二）经营计划

2014 年度，重大资产重组将是公司的一项重点工作，公司将全力配合重组各方做好重大资产重组相关工作。

同时，虽然面临着资产重组带来的重大不确定性，公司仍将全力以赴，努力做好日常经营工作，将近年来围绕转型发展的探索和实践走下去，坚持差异化的竞争模式，一方面继续深耕房地产传统服务领域，另一方面围绕房地产综合服务打造核心竞争力，体现出自身的服务创新能力和价值创造能力。

1、切实抓好主业板块经营

流通服务板块的二手中介业务要在巩固门店业务的基础上深化住房保障服务和代理经租服务，扩大新业务的市场规模和盈利能力；一手代理业务要落实项目库建设，形成“储备一批、销售一批、结转一批”的项目推进格局和梯次结构。金融服务板块要大力做好现有基金的后续管理工作，完成“金丰一号”和“金丰三号”的清算结算，提前筹划“金丰二号”的清算准备，并根据业务需要积极探索金融创新工具和手段，寻求多层次投融资服务平台。代建管理板块要继续做好现有项目的建设管理，按节点完成房源销售搭桥和竣工交付，择机寻找新的代建项目，积极拓展代建市场。投资开发板块要统筹考虑，实施整合与调整。

2、着力推进大流通体系发展

流通服务板块作为公司的传统优势业务，要发挥出自身优势和特有价值，必须在多元化和规模化经营上下功夫。着力巩固发展好一手代理和二手中介业务规模、提高盈利能力，协助新成立的园区运营和商业管理业务提升经营业绩，继续承接落实新的包销和风险代理项目，努力将传统的流通服务业务做大做强。

3、积极探索拓展其他新的业务

要紧紧围绕公司发展战略，依托多年积累的房地产实务经验，寻找符合自身战略目标的新的业务领域和业务模式。两个主攻方向包括：一是着力提升房地产领域的综合服务能力，整合在项目融资服务、项目设计策划、项目代建管理、代理中介服务、商业运营管理、园区经营管理等方面的全过程服务链，在城市更新平台建设与保障房建设服务领域寻求对接，拓展发展空间。二是把握房地产行业

发展转型升级的趋势，探索构建基于移动互联网技术的房屋银行升级版业务平台，在新的平台上重新整合内部资源，构筑新的商业模式和竞争优势，同时也为促进房屋租赁市场的健康发展做出积极贡献。

4、坚持不懈推进内部改革，突破机制体制瓶颈

对现有的机制体制根据业务发展需要进一步调整优化，包括：机构设置、岗位设置、薪酬考核等进行相应调整，及时跟进流程再造和管理边际的重设工作，提高管理效能，激发经营活动。对人才配置要加大力度引进急需紧缺人才，重点培养引进企业高级管理人才；对现有员工队伍继续加强素质教育和业务培训，提高综合实力。对内部管理务必要有新的突破，向管理要效率，向管理要效益。

（三）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

公司包销业务和金融服务业务的拓展、在建项目的建设，均需要大量资金作为支撑。2014年，预计流动性偏紧的局面短期内不会改观，公司将一手抓资金管理，一手抓融资渠道，防范流动性风险，确保资金安全。

（四）可能面对的风险

1、政策风险

房地产行业受国家宏观政策的影响较大。为促进房地产行业健康稳定发展，国家相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。从目前情况看，房地产行业面临的总体调控环境不会有大的改观。公司将密切关注政策变化，及时调整经营策略，防范政策风险对公司带来的不利影响。

2、经营风险

目前，公司两个在建项目均集中在无锡地区，且为相对高端项目，因此受到宏观调控政策的影响较大。2014年，公司将统筹考虑，对无锡项目实施整合与调整，以防范经营风险。

3、财务风险

公司属于资金密集型企业，资金链的安全至关重要。从目前情况看，流动性偏紧的局面短期内不会改观。为防范流动性风险，公司将一手抓资金管理，一手抓融资渠道，确保资金安全。

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

公司章程制定了明确的现金分红政策。公司历来重视对股东的回报，每年根据公司实际情况，制订合理的利润分配方案，已连续六年向股东派发现金红利。2013 年度，公司亦提出了现金红利分配预案，充分保护了中小投资者的合法权益。

(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 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013	0	0.41	0	21,251,123.65	69,630,661.54	30.52
2012	0	0.62	0	32,135,845.52	104,960,649.38	30.62
2011	0.5	0.50	0	24,681,909.00	202,386,990.35	12.20

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、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

报告期内公司无资金被占用情况。

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

1、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
公司将位于上海浦东新区金港路 318 号的富豪金丰酒店出售给上海东祥实业有限公司，出售价格以经评估后的市场价值为依据确定为 6 亿元，评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。	详见临 2013-034 公告

五、公司股权激励情况及其影响

报告期内公司无股权激励情况。

六、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海瀛浦置业发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	7,657,482.73	3.82
上海周馨置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	43,557,607.51	21.74
上海顺驰置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	5,364,892.00	2.68
上海浦东东北置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	8,830,501.00	4.41
苏州洞庭房地产发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	650,000.00	0.32
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	448,698.00	0.22

上海瀛茸置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	5,881,864.00	2.94
天津星华城置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理服务	1,455,957.00	0.73
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供销售策划和投标服务	4,625,672.00	2.31
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房代理销售和代理租赁服务	1,640,704.00	0.82
上海明馨置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供销售代理、委托管理服务	5,942,545.43	2.97
上海地产馨浦置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供委托管理服务	1,776,500.00	0.89
上海至尊衡山酒店投资有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供委托管理服务	2,601,360.17	1.30

(二) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司七届三十三次董事会审议通过了关于继续为上海财金产业投资有限公司提供股东借款的议案，同意继续为公司合营企业上海财金产业投资有限公司提供股东借款 6000 万元，借款期限一年，借款年利率为 8%。	详见临 2013-004 公告

2、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

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	
		发生额	余额	发生额	余额
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制				297.36
合计	/				297.36
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0			

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

本年度公司无托管、承包、租赁事项。

(二) 担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	担保是否 已经履行 完毕	是否为 关联方 担保
上海中星(集团)有限公司(注1)	2012.6.7	80,000	连带责任担保	2012.6.8-2014.6.8	否	是
上海地产中星曹路基地开发有限公司(注2)	2013.1.25	40,000	连带责任担保	2013.1.25-2017.1.24	否	是
报告期内担保发生额合计			40,000			
报告期末担保余额合计			120,000			
公司对控股子公司的担保						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			1,800			
报告期末对控股子公司担保余额合计			1,800			
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额			121,800			
担保总额占公司净资产的比例(%)			55.33			
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			120,000			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额			40,000			
担保总额超过净资产50%部分的金额			11,726.93			
上述三项担保金额合计			120,000			

注1:上海中星(集团)有限公司为公司控股股东上海地产(集团)有限公司的全资子公司,因此本次由本公司为其提供的担保为关联方担保。本次担保由上海中星(集团)有限公司以持有的天津星华城置业有限公司70%股权为反担保。详见公司临(2012-017)公告。

注2:上海地产中星曹路基地开发有限公司为上海中星(集团)有限公司的控股子公司,因此本次由本公司为其提供的担保为关联方担保。本次担保由上海中星(集团)有限公司提供反担保。详见公司临(2013-002)公告。

(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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	上海地产(集团)有限公司	地产集团不再新设或者兼并与金丰投资在房地产投资领域综合服务业务相同的公司,地产集团将尽力推动金丰投资在房地产投资领域综合服务业务进一步做大做强;在未来2-3年内,地产集团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、资产转让等措施避免同业竞争。	2009年12月23日承诺,长期	否	是

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	90
境内会计师事务所审计年限	6

单位:万元 币种:人民币

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	27

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

本公司于 2014 年 3 月 18 日披露了《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案》。目前,上述重大资产重组事项正在进行中。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 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	送股	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、无限售条件股份	518,320,089	100				518,320,089	100
1、人民币普通股	518,320,089	100				518,320,089	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	518,320,089	100				518,320,089	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司无限售股份变动情况。

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) 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(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(户)	58,987	年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	58,949			
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	国家	38.96	201,958,120	0	0	无
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	0.27	1,388,400		0	未知
王萍	其他	0.25	1,280,500		0	未知
王世维	其他	0.23	1,215,772		0	未知
吕泓静	其他	0.22	1,155,079		0	未知
王涛	其他	0.19	1,010,000		0	未知
毛英姿	其他	0.18	933,100		0	未知
刘世祥	其他	0.16	832,000		0	未知
曹玉华	其他	0.16	812,778		0	未知
王珊伟	其他	0.15	798,000		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数量	股份种类				
上海地产(集团)有限公司	201,958,120	人民币普通股				
中国建设银行-上证180交易型开放式指数证券投资基金	1,388,400	人民币普通股				
王萍	1,280,500	人民币普通股				
王世维	1,215,772	人民币普通股				
吕泓静	1,155,079	人民币普通股				
王涛	1,010,000	人民币普通股				
毛英姿	933,100	人民币普通股				
刘世祥	832,000	人民币普通股				
曹玉华	812,778	人民币普通股				
王珊伟	798,000	人民币普通股				
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	上海地产(集团)有限公司与其他股东间不存在关联关系或一致行动人关系。其他股东间未知是否存在关联关系或一致行动人关系。					

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位：元 币种：人民币

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
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。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
经营成果	2013年度, 地产集团实现营业收入223.6亿元, 利润总额18.7亿元(未经审计)。

财务状况	截止 2013 年 12 月 31 日，地产集团总资产为 1201.6 亿元，归属于母公司所有者权益为 183.3 亿元（未经审计）。
现金流和未来发展战略	2013年度，地产集团现金及现金等价物净增加额为3.7 亿元（未经审计）。 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	持有 A 股上市公司中华企业股份有限公司 36.36%股份

2、报告期内控股股东变更情况

报告期内公司控股股东未发生变更。

（二）实际控制人情况

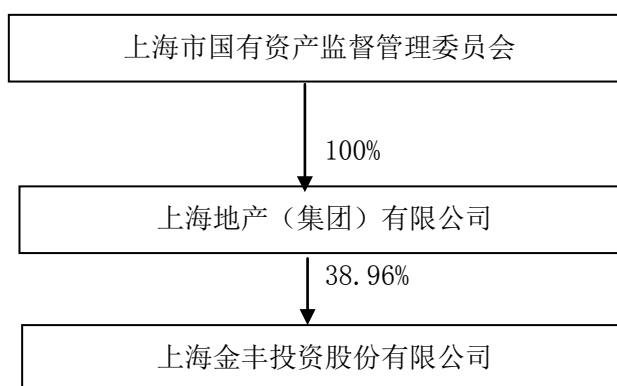
1、实际控制人情况说明

公司控股股东为上海地产（集团）有限公司，持有公司 38.96%的股权。上海地产（集团）有限公司为国有企业，由上海市国有资产监督管理委员会持有其 100%的股权，因此公司实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

2、报告期内实际控制人变更情况

报告期内公司实际控制人未发生变更。

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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、董事、监事、高级管理人员情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
王文杰	董事长	男	57	2010.8 至今	0	0		52.81	0
张景载	副董事长	男	58	2010.8 至今	0	0		52.81	0
滕国纬	董事总经理	男	47	2010.8 至今	0	0		52.81	0
杨永光	董事	男	62	2010.8 至今	0	0		0	0
刘琦	董事	男	49	2010.8 至今	0	0		0	32.12
何启菊	董事	女	41	2010.8 至今	0	0		0	29.20
吕长江	独立董事	男	48	2010.8 至今	0	0		9	0
杨忠孝	独立董事	男	47	2010.8 至今	0	0		9	0
王世豪	独立董事	男	62	2012.5 至今	0	0		9	0
郑建令	监事会主席	男	60	2010.8 至今	0	0		0	58.50
周骏	监事	男	62	2010.8 至今	0	0		0	28.55
高兴	监事	男	39	2010.8 至今	0	0		19.13	0
包永镭	副总经理兼董事会秘书	男	59	2010.8 至今	24310	24310		42.77	0
李敏	副总经理	男	57	2010.8 至今	0	0		42.77	0
安民	副总经理兼总会计师	女	50	2010.8 至今	5603	5603		42.77	0
王若静	总工程师	女	45	2010.8 至今	0	0		40.14	0
合计	/	/	/	/	29913	29913	/	373.01	148.37

注：1、本报告期，公司无股权激励计划。

2、董事会换届因重大资产重组事宜而延期。

董事、监事、高级管理人员主要工作经历和任职或兼职情况：

(1) 王文杰先生现任本公司董事长、党委副书记，上海地产（集团）有限公司业务总监。曾任上海新建机器厂党办副主任、党办主任，上海新建实业总公司副总经理，上海市建设委员会经济管理处主任科员，上海市建设和管理委员会经济合作处副处长，上海地产（集团）有限公司资产管理部经理等职务。

(2) 张景载先生现任上海市住房置业担保有限公司董事长、党委书记，本公司副董事长。曾任中国人民解放军第廿三试验训练基地政治部干部处干事、远望二号船务部副教导员，上海市房产管理局干部处主任科员，上海市房产经营公司党委副书记，上海房地产经营（集团）有限公司副董事长、总经理，上海金丰投资股份有限公司副董事长，上海房地（集团）公司董事、副总经理，中华企业股份有限公司副董事长、党委书记、监事长、董事，上海金丰投资股份有限公司党委书记等职务。

(3) 滕国纬先生现任本公司总经理、党委副书记、董事。曾任上海中顺房地产发展有限公司副总经理，中华企业股份有限公司总经理助理、副总经理，上海明馨置业有限公司总经理等职务。

(4) 杨永光先生现任本公司董事。曾任上海起重电器厂宣传科干事、党办秘书、副主任、人事科科长，上海市政府办公厅秘书处干部、主任科员、副处级秘书、副处长，上海浦东国际机场建设指挥部副处级干部，上海机场（集团）有限公司总裁办公室主任，上海市住房置业担保有限公司副董事长、总经理、党总支副书记、董事长、党委书记等职务。

(5) 刘琦先生现任上海地产（集团）有限公司资产管理部经理，本公司董事。曾任江苏机械施工公司项目经理、经营科副科长，上海金茂经济开发公司副总经理，上海招商局置业公司副总经理、总经理，招商创业上海管理总部总经理，上海世博土地控股有限公司综合管理部总经理，上海世博土地控股有限公司资产管理部总经理等职务。

(6) 何启菊女士现任上海地产（集团）有限公司财务管理部经理，本公司董事。曾任上海安居房发展中心财务部负责人，上海市住房置业担保有限公司财务管理部经理助理、副经理、经理，上海明馨置业有限公司财务部经理、上海地产（集团）有限公司计划财务部副经理等职务。

(7) 吕长江先生现任复旦大学管理学院副院长、教授、博士生导师，本公司独立董事，浙江中国小商品城集团股份有限公司独立董事，东方财富信息股份有限公司独立董事。曾任吉林大学商学院会计系副系主任、系主任，吉林大学商学院副院长、教授、博士生导师，复旦大学管理学院会计系主任等职务。

(8) 杨忠孝先生现任华东政法大学研究生教育院院长、经济法学教授、博士生导师，公司法研究所副所长，本公司独立董事。曾任华东政法大学经济法系主任助理、研究生教育院副院长，上海市第四律师事务所、汇业律师事务所律师等职务。

(9) 王世豪先生现任城市商业银行资金清算中心理事长，上海市人民政府决策咨询特聘专家，本公司独立董事。历任中国人民银行上海市分行科员、科长、副处长、正处级，上海市城市信用社联社主任，上海银行副行长等职务。

(10) 郑建令先生现任上海地产（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、

工会主席，本公司监事会主席。曾任上海公交汽车一场党委副书记，上海公交二分公司党委副书记，上海公交四汽公司党委书记，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处处长等职务。

(11) 周骏先生现任本公司监事。曾任上海市政材料公司财务科副科长，上海市市政工程管理局计划财务处副处长、副总会计师、审计处处长、监察室副主任，上海地产（集团）有限公司计划财务部经理、资金管理部经理等职务。

(12) 高兴先生现任本公司房地产金融服务事业部经理、职工代表监事。曾任上海房地产经营（集团）有限公司经理办秘书，日本上海国际株式会社设备部部长，上海房屋装饰建材配货中心有限公司副总经理，本公司办公室秘书、资产管理部经理、房地产金融服务事业部总监等职务。

(13) 包永镭先生现任本公司副总经理、董事会秘书。曾任上海房屋材料供应站党支部副书记、书记，《房地产报》经理部主任、党支部书记，上海市房产经营公司党委副书记、副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理等职务。

(14) 李敏先生现任本公司副总经理。曾任上海特种用房经理部副经理，中华企业公司经销部经理，上海企华置业发展有限公司总经理、董事长，中华企业股份有限公司总经理助理、副总经理等职务。

(15) 安民女士现任本公司副总经理、总会计师。曾任上海禽蛋一厂财务科长、团委书记，上海禽蛋（集团）公司团委书记，共青团上海市委郊区部主任科员，上海科技投资股份公司房产部财务经理，上海市住房置业担保有限公司风险部经理、总经理助理、副总经理等职务。

(16) 王若静女士现任本公司总工程师。曾任上海房地产经营（集团）有限公司技术总监助理，上海金樱房地产发展有限公司规划设计部经理，上海地产（集团）有限公司宝山顾村项目指挥部副总指挥，上海明馨置业有限公司副总经理，上海金丰建设发展有限公司副总经理等职务。

二、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

姓名	股东单位名称	担任的职务	任职期间
王文杰	上海地产(集团)有限公司	业务总监	2003年4月至今
刘琦	上海地产(集团)有限公司	资产管理部经理	2010年8月至今
何启菊	上海地产(集团)有限公司	财务管理部经理	2006年8月至今
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月至今

(二) 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任职期间
张景载	上海市住房置业担保有限公司	董事长、党委书记	2013年4月至今
吕长江	复旦大学	管理学院副院长、教授、博士生导师	2006年1月至今
杨忠孝	华东政法大学	研究生教育院院长、经济法教授、博士生导师	1993年8月至今
王世豪	城市商业银行资金清算中心	理事长	2010年12月至今

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	股东大会审议通过
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司经营班子实行年薪制，报酬按照年度考核目标完成情况实际发放；公司独立董事按股东大会通过的标准在公司领取固定津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员应付报酬金额合计为373.01万元。
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	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为373.01万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内公司无董事、监事、高级管理人员变动情况。

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	43
主要子公司在职员工的数量	700
在职员工的数量合计	743
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	204
业务人员	410
财务人员	42
其他人员	87
合计	743

教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	19
本科	127
大专	259
大专以下	338
合计	743

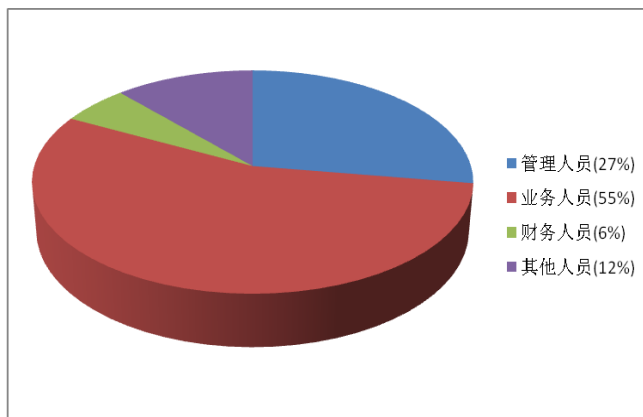
(二) 薪酬政策

公司薪酬体系实行岗位(职务)等级工资制和绩效考核制度,按岗位责任确定薪酬;公司高级管理人员实行年薪制,并进行经营指标和责任目标考核。

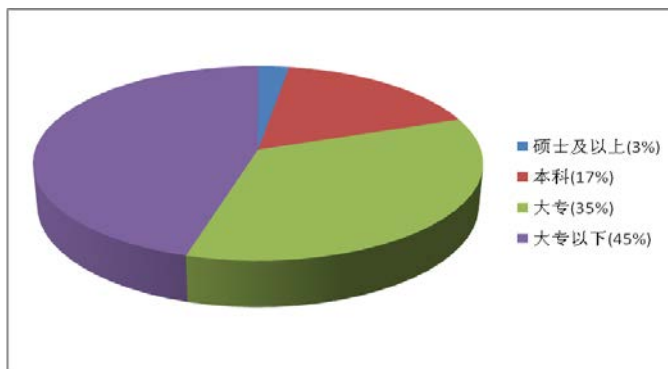
(三) 培训计划

根据公司创新转型发展要求,在调查培训需求的基础上,对员工进行各种培训,包括继续教育培训、岗位培训、业务知识和技能培训、管理培训等,全员都有培训机会,提升了公司员工全面素质、业务和管理能级。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



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

（一）公司治理基本情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所发布的有关公司治理的文件要求，结合公司实际，建立健全内部管理制度，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

1、关于股东和股东大会：公司能确保所有股东，特别是中小股东地位平等，充分行使和享有自己的权利。公司严格按照法定程序召集、召开股东大会。公司所有关联交易公平、规范，关联交易信息披露及时、充分。

2、关于控股股东和上市公司的关系：公司与控股股东实现了业务、人员、资产、机构、财务的“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在控股股东违规占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事均能以认真负责的态度出席董事会和股东大会，并积极学习有关法律法规，忠实、诚信、勤勉地履行职责。公司董事的选聘程序、董事会的人数和人员组成均符合法律、法规和《公司章程》的规定。公司董事会下设了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，各专门委员会在公司法人治理结构中发挥着日益重要的作用。

4、关于监事和监事会：公司监事均能认真履行自己的职责，对公司依法运作、董事和高管人员履行职责、公司财务情况、关联交易等方面进行了有效地检查和监督，确保了公司和全体股东的合法权益。公司监事的选聘程序、监事会的人数和人员组成均符合法律、法规和《公司章程》的规定。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司制定了高级管理人员的考评和激励机制。公司对高管人员实行年薪制，年末由董事会对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，根据考评结果进行奖惩，并决定下一年度的年薪定级、岗位安排直至聘用与否。

6、关于信息披露和投资者关系管理：公司设立了董事会办公室为信息披露和投资者关系管理的职能部门，切实履行信息披露义务，加强与投资者的沟通工作，充分保障了广大投资者的知情权。

（二）内幕知情人登记管理情况

公司按照有关规定制订了《上海金丰投资股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》。报告期内，按照该制度要求，公司对定期报告、重大资产重组涉及的内幕信息知情人进行了登记备案。

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	决议刊登的信息披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 16 日	1、公司 2012 年度董事会工作报告； 2、公司 2012 年度监事会工作报告； 3、公司 2012 年年度报告及其摘要； 4、公司 2012 年度财务决算报告； 5、公司 2012 年度利润分配预案； 6、关于聘请公司 2013 年度审计机构的议案； 7、关于聘请公司 2013 年度内部控制审计机构的议案； 8、关于 2013 年度日常关联交易的议案； 9、关于 2013 年度为子公司提供担保额度的议案。	全部通过	www. sse. com. cn	2013 年 5 月 17 日
2013 年度第一次临时股东大会	2013 年 11 月 21 日	1、关于出售富豪金丰酒店的议案		www. sse. com. cn	2013 年 11 月 22 日

三、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
王文杰	否	9	9	4	0	0	否	2
张景载	否	9	9	4	0	0	否	2
滕国纬	否	9	9	4	0	0	否	2
杨永光	否	9	9	4	0	0	否	0
刘琦	否	9	9	4	0	0	否	1
何启菊	否	9	8	3	0	1	否	2
吕长江	是	9	9	4	0	0	否	0
杨忠孝	是	9	8	4	1	0	否	2
王世豪	是	9	8	4	1	0	否	2

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
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，公司董事会专门委员会认真履行职责，积极开展工作，有效促进了公司的规范运作。其中审计委员会召开会议五次，在公司 2012 年度财务审计和内控审计、2013 年度内控内审工作方面发挥了积极作用；薪酬与考核委员会召开会议一次，对管理层的业绩和履职情况进行了考评，确保管理层的薪酬发放严格遵循薪酬方案的规定。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

公司根据业务开拓和发展规划的需要，制定了高级管理人员的考评和激励机制。公司对高级管理人员实行年薪制，年末由董事会对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，根据考评结果进行奖惩。

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

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，合理保证了本公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整。

公司董事会对截至 2013 年 12 月 31 日的公司内部控制有效性进行了评价，认为：于内部控制评价报告基准日，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了无保留意见的内部控制审计报告。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>。

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司制订了《信息披露事务管理制度》，包含了针对定期报告和临时公告披露中存在重大差错的责任追究措施，规定如下：“因未履行信息披露职责，导致

公司信息披露违规的，公司将给予相关责任人行政及经济处分，并且有权视情形追究相关责任人的法律责任”。

报告期内，公司未出现年报信息披露的重大差错。

第十节 财务报告

(详见审计报告及财务报表附注)

第十一节 备查文件目录

- 一、载有董事长亲笔签名的年度报告正本。
- 二、载有董事长、总经理、总会计师、财务部经理签名并盖章的会计报表。
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名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：王文杰
上海金丰投资股份有限公司
2014年3月20日

上海金丰投资股份有限公司

已审财务报表

2013年12月31日

上海金丰投资股份有限公司

目录

	页次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 4
合并利润表	5
合并股东权益变动表	6 - 7
合并现金流量表	8 - 9
公司资产负债表	10 - 11
公司利润表	12
公司股东权益变动表	13 - 14
公司现金流量表	15 - 16
财务报表附注	17 -118
财务报表补充资料	
1. 非经常性损益明细表	119
2. 净资产收益率和每股收益	120

审计报告

安永华明(2014)审字第60469292_B01号

上海金丰投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海金丰投资股份有限公司的财务报表，包括2013年12月31日的合并及公司的资产负债表，2013年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量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上海金丰投资股份有限公司管理层的责任。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。

审计报告（续）

安永华明(2014)审字第60469292_B01号

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海金丰投资股份有限公司2013年12月31日的合并及公司的财务状况以及2013年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师 陈露

中国注册会计师 方侃

中国北京

2014年3月20日

上海金丰投资股份有限公司
合并资产负债表
2013年12月31日
人民币元

资产	附注五	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产			
货币资金	1	618,316,422.59	743,235,688.42
应收账款	2	319,417,169.89	61,481,467.63
预付款项	3	128,295,702.04	154,903,603.10
应收利息	4	1,844,791.67	3,156,731.39
其他应收款	5	417,291,972.99	365,568,123.50
存货	6	3,324,367,355.48	2,948,799,268.40
其他流动资产	7	<u>2,930,298.19</u>	<u>3,559,869.19</u>
流动资产合计		<u>4,812,463,712.85</u>	<u>4,280,704,751.63</u>
非流动资产			
可供出售金融资产	8	451,992,564.08	452,322,881.06
长期股权投资	9	839,528,094.33	789,669,932.07
投资性房地产	11	20,306,469.97	20,900,484.49
固定资产	12	13,547,140.86	400,047,978.25
无形资产	13	1,340,508.31	1,552,827.65
长期待摊费用	14	7,543,414.59	304,615.38
递延所得税资产	15	<u>12,157,625.06</u>	<u>20,811,989.36</u>
非流动资产合计		<u>1,346,415,817.20</u>	<u>1,685,610,708.26</u>
资产总计		<u>6,158,879,530.05</u>	<u>5,966,315,459.89</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

合并资产负债表（续）

2013年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债			
短期借款	18	1,456,750,000.00	1,332,500,000.00
应付账款	19	211,124,642.71	129,902,298.06
预收款项	20	20,110,493.69	16,633,161.26
应付职工薪酬	21	19,382,782.18	23,527,429.68
应交税费	22	22,956,643.16	53,342,709.76
应付利息	23	9,416,213.41	10,757,450.13
应付股利	24	88,841.87	1,341.87
其他应付款	25	122,069,095.73	74,135,187.37
一年内到期的非流动负债	26	711,587,082.95	207,400,000.00
其他流动负债	27	3,165,429.69	2,667,277.73
流动负债合计		<u>2,576,651,225.39</u>	<u>1,850,866,855.86</u>
非流动负债			
长期借款	28	1,365,895,189.03	1,692,400,000.00
应付债券	29	-	195,788,176.23
递延所得税负债	15	14,871,676.70	26,585,113.17
非流动负债合计		<u>1,380,766,865.73</u>	<u>1,914,773,289.40</u>
负债合计		<u>3,957,418,091.12</u>	<u>3,765,640,145.26</u>
股东权益			
股本	30	518,320,089.00	518,320,089.00
资本公积	31	565,788,463.58	600,865,929.87
盈余公积	32	159,272,615.67	149,874,325.00
未分配利润	33	944,040,996.79	915,944,471.40
归属于母公司股东权益合计		<u>2,187,422,165.04</u>	<u>2,185,004,815.27</u>
少数股东权益		<u>14,039,273.89</u>	<u>15,670,499.36</u>
股东权益合计		<u>2,201,461,438.93</u>	<u>2,200,675,314.63</u>
负债和股东权益总计		<u>6,158,879,530.05</u>	<u>5,966,315,459.89</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

第3页至第118页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王文杰 主管会计工作负责人：滕国纬 总会计师：安民 会计机构负责人：夏添

上海金丰投资股份有限公司
合并利润表
2013年度
人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2013年度</u>	<u>2012年度</u>
营业收入	34	892,419,247.09	440,257,058.86
减：营业成本	34	404,126,264.13	111,152,414.30
营业税金及附加	35	115,659,710.16	31,848,978.51
销售费用		154,804,870.84	139,615,168.43
管理费用		89,025,156.48	90,550,780.74
财务费用	37	86,364,864.50	92,282,200.55
资产减值损失	38	36,151,512.73	898,671.28
加：投资收益	36	76,471,371.66	131,795,696.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		<u>34,894,524.74</u>	<u>76,687,593.91</u>
营业利润		82,758,239.91	105,704,541.87
加：营业外收入	39	7,492,727.31	14,947,981.91
减：营业外支出	40	1,057,225.95	684,442.69
其中：非流动资产处置损失		<u>145,436.43</u>	<u>39,865.05</u>
利润总额		89,193,741.27	119,968,081.09
减：所得税费用	41	<u>21,019,305.20</u>	<u>14,503,488.90</u>
净利润		<u>68,174,436.07</u>	<u>105,464,592.19</u>
其中：归属于母公司股东的净利润		<u>69,630,661.54</u>	<u>104,960,649.38</u>
少数股东损益		<u>(1,456,225.47)</u>	<u>503,942.81</u>
每股收益			
基本每股收益	42	<u>0.13</u>	<u>0.20</u>
其他综合收益	43	<u>(35,077,466.29)</u>	<u>7,123,777.28</u>
综合收益总额		<u>33,096,969.78</u>	<u>112,588,369.47</u>
其中：归属于母公司股东的综合收益总额		<u>34,553,195.25</u>	<u>112,084,426.66</u>
归属于少数股东的综合收益总额		<u>(1,456,225.47)</u>	<u>503,942.81</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并股东权益变动表
2013年度
人民币元

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	518,320,089.00	600,865,929.87	149,874,325.00	915,944,471.40	2,185,004,815.27	15,670,499.36	2,200,675,314.63
二、本年增减变动金额	-	(35,077,466.29)	9,398,290.67	28,096,525.39	2,417,349.77	(1,631,225.47)	786,124.30
（一）净利润	-	-	-	69,630,661.54	69,630,661.54	(1,456,225.47)	68,174,436.07
（二）其他综合收益	-	(35,077,466.29)	-	-	(35,077,466.29)	-	(35,077,466.29)
综合收益总额	-	(35,077,466.29)	-	69,630,661.54	34,553,195.25	(1,456,225.47)	33,096,969.78
（三）利润分配	-	-	9,398,290.67	(41,534,136.15)	(32,135,845.48)	(175,000.00)	(32,310,845.48)
1. 提取盈余公积	-	-	9,398,290.67	(9,398,290.67)	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(32,135,845.48)	(32,135,845.48)	(175,000.00)	(32,310,845.48)
三、本年年末余额	<u>518,320,089.00</u>	<u>565,788,463.58</u>	<u>159,272,615.67</u>	<u>944,040,996.79</u>	<u>2,187,422,165.04</u>	<u>14,039,273.89</u>	<u>2,201,461,438.93</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2012年度
人民币元

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	493,638,180.00	593,742,152.59	143,708,989.39	866,512,975.63	2,097,602,297.61	14,586,556.55	2,112,188,854.16
二、本年增减变动金额	24,681,909.00	7,123,777.28	6,165,335.61	49,431,495.77	87,402,517.66	1,083,942.81	88,486,460.47
（一）净利润	-	-	-	104,960,649.38	104,960,649.38	503,942.81	105,464,592.19
（二）其他综合收益	-	7,123,777.28	-	-	7,123,777.28	-	7,123,777.28
综合收益总额	-	7,123,777.28	-	104,960,649.38	112,084,426.66	503,942.81	112,588,369.47
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	980,000.00	980,000.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	980,000.00	980,000.00
（四）利润分配	24,681,909.00	-	6,165,335.61	(55,529,153.61)	(24,681,909.00)	(400,000.00)	(25,081,909.00)
1. 提取盈余公积	-	-	6,165,335.61	(6,165,335.61)	-	-	-
2. 对股东的分配	24,681,909.00	-	-	(49,363,818.00)	(24,681,909.00)	(400,000.00)	(25,081,909.00)
三、本年年末余额	<u>518,320,089.00</u>	<u>600,865,929.87</u>	<u>149,874,325.00</u>	<u>915,944,471.40</u>	<u>2,185,004,815.27</u>	<u>15,670,499.36</u>	<u>2,200,675,314.63</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并现金流量表
2013年度
人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2013年度</u>	<u>2012年度</u>
一、 经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		745,223,788.18	555,026,436.69
收到其他与经营活动有关的现金	44	<u>135,553,242.83</u>	<u>47,107,022.77</u>
经营活动现金流入小计		<u>880,777,031.01</u>	<u>602,133,459.46</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		285,926,444.66	333,959,823.24
支付给职工以及为职工支付的现金		138,946,569.14	123,604,900.75
支付的各项税费		161,456,311.91	105,430,138.42
支付其他与经营活动有关的现金	44	<u>232,923,329.85</u>	<u>157,408,462.34</u>
经营活动现金流出小计		<u>819,252,655.56</u>	<u>720,403,324.75</u>
经营活动产生的现金流量净额	45	<u>61,524,375.45</u>	<u>(118,269,865.29)</u>
二、 投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		46,154,361.92	88,126,000.00
取得投资收益收到的现金		26,745,367.23	182,270,182.58
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		455,105.00	764,610.21
收到其他与投资活动有关的现金	44	<u>76,244,931.50</u>	<u>336,596,922.78</u>
投资活动现金流入小计		<u>149,599,765.65</u>	<u>607,757,715.57</u>
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		7,457,154.46	8,543,489.36
投资支付的现金		77,497,212.00	101,141,273.00
支付其他与投资活动有关的现金	44	<u>49,350,000.00</u>	<u>575,490,000.00</u>
投资活动现金流出小计		<u>134,304,366.46</u>	<u>685,174,762.36</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>15,295,399.19</u>	<u>(77,417,046.79)</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并现金流量表（续）
2013年度
人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2013年度</u>	<u>2012年度</u>
三、 筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	980,000.00
取得借款所收到的现金		2,678,685,000.00	2,831,501,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	44	<u>3,000,000.00</u>	<u>50,000.00</u>
筹资活动现金流入小计		<u>2,681,685,000.00</u>	<u>2,832,531,000.00</u>
偿还债务支付的现金		2,566,900,000.00	2,418,201,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		310,774,040.47	248,221,638.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	44	<u>5,750,000.00</u>	<u>3,602,152.00</u>
筹资活动现金流出小计		<u>2,883,424,040.47</u>	<u>2,670,024,790.81</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(201,739,040.47)</u>	<u>162,506,209.19</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、 现金及现金等价物净增加额		(124,919,265.83)	(33,180,702.89)
加：年初现金及现金等价物余额		<u>743,235,688.42</u>	<u>776,416,391.31</u>
六、 年末现金及现金等价物余额	45	<u><u>618,316,422.59</u></u>	<u><u>743,235,688.42</u></u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

资产负债表

2013年12月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注十一</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
流动资产			
货币资金		395,933,937.47	547,237,158.88
应收账款	1	346,526,883.33	43,606,883.33
预付款项		24,628,200.00	60,461,090.00
应收利息		1,844,791.67	2,928,898.06
其他应收款	2	1,473,339,397.31	1,577,319,441.20
存货		218,974,738.96	230,925,864.64
其他流动资产		-	560,750.66
流动资产合计		<u>2,461,247,948.74</u>	<u>2,463,040,086.77</u>
非流动资产			
可供出售金融资产		398,870,110.69	425,322,881.06
长期股权投资	3	1,728,077,464.10	1,704,471,917.25
投资性房地产		12,076,924.13	396,051,346.29
固定资产		3,312,725.25	3,823,993.92
无形资产		120,754.22	143,753.30
长期待摊费用		203,076.90	304,615.38
非流动资产合计		<u>2,142,661,055.29</u>	<u>2,530,118,507.20</u>
资产总计		<u>4,603,909,004.03</u>	<u>4,993,158,593.97</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
资产负债表（续）
2013年12月31日
人民币元

负债和股东权益	附注十一	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债			
短期借款		1,388,750,000.00	1,234,500,000.00
应付账款		1,694,631.50	7,295,831.96
应付职工薪酬		4,970,000.00	5,350,000.00
应交税费		4,939,392.17	8,212,233.44
应付利息		5,242,092.64	6,502,115.97
应付股利		1,341.87	1,341.87
其他应付款		453,158,205.30	492,612,435.22
一年内到期的非流动负债		404,400,000.00	207,400,000.00
流动负债合计		<u>2,263,155,663.48</u>	<u>1,961,873,958.46</u>
非流动负债			
长期借款		632,935,000.00	1,332,400,000.00
递延所得税负债		13,341,063.35	26,585,113.17
非流动负债合计		<u>646,276,063.35</u>	<u>1,358,985,113.17</u>
负债合计		<u>2,909,431,726.83</u>	<u>3,320,859,071.63</u>
股东权益			
股本		518,320,089.00	518,320,089.00
资本公积		573,865,873.11	613,535,179.44
盈余公积		159,272,615.67	149,874,325.00
未分配利润		443,018,699.42	390,569,928.90
股东权益合计		<u>1,694,477,277.20</u>	<u>1,672,299,522.34</u>
负债和股东权益总计		<u>4,603,909,004.03</u>	<u>4,993,158,593.97</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

利润表

2013年度

人民币元

	附注十一	2013年度	2012年度
营业收入	4	665,569,363.09	80,957,275.30
减：营业成本	4	395,952,151.42	32,772,502.46
营业税金及附加		102,293,560.34	13,322,026.88
销售费用		1,971,198.48	2,364,472.20
管理费用		36,425,280.52	37,854,360.78
财务费用		85,287,494.19	90,866,475.96
资产减值损失		36,835,898.42	(447,290.46)
加：投资收益	5	85,567,089.70	150,500,472.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,894,524.74	76,687,593.91
营业利润		92,370,869.42	54,725,199.70
加：营业外收入		2,055,349.82	7,735,498.53
减：营业外支出		464,260.27	478,116.06
其中：非流动资产处置损失		55,694.20	8,694.41
利润总额		93,961,958.97	61,982,582.17
减：所得税费用		(20,947.70)	329,226.07
净利润		93,982,906.67	61,653,356.10
每股收益			
基本每股收益		0.18	0.12
其他综合收益	6	(39,669,306.33)	7,123,777.28
综合收益总额		54,313,600.34	68,777,133.38

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
股东权益变动表
2013年度
人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	518,320,089.00	613,535,179.44	149,874,325.00	390,569,928.90	1,672,299,522.34
二、本年增减变动金额	-	(39,669,306.33)	9,398,290.67	52,448,770.52	22,177,754.86
(一) 净利润	-	-	-	93,982,906.67	93,982,906.67
(二) 其他综合收益	-	(39,669,306.33)	-	-	(39,669,306.33)
综合收益总额	-	(39,669,306.33)	-	93,982,906.67	54,313,600.34
(三) 利润分配	-	-	9,398,290.67	(41,534,136.15)	(32,135,845.48)
1. 提取盈余公积	-	-	9,398,290.67	(9,398,290.67)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(32,135,845.48)	(32,135,845.48)
三、本年年末余额	518,320,089.00	573,865,873.11	159,272,615.67	443,018,699.42	1,694,477,277.20

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
股东权益变动表（续）
2012年度
人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	493,638,180.00	606,411,402.16	143,708,989.39	384,445,726.41	1,628,204,297.96
二、本年增减变动金额	24,681,909.00	7,123,777.28	6,165,335.61	6,124,202.49	44,095,224.38
（一）净利润	-	-	-	61,653,356.10	61,653,356.10
（二）其他综合收益	-	7,123,777.28	-	-	7,123,777.28
综合收益总额	-	7,123,777.28	-	61,653,356.10	68,777,133.38
（三）利润分配	24,681,909.00	-	6,165,335.61	(55,529,153.61)	(24,681,909.00)
1. 提取盈余公积	-	-	6,165,335.61	(6,165,335.61)	-
2. 对股东的分配	24,681,909.00	-	-	(49,363,818.00)	(24,681,909.00)
三、本年年末余额	<u>518,320,089.00</u>	<u>613,535,179.44</u>	<u>149,874,325.00</u>	<u>390,569,928.90</u>	<u>1,672,299,522.34</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

现金流量表

2013年度

人民币元

	附注十一	2013年度	2012年度
一、 经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		360,131,006.93	59,002,458.34
收到其他与经营活动有关的现金		<u>48,094,311.27</u>	<u>13,752,313.83</u>
经营活动现金流入小计		<u>408,225,318.20</u>	<u>72,754,772.17</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	45,277,229.32
支付给职工以及为职工支付的现金		16,395,904.75	18,566,515.87
支付的各项税费		106,191,526.49	14,122,400.94
支付其他与经营活动有关的现金		<u>23,092,329.79</u>	<u>20,438,801.38</u>
经营活动现金流出小计		<u>145,679,761.03</u>	<u>98,404,947.51</u>
经营活动产生的现金流量净额	7	<u>262,545,557.17</u>	<u>(25,650,175.34)</u>
二、 投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		45,560,361.92	88,126,000.00
取得投资收益收到的现金		54,156,647.23	184,389,742.58
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		168,000.00	349,460.21
收到其他与投资活动有关的现金		<u>651,124,528.73</u>	<u>1,527,002,833.61</u>
投资活动现金流入小计		<u>751,009,537.88</u>	<u>1,799,868,036.40</u>
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		5,850,286.46	6,254,803.00
投资支付的现金		57,497,212.00	74,141,273.00
支付其他与投资活动有关的现金		<u>433,150,000.00</u>	<u>1,440,140,000.00</u>
投资活动现金流出小计		<u>496,497,498.46</u>	<u>1,520,536,076.00</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>254,512,039.42</u>	<u>279,331,960.40</u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

现金流量表（续）

2013年度

人民币元

	附注十一	2013年度	2012年度
三、 筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金		1,760,685,000.00	2,349,501,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	473,360,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>1,760,685,000.00</u>	<u>2,822,861,000.00</u>
偿还债务支付的现金		2,108,900,000.00	2,310,201,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		239,035,818.00	217,756,558.25
支付其他与筹资活动有关的现金		<u>81,110,000.00</u>	<u>501,990,000.00</u>
筹资活动现金流出小计		<u>2,429,045,818.00</u>	<u>3,029,947,558.25</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(668,360,818.00)</u>	<u>(207,086,558.25)</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、 现金及现金等价物净增加额		(151,303,221.41)	46,595,226.81
加：年初现金及现金等价物余额		<u>547,237,158.88</u>	<u>500,641,932.07</u>
六、 年末现金及现金等价物余额		<u><u>395,933,937.47</u></u>	<u><u>547,237,158.88</u></u>

载于第17页至第118页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注

2013年度

人民币元

一、 本集团基本情况

上海金丰投资股份有限公司（“本公司”）为上海房地（集团）公司通过收购原“上海嘉丰股份有限公司”国家股，进行跨行业资产重组、并变更主营业务的上市公司。1998年7月1日经上海市工商行政管理局核准并换发注册号为3100001000838的《企业法人营业执照》。2008年9月19日经上海市工商行政管理局核准并换发注册号为310000000010224的《企业法人营业执照》。法定代表人为王文杰。

本公司注册地为上海市浦东新区松林路111号，总部位于上海市浦东新区雪野路928号11楼。本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房地产流通服务业务（主要包括房屋买卖、置换、租赁、销售、咨询等）、房地产投资开发业务及房地产委托管理服务业务，属房地产服务行业。

本公司原股本为86,734,072股。经2000年派送红股及资本公积转增股本，2002年增发57,200,000流通股及派送红股后，本公司股本为254,942,546股。公司股票面值为每股人民币1元。

2004年根据国务院国有资产监督管理委员会的国资产权（2004）894号文《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，本公司原控股股东上海房地（集团）公司将其持有的本公司141,360,947股国家股全部无偿划转给上海地产（集团）有限公司。股权变更后，上海地产（集团）有限公司持有本公司141,360,947股国家股，成为本公司的第一大股东，上海房地（集团）公司不再持有本公司股份。

根据本公司2004年度股东大会决议，本公司以2004年末股本254,942,546股为基数，按每10股由资本公积转增1股，共计转增25,494,255股，并于2005年度实施。转增后，股本增至280,436,801股。

根据本公司2005年度股东大会决议，本公司以2005年末股本280,436,801股为基数，按每10股由资本公积转增1股，共计转增28,043,680股，并于2006年度实施。转增后，股本增至308,480,481股。

根据本公司2006年度股东大会决议，本公司以2006年末股本308,480,481股为基数，向全体股东每10股派送红股1.5股，共计送股46,272,073股，并于2007年度实施。送股后，股本增至354,752,554股。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

一、 本集团基本情况（续）

根据本公司2007年度股东大会决议，本公司以2007年末股本354,752,554股为基数，向全体股东每10股派送红股1股，共计送股35,475,256股，并于2008年度实施。送股后，股本增至390,227,810股。

根据本公司2009年度股东大会决议，本公司以2009年末股本390,227,810股为基数，向全体股东每10股送红股1股，共计送股39,022,781股，并于2010年度实施。送股后，股本增至429,250,591股。

根据本公司2010年度股东大会决议，本公司以2010年末股本429,250,591股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股，共计送股64,387,589股，并于2011年度实施。送股后，股本增至493,638,180股。

根据本公司2011年度股东大会决议，本公司以2011年末股本493,638,180股为基数，向全体股东每10股送红股0.5股，共计送股24,681,909股，并于2012年度实施。送股后，股本增至518,320,089股。

截至2013年12月31日，本公司累计发行股本总数518,320,089股，详见附注五、30。

经营范围：新型建材、楼宇设备的研制、开发、生产、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，实业投资，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，休闲服务，国内贸易（除专项规定外），房地产经纪（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

本集团的母公司和最终母公司为于中华人民共和国成立的上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2014年3月20日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计

1. 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于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。

3. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

5. 企业合并（续）

非同一控制下的企业合并（续）

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，首先对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以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍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，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2013年12月31日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有重大交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

6. 合并财务报表（续）

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股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

7. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

满足下列条件的，终止确认金融资（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项和可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益于资本公积中确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产减值（续）

以摊余成本计量的金融资产（续）

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

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。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产减值（续）

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定的成本法核算的、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，其减值也按照上述原则处理。

金融资产转移

本集团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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

9. 应收款项

本集团对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，本集团以账龄作为信用风险特征计提坏账准备。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

10. 存货

存货包括开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品和低值易耗品。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。

房地产开发业务的核算方法

- (1) 开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。开发产品是指已建成、待出售之物业。拟开发土地是指已经投入、用于开发为出售或出租物业的土地。
- (2) 公共配套设施费用由于金额比重不大，故以实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。
- (3) 开发成本、开发产品、拟开发土地年末按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目提取存货跌价准备，计入当期损益。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

10. 存货（续）

房地产开发业务的核算方法（续）

- (4) 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注二、15。
- (5) 质量保证金的核算方法：按土建、安装等工程合同中所规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付给工程队的工程款中预留扣下，在保修期内由于质量原因而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期满后与工程队清算。

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，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初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以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，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响，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。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据下述有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

本集团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。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。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。在活跃市场没有报价且公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、8。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

12. 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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，其使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	46 - 64年	5%	1.48 - 2.07%

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

13. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

13. 固定资产（续）

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

资产类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 - 64年	5%	1.48 - 4.75%
通用及专用设备	2 - 7年	5%-10%	13.57 - 45.00%
运输设备	5 - 7年	5%	13.57 - 19.00%
其他设备	2 - 5年	0-5%	19.00 - 47.50%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

15. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 借款费用（续）

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (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。

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

16. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 无形资产（续）

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
软件	5 - 10年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良支出	12-115个月

18. 预计负债

除企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 收入（续）

房地产销售收入

在商品房已经移交，已将发票结算账单提交买方，并且符合前述“销售商品收入”确认的各项条件时，确认销售收入实现。

出租物业收入

在出租合同或协议规定日期收取租金后，确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是租金能够收回，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入本集团，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。本集团以实际测定的完工进度确定合同完工进度。合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

20. 政府补助（续）

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

21. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

21. 所得税（续）

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易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。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易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。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

21. 所得税（续）

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果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，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

22. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

23. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产、按成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资外的资产减值，按以下方法确定：

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

23. 资产减值（续）

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

24. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险等社会保险费和住房公积金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

25. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

26. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁—作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

金融工具分类

管理层需要就金融资产的分类作出重大判断，不同的分类会影响会计核算方法及本集团的财务状况。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入股东权益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在利润表中确认其减值损失。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

三、 税项

本集团本年度主要税种及税率列示如下：

税种	税率	计税基数
企业所得税（注 1）	25%	应纳税所得额
营业税	5%	应税收入
城建税（注 2）	1% - 7%	实际缴纳的流转税
土地增值税（注 3）	按超率累进税率 30% - 60%	房地产销售收入-扣除项目金额

注 1：上海金丰易居房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意按核定的利润率 10%缴纳企业所得税，税率为 25%，实际税负为营业收入的 2.5%。

注 2：上海茸欣房地产置业有限公司、上海金丰易居网有限公司经上海市松江区九亭镇人民政府同意按 1%征收城建税；上海金丰易居房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意，对来自上海地区的收入适用 5%城建税税率，对来自外地的收入适用 7%城建税税率。

注 3：根据本集团开发产品所在地税务机关出具的税务通知，该等地方税务局自 2004 年开始按本集团开发产品销售及预售收入 1% - 4.5%的比例预征土地增值税。其中无锡灵山房地产投资开发有限公司在 2009 年 6 月 1 日前，按照 3%的比例预缴土地增值税，2009 年 6 月 1 日后，按照 4.5%的比例预缴土地增值税；无锡金丰投资有限公司按照 1%的比例预缴土地增值税。

除该等已支付的土地增值税外，根据国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》-国税发[2006]187 号及其他有关规定，本集团于 2013 年 12 月 31 日，对所有已销售及预售的楼盘按照清算口径计算土地增值税。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

	组织机构代码	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本 (万元)	本集团投资额	持股比例		表决权比例	少数股东权益
							直接	间接		
通过设立或投资等方式取得的子公司										
上海金丰建设发展有限公司	77626353-7	上海	滕国纬	市政公用工程，房屋建筑工程总承包，项目管理服务，国内贸易。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	3,200	32,000,000.00	100%	-	100%	-
上海金益酒店管理有限公司	78154562-7	上海	滕国纬	酒店管理，健身服务，物业管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	400	4,000,000.00	100%	-	100%	-
邳州市金丰置业有限公司	69368857-2	成都	包永镭	房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理。	1,000	8,000,000.00	-	80%	80%	3,135,393.95
无锡金丰投资有限公司	55804114-3	无锡	滕国纬	许可经营项目：房地产开发、经营。（凭资质证书经营）	30,000	300,000,000.00	100%	-	100%	-
徐州金丰易居房地产顾问有限公司	59560330-1	徐州	王德生	一般经营项目：房地产经纪；房地产咨询；营销策划；房屋销售代理及租赁；市场调研	200	1,020,000.00	-	51%	51%	(828,670.16)
同一控制下企业合并取得的子公司										
上海茸欣房地产置业有限公司	63135549-X	上海	王文杰	房地产开发经营，自有房屋租赁（涉及许可经营的凭许可证经营）。	10,000	107,472,000.00	95%	5%	100%	-
上海公房实业有限公司	13221962-9	上海	包永镭	房地产开发经营、投资、租赁及相关业务，物业管理，代动拆迁，建筑材料，建筑装饰材料（涉及许可证的凭证经营）。	3,696.25	76,069,900.00	100%	-	100%	-
上海房屋置换股份有限公司	63187954-1	上海	李敏	房地产经纪（含公有住房差价交换），及与上述业务相关的咨询服务、科技开发，为借款人办理个人住房贷款提供专业担保。	5,000	61,678,165.97	90%	-	90%	11,732,550.10
非同一控制下企业合并取得的子公司										
上海金丰易居房地产顾问有限公司	13216814-7	上海	李敏	房地产经纪（涉及许可证的凭许可证经营）。	2,000	43,804,619.27	100%	-	100%	-
上海金丰易居网有限公司	63124950-7	上海	李敏	计算机及网络工程等专业领域内的科技咨询、技术开发、技术转让、技术服务、技术培训、技术承包、技术中介、技术入股等科技经营业务，经销自身开发的产品及生产经营业务，办公自动化，房地产经纪（含公有住房差价交换），商务信息咨询，企业管理咨询，投资咨询，投资管理，市场营销策划。	6,500	54,579,759.50	95%	5%	100%	-
无锡灵山房地产投资开发有限公司	75204366-0	无锡	滕国纬	许可经营项目：房地产开发、经营（凭资质证书经营）。	15,000	258,993,147.82	100%	-	100%	-

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2013年12月31日	2012年12月31日
现金	312,551.60	298,514.10
银行存款	492,323,167.62	584,379,925.70
其他货币资金	<u>125,680,703.37</u>	<u>158,557,248.62</u>
	<u>618,316,422.59</u>	<u>743,235,688.42</u>

于2013年12月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币125,000,000.00元（2012年12月31日：人民币150,000,000.00元），系本集团以人民币125,000,000.00元为质押取得银行借款人民币118,750,000.00元，借款期限从2013年7月25日至2014年7月25日。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期为3个月，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2013年12月31日	2012年12月31日
1年以内	306,709,607.37	12,641,703.07
1年至2年	463,217.00	48,479,033.00
2年至3年	12,167,181.70	582,218.23
3年以上	<u>461,497.63</u>	<u>-</u>
	319,801,503.70	61,702,954.30
减：应收账款坏账准备	<u>384,333.81</u>	<u>221,486.67</u>
	<u>319,417,169.89</u>	<u>61,481,467.63</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2013 年度	<u>221,486.67</u>	<u>162,847.14</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>384,333.81</u>
2012 年度	<u>127,299.52</u>	<u>99,187.15</u>	<u>5,000.00</u>	<u>-</u>	<u>221,486.67</u>

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	315,026,510.03	98.51	26,348.45	0.01	57,596,683.93	93.35	11,100.47	0.02
按组合计提坏账准备	<u>4,774,993.67</u>	<u>1.49</u>	<u>357,985.36</u>	<u>7.50</u>	<u>4,106,270.37</u>	<u>6.65</u>	<u>210,386.20</u>	<u>5.12</u>
	<u>319,801,503.70</u>	<u>100.00</u>	<u>384,333.81</u>	<u>0.12</u>	<u>61,702,954.30</u>	<u>100.00</u>	<u>221,486.67</u>	<u>0.36</u>

于 2013 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2012 年 12 月 31 日：无）。

	2013年12月31日	2012年12月31日
前五名欠款金额合计	313,826,510.03	58,385,278.33
占应收账款总额比例	98.13%	94.62%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2013年12月31日		2012年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	103,404,230.05	80.60	121,642,998.10	78.53
1年至2年	21,637,416.99	16.87	30,000,000.00	19.37
2年至3年	-	0.00	6,550.00	0.00
3年以上	<u>3,254,055.00</u>	<u>2.53</u>	<u>3,254,055.00</u>	<u>2.10</u>
	<u>128,295,702.04</u>	<u>100.00</u>	<u>154,903,603.10</u>	<u>100.00</u>

于2013年12月31日，账龄超过一年的预付款项主要为预付给上海周馨置业有限公司的项目保证金人民币20,000,000.00元，因销售尚未结束而挂账；预付给成都添财工程公司的装饰工程款人民币1,423,048.99元，因装修尚未结束而挂账；账龄超过三年的预付款项为预付给马鞍山市金申置业发展有限公司的购房款人民币3,254,055.00元，由于该商品房还未交房而挂账。

于2013年12月31日，预付款项金额前五名如下：

	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
上海健尔装饰工程服务有限公司	第三方	4,800,000.00	2013年	预付工程款
上海澳之玛建材有限公司	第三方	5,323,004.00	2013年	预付工程款
上海中企建筑装饰工程服务有限公司	第三方	5,500,000.00	2013年	预付工程款
上海周馨置业有限公司	母公司控制的公司	20,000,000.00	2011及 2012年	包销未结束
山西东祥房地产开发有限公司	第三方	<u>70,000,000.00</u>	2013年	保证金
		<u>105,623,004.00</u>		

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项（续）

于2012年12月31日，预付款项金额前五名如下：

	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
上海润安置业发展有限公司	第三方	60,000,000.00	2012年	保证金
上海周馨置业有限公司	母公司控制的公司	56,000,000.00	2011及 2012年	包销未结束
上海天丰房地产顾问有限公司	本集团投资的公司	6,277,295.00	2012年	产证尚未过户
上海澳之玛建材有限公司	第三方	5,750,000.00	2012年	预付工程款
上海中企建筑装饰工程有限公司	第三方	5,500,000.00	2012年	预付工程款
		<u>133,527,295.00</u>		

于2013年12月31日，预付账款中无预付给持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项（2012年12月31日：无）。

4. 应收利息

	2013年12月31日	2012年12月31日
保证金存款	1,844,791.67	2,525,555.56
通知存款	-	403,342.50
定期存款	-	227,833.33
	<u>1,844,791.67</u>	<u>3,156,731.39</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2013年12月31日	2012年12月31日
1年以内	102,925,126.97	313,182,528.62
1年至2年	288,614,004.92	45,130,505.93
2年至3年	24,062,562.59	9,130,958.60
3年以上	4,522,247.49	1,719,541.36
	420,123,941.97	369,163,534.51
减：其他应收款坏账准备	2,831,968.98	3,595,411.01
	417,291,972.99	365,568,123.50

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2013年度	3,595,411.01	474,792.92	1,238,234.95	-	2,831,968.98
2012年度	2,790,926.88	1,334,513.44	530,029.31	-	3,595,411.01

	2013年12月31日				2012年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	405,496,540.13	96.52	1,800,000.00	0.44	361,070,929.22	97.81	2,904,600.00	0.80
按组合计提坏账准备	14,627,401.84	3.48	1,031,968.98	7.06	8,092,605.29	2.19	690,811.01	8.54
	420,123,941.97	100.00	2,831,968.98	0.67	369,163,534.51	100.00	3,595,411.01	0.97

于2013年12月31日，本集团对子公司上海金丰建设发展有限公司的联营企业上海金丰易居置业有限公司的股东借款人民币334,539,667.96元（2012年12月31日：人民币305,562,535.88元），对合营企业上海财金产业投资有限公司的股东借款人民币30,000,000.00元（2012年12月31日：人民币60,000,000.00元），采用个别认定法不计提坏账准备。

于2013年12月31日，其他应收款中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2012年12月31日：无）。

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货

		2013年12月31日	2012年12月31日
开发成本	(1)	2, 722, 567, 729. 82	2, 285, 023, 594. 35
开发产品	(2)	430, 603, 736. 09	431, 257, 703. 37
库存商品	(3)	207, 309, 373. 11	231, 998, 031. 58
低值易耗品		<u>1, 030, 706. 58</u>	<u>1, 068, 854. 60</u>
		3, 361, 511, 545. 60	2, 949, 348, 183. 90
减：存货跌价准备		<u>37, 144, 190. 12</u>	<u>548, 915. 50</u>
		<u><u>3, 324, 367, 355. 48</u></u>	<u><u>2, 948, 799, 268. 40</u></u>

存货跌价准备变动如下：

2013年度

	年初数	本年计提	本年减少		年末数	计提依据
			转回	转销		
开发成本	-	36, 752, 107. 62	-	-	36, 752, 107. 62	可变现净值
开发产品	<u>548, 915. 50</u>	-	-	<u>156, 833. 00</u>	<u>392, 082. 50</u>	可变现净值
	<u>548, 915. 50</u>	<u>36, 752, 107. 62</u>	-	<u>156, 833. 00</u>	<u>37, 144, 190. 12</u>	

2012年度

	年初数	本年计提	本年减少		年末数	计提依据
			转回	转销		
开发产品	<u>627, 332. 00</u>	-	-	<u>78, 416. 50</u>	<u>548, 915. 50</u>	可变现净值

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013年12月31日	2012年12月31日
印象剑桥南块会所	2008年8月	2014年6月	70, 000, 000. 00	66, 882, 409. 97	65, 138, 533. 47
印象剑桥北块II标段	2010年5月	2014年12月	695, 780, 000. 00	496, 805, 774. 37	467, 036, 107. 46
金丰宜居-商品房	2009年12月	2014年6月	8, 383, 440. 00	6, 794, 308. 29	5, 077, 438. 68
渔港路A块	2010年12月	2014年12月	680, 000, 000. 00	548, 834, 424. 81	471, 538, 171. 97
渔港路B块	2010年12月	2014年9月	1, 080, 000, 000. 00	1, 032, 305, 641. 44	706, 543, 054. 67
渔港路C块	2010年12月	2015年12月	<u>861, 500, 000. 00</u>	<u>570, 945, 170. 94</u>	<u>569, 690, 288. 10</u>
			<u>3, 395, 663, 440. 00</u>	<u>2, 722, 567, 729. 82</u>	<u>2, 285, 023, 594. 35</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
金丰苑车库	2004年3月	2,942,666.40	-	-	2,942,666.40
海上梦苑车库	2007年11月	2,288,885.51	-	653,967.28	1,634,918.23
金丰蓝庭车库	2008年6月	20,680,429.45	-	-	20,680,429.45
印象剑桥北块I标段	2011年12月	405,345,722.01	-	-	405,345,722.01
		<u>431,257,703.37</u>	<u>-</u>	<u>653,967.28</u>	<u>430,603,736.09</u>

(3) 库存商品

项目名称	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
海宁路商铺	5,548,601.85	581,994.31	6,130,596.16	-
长宁区住宅	5,531,003.10	8,528.00	5,539,531.10	-
世茗雅苑车库	1,711,584.00	-	1,568,952.00	142,632.00
华漕西郊九韵城二期	218,119,438.59	-	11,951,125.68	206,168,312.91
科事发大厦	-	367,339,682.08	367,339,682.08	-
其他	<u>1,087,404.04</u>	<u>9,108,154.58</u>	<u>9,197,130.42</u>	<u>998,428.20</u>
	<u>231,998,031.58</u>	<u>377,038,358.97</u>	<u>401,727,017.44</u>	<u>207,309,373.11</u>

于2013年12月31日，账面价值为人民币1,620,047,901.39元的存货所有权受到限制（2012年12月31日：人民币442,526,652.09元），详见附注五、17。

7. 其他流动资产

	2013年12月31日	2012年12月31日
待摊租金	1,867,747.80	1,907,809.70
其他	<u>1,062,550.39</u>	<u>1,652,059.49</u>
	<u>2,930,298.19</u>	<u>3,559,869.19</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 可供出售金融资产

	2013年12月31日	2012年12月31日
可供出售权益工具	168,390,909.44	160,601,287.08
信托计划	<u>283,601,654.64</u>	<u>291,721,593.98</u>
	<u>451,992,564.08</u>	<u>452,322,881.06</u>

可供出售权益工具为本集团持有的交通银行股份有限公司无限售条件的普通股；本公司出资人民币30,000,000.00元认购的上海金轭投资中心（有限合伙）有限合伙人份额；及本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司出资人民币20,000,000.00元认购的上海金枫先导投资中心（有限合伙）有限合伙人份额。

信托计划为本公司出资人民币150,000,000.00元认购的中航信托·天启·金丰1号房地产流通服务基金投资集合资金信托计划份额，2013年12月31日的公允价值为人民币157,873,421.60元（2012年12月31日：人民币150,000,000.00元）；出资人民币100,000,000.00元认购的中航信托·天启·金丰2号上海罗店保障房投资集合资金信托计划份额，2013年12月31日的公允价值为人民币92,605,779.65元（2012年12月31日：人民币114,721,593.98元）；及本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司出资人民币27,000,000.00元认购中航信托·天启·金丰3号集合资金信托计划份额，2013年12月31日的公允价值为人民币33,122,453.39元（2012年12月31日：人民币27,000,000.00元）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资

2013年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的现金红利	年末数	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
成本法：								
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	24,784,000.00	-	-	-	24,784,000.00	<1%	<1%
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海天丰房地产顾问有限公司	600,000.00	600,000.00	-	594,000.00	-	6,000.00	1%	1%
上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）	14,193,449.00	16,334,722.00	16,047,212.00	-	-	32,381,934.00	6%	6%
	<u>31,481,055.25</u>	<u>43,566,328.25</u>	<u>16,047,212.00</u>	<u>594,000.00</u>	<u>-</u>	<u>59,019,540.25</u>		
权益法：								
合营及联营企业								
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	632,401,961.17	31,659,673.18	11,513,577.48	10,800,000.00	652,548,056.87	40%	40%
上海财金产业投资有限公司(注)	25,000,000.00	-	12,042,914.40	9,893,471.33	-	2,149,443.07	50%	50%
上海久五商业管理有限公司	5,000,000.00	3,682,734.49	(2,241,344.28)	-	-	1,441,390.21	50%	50%
上海金丰易居置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	-	-	-	60,000,000.00	13%	13%
上海地产馨丰置业有限公司	50,000,000.00	50,018,908.16	6,466.39	-	-	50,025,374.55	20%	20%
上海馨丰投资管理有限公司	4,900,000.00	-	4,852,744.64	-	-	4,852,744.64	49%	49%
上海智金资产管理有限公司	9,000,000.00	-	9,491,544.74	-	-	9,491,544.74	45%	45%
	<u>186,017,048.90</u>	<u>746,103,603.82</u>	<u>55,811,999.07</u>	<u>21,407,048.81</u>	<u>10,800,000.00</u>	<u>780,508,554.08</u>		
		<u>789,669,932.07</u>				<u>839,528,094.33</u>		

2012年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的现金红利	年末数	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
成本法：								
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	24,784,000.00	-	-	-	24,784,000.00	<1%	<1%
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海天丰房地产顾问有限公司	600,000.00	600,000.00	-	-	-	600,000.00	1%	1%
上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）	14,193,449.00	14,193,449.00	2,141,273.00	-	-	16,334,722.00	6%	6%
上海金丰易居置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	(60,000,000.00)	-	-	-	-	-
	<u>91,481,055.25</u>	<u>101,425,055.25</u>	<u>(57,858,727.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,566,328.25</u>		
权益法：								
合营及联营企业								
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	113,902,512.25	10,699,567.42	124,602,079.67	49,140,000.00	-	-	-
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	593,007,602.67	112,107,935.98	72,713,577.48	72,000,000.00	632,401,961.17	40%	40%
上海财金产业投资有限公司(注)	25,000,000.00	-	(4,095,708.12)	(4,095,708.12)	-	-	50%	50%
上海久五商业管理有限公司	5,000,000.00	-	3,682,734.49	-	-	3,682,734.49	50%	50%
上海金丰易居置业有限公司	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	13%	13%
上海地产馨丰置业有限公司	50,000,000.00	50,012,266.54	6,641.62	-	-	50,018,908.16	20%	20%
	<u>200,117,048.90</u>	<u>756,922,381.46</u>	<u>182,401,171.39</u>	<u>193,219,949.03</u>	<u>121,140,000.00</u>	<u>746,103,603.82</u>		
		<u>858,347,436.71</u>				<u>789,669,932.07</u>		

注： 本年减少系本集团未实现的内部交易损益按照本公司对上海财金产业投资有限公司的持股比例50%计算归属于本公司的部分，予以抵销。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 对合营企业及联营企业投资

2013年12月31日

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码			
合营企业									
上海财金产业投资有限公司	有限责任公司	上海市	滕国纬	金融园区开发运行	50,000,000.00	57919674-2			
上海久五商业管理有限公司	有限责任公司	上海市	滕国纬	商业企业管理	10,000,000.00	05121016-3			
联营企业									
上海市住房置业担保有限公司（注）	有限责任公司	上海市	张景载	担保服务	900,000,000.00	13213179-0			
上海地产馨丰置业有限公司	有限责任公司	上海市	朱志良	房地产开发	250,000,000.00	58529094-6			
上海金丰易居置业有限公司	有限责任公司	上海市	江庆春	房地产开发	460,000,000.00	58344956-2			
上海馨丰投资管理有限公司	有限责任公司	上海市	张奎	投资管理、投资咨询、市场营销策划	10,000,000.00	06374428-5			
上海智金资产管理有限公司	有限责任公司	上海市	郑磊	资产管理、实业投资、投资管理、投资咨询	20,000,000.00	06372451-6			
						净利润/ (净亏损) 本年数			
					资产总额 年末数	负债总额 年末数			
					净资产总额 年末数	营业收入 本年数			
合营企业									
上海财金产业投资有限公司					170,536,300.67	118,049,804.27	52,486,496.40	5,176,146.30	11,478,035.09
上海久五商业管理有限公司					6,012,301.27	3,129,520.85	2,882,780.42	3,090,406.13	(4,482,688.56)
联营企业									
上海市住房置业担保有限公司					5,205,735,580.70	3,240,111,456.87	1,965,624,123.83	718,168,646.96	90,339,124.33
上海地产馨丰置业有限公司					40,169,163.71	5,042,290.93	35,126,872.78	-	32,331.97
上海金丰易居置业有限公司					1,322,273,784.38	862,425,085.81	459,848,698.57	-	(2,952.16)
上海馨丰投资管理有限公司					9,903,560.50	-	9,903,560.50	-	(96,439.50)
上海智金资产管理有限公司					25,427,067.74	4,334,746.10	21,092,321.64	2,635,687.37	1,092,321.64

注：本公司的联营企业上海市住房置业担保有限公司及其子公司从事个人购房公积金贷款和商业贷款的担保业务，于资产负债表日，以履行担保合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础计量准备金。在计量准备金过程中须对履行担保合同相关义务所需支出的金额作出合理估计，该估计以资产负债表日可获取的当前信息为基础，按照各种情形的可能结果及相关概率计算确定。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 对合营企业及联营企业投资（续）

2012年12月31日

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码			
合营企业									
上海财金产业投资有限公司	有限责任公司	上海市	滕国纬	金融园区开发运行	50,000,000.00	57919674-2			
上海久五商业管理有限公司	有限责任公司	上海市	滕国纬	商业企业管理	10,000,000.00	05121016-3			
联营企业									
上海市住房置业担保有限公司	有限责任公司	上海市	杨永光	担保服务	900,000,000.00	13213179-0			
上海地产馨丰置业有限公司	有限责任公司	上海市	朱志良	房地产开发	250,000,000.00	58529094-6			
上海金丰易居置业有限公司	有限责任公司	上海市	江庆春	实业投资 房地产开发	460,000,000.00	58344956-2			
						净利润/ (净亏损)			
						本年数			
合营企业									
上海财金产业投资有限公司					158,788,328.25	119,110,891.25	39,677,437.00	469,602.00	(8,191,416.21)
上海久五商业管理有限公司					9,381,517.57	2,016,048.59	7,365,468.98	444,567.63	(2,634,531.02)
联营企业									
上海市住房置业担保有限公司					4,211,528,748.98	2,453,343,749.48	1,758,184,999.50	558,976,580.21	185,353,176.18
上海地产馨丰置业有限公司					250,126,054.42	31,513.61	250,094,540.81	-	33,208.10
上海金丰易居置业有限公司					1,130,201,650.73	670,350,000.00	459,851,650.73	-	(147,022.18)

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2013年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2013年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	<u>24,194,845.54</u>	<u>-</u>	<u>242,207.34</u>	<u>23,952,638.20</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	<u>3,294,361.05</u>	<u>377,812.88</u>	<u>26,005.70</u>	<u>3,646,168.23</u>
账面净值				
房屋及建筑物	<u>20,900,484.49</u>			<u>20,306,469.97</u>
减值准备				
房屋及建筑物	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值				
房屋及建筑物	<u>20,900,484.49</u>			<u>20,306,469.97</u>

2012年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	<u>71,243,096.51</u>	<u>41,000.00</u>	<u>47,089,250.97</u>	<u>24,194,845.54</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	<u>7,003,699.28</u>	<u>1,146,205.34</u>	<u>4,855,543.57</u>	<u>3,294,361.05</u>
账面净值				
房屋及建筑物	<u>64,239,397.23</u>			<u>20,900,484.49</u>
减值准备				
房屋及建筑物	<u>869,613.79</u>	<u>-</u>	<u>869,613.79</u>	<u>-</u>
账面价值				
房屋及建筑物	<u>63,369,783.44</u>			<u>20,900,484.49</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产

2013 年度

固定资产分类	房屋及建筑物	通用及专用设备	运输设备	其他设备	合计
原价：					
年初数	422,633,780.64	10,962,859.63	18,383,989.62	24,186,256.00	476,166,885.89
本年增加	-	1,053,626.00	171,400.00	14,600.00	1,239,626.00
本年减少	<u>414,373,711.52</u>	<u>1,573,247.35</u>	<u>2,626,616.94</u>	<u>22,916,537.20</u>	<u>441,490,113.01</u>
年末数	<u>8,260,069.12</u>	<u>10,443,238.28</u>	<u>15,928,772.68</u>	<u>1,284,318.80</u>	<u>35,916,398.88</u>
累计折旧：					
年初数	41,822,521.85	7,434,362.13	11,338,658.87	15,523,364.79	76,118,907.64
本年增加	12,123,611.41	1,383,658.87	1,925,788.54	4,674,557.61	20,107,616.43
本年减少	<u>50,571,319.93</u>	<u>1,478,746.48</u>	<u>2,446,470.41</u>	<u>19,360,729.23</u>	<u>73,857,266.05</u>
年末数	<u>3,374,813.33</u>	<u>7,339,274.52</u>	<u>10,817,977.00</u>	<u>837,193.17</u>	<u>22,369,258.02</u>
账面价值：					
年末数	<u>4,885,255.79</u>	<u>3,103,963.76</u>	<u>5,110,795.68</u>	<u>447,125.63</u>	<u>13,547,140.86</u>
年初数	<u>380,811,258.79</u>	<u>3,528,497.50</u>	<u>7,045,330.75</u>	<u>8,662,891.21</u>	<u>400,047,978.25</u>

