

审 计 报 告

信会师报字[2014]第 114532 号

上海华宁置业有限公司董事会：

我们审计了后附的上海华宁置业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 10 月 31 日的资产负债表和 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，华宁置业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 10 月 31 日的财务状况以及 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-10 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：潘莉华



中国注册会计师：王 亮



中国·上海

二〇一四年十一月五日

上海华宁置业有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	2014 年 10 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	26,403,636.08	9,327,357.52	28,782,680.60
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	425,583.34		
预付款项		11,183.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		167,000,000.00	287,002,450.00
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	26,829,219.42	176,338,540.52	315,785,130.60
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	375,293,039.41	383,015,118.41	384,989,475.78
固定资产	16,350.05	29,116.50	17,838.84
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	14,725,159.51	15,587,409.23	12,970,905.56
其他非流动资产			
非流动资产合计	390,034,548.97	398,631,644.14	397,978,220.18
资产总计	416,863,768.39	574,970,184.66	713,763,350.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海华宁置业有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	2014 年 10 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	1,165,826.23	4,520,938.18	16,848,385.25
预收款项	1,832,495.12	3,602,243.00	2,365,431.00
应付职工薪酬			
应交税费	2,008,934.35	1,607,648.98	40,826,334.27
应付利息		488,583.34	799,500.00
应付股利	2,619,681.13		
其他应付款	8,935,340.00	7,753,985.00	8,011,280.00
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	16,562,276.83	117,973,398.50	148,850,930.52
非流动负债：			
长期借款			100,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			100,000,000.00
负债合计	16,562,276.83	117,973,398.50	248,850,930.52
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	380,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	20,301,491.56	20,301,491.56	20,301,491.56
一般风险准备			
未分配利润		56,695,294.60	64,610,928.70
所有者权益（或股东权益）合计	400,301,491.56	456,996,786.16	464,912,420.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	416,863,768.39	574,970,184.66	713,763,350.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海华宁置业有限公司

利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2014 年 1-10 月	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	23,183,827.79	24,144,340.50	9,313,200.00
减：营业成本	7,722,079.00	8,711,489.80	5,121,060.18
营业税金及附加	4,135,099.18	4,333,201.61	41,350,275.18
销售费用	4,566,299.80	6,609,419.46	1,656,790.10
管理费用	227,850.00	1,746,250.42	1,237,129.71
财务费用	3,433,768.07	13,234,666.98	10,663,059.64
资产减值损失	22,399.12	-1,550.00	950.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,076,332.62	-10,489,137.77	-50,716,064.81
加：营业外收入	319,526.38	7,000.00	85.71
减：营业外支出	9,222.75	50,000.00	
其中：非流动资产处置损失	9,222.75		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,386,636.25	-10,532,137.77	-50,715,979.10
减：所得税费用	862,249.72	-2,616,503.67	-12,613,483.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,524,386.53	-7,915,634.10	-38,102,495.30
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	2,524,386.53	-7,915,634.10	-38,102,495.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海华宁置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2014 年 1-10 月	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	20,966,097.45	25,381,152.50	11,634,231.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	215,921.13	200,622.59	8,284,107.50
经营活动现金流入小计	21,182,018.58	25,581,775.09	19,918,338.50
购买商品、接受劳务支付的现金	3,343,928.95	11,183.00	19,654,319.14
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费	3,733,813.81	43,551,886.90	4,976,285.20
支付其他与经营活动有关的现金	3,452,705.60	8,653,434.62	2,841,742.53
经营活动现金流出小计	10,530,448.36	52,216,504.52	27,472,346.87
经营活动产生的现金流量净额	10,651,570.22	-26,634,729.43	-7,554,008.37
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	167,000,000.00	120,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	167,000,000.00	120,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,086,960.32	
投资支付的现金			217,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,086,960.32	217,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	167,000,000.00	100,913,039.68	-217,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			400,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			400,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	80,000,000.00	220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,575,291.66	13,733,633.33	8,267,638.89
支付其他与筹资活动有关的现金			2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	160,575,291.66	93,733,633.33	230,267,638.89
筹资活动产生的现金流量净额	-160,575,291.66	-93,733,633.33	169,732,361.11
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	17,076,278.56	-19,455,323.08	-54,821,647.26
加: 年初现金及现金等价物余额	9,327,357.52	28,782,680.60	83,604,327.86
六、年末现金及现金等价物余额	26,403,636.08	9,327,357.52	28,782,680.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

上海华宁置业有限公司

所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2014 年 1-10 月					
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	380,000,000.00				20,301,491.56	56,695,294.60
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	380,000,000.00				20,301,491.56	56,695,294.60
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-56,695,294.60
(一) 净利润						2,524,386.53
(二) 其他综合收益						
上述 (一) 和 (二) 小计						
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者 (或股东) 的分配						-59,219,681.13
4. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本 (或股本)						
2. 盈余公积转增资本 (或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
(六) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(七) 其他						
四、本年年末余额	380,000,000.00				20,301,491.56	400,301,491.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海华宁置业有限公司

所有者权益变动表 (续)

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2013 年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	380,000,000.00				20,301,491.56	64,610,928.70
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年年初余额	380,000,000.00				20,301,491.56	64,610,928.70
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-7,915,634.10
(一) 净利润						-7,915,634.10
(二) 其他综合收益						
上述 (一) 和 (二) 小计						
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者 (或股东) 的分配						
4. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本 (或股本)						
2. 盈余公积转增资本 (或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
(六) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(七) 其他						
四、本年年末余额	380,000,000.00				20,301,491.56	56,695,294.60
						456,996,786.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海华宁置业有限公司

所有者权益变动表 (续)

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2012 年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	380,000,000.00				20,301,491.56	102,713,424.00
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	380,000,000.00				20,301,491.56	102,713,424.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-38,102,495.30
(一) 净利润						-38,102,495.30
(二) 其他综合收益						
上述 (一) 和 (二) 小计						
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者 (或股东) 的分配						
4. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本 (或股本)						
2. 盈余公积转增资本 (或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
(六) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(七) 其他						
四、本年年末余额	380,000,000.00				20,301,491.56	64,610,928.70
						464,912,420.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: