

公司代码：600606

公司简称：金丰投资

# 上海金丰投资股份有限公司 2014 年年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、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。
- 四、公司负责人王文杰、主管会计工作负责人荀旭东、总会计师安民及会计机构负责人（会计主管人员）夏添声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
2014年度公司拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。
- 六、前瞻性陈述的风险声明  
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。
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况  
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？  
否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介 .....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告 .....	8
第五节	重要事项 .....	17
第六节	股份变动及股东情况.....	22
第七节	优先股相关情况.....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	26
第九节	公司治理 .....	33
第十节	内部控制 .....	36
第十一节	财务报告 .....	37
第十二节	备查文件目录.....	134

## 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
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
地产优家公司	指	上海地产优家房屋租赁管理有限公司
地产金弘公司	指	上海地产金弘商业投资管理有限公司
金丰 1 号	指	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
金丰 2 号	指	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
金丰 3 号	指	中航信托·天启·金丰 3 号集合资金信托计划
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2014 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
公司的外文名称	Shanghai Jinfeng Investment Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	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	<a href="http://www.shjftz.com.cn">http://www.shjftz.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	董事会办公室

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	金丰投资	600606	

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 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。

### （三）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。

### （四）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、 其他有关资料

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、柳皓

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	110,279,725.95	892,419,247.09	-87.64	440,257,058.86
归属于上市公司股东的净利润	-364,595,863.44	69,630,661.54	-623.61	104,960,649.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-438,963,051.13	39,961,679.09	-1,198.46	50,606,694.81
经营活动产生的现金流量净额	30,529,383.27	61,524,375.45	-50.38	-118,269,865.29
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	1,865,068,681.48	2,187,422,165.04	-14.74	2,185,004,815.27
总资产	7,449,304,468.09	6,158,879,530.05	20.95	5,966,315,459.89

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.70	0.13	-638.46	0.20
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.70	0.13	-638.46	0.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.85	0.08	-1,162.50	0.10
加权平均净资产收益率 (%)	-17.98	3.18	减少21.16个百分点	4.90
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-21.64	1.83	减少23.47个百分点	2.36

#### 二、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	24,532,934.35	25,797,924.17	29,688,748.72
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	31,548,331.79	6,515,189.42	12,973,919.29
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,710,945.66	4,634,849.31	8,139,316.96

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	11,843,492.89	0	0
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	16,513,138.99	2,946,086.46	20,451,104.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,876,992.03	-246,132.54	776,391.54
少数股东权益影响额	-213,396.36	-213,764.54	-158,615.45
所得税影响额	-24,445,251.66	-9,765,169.83	-17,516,910.87
合计	74,367,187.69	29,668,982.45	54,353,954.57

### 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	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量的可供出售金融资产	118,390,909.44	209,650,568.80	91,259,659.36	0
合计	118,390,909.44	209,650,568.80	91,259,659.36	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

2014 年度,重大资产重组是公司的一项重点工作,公司积极配合重组各方推进重组相关工作。2014 年 6 月 30 日,公司召开 2014 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等重大资产重组相关议案。2014 年 8 月 20 日,公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》(140795 号),中国证监会决定对上述行政许可申请予以受理。2015 年 1 月 26 日,公司收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(140795 号),需要公司就有关问题做出书面说明和解释。目前,公司正会同中介机构抓紧落实反馈意见中。

报告期内,公司努力做好日常经营工作。但因受重大资产重组和房地产市场成交低迷的双重影响,公司相关投资计划和调整改革未能如期开展,项目销售、资产盘活等方面均面临着巨大挑战,使得公司收入、利润实现受到了较大影响。全年,公司共实现营业收入 11,027.97 万元,归属于母公司所有者的净利润-36,459.59 万元。

报告期内,公司流通服务业务板块在深化改革措施、提高运营效率、拓展新业务方面做了大量工作,但因受房地产市场交易量萎缩的影响,经营业绩大幅下滑,全年共实现收入 11,109.02 万元,其中中介代理业务收入 11,037.47 万元,比去年同期减少 35.63%。报告期内,公司代建管理业务平稳推进,新开工面积约 10 万平方米,在建面积近 70 万平方米,共实现收入 1,521.06 万元。报告期内,“金丰一号”、“金丰三号”房地产流通服务信托基金到期清算,“金丰二号”上海罗店保障房投资集合资金信托计划提前终止清算,公司金融服务业务实现管理费收入 289.78 万元。报告期内,公司开发项目未销售,无锡印象剑桥北地块三期项目退回已销售结转的 3 套房源,导致公司投资开发业务实现收入-3,582.02 万元。报告期内,富豪金丰酒店实现收入 573.06 万元(1-2 月),该酒店已于 3 月起正式移交给新业主方负责经营管理。

报告期内,公司坚持“投资+服务”的发展定位,围绕政府关注和百姓需求,积极谋划企业新一轮转型发展。公司于 2014 年 10 月、2015 年 1 月分别成立了上海地产优家房屋租赁管理有限公司、上海地产金弘商业投资管理有限公司,将新业务开拓聚焦到房屋租赁管理、社区商业服务和社区服务平台三个方向,进一步完善充实了房地产综合服务业务的内涵。

### (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	110,279,725.95	892,419,247.09	-87.64
营业成本	-17,019,801.07	404,126,264.13	-104.21
销售费用	108,287,567.99	154,804,870.84	-30.05
管理费用	76,854,902.28	89,025,156.48	-13.67
财务费用	104,833,521.69	86,364,864.50	21.38
经营活动产生的现金流量净额	30,529,383.27	61,524,375.45	-50.38
投资活动产生的现金流量净额	669,748,292.09	15,295,399.19	4,278.76
筹资活动产生的现金流量净额	-778,621,071.29	-201,739,040.47	-285.95
资产减值损失	363,292,635.47	36,151,512.73	904.92
投资收益	143,293,218.53	76,471,371.66	87.38



## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

本报告期公司营业收入大幅下降，主要原因为去年同期公司出售了富豪金丰酒店，使得去年营业收入金额较大。同时，因受重大资产重组和房地产市场成交低迷的双重影响，报告期内公司日常经营业务收入也受到了较大影响。

### (2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司前五名客户的销售收入合计为 3,384.11 万元，占全部营业收入的比重为 30.69%。

## 3 成本

### (1) 成本分析表

公司主营房地产流通服务、代建管理、金融服务和投资开发业务，成本主要发生在流通服务的房屋买卖及投资开发业务中。报告期内，公司未发生大额房屋买卖业务；投资开发项目未销售，且无锡印象剑桥北地块三期项目退回已销售结转的 3 套房源，导致报告期内公司发生营业成本为 -1,701.98 万元。

### (2) 主要供应商情况

报告期内，公司无主要供应商。

## 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 36,261.87 万元。

## 5 投资收益

本报告期投资收益同比增加主要系公司投资企业贡献的投资收益同比增加、处置可供出售金融资产取得的投资收益增加及非同一控制下企业合并公允价值调整产生的投资收益所致。

## 6 现金流

报告期内，经营活动产生的现金流量净额为 3,052.94 万元，其中收回富豪金丰酒店剩余出售款项对经营活动现金流入有较大影响，开发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 66,974.83 万元，对投资活动现金流量有较大影响的事项有：收回金丰 1 号投资款 15,000 万元，收回金丰 2 号投资款 10,000 万元，收回金丰 3 号投资款 2,700 万元，收到投资企业红利款 6,864 万元，收到财金公司还款 3,000 万元，收回金丰易居置业公司往来款 34,912.34 万元；支付置业担保公司增资款 4,000 万元，支付金丰易居置业公司投资款净额 858.60 万元，支付上海黑石投资款 86.45 万元。

报告期内，筹资活动产生的现金流量净额为 -77,862.11 万元，对筹资活动现金流量有较大影响的事项有：借款 183,875 万元，收到投资企业往来款 26,692.66 万元；还款 261,225.32 万元，支付利息 24,708.59 万元，支付红利 2,145.86 万元。

## 7 其他

### (1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014 年 6 月 30 日，公司召开 2014 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等重大资产重组相关议案。2014 年 8 月 20 日，公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》（140795 号），中国证监会决定对上述行政许可申请予以受理。2015 年 1 月 26 日，公司收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（140795 号），需要公司就有关问题做出书面说明和解释。目前，公司正会同中介机构抓紧落实反馈意见中。

**(2) 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。但因受重大资产重组和房地产市场成交低迷的双重影响，经营计划实现未达预期目标。

**(二) 行业、产品或地区经营情况分析****1、 主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
流通服务	111,090,230.26	3,203,969.49	91.34	-86.19	-99.19	增加 53.85 个百分点
金融服务	2,897,783.04	--	94.35	-72.09	--	0
代建管理	15,210,550.00	--	93.51	-17.91	--	减少 0.84 个百分点
投资开发	-35,820,168.00	-21,470,955.53	--	-794.33	-959.78	
酒店服务	5,730,574.40	714,206.38	81.94	-87.07	-87.46	增加 0.42 个百分点

**2、 主营业务分地区情况**

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	136,991,369.70	-84.48
江苏	-37,882,400.00	--

主营业务分地区情况的说明

上年同期，江苏地区无主营业务收入。

**(三) 资产、负债情况分析****1 资产负债情况分析表**

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	18,116,284.56	0.24	319,417,169.89	5.19	-94.33	主要系收回富豪金丰酒店剩余出售款项所致
其他应收款	25,031,573.71	0.34	417,291,972.99	6.78	-94.00	主要系收回参股企业往来款所致
存货	5,549,117,495.39	74.49	3,324,367,355.48	53.98	66.92	主要系本年度新纳入合并范围的金丰易居置业公司的存货所致
其他流动资产	38,577,107.61	0.52	2,930,298.19	0.05	1,216.49	主要系本年度新纳入合并范围的金丰易居置业公司的预缴税金
可供出售金融资产	319,528,645.05	4.29	511,012,104.33	8.30	-37.47	主要系公司认购的金丰1号、金丰2号和金丰3号信托计划清算所致

应付帐款	573,987,273.42	7.71	211,124,642.71	3.43	171.87	主要系本年度新纳入合并范围的金丰易居置业有限公司的应付工程款所致
预收款项	1,366,590,069.87	18.35	20,110,493.69	0.33	6,695.41	主要系本年度新纳入合并范围的金丰易居置业有限公司的预收房款所致
其他应付款	13,877,870.53	0.19	122,069,095.73	1.98	-88.63	主要系归还参股企业往来款所致
一年内到期的非流动负债	1,762,486,725.45	23.66	711,587,082.95	11.55	147.68	主要系一年内到期的长期借款转入所致
长期借款	175,000,000.00	2.35	1,365,895,189.03	22.18	-87.19	主要系一年内到期的长期借款转入一年内到期的非流动负债所致

## 2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

截止报告期末,公司以公允价值计量的资产为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)。

### (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) 投资状况分析

#### 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 77,933.83 万元,期初余额为 78,050.86 万元,同比减少 117.03 万元,减幅 0.15%。

报告期内,公司对外股权投资金额为 51,895 万元,去年同期为 1,390 万元,同比增加 50,505 万元,增幅 3,633.45%。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
上海市住房置业担保有限公司	4,000	40	担保服务	同比例增资
上海金丰易居置业有限公司	47,895	100	保障房项目开发建设	股权收购

## (1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	65,336,889.43	0.04	209,650,568.80	8,016,051.16	68,444,744.52	可供出售金融资产	受让
合计		65,336,889.43	/	209,650,568.80	8,016,051.16	68,444,744.52	/	/

## (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	0.24	24,784,000	2,505,360.00	0	可供出售金融资产	受让
合计	24,784,000	11,388,000	/	24,784,000	2,505,360.00	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情况。

## (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款情况。

## (3) 其他投资理财及衍生品投资情况

本年度公司无其他投资理财及衍生品投资情况。

### 3、募集资金使用情况

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 11,737.32 万元，净资产为 9,871.71 万元，报告期内亏损 1,710.84 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 10,370.99 万元，净资产为 9,147.09 万元，报告期内实现净利润 682.95 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 7,237.97 万元，净资产为 7,222.88 万元，报告期内实现净利润 29.46 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(项目已基本结束)，注册资本 10,000 万元，截止报告期末总资产为 26,636.69 万元，净资产为 26,183.10 万元，报告期内亏损 307.25 万元。

上海公房实业有限公司：主要从事房地产开发业务(项目已基本结束)，注册资本 3,696.25 万元，截止报告期末总资产为 17,662.13 万元，净资产为 16,015.94 万元，报告期内亏损 108.11 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 107,868.18 万元，净资产为 46,251.17 万元，报告期内亏损 1,122.48 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，报告期内该公司计提存货跌价准备 36,261.87 万元，截止报告期末该公司总资产为 188,895.21 万元，净资产为 -17,672.15 万元，报告期内亏损 42,678.82 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 253,854.82 万元，净资产为 15,135.08 万元，报告期内实现净利润 1,652.39 万元。

上海金丰易居置业有限公司：主要从事保障房开发建设，注册资本 46,000 万元，截止报告期末总资产为 276,793.10 万元，净资产为 45,967.42 万元，报告期内该公司所开发项目尚处于建设期。

上海地产优家房屋租赁管理有限公司：主要从事房屋租赁业务，注册资本 10,000 万元，首期拟出资 5,000 万元，报告期内该公司主要处于筹备期。

#### (2) 影响利润 10%以上的参股公司的情况分析

报告期内，对公司利润影响较大的参股公司有上海市住房置业担保有限公司、上海财金产业投资有限公司。

上海市住房置业担保有限公司注册资本 100,000 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 593,215.50 万元，归属于母公司的股东权益为 170,079.12 万元。报告期内该公司实现营业收入 74,324.70 万元，实现净利润 14,417.24 万元，为公司贡献的投资收益为 6,559.94 万元。

上海财金产业投资有限公司注册资本 5,000 万元，主要从事金融园区开发运行业务，公司持有其 50%股份。截止报告期末，该公司总资产为 16,153.91 万元，归属于母公司的股东权益为 7,351.98 万元。报告期内该公司实现营业收入 1,260.28 万元，实现净利润 2,590.18 万元，为公司贡献的投资收益为 1,325.34 万元。

## 5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
无锡“印象剑桥”北地块三期	126,324.00	部分竣工 在售	5,391.91	108,196.18	报告期内,无锡灵山公司亏损1,122.48万元。
无锡“渔港路”A地块	68,000.00	在建	736.79	55,620.23	--
无锡“渔港路”B地块	120,016.00	在建 预售	10,536.36	113,766.92	--
无锡“渔港路”C地块	86,150.00	尚未开工	125.49	57,220.01	--
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	进行中	86.45	3,324.65	--
合计	/	/	16,877.00	338,127.99	/

## (六) 主要房地产项目情况

## 1、商品房

## (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	14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	14年结转 面积	累计 结转面积
无锡“印象剑桥”北地块三期	4.48	0.80	-0.19	0.80
无锡“渔港路”B地块	7.53	0	0	0

## 2、保障房

报告期内,公司收购了金丰易居置业公司。该公司主要从事上海市宝山区罗店基地 C1、C2、C4 配套商品房地块的建设工作。其中 C1 地块用地面积 49,707.00 平方米,总建筑面积 143,134.93 平方米; C2 地块用地面积 37,693.80 平方米,总建筑面积 112,137.82 平方米; C4 地块用地面积 40,943.60 平方米,总建筑面积 122,092.83 平方米。目前, C2、C4 地块已竣工备案, C1 地块预计也将于 2015 年年内竣工。

即将建成的配套商品房已由上海市住宅发展中心分别搭桥配售给闸北、虹口、杨浦、新黄浦、普陀等五区的旧改部门。金丰易居置业公司已分别与上述五区相关部门签订了搭桥协议,截至 2014 年底已收到搭桥销售款 13.54 亿元。

配套商品房的结算价格将依据上海市有关规定予以确定,最终以经批准的市有关部门核实论证的价格为准。

## 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

2014 年以来，房地产市场成交明显下滑，房地产投资、新开工、拿地、资金来源、市场信心等指标不断下降，这种波动正是在供大于求的背景下，市场做出的自发调整。在这样的市场形势下，房地产调控政策走向轮廓正日益清晰，各种行政性调控手段正逐渐退出舞台，市场化长效机制正逐步建立，有利于房地产市场的持续健康发展。虽然区域差异和结构失衡现象在未来一段时间仍然突出，市场必然向供求渐趋平衡、运行相对平稳的新常态回归，行业也将进入成熟和理性阶段。因此，未来房地产行业仍然机遇和挑战并存。

### (二) 公司发展战略

“十二五”期间，公司将紧紧围绕“投资+服务”的发展定位，以投资为龙头，以服务为重点，加快和深化公司业务结构调整，全面构建房地产领域综合服务产业链，打造成为国内领先的房地产领域综合服务商。