2012 年度

固定资产分类	房屋及建筑物	通用及专用设备	运输设备	其他设备	合计
原价：					
年初数	424,009,549.22	9,837,479.47	20,038,099.07	24,075,126.00	477,960,253.76
本年增加	-	1,528,785.36	1,376,574.00	111,130.00	3,016,489.36
本年减少	<u>1,375,768.58</u>	<u>403,405.20</u>	<u>3,030,683.45</u>	-	<u>4,809,857.23</u>
年末数	<u>422,633,780.64</u>	<u>10,962,859.63</u>	<u>18,383,989.62</u>	<u>24,186,256.00</u>	<u>476,166,885.89</u>
累计折旧：					
年初数	29,776,979.15	6,493,191.42	12,135,416.49	10,869,693.33	59,275,280.39
本年增加	12,133,618.54	1,297,105.01	2,008,870.98	4,653,671.46	20,093,265.99
本年减少	<u>88,075.84</u>	<u>355,934.30</u>	<u>2,805,628.60</u>	-	<u>3,249,638.74</u>
年末数	<u>41,822,521.85</u>	<u>7,434,362.13</u>	<u>11,338,658.87</u>	<u>15,523,364.79</u>	<u>76,118,907.64</u>
账面价值：					
年末数	<u>380,811,258.79</u>	<u>3,528,497.50</u>	<u>7,045,330.75</u>	<u>8,662,891.21</u>	<u>400,047,978.25</u>
年初数	<u>394,232,570.07</u>	<u>3,344,288.05</u>	<u>7,902,682.58</u>	<u>13,205,432.67</u>	<u>418,684,973.37</u>

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2013年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 无形资产

2013年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
软件	<u>2,135,718.89</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,135,718.89</u>
累计摊销				
软件	<u>582,891.24</u>	<u>212,319.34</u>	<u>-</u>	<u>795,210.58</u>
账面价值				
软件	<u>1,552,827.65</u>			<u>1,340,508.31</u>

2012年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
软件	<u>1,625,718.89</u>	<u>510,000.00</u>	<u>-</u>	<u>2,135,718.89</u>
累计摊销				
软件	<u>365,132.52</u>	<u>217,758.72</u>	<u>-</u>	<u>582,891.24</u>
账面价值				
软件	<u>1,260,586.37</u>			<u>1,552,827.65</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 长期待摊费用

2013年度

	年初数	本年增加	本年摊销	年末数
经营租入固定 资产改良	<u>304,615.38</u>	<u>8,161,781.41</u>	<u>922,982.20</u>	<u>7,543,414.59</u>

2012年度

	年初数	本年增加	本年摊销	年末数
经营租入固定 资产改良	<u>-</u>	<u>330,000.00</u>	<u>25,384.62</u>	<u>304,615.38</u>

15. 递延所得税资产/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：

已确认递延所得税资产和负债：

	2013年12月31日	2012年12月31日
递延所得税资产		
资产减值准备	277,854.44	585,635.01
预提费用	1,425,196.17	3,653,118.23
未实现内部利润	<u>10,454,574.45</u>	<u>16,573,236.12</u>
	<u>12,157,625.06</u>	<u>20,811,989.36</u>
递延所得税负债		
可供出售金融资产公允价值变动	14,913,918.65	26,606,407.42
其他	<u>(42,241.95)</u>	<u>(21,294.25)</u>
	<u>14,871,676.70</u>	<u>26,585,113.17</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 资产减值准备

2013 年度

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
坏账准备	3,816,897.68	637,640.06	1,238,234.95	-	3,216,302.79
存货跌价准备	548,915.50	36,752,107.62	-	156,833.00	37,144,190.12
	<u>4,365,813.18</u>	<u>37,389,747.68</u>	<u>1,238,234.95</u>	<u>156,833.00</u>	<u>40,360,492.91</u>

2012 年度

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
坏账准备	2,918,226.40	1,433,700.59	535,029.31	-	3,816,897.68
存货跌价准备	627,332.00	-	-	78,416.50	548,915.50
投资性房地产 减值准备	<u>869,613.79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>869,613.79</u>	<u>-</u>
	<u>4,415,172.19</u>	<u>1,433,700.59</u>	<u>535,029.31</u>	<u>948,030.29</u>	<u>4,365,813.18</u>

17. 所有权受到限制的资产

2013年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数	备注
用于担保的资产					
货币资金	150,000,000.00	125,000,000.00	150,000,000.00	125,000,000.00	注1
存货	442,526,652.09	1,218,328,100.00	40,806,850.70	1,620,047,901.39	注2
可供出售金融资产	148,200,000.00	-	54,696,000.00	93,504,000.00	注3
固定资产	436,919,884.52	-	436,919,884.52	-	
	<u>1,177,646,536.61</u>	<u>1,343,328,100.00</u>	<u>682,422,735.22</u>	<u>1,838,551,901.39</u>	

2012年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数	
用于担保的资产					
货币资金	-	150,000,000.00	-	150,000,000.00	注1
存货	224,407,213.50	218,119,438.59	-	442,526,652.09	注2
可供出售金融资产	125,440,000.00	148,200,000.00	125,440,000.00	148,200,000.00	注3
固定资产	436,919,884.52	-	-	436,919,884.52	
	<u>786,767,098.02</u>	<u>516,319,438.59</u>	<u>125,440,000.00</u>	<u>1,177,646,536.61</u>	

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 所有权受到限制的资产（续）

注1：于2013年12月31日，账面价值为人民币125,000,000.00元（2012年12月31日：人民币150,000,000.00元）的货币资金所有权受到限制，系2013年本公司以账面价值为人民币125,000,000.00元的银行存款为质押取得借款人民币118,750,000.00元（2012年12月31日：人民币142,500,000.00元），该项借款将于2014年7月25日到期。

注2：于2013年12月31日，账面价值为人民币224,407,213.50元（2012年12月31日：账面价值人民币224,407,213.50元）的存货所有权受到限制，系2011年本公司的子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司以印象剑桥北块账面价值为人民币224,407,213.50元的土地使用权为抵押取得银行借款人民币400,000,000.00元，截至2013年12月31日，已提款人民币360,000,000.00元（2012年12月31日：人民币360,000,000.00元），并归还人民币40,000,000.00元（2012年度：人民币30,000,000.00元）。

于2013年12月31日，账面价值为人民币177,312,587.89元（2012年12月31日：人民币218,119,438.59元）的存货所有权受到限制，系2012年本公司以账面价值为人民币218,119,438.59元的华漕西郊九韵城商铺为抵押取得银行借款人民币90,000,000.00元，截至2013年12月31日，已提款人民币90,000,000.00元（2012年12月31日：人民币90,000,000.00元），其中人民币2,500,000.00元将于2014年4月1日到期，人民币2,500,000.00元将于2014年10月8日到期。

于2013年12月31日，账面价值为人民币1,218,328,100.00元（2012年12月31日：无）的存货所有权受到限制，系2013年本公司的子公司无锡金丰投资有限公司以账面价值为人民币1,218,328,100.00元的观湖铂庭合计254套在建房产及渔港路A、B地块为抵押取得陆家嘴国际信托有限公司借款人民币500,000,000.00元，截至2013年12月31日，已提款人民币500,000,000.00元（2012年度：无）。

注3：于2013年12月31日，账面价值为人民币93,504,000.00元（2012年度：人民币148,200,000.00元）的可供出售金融资产所有权受到限制，系2013年本公司以账面价值为人民币93,504,000.00元的交通银行股份有限公司股票为质押取得借款人民币60,000,000.00元（2012年12月31日：人民币80,000,000.00元），该项借款将于2014年2月20日到期。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 短期借款

	2013年12月31日	2012年12月31日
信用借款	110,000,000.00	57,000,000.00
质押借款	178,750,000.00	222,500,000.00
保证借款	<u>1,168,000,000.00</u>	<u>1,053,000,000.00</u>
	<u>1,456,750,000.00</u>	<u>1,332,500,000.00</u>

于 2013 年 12 月 31 日，上述借款的年利率范围为 5.400%至 8.000%（2012 年 12 月 31 日：5.679%至 8.000%）。于 2013 年 12 月 31 日，无已到期但未偿还的短期借款。

19. 应付账款

应付账款不计息。

	2013年12月31日	2012年12月31日
应付账款	<u>211,124,642.71</u>	<u>129,902,298.06</u>

于 2013 年 12 月 31 日，应付账款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项（2012 年 12 月 31 日：无）。

于2013年12月31日，本账户余额中无账龄超过1年的大额应付账款。

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 预收款项

	2013年12月31日	2012年12月31日
预收购房款	19,199,486.00	15,352,392.00
预收租金	911,007.69	918,330.26
预收项目管理费	<u> -</u>	<u>362,439.00</u>
	<u>20,110,493.69</u>	<u>16,633,161.26</u>

于2013年12月31日，预收款项余额中无预收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项（2012年12月31日：无）。

于2013年12月31日，本账户余额中无账龄超过1年的大额预收款项。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 应付职工薪酬

2013 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	22,104,370.82	83,229,909.09	87,424,311.29	17,909,968.62
职工福利费	13,646.79	4,515,480.29	4,529,127.08	-
社会保险费	521,336.05	18,070,540.85	18,026,739.46	565,137.44
其中： 医疗保险费	143,621.58	5,220,932.02	5,217,880.91	146,672.69
基本养老保险费	286,592.04	10,097,942.52	10,075,805.45	308,729.11
企业年金	-	734,866.88	734,866.88	-
失业保险费	20,059.82	744,620.67	740,621.08	24,059.41
工伤保险费	7,031.22	242,620.82	238,830.14	10,821.90
生育保险费	9,332.60	366,440.21	363,126.40	12,646.41
住房公积金	73,693.00	3,692,492.00	3,693,681.00	72,504.00
工会经费和职工教育经费	102,771.16	1,547,423.80	1,491,034.83	159,160.13
其他	711,611.86	27,454,039.56	27,489,639.43	676,011.99
	<u>23,527,429.68</u>	<u>138,509,885.59</u>	<u>142,654,533.09</u>	<u>19,382,782.18</u>

2012 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	20,760,312.92	76,651,305.59	75,307,247.69	22,104,370.82
职工福利费	-	4,645,137.16	4,631,490.37	13,646.79
社会保险费	455,863.46	17,124,313.45	17,058,840.86	521,336.05
其中： 医疗保险费	125,783.10	5,123,925.47	5,106,086.99	143,621.58
基本养老保险费	248,935.82	9,307,075.26	9,269,419.04	286,592.04
企业年金	-	756,666.39	756,666.39	-
失业保险费	17,102.45	700,785.26	697,827.89	20,059.82
工伤保险费	8,465.34	215,083.65	216,517.77	7,031.22
生育保险费	8,524.56	326,426.22	325,618.18	9,332.60
住房公积金	25,054.80	3,638,251.20	3,589,613.00	73,693.00
工会经费和职工教育经费	118,141.94	1,407,081.72	1,422,452.50	102,771.16
其他	594,038.56	24,147,653.01	24,030,079.71	711,611.86
	<u>21,953,411.68</u>	<u>127,613,742.13</u>	<u>126,039,724.13</u>	<u>23,527,429.68</u>

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2013年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 应交税费

	2013年12月31日	2012年12月31日
增值税	2,315.64	5,897.08
营业税	6,158,285.48	11,259,743.88
企业所得税	7,066,392.24	7,880,958.47
土地增值税	6,073,180.28	29,330,721.76
其他	<u>3,656,469.52</u>	<u>4,865,388.57</u>
	<u>22,956,643.16</u>	<u>53,342,709.76</u>

23. 应付利息

	2013年12月31日	2012年12月31日
借款利息	6,084,706.56	7,424,116.80
中小企业私募债券利息	<u>3,331,506.85</u>	<u>3,333,333.33</u>
	<u>9,416,213.41</u>	<u>10,757,450.13</u>

24. 应付股利

	2013年12月31日	2012年12月31日
应付少数股东股利	87,500.00	-
持无限售条件股份股东股利	<u>1,341.87</u>	<u>1,341.87</u>
	<u>88,841.87</u>	<u>1,341.87</u>

其中人民币 1,341.87 元应付股利系资产重组前原“嘉丰股份”因送股引起的实际流通股与原披露的流通股股数之间存在差异导致无法支付的流通股股利；人民币 87,500.00 元系本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司应付少数股东股利。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款

于2013年12月31日，其他应付款余额中无应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项（2012年12月31日：无），其明细情况在附注六、关联方关系及其交易中披露。

于2013年12月31日，本账户余额中主要包括本公司的子公司邛崃市金丰置业有限公司暂收上海德赢行投资管理有限公司往来款人民币3,500,000.00元；本公司的子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司暂收上海天丰房地产顾问有限公司印象剑桥项目商品房代理销售保证金人民币45,000,000.00元；本公司收到上海地产馨丰置业有限公司减资款人民币42,000,000.00元，减资手续尚未完成。

于2013年12月31日，账龄超过1年的大额其他应付款列示如下：

单位名称	其他应付款金额	未支付原因
上海德赢行投资管理有限公司	3,500,000.00	子公司股东往来款
上海天丰房地产顾问有限公司	45,000,000.00	销售保证金

26. 一年内到期的非流动负债

	附注	2013年12月31日	2012年12月31日	性质
一年内到期的长期借款	五、28	514,400,000.00	207,400,000.00	抵押、信托借款及委托借款
一年内到期的应付债券	五、29	<u>197,187,082.95</u>		中小企业私募债券
		<u>711,587,082.95</u>	<u>207,400,000.00</u>	

于2013年12月31日，一年内到期的应付债券如下：

	发行金额	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
中小企业私募债券	195,502,000.00	3,333,333.33	17,397,080.24	16,000,000.00	3,331,506.85	197,187,082.95

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 一年内到期的非流动负债（续）

2012年10月16日，经上海证券交易所出具的《接受中小企业私募债券备案通知书》（上证债备字[2012]51号）核准，本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司发行了总额为人民币2亿元的2012年中小企业私募债券（“本期债券”），票面金额为人民币100元/张，债券期限为3年，附第2年末投资者回售选择权，债券票面年利率为8.00%。本期债券采用单利按年计息，不计复利；本期债券在存续期限内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2013年至2015年每年的10月16日，到期兑付日为2015年10月16日。

27. 其他流动负债

	2013年12月31日	2012年12月31日
预提费用	<u>3,165,429.69</u>	<u>2,667,277.73</u>

主要预提费用列示如下：

	2013年12月31日	2012年12月31日	结存原因
酒店经营费	3,049,729.69	2,636,108.73	应付未付的 经营费用

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款

	2013年12月31日	2012年12月31日	借款条件	年利率	到期日
中国农业银行 无锡市滨湖支行	320,000,000.00	330,000,000.00	注1	央行同期利率上浮5%	注1
中国工商银行 上海市静安寺支行	-	350,000,000.00	注2	央行同期利率的90%	注2
上海市住房置业担保 有限公司	-	200,000,000.00	注3	10%	注3
方正东亚信托 有限责任公司	199,400,000.00	199,800,000.00	注4	9.2%	注4
上海农村商业银行 长宁支行	90,000,000.00	90,000,000.00	注5	央行同期利率上浮10%	注5
中诚信托 有限责任公司	198,000,000.00	500,000,000.00	注6	10.5%	注6
陆家嘴国际 信托有限公司	690,960,189.03	200,000,000.00	注7	7.38%-8%	注7
江苏银行 上海杨浦支行	30,000,000.00	30,000,000.00	注8	7.92%	注8
中国银行 上海市分行	351,935,000.00	-	注9	8.10%	注9
减：一年内到期的长期借款	514,400,000.00	207,400,000.00			
	<u>1,365,895,189.03</u>	<u>1,692,400,000.00</u>			

注1： 该借款以子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司的印象剑桥北块账面价值为人民币224,407,213.50元的土地使用权作为抵押。借款期限为自2011年11月29日至2015年10月15日止。其中人民币50,000,000.00元将于2014年4月15日到期，人民币30,000,000.00元将于2014年10月15日到期。

注2： 该借款以上海市金港路318号账面原值为人民币436,919,884.52元的科事发大厦作为抵押。以本公司及本公司的子公司上海金益酒店管理有限公司自2010年3月5日至2024年12月20日的经营收入作为质押。其中人民币5,000,000.00元已于2013年2月25日提前归还，人民币345,000,000.00元已于2013年12月9日提前归还。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

注3： 该借款系本公司的联营企业上海市住房置业担保有限公司委托中国民生银行上海市分行向本公司提供的借款，借款期限自2011年8月30日至2013年8月30日止，已全部于本年归还。

注4： 该借款系方正东亚信托有限责任公司向本公司发放的信托借款，借款期限自2012年8月10日至2014年8月10日止。其中人民币400,000.00元已于本年归还。

注5： 该借款是以账面价值为人民币177,312,587.89元的华漕西郊九韵城商铺作为抵押，借款期限自2012年11月30日至2020年10月8日止。其中人民币2,500,000.00元将于2014年4月1日到期，人民币2,500,000.00元将于2014年10月8日到期。

注6： 该借款系中诚信托有限责任公司向本公司发放的信托借款，借款期限自2012年12月4日起至2015年12月4日止。其中人民币2,000,000.00元已于本年归还，人民币300,000,000.00元已于2013年12月9日提前归还；人民币1,000,000.00元将于2014年6月4日到期，人民币1,000,000.00元将于2014年12月4日到期。

注7： 借款人民币200,000,000.00元系陆家嘴国际信托有限公司向本公司发放的信托借款，借款期限自2012年12月25日至2014年12月25日止。其中人民币2,000,000.00元已于本年归还，人民币198,000,000.00元将于2014年12月25日到期。

借款人民币492,960,189.03元系陆家嘴国际信托有限公司向本公司的子公司无锡金丰投资有限公司发放的信托借款，以账面价值为人民币1,218,328,100.00元的观湖铂庭合计254套房产及渔港路A、B地块作为抵押，借款期限自2013年6月25日至2015年6月25日止。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

注8： 该借款系上海地产园林发展有限公司委托江苏银行上海杨浦支行向本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司提供的借款，借款期限自2012年8月9日至2014年8月8日止。

注9： 该借款系中国银行股份有限公司上海市分行向本公司提供的借款。其中人民币237,207,000.00元，借款期限自2013年11月19日起至2015年11月18日止；人民币62,728,000.00元，借款期限自2013年11月27日起至2015年11月18日止；人民币52,000,000.00元，借款期限自2013年12月27日起至2015年12月26日止。

29. 应付债券

2013年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
中小企业私募债券	<u>195,788,176.23</u>	<u>1,398,906.72</u>	<u>197,187,082.95</u>	<u>-</u>

于2013年12月31日，本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司发行的中小企业私募债券的投资者可在一年内行使投资者回售选择权，该债券于一年内到期的非流动负债内列报，详见附注五、26。

2012年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
中小企业私募债券	<u>-</u>	<u>195,788,176.23</u>	<u>-</u>	<u>195,788,176.23</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 股本

2013年12月31日

	年初数		本年增（减）股数	年末数	
	股数	比例 (%)		股数	比例 (%)
无限售条件股份					
人民币普通股	518,320,089.00	100.00	-	518,320,089.00	100.00
无限售条件股份合计	518,320,089.00	100.00	-	518,320,089.00	100.00
股份总数	518,320,089.00	100.00	-	518,320,089.00	100.00

2012年12月31日

	年初数		本年增（减）股数	年末数	
	股数	比例 (%)		股数	比例 (%)
无限售条件股份					
人民币普通股	493,638,180.00	100.00	24,681,909.00	518,320,089.00	100.00
无限售条件股份合计	493,638,180.00	100.00	24,681,909.00	518,320,089.00	100.00
股份总数	493,638,180.00	100.00	24,681,909.00	518,320,089.00	100.00

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2013年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 资本公积

2013 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	508,409,166.80	-	-	508,409,166.80
其他	<u>92,456,763.07</u>	<u>-</u>	<u>35,077,466.29</u>	<u>57,379,296.78</u>
	<u>600,865,929.87</u>	<u>-</u>	<u>35,077,466.29</u>	<u>565,788,463.58</u>

2012 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	508,409,166.80	-	-	508,409,166.80
其他	<u>85,332,985.79</u>	<u>7,123,777.28</u>	<u>-</u>	<u>92,456,763.07</u>
	<u>593,742,152.59</u>	<u>7,123,777.28</u>	<u>-</u>	<u>600,865,929.87</u>

32. 盈余公积

2013 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	146,266,984.08	9,398,290.67	-	155,665,274.75
任意盈余公积	<u>3,607,340.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,607,340.92</u>
	<u>149,874,325.00</u>	<u>9,398,290.67</u>	<u>-</u>	<u>159,272,615.67</u>

2012 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	140,101,648.47	6,165,335.61	-	146,266,984.08
任意盈余公积	<u>3,607,340.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,607,340.92</u>
	<u>143,708,989.39</u>	<u>6,165,335.61</u>	<u>-</u>	<u>149,874,325.00</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 盈余公积（续）

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

33. 未分配利润

	2013 年度	2012 年度
年初未分配利润	915,944,471.40	866,512,975.63
归属于母公司股东的净利润	69,630,661.54	104,960,649.38
减：提取法定盈余公积	9,398,290.67	6,165,335.61
应付普通股现金股利	32,135,845.48	24,681,909.00
转作股本的普通股股利	-	24,681,909.00
年末未分配利润	<u>944,040,996.79</u>	<u>915,944,471.40</u>

2012 年度利润分配情况

根据本公司2012年度股东大会决议，本公司以2012年末总股本518,320,089股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.62元人民币（含税），共计人民币32,135,845.48元，并于2013年度实施。

2013 年度利润预分配情况

根据本公司第七届董事会第四十六次会议决议，决定2013年度预分配方案如下：按当年度的净利润按10%提取法定盈余公积后，以2013年末总股本518,320,089股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.41元人民币（含税）。上述预分配方案尚待股东大会批准，因此待分配2013年股利尚包括在2013年末的未分配利润中。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	882,851,496.48	426,177,990.83
其他业务收入	<u>9,567,750.61</u>	<u>14,079,068.03</u>
	<u>892,419,247.09</u>	<u>440,257,058.86</u>

营业成本列示如下：

	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	403,172,741.33	109,822,305.36
其他业务成本	<u>953,522.80</u>	<u>1,330,108.94</u>
	<u>404,126,264.13</u>	<u>111,152,414.30</u>

主营业务收入及成本列示如下：

	2013 年度		2012 年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	634,833,021.00	392,906,668.21	195,063,322.50	100,798,839.79
提供劳务	200,369,040.06	3,117,615.33	189,227,553.64	3,251,441.07
其他	<u>47,649,435.42</u>	<u>7,148,457.79</u>	<u>41,887,114.69</u>	<u>5,772,024.50</u>
	<u>882,851,496.48</u>	<u>403,172,741.33</u>	<u>426,177,990.83</u>	<u>109,822,305.36</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入及成本（续）

2013年度前五名客户的营业收入如下：

	金额	占营业收入 比例(%)
上海东祥实业有限公司	600,000,000.00	67.23%
上海周馨置业有限公司	43,557,607.51	4.88%
上海宝山区顾村镇人民政府	9,239,199.23	1.04%
上海浦东古北置业有限公司	8,830,501.00	0.99%
上海赢浦置业有限公司	7,657,482.73	0.86%
	<u>669,284,790.47</u>	<u>75.00%</u>

2012年度前五名客户的营业收入如下：

	金额	占营业收入 比例(%)
盛康企业发展(上海)有限公司	57,760,000.00	13.12%
上海明馨置业有限公司	26,085,173.92	5.92%
上海希华实业投资有限公司	22,078,000.00	5.01%
上海古北(集团)有限公司	13,689,601.00	3.11%
上海金丰易居置业有限公司	12,580,500.00	2.86%
	<u>132,193,274.92</u>	<u>30.02%</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 营业税金及附加

	2013 年度	2012 年度
营业税	46,932,155.16	26,483,166.21
土地增值税	61,518,653.55	513,536.51
其他	<u>7,208,901.45</u>	<u>4,852,275.79</u>
	<u>115,659,710.16</u>	<u>31,848,978.51</u>

计缴标准参见附注三、税项。

36. 投资收益

	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益	34,894,524.74	76,687,593.91
成本法核算的长期股权投资收益	3,196,789.09	1,480,440.00
处置长期股权投资产生的投资收益	25,631,479.69	29,175,520.33
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	9,802,491.68	4,001,038.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益	<u>2,946,086.46</u>	<u>20,451,104.38</u>
	<u>76,471,371.66</u>	<u>131,795,696.82</u>

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%以上的投资单位如下：

被投资单位	2013年度	2012年度	增减变动原因
上海市住房置业担保有限公司	30,946,095.70	71,394,358.50	按权益法核算确认的投资收益
马鞍山市金申置业发展有限公司	-	10,699,567.42	按权益法核算确认的投资收益
上海财金产业投资有限公司	5,739,017.55	(4,095,708.12)	按权益法核算确认的投资收益

于 2013 年 12 月 31 日，本集团的投资收益的汇回均无重大限制。

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2013年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 财务费用

	2013 年度	2012 年度
利息支出	251,330,453.61	222,539,743.80
减：利息收入	11,178,194.55	9,291,425.78
减：利息资本化金额	154,766,138.73	122,276,758.92
其他	<u>978,744.17</u>	<u>1,310,641.45</u>
	<u>86,364,864.50</u>	<u>92,282,200.55</u>

借款费用资本化金额已计入存货。

38. 资产减值损失

	2013 年度	2012 年度
坏账损失	(600,594.89)	898,671.28
存货跌价损失	<u>36,752,107.62</u>	-
	<u>36,151,512.73</u>	<u>898,671.28</u>

39. 营业外收入

	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置利得	311,880.91	553,093.44
政府补助	6,515,189.42	12,973,919.29
违约金	49,400.00	1,268,110.94
其他	<u>616,256.98</u>	<u>152,858.24</u>
	<u>7,492,727.31</u>	<u>14,947,981.91</u>

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2013年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 营业外收入（续）

计入当期损益的政府补助如下：

	2013 年度	2012 年度
财政扶持资金	5,795,189.42	3,391,044.99
财政退税	-	148,560.08
企业扶持奖金	720,000.00	2,208,000.00
产业导向资金	-	7,226,314.22
	<u>6,515,189.42</u>	<u>12,973,919.29</u>

40. 营业外支出

	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损失	145,436.43	39,865.05
对外捐赠	400,000.00	400,000.00
违约金	433,157.00	-
其他	78,632.52	244,577.64
	<u>1,057,225.95</u>	<u>684,442.69</u>

41. 所得税费用

	2013 年度	2012 年度
当期所得税费用	14,871,376.23	12,838,030.38
递延所得税费用	6,147,928.97	1,665,458.52
	<u>21,019,305.20</u>	<u>14,503,488.90</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2013 年度	2012 年度
利润总额	89,193,741.27	119,968,081.09
按法定或适用税率计算的所得税费用(注)	22,298,435.32	29,992,020.28
某些子公司适用不同税率的影响	(4,282,794.53)	(4,473,607.98)
对以前期间当期所得税的调整	9,519,368.56	598,424.39
归属于联营企业和合营企业的损益	(8,723,631.19)	(19,171,898.48)
无须纳税的收入	(2,749,820.19)	(1,370,369.55)
不可抵扣的费用	3,098,573.74	3,408,461.06
利用以前年度可抵扣亏损	(4,933,809.82)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响 和可抵扣亏损	<u>6,792,983.31</u>	<u>5,520,459.18</u>
按本集团实际税率计算的税项费用	<u>21,019,305.20</u>	<u>14,503,488.90</u>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

42. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益的具体计算如下：

	2013 年度	2012 年度
归属于本公司普通股股东的当期净利润	69,630,661.54	104,960,649.38
本公司发行在外普通股的加权平均数(注)	518,320,089.00	518,320,089.00
每股收益（人民币元）	0.13	0.20

注：于资产负债表日至本财务报表批准报出日期间内未发生导致发行在外普通股或潜在普通股数量变化的事项。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 其他综合收益

	2013年度	2012年度
可供出售金融资产产生的利得（损失）	(44,603,508.42)	24,575,619.70
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(11,692,488.77)	2,374,592.42
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	<u>2,166,446.64</u>	<u>15,077,250.00</u>
	<u>(35,077,466.29)</u>	<u>7,123,777.28</u>

44. 现金流量表项目注释

	2013 年度	2012 年度
<u>收到的其他与经营活动有关的现金</u>		
收回的项目保证金	101,976,847.00	12,817,883.57
收到存款利息收入	12,490,134.27	6,104,120.48
收到补贴款	6,515,189.42	12,973,919.29
代收契税及办证费	1,237,076.72	3,315,600.50
代收款	10,400,738.18	9,025,606.14
其他	<u>2,933,257.24</u>	<u>2,869,892.79</u>
	<u>135,553,242.83</u>	<u>47,107,022.77</u>
<u>支付的其他与经营活动有关的现金</u>		
支付的项目保证金	124,112,751.60	60,500,000.00
管理费用和销售费用	88,155,190.31	82,574,991.19
代扣税金及办证费	16,217,475.06	9,823,414.07
其他	<u>4,437,912.88</u>	<u>4,510,057.08</u>
	<u>232,923,329.85</u>	<u>157,408,462.34</u>
<u>收到的其他与投资活动有关的现金</u>		
收回马鞍山市金申置业发展有限公司		
借款及利息	-	106,290,789.41
收回上海金丰易居置业有限公司		
借款及利息	28,000,000.00	225,680,516.93
收回上海财金产业投资有限公司		
借款及利息	48,244,931.50	4,155,616.44
收回上海龙珠房地产开发有限公司借款	<u>-</u>	<u>470,000.00</u>
	<u>76,244,931.50</u>	<u>336,596,922.78</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 现金流量表项目注释（续）

	2013 年度	2012 年度
<u>支付的其他与投资活动有关的现金</u>		
向上海财金产业投资有限公司提供借款	15,000,000.00	-
向上海金丰易居置业有限公司提供借款	34,350,000.00	526,350,000.00
向马鞍山市金申置业发展有限公司提供借款	-	49,140,000.00
	<u>49,350,000.00</u>	<u>575,490,000.00</u>
<u>收到的其他与筹资活动有关的现金</u>		
收到上海德赢行投资管理有限公司借款	<u>3,000,000.00</u>	<u>50,000.00</u>
<u>支付的其他与筹资活动有关的现金</u>		
偿还上海德赢行投资管理有限公司借款及利息	5,750,000.00	50,000.00
发行中小企业私募债券费用	-	3,552,152.00
	<u>5,750,000.00</u>	<u>3,602,152.00</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2013年度	2012年度
净利润	68,174,436.07	105,464,592.19
加：资产减值准备	36,151,512.73	898,671.28
固定资产折旧	19,628,169.15	19,525,033.48
投资性房地产折旧	377,812.88	1,146,205.34
无形资产摊销	212,319.34	217,758.72
长期待摊费用摊销	922,982.20	25,384.62
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的损失(减：收益)	(166,444.48)	(513,228.39)
财务费用	92,002,671.05	91,895,834.59
投资收益	(76,471,371.66)	(131,795,696.82)
递延所得税资产减少(减：增加)	8,654,364.30	1,796,967.64
递延所得税负债增加(减：减少)	(20,947.70)	329,226.07
存货的减少(减：增加)	109,856,281.11	(223,091,564.07)
经营性应收项目的减少(减：增加)	(272,706,495.88)	139,852,483.81
经营性应付项目的增加(减：减少)	74,909,086.34	(124,021,533.75)
经营活动产生的现金流量净额	<u>61,524,375.45</u>	<u>(118,269,865.29)</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 现金流量表补充资料（续）

(2) 现金及现金等价物

	2013年12月31日	2012年12月31日
现金	618,316,422.59	743,235,688.42
其中：库存现金	312,551.60	298,514.10
可随时用于支付的银行存款	492,323,167.62	584,379,925.70
可随时用于支付的其他货币资金	125,680,703.37	158,557,248.62
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>618,316,422.59</u>	<u>743,235,688.42</u>
其中：母公司使用受限制的现金	125,000,000.00	150,000,000.00

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易

1. 母公司

企业 类型	注册地	法人 代表	业务 性质	注册 资本	对本公司 持股 比例(%)	对本公司 表决权 比例(%)	组织机构 代码	
上海地产（集团） 有限公司	有限责任 公司	上海	冯经明	房地产	420,000万元	38.96%	38.96%	74491443-8

本公司的最终控制方为上海地产（集团）有限公司。

2. 子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

3. 合营企业及联营企业

合营企业及联营企业详见附注五、10。

4. 其他关联方

	关联方关系	组织机构代码
上海缤纷商贸发展有限公司	母公司控制的公司	78310644-1
马鞍山市金申置业发展有限公司	母公司控制的公司	76901926-1
上海瀛浦置业有限公司	母公司控制的公司	78000398-1
上海明馨置业有限公司	母公司控制的公司	78185241-6
上海九韵置业有限公司	母公司控制的公司	74560430-0
上海中星（集团）有限公司	母公司控制的公司	13223205-7
上海顺驰置业有限公司	母公司控制的公司	77148954-5
上海周馨置业有限公司	母公司控制的公司	77147941-9
上海虹桥经济开发区联合发展有限公司	母公司控制的公司	60722564-4
上海地产馨浦置业有限公司	母公司控制的公司	56483158-X
上海浦东古北置业有限公司	母公司控制的公司	66935499-2
上海瀛程置业有限公司	母公司控制的公司	78957506-2
上海至尊衡山酒店投资有限公司	母公司控制的公司	68221717-7
苏州洞庭房地产发展有限公司	母公司控制的公司	60828822-5
天津星华城置业有限公司	母公司控制的公司	55947937-4
上海瀛茸置业有限公司	母公司控制的公司	55429680-0
上海地产馨越置业有限公司	母公司控制的公司	69728297-5
上海地产中星曹路基地开发有限公司	母公司控制的公司	69013493-7
上海金丰易居置业有限公司	子公司的联营企业	58344956-2

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品

	注释	2013年度		2012年度	
		金额	占购货成本比例(%)	金额	占购货成本比例(%)
上海九韵置业有限公司	(1) a	-	-	199,453,441.99	59.72
上海虹桥经济开发区联合发展有限公司	(1) b	-	-	3,755,409.00	1.12
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>203,187,850.99</u>	<u>60.84</u>

向关联方提供劳务

	注释	2013年度		2012年度	
		金额	占劳务收入比例(%)	金额	占劳务收入比例(%)
上海九韵置业有限公司	(1) c	-	-	4,057,926.64	2.14
上海瀛浦置业有限公司	(1) d	7,657,482.73	3.82	9,861,756.80	5.20
上海周馨置业有限公司	(1) d	43,557,607.51	21.74	9,144,651.49	4.83
上海缤纷商贸发展有限公司	(1) e	-	-	884,440.53	0.46
上海地产馨浦置业有限公司	(1) e	1,776,500.00	0.89	2,280,000.00	1.20
上海至尊衡山酒店投资有限公司	(1) e	2,601,360.17	1.30	3,216,154.66	1.70
上海金丰易居置业有限公司	(1) e	3,417,600.00	1.70	12,580,500.00	6.64
上海明馨置业有限公司	(1) e	5,942,545.43	2.97	26,085,173.92	13.77
马鞍山市金申置业发展有限公司	(1) f	4,625,672.00	2.31	3,430,309.00	1.81
上海顺弛置业有限公司	(1) f	5,364,892.00	2.68	12,144,741.00	6.41
上海浦东古北置业有限公司	(1) f	8,830,501.00	4.41	13,689,601.00	7.22
苏州洞庭房地产发展有限公司	(1) f	650,000.00	0.32	200,000.00	0.11
上海地产馨越置业有限公司	(1) f	448,698.00	0.22	-	-
上海瀛茸置业有限公司	(1) f	5,881,864.00	2.94	-	-
天津星华城置业有限公司	(1) f	1,455,957.00	0.73	-	-
上海瀛程置业有限公司	(1) g	1,640,704.00	0.82	673,800.00	0.36
		<u>93,851,383.84</u>	<u>46.84</u>	<u>98,249,055.04</u>	<u>51.85</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方担保

接受关联方担保

2013年度

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海地产（集团）有限公司	(2) a	100,000,000.00	2013年4月17日	2014年4月17日	否
		150,000,000.00	2013年4月23日	2014年4月22日	否
		100,000,000.00	2013年7月19日	2014年7月18日	否
		199,400,000.00	2012年8月10日	2014年8月10日	否
		198,000,000.00	2012年12月4日	2015年12月4日	否
		198,000,000.00	2012年12月25日	2014年12月25日	否
		237,207,000.00	2013年11月19日	2015年11月18日	否
		62,728,000.00	2013年11月27日	2015年11月18日	否
上海中星（集团）有限公司	(2) b	52,000,000.00	2013年12月27日	2015年12月26日	否
		200,000,000.00	2013年1月6日	2014年1月6日	否
		100,000,000.00	2013年4月16日	2014年4月16日	否
		100,000,000.00	2013年6月14日	2014年6月13日	否
		150,000,000.00	2013年6月24日	2014年6月24日	否
		100,000,000.00	2013年7月19日	2014年7月18日	否
		100,000,000.00	2013年12月6日	2014年11月30日	否
		200,000,000.00	2012年10月16日	2016年10月16日	否