### (三) 经营计划

2015 年度，公司依然面临着重组形势的不确定性而对各项工作的决策和部署带来的困难和压力。公司将按照地产集团顶层设计和战略规划的部署，围绕搭建社区综合服务平台的架构要求，注重“三个聚焦、一个突出”（即：聚焦企业转型发展、聚焦提升企业健康度、聚焦市场化专业化，突出抓好人才队伍建设），在妥善处理公司重大资产重组工作的同时，积极推进新业务拓展和机制创新、着力推动传统业务改革升级、全力抓好项目去化工作，进一步优化企业资产结构、业务结构，为公司新一轮转型发展打好基础。

#### 1、抓紧落实新业务的布局，推动新业务开展

要紧紧依托地产集团城市更新平台，完善和细化公司未来发展的总体规划，注重在新一轮发展中新业务体系的培育和规模化发展，打造房地产综合服务体系。地产优家重点是打好基础，按照公司发展的总体部署，建立产品标准和运营服务标准；围绕搭建社区综合服务平台的架构要求，快速开展房屋租赁管理业务，尽快形成规模化运营体系和规范化的服务体系。地产金弘要努力构建好邻里中心、小区商业街、大型居住社区商业配套三大产品体系；培育企业的四个核心业务能力即经营前期的策划能力、高质高效的招商能力、动态持续的运营能力、良性生态的综合服务能力；强化投资管理体系，合理配置资源；抓紧团队特别是专业团队的建设。此外，要进一步探索研究构建基于移动互联网技术的社区综合服务信息业务平台，将新老房地产服务业务在平台上有整合，同时积极研究物业管理和社区养老业务，尽快构筑起新的综合服务业务体系。

#### 2、着力推动传统业务的整合与改革工作

要在充分调研房地产流通服务业务的市场发展趋势、自身发展瓶颈的前提下，以改革为动力，积极调整体制、机制，按照发展混合经济的要求鼓励创新，挖掘经营潜力，调动队伍积极性。上房置换要立足于“专业化房地产流通服务商”的新定位，求生存、谋发展，推进两项改革：一是探索门店合伙机制，调动全体员工积极性，激发企业活力；二是按照移动互联网业务趋势改造现有业务架构，精简管理层级，打造以平台运营为核心的业务模式。金丰易居公司要积极探索创新销售模式，巩固并运用电商渠道开拓成果和线上平台，加强资源整合，实现线上线下融合的销售网络。

#### 3、全力以赴抓好项目去化、管理工作

要全力以赴抓好无锡项目去化工作，细化去化方案，强激励、硬约束，全力围绕销售目标开展各项营销推广工作，尽快回笼资金，为公司业务结构调整提供后续资金支持。要继续做好现有保障房和代建项目的建设管理工作，按计划完成工程建设、房源搭桥、竣工交付等工作，积极寻找新的代建项目。

#### 4、全面提升企业管理水平

全面提升企业在预算管理、人力资源管理、内控内审、信息化建设等方面的管理水平。

**(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

2015 年，公司依然面临着资金偏紧的局面。为确保资金安全，公司将加强管理，一方面要切实维持好存量贷款规模，另一方面要积极拓展增量贷款，谋求更多元化的融资方式，保证公司资金流的顺畅。

**(五) 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。从目前情况看，各种行政性调控手段正逐渐退出舞台，市场化长效机制正逐步建立，有利于房地产市场的持续健康发展。但鉴于房地产调控政策的多变性，公司仍将密切关注政策变化，防范政策风险对公司带来的不利影响。

**2、经营风险**

目前，公司两个在建商品房项目均集中在无锡地区，且为相对高端项目，因此受到无锡市场低迷的影响较大。2015 年，公司将全力以赴抓好无锡项目去化工作，尽快回笼资金，降低经营风险。

**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。虽然降息、降准预示着信贷政策趋向宽松，但公司依然面临着资金偏紧的局面。公司将继续一手抓资金管理，一手抓融资渠道，确保资金安全。

**三、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**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

适用 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，已连续多年在盈利情况下向股东派发现金红利。

**(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**

适用 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（%）
2014 年	0	0	0	0	-364,595,863.44	--
2013 年	0	0.41	0	21,251,123.65	69,630,661.54	30.52
2012 年	0	0.62	0	32,135,845.52	104,960,649.38	30.62



## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 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

适用 不适用

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

事项概述及类型	查询索引
公司全资子公司上海金丰建设发展有限公司受让由中航信托股份有限公司受托持有的上海金丰易居置业有限公司 86.96% 股权，股权转让价格以经审计评估后的净资产值为依据确定为 47,895 万元，评估基准日为 2014 年 8 月 31 日。	详见临 2014-051 公告