2012年度

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海地产（集团）有限公司	(2) a	100,000,000.00	2012年4月26日	2013年4月25日	是
		100,000,000.00	2012年4月27日	2013年4月27日	是
		50,000,000.00	2012年6月20日	2013年6月20日	是
		100,000,000.00	2012年7月20日	2013年7月19日	是
		199,800,000.00	2012年8月10日	2014年8月10日	否
		500,000,000.00	2012年12月4日	2015年12月4日	否
		200,000,000.00	2012年12月25日	2014年12月25日	否
		100,000,000.00	2012年4月13日	2013年4月13日	是
上海中星（集团）有限公司	(2) b	65,000,000.00	2012年5月14日	2013年5月14日	是
		200,000,000.00	2012年6月25日	2013年6月24日	是
		100,000,000.00	2012年7月20日	2013年7月19日	是
		100,000,000.00	2012年7月19日	2013年7月19日	是
		200,000,000.00	2012年10月16日	2016年10月16日	否
		40,000,000.00	2012年12月12日	2013年12月12日	是

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方担保（续）

提供关联方担保

2013年度

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海中星（集团）有限公司	(2) c	800,000,000.00	2012年6月8日	2014年6月8日	否
上海地产中星曹路基地开发有限公司	(2) d	400,000,000.00	2013年1月25日	2017年1月24日	否

2012年度

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海中星（集团）有限公司	(2) c	800,000,000.00	2012年6月8日	2014年6月8日	否

(3) 关联方资金拆借

资金拆入

2013年度：无

2012年度

	注释	拆借金额	起始日	到期日
上海金丰易居置业有限公司	(3) a	200,000,000.00	2012年6月	2012年8月

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方资金拆借（续）

资金拆出

2013年度

	注释	拆借金额	起始日	到期日
上海金丰易居置业有限公司	(3) b	34,350,000.00	2013年5月	无固定还款期
上海财金产业投资有限公司	(3) c	15,000,000.00	2013年10月	2014年3月

2012年度

	注释	拆借金额	起始日	到期日
上海金丰易居置业有限公司	(3) b	521,852,000.00	2012年6月	无固定还款期
马鞍山市金申置业发展有限公司	(3) d	49,140,000.00	2012年11月	2012年12月

注释

(1) 关联方商品和劳务交易

(a) 2013年度本公司未向上海九韵置业有限公司购买房产（2012年度：人民币199,453,441.99元）。

(b) 2013年度本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司未向上海虹桥经济开发区联合发展有限公司购买房产（2012年度：人民币3,755,409.00元）。

(c) 本年度本公司未向上海九韵置业有限公司提供商铺代理销售服务（2012年度：人民币4,057,926.64元）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

- (d) 本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向上海瀛浦置业有限公司提供商品房代理销售服务，确认代理销售收入人民币7,657,482.73元（2012年度：人民币8,700,888.80元），本年度本公司未向上海瀛浦置业有限公司提供商品房代理销售服务（2012年度：人民币1,160,868.00元）。

本年度本公司及本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向上海周馨置业有限公司提供商品房代理销售服务，分别确认代理销售收入人民币24,140,000.00元（2012年度：人民币6,290,000.00元）及人民币19,417,607.51元（2012年度：人民币2,854,651.49元）。

- (e) 本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司未向上海缤纷商贸发展有限公司开发的三林城市广场项目提供全过程管理服务（2012年度：人民币884,440.53元）。

本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海地产馨浦置业有限公司提供青浦区徐泾北基地动拆迁安置房地块项目全过程管理服务，确认收入人民币1,776,500.00元（2012年度：人民币2,280,000.00元）。

本年度本公司及本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海至尊衡山酒店投资有限公司申通地铁衡山路项目提供劳务服务，分别确认收入人民币441,482.93元（2012年度：无）及人民币2,159,877.24元（2012年度：人民币3,216,154.66元）。

本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海金丰易居置业有限公司提供罗店大型居住社区项目全过程管理服务，确认收入人民币3,417,600.00元（2012年度：人民币12,580,500.00元）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

(e) 本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海明馨置业有限公司开发的上海馨佳园项目提供全过程管理服务，确认收入人民币2,532,500.00元（2012年度：人民币13,563,800.00元），本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司为该项目提供销售代理服务，确认收入人民币3,410,045.43元（2012年度：人民币12,521,373.92元）。

(f) 本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向马鞍山市金申置业发展有限公司提供销售策划和投标服务，确认收入人民币4,625,672.00元（2012年度：人民币3,430,309.00元）。

本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向上海顺弛置业有限公司提供商品房代理销售服务，确认代理销售收入人民币5,364,892.00元（2012年度：人民币12,144,741.00元）。

本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向上海浦东古北置业有限公司提供商品房代理销售服务，确认代理销售收入人民币8,830,501.00元（2012年度：人民币13,689,601.00元）。

本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向苏州洞庭房地产发展有限公司提供商品房代理销售服务，确认代理销售收入人民币650,000.00元（2012年度：人民币200,000.00元）。

本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向上海地产馨越置业有限公司提供商品房代理销售服务，确认代理销售收入人民币268,282.00元（2012年度：无），本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司为该项目提供销售代理服务，确认收入人民币180,416.00元（2012年度：无）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

- (f) 本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向上海瀛茸置业有限公司提供商品房代理销售服务，确认收入人民币5,881,864.00元（2012年度：无）。

本年度本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司向天津星华城置业有限公司提供商品房代理销售服务，确认收入人民币1,455,957.00元（2012年度：无）。

- (g) 本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司向上海瀛程置业有限公司提供代理租赁服务，确认收入人民币773,410.00元（2012年度：人民币673,800.00元），本公司的子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司为该项目提供商品房代理销售服务，确认收入人民币867,294.00元（2012年度：无）。

(2) 关联方担保

- (a) 本年度，上海地产（集团）有限公司为本公司的银行借款提供保证担保，担保金额为人民币1,297,335,000.00元（2012年度：人民币1,249,800,000.00元）。

- (b) 本年度，上海中星（集团）有限公司为本公司的银行借款提供保证担保，担保金额为人民币750,000,000.00元（2012年度：人民币605,000,000.00元）；为本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司提供中小企业私募债券保证担保，担保金额为人民币200,000,000.00元。（2012年度：人民币200,000,000.00元）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方担保（续）

(c) 本年度，本公司为上海中星（集团）有限公司的信托计划提供保证担保，担保金额为人民币800,000,000.00元（2012年度：人民币800,000,000.00元）。

(d) 本年度，本公司为上海地产中星曹路基地开发有限公司的土地储备专项贷款提供保证担保，担保金额为人民币400,000,000.00元（2012年度：无）。

(3) 关联方资金拆借

(a) 2012年度上海金丰易居置业有限公司通过中国民生银行股份有限公司上海分行向本公司提供委托贷款人民币200,000,000.00元，2012年度本公司确认利息支出人民币2,250,138.89元，年利率为7.315%。

(b) 本年度，本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司向上海金丰易居置业有限公司提供借款人民币34,350,000.00元（2012年度：人民币521,852,000.00元），确认利息收入人民币2,043,287.67元（2012年度：人民币4,838,900.81元），年利率为6.00%（2012年度：年利率为6.90%至8.00%），并收回人民币28,000,000.00元（2012年度：人民币220,000,000.00元）。

(c) 本年度本公司向上海财金产业投资有限公司提供借款人民币15,000,000.00元（2012年度：无），归还本公司借款人民币45,000,000.00元（2012年度：无），并确认资金使用费人民币2,518,356.16元（2012年度：人民币4,813,150.68元），年利率为8%（2012年度：8%）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方资金拆借（续）

(d) 2012年度本公司向马鞍山市金申置业发展有限公司提供借款人民币49,140,000.00元，年利率为6.00%；2012年度归还本公司的借款人民币99,190,000.00元并确认资金使用费人民币3,326,166.28元。

(4) 其他主要的关联交易

(a) 本年度本集团发生的本公司关键管理人员薪酬总额为人民币3,730,100.00元（2012年度：人民币4,490,100.00元）。

6. 关联方应收款项余额

	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款		
马鞍山市金申置业发展有限公司	101,590.00	-
苏州洞庭房地产有限公司	250,000.00	-
天津星华城置业有限公司	310,932.00	-
上海金丰易居置业有限公司	3,417,600.00	-
	<u>4,080,122.00</u>	<u>-</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

	2013年12月31日	2012年12月31日
其他应收款		
上海金丰易居置业有限公司	334,539,667.96	305,562,535.88
上海财金产业投资有限公司	<u>30,483,287.67</u>	<u>61,209,863.01</u>
	<u>365,022,955.63</u>	<u>366,772,398.89</u>

	2013年12月31日	2012年12月31日
预付账款		
上海周馨置业有限公司	20,000,000.00	56,000,000.00
马鞍山市金申置业发展有限公司	<u>3,254,055.00</u>	<u>3,254,055.00</u>
	<u>23,254,055.00</u>	<u>59,254,055.00</u>

7. 关联方应付款项余额

	2013年12月31日	2012年12月31日
其他应付款		
马鞍山市金申置业发展有限公司	<u>2,973,584.50</u>	<u>2,973,584.50</u>

除应收上海财金产业投资有限公司的款项按照 8%的年利率计息、应收上海金丰易居置业有限公司的款项按照 6%的年利率计息外，其余的应收应付关联方款项均不计息、无抵押、且无固定还款期。

七、 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的重大或有事项。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

八、 承诺事项

资本承诺

	2013年12月31日	2012年12月31日
已签约但未拨备	<u>217,851,146.59</u>	<u>502,070,368.73</u>

九、 资产负债表日后事项

本公司2013年度利润分配方案详见附注五、33。

2014年3月17日，本公司第七届董事会第四十五次会议审议通过本公司重大资产重组事项相关议案。2014年3月18日，本公司对本公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案进行公告。截至本财务报表批准报出日，本次交易需履行的决策程序及有关部门审批程序尚未完成。

十、 其他重要事项

1. 租赁

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

期限	2013年12月31日	2012年12月31日
1年以内（含1年）	39,357,888.78	32,329,408.58
1年至2年（含2年）	19,141,968.20	15,992,923.79
2年至3年（含3年）	7,813,920.20	10,107,977.00
3年以上	<u>34,795,917.12</u>	<u>133,755.00</u>
	<u>101,109,694.30</u>	<u>58,564,064.37</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

2. 以公允价值计量的资产和负债

2013年度

	年初数	本年公允价值 变动损益	计入权益的 累计公允价值	本年计提 的减值	年末数
金融资产 可供出售金融资产	452,322,881.06	-	(46,769,955.06)	-	451,992,564.08

2012年度

	年初数	本年公允价值 变动损益	计入权益的 累计公允价值	本年计提 的减值	年末数
金融资产 可供出售金融资产	433,950,511.36	-	9,498,369.70	-	452,322,881.06

3. 企业年金计划

本公司及子公司上海公房实业有限公司（“参与公司”）参加符合国家规定的法人受托机构长江养老保险股份有限公司受托管理的长江金色晚晴（集合型）企业年金计划。该企业年金计划由长江养老保险股份有限公司作为受托人依法发起设立，并向人力资源和社会保障部报备通过。根据参与公司与员工签订的个人参与企业年金方案，在计划实施有效期内与参与公司签订劳动合同且试用期满，并已经参加上海市城镇基本养老保险并依法履行了缴费义务的公司员工可参加该年金计划。集团所承担的企业年金计划费用计入当期损益。根据参与公司与受托人签订的受托管理合同，当参与公司依法解散、被撤销或被宣告破产时，参与公司可以退出本计划。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

4. 分部报告

经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下3个报告分部：

- （1） 房地产开发业务分部主要从事房地产的开发和销售；
- （2） 房地产流通服务业务分部主要从事房屋买卖、置换、租赁、销售咨询等业务；
- （3） 其他分部主要从事除上述两类之外的其他业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括利息收入、财务费用、股利收入、对联营企业的投资收益、金融工具的处置收益、长期股权投资的处置收益、资产减值损失、营业外收入、营业外支出之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

分部资产不包括递延所得税资产，原因在于这些资产均由本集团统一管理。

分部负债不包括银行借款和递延所得税负债，原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格，按照当时现行的市场价格制定。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

4. 分部报告（续）

经营分部（续）

2013 年度

	房地产开发业务	房地产流通 服务业务	其他	调整和抵消	合计
对外交易收入	5,792,948.46	819,513,400.64	67,112,897.99	-	892,419,247.09
分部间交易收入	<u>1,760.00</u>	<u>13,082,192.28</u>	<u>258,357.86</u>	<u>(13,342,310.14)</u>	-
收入	<u>5,794,708.46</u>	<u>832,595,592.92</u>	<u>67,371,255.85</u>	<u>(13,342,310.14)</u>	<u>892,419,247.09</u>
对合营企业及 联营企业的 投资收益	-	<u>34,894,524.74</u>	-	-	<u>34,894,524.74</u>
资产减值损失	<u>35,976,165.10</u>	<u>36,926,227.81</u>	<u>1,227.44</u>	<u>(36,752,107.62)</u>	<u>36,151,512.73</u>
资本性支出	<u>32,985.00</u>	<u>8,198,508.96</u>	<u>1,169,913.45</u>	-	<u>9,401,407.41</u>
利润总额	<u>(17,603,106.79)</u>	<u>148,874,180.73</u>	<u>(2,467,828.46)</u>	-	<u>128,803,245.48</u>
所得税费用	<u>9,580,294.95</u>	<u>2,647,793.62</u>	<u>2,633,346.71</u>	<u>6,157,869.92</u>	<u>21,019,305.20</u>
分部资产	3,611,220,803.49	4,969,395,904.69	464,653,302.14	(2,898,548,105.33)	6,146,721,904.99
未分配资产					<u>12,157,625.06</u>
资产总额					<u>6,158,879,530.05</u>
分部负债	2,459,647,207.72	1,531,848,988.05	195,466,438.14	(1,898,353,302.44)	2,288,609,331.47
未分配负债					<u>1,668,808,759.65</u>
负债总额					<u>3,957,418,091.12</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

十、 其他重要事项（续）

4. 分部报告（续）

经营分部（续）

2012 年度

	房地产开发业务	房地产流通 服务业务	其他	调整和抵消	合计
对外交易收入	148,425,123.81	215,206,404.11	76,625,530.94	-	440,257,058.86
分部间交易收入	<u>15,151,945.28</u>	<u>15,394,710.90</u>	<u>600,136.56</u>	<u>(31,146,792.74)</u>	-
收入	<u>163,577,069.09</u>	<u>230,601,115.01</u>	<u>77,225,667.50</u>	<u>(31,146,792.74)</u>	<u>440,257,058.86</u>
对合营企业及 联营企业的 投资收益	-	<u>76,687,593.91</u>	-	-	<u>76,687,593.91</u>
资产减值损失	<u>1,241,338.35</u>	<u>(455,284.26)</u>	<u>112,617.19</u>	-	<u>898,671.28</u>
资本性支出	<u>138,450.36</u>	<u>3,081,191.00</u>	<u>677,848.00</u>	-	<u>3,897,489.36</u>
利润总额	<u>34,164,262.78</u>	<u>24,984,321.66</u>	<u>9,777,307.32</u>	<u>(1,836,174.88)</u>	<u>67,089,716.88</u>
所得税费用	<u>4,546,190.39</u>	<u>4,678,580.97</u>	<u>5,737,761.26</u>	<u>(459,043.72)</u>	<u>14,503,488.90</u>
分部资产	3,241,040,683.80	5,343,121,785.34	457,727,155.58	(3,096,386,154.19)	5,945,503,470.53
未分配资产					<u>20,811,989.36</u>
资产总额					<u>5,966,315,459.89</u>
分部负债	1,599,599,903.94	550,791,333.43	101,699,300.21	(2,041,123,681.72)	210,966,855.86
未分配负债					<u>3,554,673,289.40</u>
负债总额					<u>3,765,640,145.26</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

4. 分部报告（续）

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2013年度	2012年度
房地产销售收入	634,833,021.00	195,063,322.50
房地产代理销售收入	160,692,001.33	144,902,508.57
房地产项目管理费收入	28,910,838.23	38,524,444.03
利息收入	4,634,849.31	8,139,316.96
劳务费收入	14,107,695.89	9,954,974.81
出租物业收入	4,932,551.96	2,680,815.74
经营酒店收入	44,308,289.37	40,991,676.25
	<u>892,419,247.09</u>	<u>440,257,058.86</u>

地理信息

本集团收入全部来自于中国境内的客户，而且本集团资产全部位于中国境内，所以无须列报更详细的分部地理信息。

主要客户信息

本公司与上海东祥实业有限公司签订合同，向其出售科事发大厦房产，于2013年度确认的收入超过本集团收入的10%，金额为人民币600,000,000.00元(2012年度：无)，来自于房地产流通业务分部。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、货币资金和可供出售金融资产等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产

	2013年12月31日	2012年12月31日
货币资金	618,316,422.59	743,235,688.42
应收账款	319,417,169.89	61,481,467.63
应收利息	1,844,791.67	3,156,731.39
其他应收款	417,291,972.99	365,568,123.50
可供出售金融资产	<u>451,992,564.08</u>	<u>452,322,881.06</u>
	<u>1,808,862,921.22</u>	<u>1,625,764,892.00</u>

金融负债

	2013年12月31日	2012年12月31日
短期借款	1,456,750,000.00	1,332,500,000.00
应付账款	211,124,642.71	129,902,298.06
应付利息	9,416,213.41	10,757,450.13
其他应付款	122,069,095.73	74,135,187.37
一年内到期的非流动负债	711,587,082.95	207,400,000.00
应付债券	-	195,788,176.23
长期借款	<u>1,365,895,189.03</u>	<u>1,692,400,000.00</u>
	<u>3,876,842,223.83</u>	<u>3,642,883,111.79</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、应收利息、可供出售的金融资产，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团将货币资金存放在国内信誉较好的国有银行及商业银行内；本公司的应收账款和其他应收款主要是与关联方的往来款及应收政府机构的款项，回收性较好，并无重大的信用风险；本公司的可供出售金融资产分为投资的信托计划，持有的有价证券和投资的基金计划，信托计划由中国银行业监督管理委员会认可的信托机构担任受托人，有价证券由中国证券监督管理委员会认可的证券公司担任中介机构，本集团在交易所进行的交易均与中国证券登记结算有限公司完成证券交收和款项清算，基金计划由具有良好金融服务资质的基金管理公司担任执行事务合伙人，因此违约风险发生的可能性很小。

在不考虑可利用的担保物或其他信用增级的情况下本集团的最大信用风险敞口金额为金融资产账面余额扣除已确认的减值准备后的余额。

于2013年12月31日，本集团除了已计提减值准备的应收账款和其他应收款外，无已逾期但未减值的金融资产。已减值的应收账款和其他应收款情况详见附注五、2和附注五、5。

流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

本集团的目标是运用银行借款、发行公司债券等融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

流动风险（续）

下表概括了金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2013年12月31日

金融资产

	即时偿还	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	无期限	合计
货币资金	618,316,422.59	-	-	-	-	618,316,422.59
应收账款	-	301,975,308.29	17,164,963.01	-	276,898.59	319,417,169.89
应收利息	-	-	1,844,791.67	-	-	1,844,791.67
其他应收款	-	2,257,296.69	409,570,211.54	144,144.00	7,737,101.58	419,708,753.81
可供出售金融资产	-	190,995,874.99	-	142,605,779.65	118,390,909.44	451,992,564.08
	<u>618,316,422.59</u>	<u>495,228,479.97</u>	<u>428,579,966.22</u>	<u>142,749,923.65</u>	<u>126,404,909.61</u>	<u>1,811,279,702.04</u>