### 五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

### 六、重大关联交易

适用 不适用

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	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	母公司的控股子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	6,467,373.82	5.40
上海顺驰置业有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	3,990,451.00	3.33
上海浦东古北置业有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	3,249,346.32	2.71
苏州洞庭房地产发展有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	650,000.00	0.54
上海地产馨越置业有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	8,059,935.00	6.73
上海瀛茸置业有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	13,269,249.00	11.08
天津星华城置业有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	2,125,685.00	1.77
上海凯峰房地产开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	提供商品房代理服务	1,667,037.00	1.39

南郊中华园房地产开发 有限公司	母公司的控股子 公司	提供劳务	提供商品房代理销 售服务	300,000.00	0.25
江阴中企誉德房地 产有限公司	母公司的控股子 公司	提供劳务	提供商品房代理销 售服务	290,977.00	0.24
上海古北(集团)有 限公司本部	母公司的控股子 公司	提供劳务	提供商品房代理销 售服务	3,300,000.00	2.75
马鞍山市金申置业 发展有限公司	母公司的控股子 公司	提供劳务	提供销售策划和投 标服务	2,277,120.00	1.90
上海瀛程置业有限 公司	母公司的全资子 公司	提供劳务	提供代理租赁服务	1,082,768.00	0.90
上海明馨置业有限 公司	母公司的全资子 公司	提供劳务	提供委托管理服务	2,532,500.00	2.11
上海地产馨浦置业 有限公司	母公司的全资子 公司	提供劳务	提供委托管理服务	4,090,400.00	3.41
上海至尊衡山酒店 投资有限公司	母公司的控股子 公司	提供劳务	提供委托管理服务	1,032,168.64	0.86
合计				54,385,010.78	45.37

## (二) 共同对外投资的重大关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
本公司投资企业上海地产馨丰置业有限公司将注册资本金规模从人民币 25,000 万元减少至 3,500 万元，双方股东持有的股权比例不变，其中本公司减少出资 4,300 万元。	详见临 2014-005 公告
为增强上海市住房置业担保有限公司的综合实力，各股东方同意以现金方式对其进行同比例增资扩股，增资金额为 10,000 万元，其中本公司需增资 4,000 万元。	详见临 2014-043 公告

## (三) 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
公司向上海市住房置业担保有限公司借入委托贷款用于流动资金，借款金额为人民币 1 亿元，借款期限为 2 年，借款年利率不超过 9%。本次借款无需抵押或担保。	详见临 2014-049 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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海财金产业投资 有限公司	其他关联人	3,048.33		264.96			
马鞍山市金申置业 发展有限公司	母公司的控股子公司				297.36		
合计		3,048.33		264.96	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(元)		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

## 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## 2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海金丰投资股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路基地开发有限公司	40,000	2013.1.25	2013.1.25	2017.1.24	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						0							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						40,000							
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						0							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						0							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						40,000							
担保总额占公司净资产的比例（%）						21.33							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						40,000							
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（D）						40,000							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						40,000							

## 3 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

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
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	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	76
境内会计师事务所审计年限	7

	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

报告期内,公司原监事高兴先生因短线交易行为受到中国证券监督管理委员会上海监管局的警告。

## 十一、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

根据财政部的要求,本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并报表范围》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等新颁布或修订的会计准则。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》,仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目期初金额产生影响,对本公司 2013 年度经营成果和现金流量不产生影响;执行其他新会计准则对公司的同期比较数据及期初数据不产生影响,无需进行追溯调整。

## 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
常州房屋担保置换有限公司	本公司持有其5%股权		-1,847,606.25	1,847,606.25	
上海黑石股权投资合伙企业(有限合伙)	本公司持有其6%股权		-32,381,934.00	32,381,934.00	
上海银行股份有限公司	本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司持有其<1%股权		-24,784,000.00	24,784,000.00	
上海天丰房地产顾问有限公司	本公司的子公司上海金丰易居网有限公司年初持有其1%股权		-6,000.00	6,000.00	
合计	/		-59,019,540.25	59,019,540.25	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据《企业会计准则第2号-长期股权投资》的修订内容，公司对持有的不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不再作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法进行调整。调整仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目期初金额产生影响，对本公司2013年度经营成果和现金流量不产生影响。

## 十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

2014年6月30日，公司召开2014年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等重大资产重组相关议案。2014年8月20日，公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》(140795号)，中国证监会决定对上述行政许可申请予以受理。2015年1月26日，公司收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(140795号)，需要公司就有关问题做出书面说明和解释。目前，公司正会同中介机构抓紧落实反馈意见中。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### (二) 限售股份变动情况

报告期内，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

截至报告期末近三年，公司未有证券发行与上市情况。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内公司股份总数及股东结构、公司资产和负债结构未发生变动。

#### (三) 现存的内部职工股情况

公司无内部职工股。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	34,985
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	35,167

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结 情况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
上海地产(集团)有限公司	0	201,958,120	38.96	0	无		国家
全国社保基金四一三组合	11,589,158	11,589,158	2.24	0	未知		其他
兴业银行股份有限公司—工 银瑞信金融地产行业股票型 证券投资基金	8,560,668	8,560,668	1.65	0	未知		其他
中诚信托有限责任公司—中 诚·金谷1号集合资金信托	6,569,434	6,569,434	1.27	0	未知		其他
王恒	4,392,628	4,392,628	0.85	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司 —工银瑞信高端制造行业股 票型证券投资基金	2,736,126	2,736,126	0.53	0	未知		其他

中国银行股份有限公司—工银瑞信医疗保健行业股票型证券投资基金	2,360,171	2,360,171	0.46	0	未知	其他
谢华斌	2,318,761	2,318,761	0.45	0	未知	其他
罗瑞云	2,253,392	2,253,392	0.43	0	未知	其他
黄建伟	2,228,100	2,228,100	0.43	0	未知	其他

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海地产（集团）有限公司	201,958,120	人民币普通股	201,958,120
全国社保基金四一三组合	11,589,158	人民币普通股	11,589,158
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	8,560,668	人民币普通股	8,560,668
中诚信托有限责任公司—中诚·金谷1号集合资金信托	6,569,434	人民币普通股	6,569,434
王恒	4,392,628	人民币普通股	4,392,628
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信高端制造行业股票型证券投资基金	2,736,126	人民币普通股	2,736,126
中国银行股份有限公司—工银瑞信医疗保健行业股票型证券投资基金	2,360,171	人民币普通股	2,360,171
谢华斌	2,318,761	人民币普通股	2,318,761
罗瑞云	2,253,392	人民币普通股	2,253,392
黄建伟	2,228,100	人民币普通股	2,228,100
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、前十名股东中，上海地产（集团）有限公司与其他股东间不存在关联关系或一致行动人关系。</p> <p>2、兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—工银瑞信高端制造行业股票型证券投资基金、中国银行股份有限公司—工银瑞信医疗保健行业股票型证券投资基金均为工银瑞信基金管理有限公司旗下基金产品。</p> <p>3、其他股东间未知是否存在关联关系或一致行动人关系。</p>		

## 四、控股股东及实际控制人变更情况

## (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	2002-11-15
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）

未来发展战略	构建生态、生产、生活高度融合的城市更新平台
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索引及日期

报告期内公司控股股东未发生变更。

## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

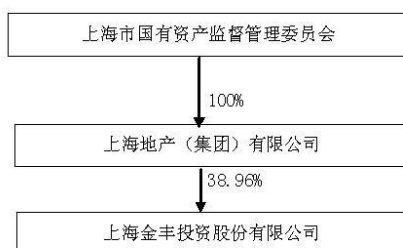
单位：元 币种：人民币

名称	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索引及日期

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



## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

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。

## 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 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
王文杰	董事长	男	58	2010-08-12						56.44	0
张景载	副董事长	男	59	2010-08-12						47.80	0
滕国纬	原董事总经理	男	48	2010-08-12	2015-1-30					56.44	0
杨永光	董事	男	63	2010-08-12						0	0
刘琦	董事	男	50	2010-08-12						0	33.57
何启菊	董事	女	42	2010-08-12						0	35.58
吕长江	独立董事	男	49	2010-08-12						9	0
杨忠孝	独立董事	男	48	2010-08-12						9	0
王世豪	独立董事	男	63	2012-05-22						7.50	0
郑建令	原监事会主席	男	61	2010-08-12	2014-05-20					0	32.17
周骏	监事	男	63	2010-08-12						0	0
高兴	原监事	男	40	2010-08-12	2014-06-09					20.22	0
蔡顺明	监事会主席	男	47	2014-05-20						0	58.50
方伟庆	监事	男	51	2014-06-09						45.16	0
荀旭东	常务副总经理	男	47	2014-06-10						6.91	0
包永镭	副总经理兼董事会秘书	男	60	2010-08-12		24,310	24,310	0		45.16	0