金融负债

	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	无期限	合计
短期借款	292,233,861.11	1,205,393,194.44	-	-	-	1,497,627,055.55
应付账款	2,586,142.98	80,138,547.73	128,399,952.00	-	-	211,124,642.71
应付利息	6,084,706.56	3,331,506.85	-	-	-	9,416,213.41
其他应付款	9,915,883.02	109,051,880.00	-	-	3,101,332.71	122,069,095.73
一年内到期的非流动负债	11,948,873.89	751,001,057.08	-	-	-	762,949,930.97
长期借款	<u>26,074,548.57</u>	<u>70,387,214.21</u>	<u>1,430,282,612.49</u>	<u>37,141,986.46</u>	<u>-</u>	<u>1,563,886,361.73</u>
	<u>348,844,016.13</u>	<u>2,219,303,400.31</u>	<u>1,558,682,564.49</u>	<u>37,141,986.46</u>	<u>3,101,332.71</u>	<u>4,167,073,300.10</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

流动风险（续）

2012年12月31日

金融资产

	即时偿还	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	无期限	合计
货币资金	727,235,688.42	16,115,266.67	-	-	-	743,350,955.09
应收账款	-	8,952,940.07	52,251,628.97	-	276,898.59	61,481,467.63
应收利息	-	631,175.83	2,525,555.56	-	-	3,156,731.39
其他应收款	-	3,499,512.46	305,342,698.23	59,383,010.83	9,657,926.01	377,883,147.53
可供出售金融资产	-	-	-	291,721,593.98	160,601,287.08	452,322,881.06
	<u>727,235,688.42</u>	<u>29,198,895.03</u>	<u>360,119,882.76</u>	<u>351,104,604.81</u>	<u>170,536,111.68</u>	<u>1,638,195,182.70</u>

金融负债

	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	无期限	合计
短期借款	35,369,450.83	1,345,920,383.34	-	-	-	1,381,289,834.17
应付账款	2,818,575.98	36,370,560.49	90,713,161.59	-	-	129,902,298.06
应付利息	7,424,116.80	3,333,333.33	-	-	-	10,757,450.13
其他应付款	4,115,845.86	65,600,249.24	-	-	4,419,092.27	74,135,187.37
一年内到期的非流动负债	10,684,304.44	210,944,833.89	-	-	-	221,629,138.33
应付债券	-	16,000,000.00	216,000,000.00	-	-	232,000,000.00
长期借款	39,105,147.92	100,499,102.08	1,675,263,614.24	323,950,469.79	-	2,138,818,334.03
	<u>99,517,441.83</u>	<u>1,778,668,462.37</u>	<u>1,981,976,775.83</u>	<u>323,950,469.79</u>	<u>4,419,092.27</u>	<u>4,188,532,242.09</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团的利率风险政策要求维持适当的固定和浮动利率工具组合以管理利率风险。该政策还要求管理生息金融资产和付息金融负债的到期情况，一年内即须重估浮动利率工具的利息，固定利率工具的利息则在有关金融工具初始确认时计价，且在到期前固定不变。

下表按到期日列示了本集团承担利率风险的金融工具的账面价值，未包括在下表中的其他金融工具为不带息且不涉及利率风险：

2013年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
<u>固定利率</u>				
银行借款	1,616,150,000.00	1,040,895,189.03	-	2,657,045,189.03
其他应收款	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00
应付债券	197,187,082.95	-	-	197,187,082.95
<u>浮动利率</u>				
货币资金	618,316,422.59	-	-	618,316,422.59
银行借款	355,000,000.00	290,000,000.00	35,000,000.00	680,000,000.00

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

市场风险（续）

利率风险（续）

2012年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
<u>固定利率</u>				
银行借款	1,069,900,000.00	927,400,000.00	-	1,997,300,000.00
其他应收款	62,000,000.00	56,350,000.00	-	118,350,000.00
应付债券	-	195,788,176.23	-	195,788,176.23
<u>浮动利率</u>				
货币资金	743,235,688.42	-	-	743,235,688.42
银行借款	470,000,000.00	490,000,000.00	275,000,000.00	1,235,000,000.00

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对利息支出（通过对浮动利率借款的影响）产生的影响。

	基准点 增加/(减少)	利息支出 增加/(减少)
2013年度		
人民币	25	1,307,395.83
人民币	(25)	(1,307,395.83)
2012年度		
人民币	25	3,087,500.00
人民币	(25)	(3,087,500.00)

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

市场风险（续）

外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团在中国经营，其主要业务以人民币结算。本集团无重大资产或负债面临外汇风险。

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2013年12月31日，本集团暴露于因归类为可供出售权益工具投资（附注五、8）的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

下表说明了，在所有其他变量保持不变，且不考虑任何税务影响的情况下，本集团的净利润和股东权益对权益工具投资的公允价值的每10%的增加（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

市场风险（续）

权益工具投资价格风险（续）

	权益工具投资 账面价值	利润总额/净利润 增加	股东权益 增加
2013年12月31日			
上海—可供出售权益工具投资	168,390,909.44	-	16,839,090.94
2012年12月31日			
上海—可供出售权益工具投资	160,601,287.08	-	16,060,128.71

公允价值

公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

公允价值（续）

货币资金、应收账款、其他应收款、应收利息、短期借款、应付账款、其他应付款、应付利息等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

长短期借款、应付债券，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

本集团采用的公允价值在计量时分为以下层次：

第一层次是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；第二层次是企业在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

公允价值（续）

以公允价值计量的金融工具：

2013年12月31日

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
可供出售金融资产	<u>118,390,909.44</u>	<u>-</u>	<u>333,601,654.64</u>	<u>451,992,564.08</u>

2012年12月31日

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
可供出售金融资产	<u>160,601,287.08</u>	<u>-</u>	<u>291,721,593.98</u>	<u>452,322,881.06</u>

第三层次公允价值的变动如下：

	2013年度	2012年度
可供出售金融资产 —— 未上市		
1月1日	291,721,593.98	250,000,000.00
确认为当期其他综合收益	(8,119,939.34)	14,721,593.98
购买	<u>50,000,000.00</u>	<u>27,000,000.00</u>
12月31日	<u>333,601,654.64</u>	<u>291,721,593.98</u>

于2013年度，亦无自第三层次的重大转入或转出。

6. 比较数据

若干比较数据已经过重述，以符合本年度之列报要求。

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2013年度
人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2013年12月31日	2012年12月31日
1年以内	308,526,883.33	17,606,883.33
1年至2年	12,000,000.00	12,000,000.00
2年至3年	12,000,000.00	14,000,000.00
3年以上	<u>14,000,000.00</u>	<u>-</u>
	346,526,883.33	43,606,883.33
减：应收账款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>346,526,883.33</u>	<u>43,606,883.33</u>

	2013年12月31日				2012年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大 并单项计提 坏账准备	345,606,883.33	99.73	-	-	43,606,883.33	100.00	-	-
按组合计提 坏账准备	<u>920,000.00</u>	<u>0.27</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>346,526,883.33</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,606,883.33</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	2013年12月31日	2012年12月31日
前五名欠款金额合计	346,526,883.33	43,606,883.33
占应收账款总额比例	100.00%	100.00%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

于2013年12月31日，本账户余额主要为应收上海东祥实业有限公司科事发大厦销售款以及应收子公司上海金益酒店管理有限公司经营场所租赁费，本公司采用个别认定法认为其收回不存在风险，故未计提坏账准备。

于2013年12月31日，应收账款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2012年12月31日：无）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2013年12月31日	2012年12月31日
1年以内	1,010,481,172.24	688,687,447.19
1年至2年	440,937,038.77	531,629,473.48
2年至3年	21,667,919.10	357,085,047.53
3年以上	422,235.00	2,650.00
	1,473,508,365.11	1,577,404,618.20
减：其他应收款坏账准备	168,967.80	85,177.00
	<u>1,473,339,397.31</u>	<u>1,577,319,441.20</u>

	2013年12月31日				2012年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	1,473,078,750.11	99.97	-	-	1,576,981,383.20	99.97	-	-
按组合计提坏账准备	429,615.00	0.03	168,967.80	39.33	423,235.00	0.03	85,177.00	20.13
	<u>1,473,508,365.11</u>	<u>100.00</u>	<u>168,967.80</u>	<u>0.01</u>	<u>1,577,404,618.20</u>	<u>100.00</u>	<u>85,177.00</u>	<u>0.01</u>

于2013年12月31日，本账户余额大部分是对关联方的往来款，本公司采用个别认定法认为其收回不存在风险，故未计提坏账准备。其他债权的账龄主要为1年以内，无迹象表明其可收回性存在异常，故按本公司会计政策规定的账龄计提比例计提坏账准备。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2013年度	<u>85,177.00</u>	<u>83,790.80</u>	-	-	<u>168,967.80</u>
2012年度	<u>532,467.46</u>	-	<u>447,290.46</u>	-	<u>85,177.00</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

	2013年12月31日	2012年12月31日
前五名欠款金额合计	1,473,078,750.11	1,576,981,383.20
占其他应收款总额比例	99.97%	99.97%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

于2013年12月31日，其他应收款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2012年12月31日：无）。

3. 长期股权投资

2013年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的 现金红利	本年计提 减值准备	年末数	持股比例	表决权比例
成本法：									
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海黑石股权投资合伙企业 （有限合伙）	14,193,449.00	16,334,722.00	16,047,212.00	-	-	-	32,381,934.00	6%	6%
	<u>16,041,055.25</u>	<u>18,182,328.25</u>	<u>16,047,212.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,229,540.25</u>		
子公司									
上海房屋置换股份有限公司	26,180,338.98	59,218,503.21	-	-	-	-	59,218,503.21	90%	90%
上海金丰易居网有限公司	62,560,688.34	62,560,688.34	-	-	-	-	62,560,688.34	95%	95%
上海茸欣房地产置业有限公司	(5,277,440.28)	80,222,559.72	-	-	-	-	80,222,559.72	95%	95%
上海公房实业有限公司	20,517,154.41	42,694,654.41	-	-	-	-	42,694,654.41	100%	100%
上海金丰建设发展有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	-	-	-	-	32,000,000.00	100%	100%
上海金益酒店管理集团有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	-	-	4,000,000.00	100%	100%
上海金丰易居房地产顾问 有限公司	6,033,580.79	32,804,619.27	-	-	-	-	32,804,619.27	100%	100%
无锡灵山房地产投资开发 有限公司	245,790,000.00	378,993,147.82	-	-	-	-	378,993,147.82	100%	100%
无锡金丰投资有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	36,752,107.62	263,247,892.38	100%	100%
	<u>691,804,322.24</u>	<u>992,494,172.77</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,752,107.62</u>	<u>955,742,065.15</u>		
权益法：									
合营及联营企业									
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	632,401,961.17	31,659,673.18	11,513,577.48	10,800,000.00	-	652,548,056.87	40%	40%
上海财金产业投资有限公司	25,000,000.00	7,691,812.41	12,054,935.28	-	-	-	19,746,747.69	50%	50%
上海地产馨丰置业有限公司	50,000,000.00	50,018,908.16	6,466.39	-	-	-	50,025,374.55	20%	20%
上海久五商业管理有限公司	5,000,000.00	3,682,734.49	(2,241,344.28)	-	-	-	1,441,390.21	50%	50%
上海智金资产管理有限公司	9,000,000.00	-	9,491,544.74	-	-	-	9,491,544.74	45%	45%
上海馨丰投资管理有限公司	4,900,000.00	-	4,852,744.64	-	-	-	4,852,744.64	49%	49%
	<u>126,017,048.90</u>	<u>693,795,416.23</u>	<u>55,824,019.95</u>	<u>11,513,577.48</u>	<u>10,800,000.00</u>	<u>-</u>	<u>738,105,858.70</u>		
		<u>1,704,471,917.25</u>					<u>1,728,077,464.10</u>		

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2012年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的 现金红利	年末数	持股比 例	表决权 比例
成本法：								
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海金丰易居置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-	-	-	-
上海黑石股权投资合伙企业 （有限合伙）	14,193,449.00	14,193,449.00	2,141,273.00	-	-	16,334,722.00	6%	6%
	<u>76,041,055.25</u>	<u>76,041,055.25</u>	<u>2,141,273.00</u>	<u>60,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>18,182,328.25</u>		
子公司								
上海房屋置换股份有限公司	26,180,338.98	59,218,503.21	-	-	-	59,218,503.21	90%	90%
上海金丰易居网有限公司	62,560,688.34	62,560,688.34	-	-	-	62,560,688.34	95%	95%
上海葺欣房地产置业有限公司	(5,277,440.28)	80,222,559.72	-	-	-	80,222,559.72	95%	95%
上海公房实业有限公司	20,517,154.41	42,694,654.41	-	-	-	42,694,654.41	100%	100%
上海金丰建设发展有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	-	-	-	32,000,000.00	100%	100%
上海金益酒店管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00	100%	100%
上海金丰易居房地产顾问 有限公司	6,033,580.79	32,804,619.27	-	-	-	32,804,619.27	100%	100%
无锡灵山房地产投资开发 有限公司	245,790,000.00	378,993,147.82	-	-	-	378,993,147.82	100%	100%
无锡金丰投资有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	300,000,000.00	100%	100%
	<u>691,804,322.24</u>	<u>992,494,172.77</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>992,494,172.77</u>		
权益法：								
合营及联营企业								
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	113,902,512.25	10,699,567.42	124,602,079.67	49,140,000.00	-	-	-
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	593,007,602.67	112,107,935.98	72,713,577.48	72,000,000.00	632,401,961.17	40%	40%
上海财金产业投资有限公司	25,000,000.00	11,787,520.53	(4,095,708.12)	-	-	7,691,812.41	50%	50%
上海地产馨丰置业有限公司	50,000,000.00	50,012,266.54	6,641.62	-	-	50,018,908.16	20%	20%
上海久五商业管理有限公司	5,000,000.00	-	3,682,734.49	-	-	3,682,734.49	50%	50%
	<u>140,117,048.90</u>	<u>768,709,901.99</u>	<u>122,401,171.39</u>	<u>197,315,657.15</u>	<u>121,140,000.00</u>	<u>693,795,416.23</u>		
		<u>1,837,245,130.01</u>				<u>1,704,471,917.25</u>		

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	662,609,524.00	70,607,298.64
其他业务收入	<u>2,959,839.09</u>	<u>10,349,976.66</u>
	<u>665,569,363.09</u>	<u>80,957,275.30</u>

营业成本列示如下：

	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	395,784,367.12	32,391,872.43
其他业务成本	<u>167,784.30</u>	<u>380,630.03</u>
	<u>395,952,151.42</u>	<u>32,772,502.46</u>

主营业务收入及成本列示如下：

	2013 年度		2012 年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	615,609,000.00	379,337,073.64	40,506,380.00	15,944,578.95
提供劳务	34,522,600.00	-	17,625,394.64	-
其他	<u>12,477,924.00</u>	<u>16,447,293.48</u>	<u>12,475,524.00</u>	<u>16,447,293.48</u>
	<u>662,609,524.00</u>	<u>395,784,367.12</u>	<u>70,607,298.64</u>	<u>32,391,872.43</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 投资收益

	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益	34,894,524.74	76,687,593.91
成本法核算的长期股权投资收益	32,608,069.09	20,185,215.40
处置长期股权投资产生的投资收益	7,315,917.73	29,175,520.33
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	7,802,491.68	4,001,038.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益	<u>2,946,086.46</u>	<u>20,451,104.38</u>
	<u>85,567,089.70</u>	<u>150,500,472.22</u>

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%以上的投资单位如下：

被投资单位	2013年	2012年	增减变动原因
上海市住房置业担保有限公司	30,946,095.70	71,394,358.50	按权益法核算确认的投资收益
马鞍山市金申置业发展有限公司	-	10,699,567.42	按权益法核算确认的投资收益
上海财金产业投资有限公司	5,739,017.55	(4,095,708.12)	按权益法核算确认的投资收益

于 2013 年 12 月 31 日，本公司的投资收益的汇回均无重大限制。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2013年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

6. 其他综合收益

	2013年度	2012年度
可供出售金融资产产生的利得（损失）	(50,725,961.81)	24,575,619.70
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(13,223,102.12)	2,374,592.42
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	<u>2,166,446.64</u>	<u>15,077,250.00</u>
	<u>(39,669,306.33)</u>	<u>7,123,777.28</u>

7. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2013年度	2012年度
净利润	93,982,906.67	61,653,356.10
加：资产减值准备	36,835,898.42	(447,290.46)
固定资产折旧	796,636.94	701,928.34
投资性房地产折旧	16,602,884.28	16,799,897.11
无形资产摊销	22,999.08	22,999.08
长期待摊费用的摊销	101,538.48	25,384.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	(60,722.13)	(242,508.17)
财务费用	91,270,893.55	88,994,107.51
投资收益	(85,567,089.70)	(150,500,472.22)
递延所得税负债增加(减：减少)	(20,947.70)	329,226.07
存货的减少(减：增加)	379,337,073.64	(211,953,832.66)
经营性应收项目的减少(减：增加)	(265,301,256.95)	168,694,903.17
经营性应付项目的增加(减：减少)	<u>(5,455,257.41)</u>	<u>272,126.17</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>262,545,557.17</u>	<u>(25,650,175.34)</u>

上海金丰投资股份有限公司
附录一：财务报表附注补充资料
2013年度
人民币元

1、 非经常性损益明细表

	2013年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	25,797,924.17
计入当期损益的政府补助(与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)	6,515,189.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,634,849.31
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	2,946,086.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	<u>(246,132.54)</u>
所得税影响数	<u>(9,765,169.83)</u>
少数股东权益影响数(税后)	<u>(213,764.54)</u>
	<u><u>29,668,982.45</u></u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2013年度营业外收入与营业外支出中的非经常性损益中如下：

	2013年度
营业外收入中的非经常性损益	
非流动资产处置利得	311,880.91
其中：固定资产处置利得	311,880.91
政府补助	6,515,189.42
其他	665,656.98
营业外支出中的非经常性损益	
非流动资产处置损失	145,436.43
其中：固定资产处损失	145,436.43
对外捐赠	400,000.00
其他	511,789.52

上海金丰投资股份有限公司
附录一：财务报表附注补充资料（续）
2013年度
人民币元

2、 净资产收益率和每股收益

2013年度

	<u>加权平均净资产收益率(%)</u>	<u>每股收益</u>	
		基本	稀释
归属于公司普通股 股东的净利润	3.18	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	1.83	0.08	0.08

2012年度

	<u>加权平均净资产收益率(%)</u>	<u>每股收益</u>	
		基本	稀释
归属于公司普通股 股东的净利润	4.90	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	2.36	0.10	0.10

本公司无稀释性潜在普通股。