李敏	原副总经理	男	58	2010-08-12	2014-06-09					45.16	0
安民	副总经理兼 总会计师	女	51	2010-08-12		5,603	5,603	0		45.16	0
王若静	原总工程师	女	46	2010-08-12	2014-08-27					37.17	0
华勤	副总经理	女	48	2014-06-10						5.52	22.70
合计	/	/	/	/	/	29,913	29,913	0	/	436.64	182.52

姓名	最近5年的主要工作经历
王文杰	王文杰先生现任本公司董事长、党委书记。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、业务总监等职务。
张景载	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。
滕国纬	滕国纬先生于2015年1月辞去了本公司总经理、董事职务。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。
杨永光	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。
刘琦	刘琦先生现任上海地产资产管理有限公司副总经理，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，上海地产（集团）有限公司资产管理部经理等职务。
何启菊	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。
吕长江	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。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。
杨忠孝	杨忠孝先生现任华东政法大学研究生教育院院长、经济法教授、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。
王世豪	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。

郑建令	郑建令先生于报告期内因退休不再担任本公司监事会主席并监事职务。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长，上海地产（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席等职务。
周骏	周骏先生现任本公司监事。曾任上海市材料公司财务科副科长，上海市市政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。
高兴	高兴先生于报告期内辞去了本公司职工代表监事职务。现任本公司房地产金融服务事业部经理。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科长，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。
蔡顺明	蔡顺明先生现任上海地产（集团）有限公司副总裁，本公司监事会主席。曾任上海市房地局副局长主任科员、处长助理，上海市房地产交易中心副主任，上海市房屋土地资源管理局副处长、处长，上海市房地产交易中心主任、测管办主任，上海市房屋土地资源管理局办公室主任、信息办主任、党委办公室主任、信访办主任，上海市规划和国土资源管理局副总工程师等职务。
方伟庆	方伟庆先生现任本公司党委副书记、纪委书记、工会主席、职工代表监事。曾任解放军 57343 部队技术员、政治干事，中共上海市建设管理委员会干部处科员、副主任科员、主任科员，上海地产（集团）有限公司党群工作部高级业务主管、副经理、经理等职务。
荀旭东	荀旭东先生现任本公司常务副总经理、党委副书记。曾任上海市工业设备安装公司职工，上海地产（集团）有限公司资产管理部高级业务主管、投资管理部经理助理，上海地产馨越置业有限公司总经理、执行董事，上海地产保障住房投资建设管理有限公司副总经理、总经理等职务。
包永镭	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。
李敏	李敏先生于报告期内辞去了本公司副总经理职务。现任上海房屋置换股份有限公司董事长，上海金丰易居房地产顾问有限公司董事长、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。
安民	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。
王若静	王若静女士于报告期内辞去了本公司总工程师职务。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。
华勤	华勤女士现任本公司副总经理。曾任上海市公安局出入境管理局科员，上海国际技术进出口公司办公室主任，上海华利房地产公司总经理助理，上海三会电子工业有限公司董事、副总经理，上海地产（集团）有限公司土地储备部副经理、综合管理部经理、计划与信息管理部经理等职务。

## 其它情况说明

注：根据有关规定，王世豪先生自 2014 年 11 月起不再在公司领取独立董事津贴。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
蔡顺明	上海地产(集团)有限公司	副总裁	2010年7月	
何启菊	上海地产(集团)有限公司	财务管理部经理	2006年8月	

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	
刘琦	上海地产资产经营有限公司	副总经理	2014年5月	
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	
杨忠孝	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	1993年8月	
王世豪	城市商业银行资金清算中心	理事长	2010年12月	

**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 436.64 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 436.64 万元。

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑建令	监事会主席	离任	退休
蔡顺明	监事会主席	选举	
李敏	副总经理	离任	辞职
高兴	职工代表监事	离任	辞职
方伟庆	职工代表监事	选举	
荀旭东	常务副总经理	聘任	
华勤	副总经理	聘任	
王若静	总工程师	离任	辞职

## 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	39
主要子公司在职员工的数量	411
在职员工的数量合计	450
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
财务人员	25
管理人员	185
业务人员	211
其他人员	29
合计	450
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	17
本科	105
大专	163
大专以下	165
合计	450

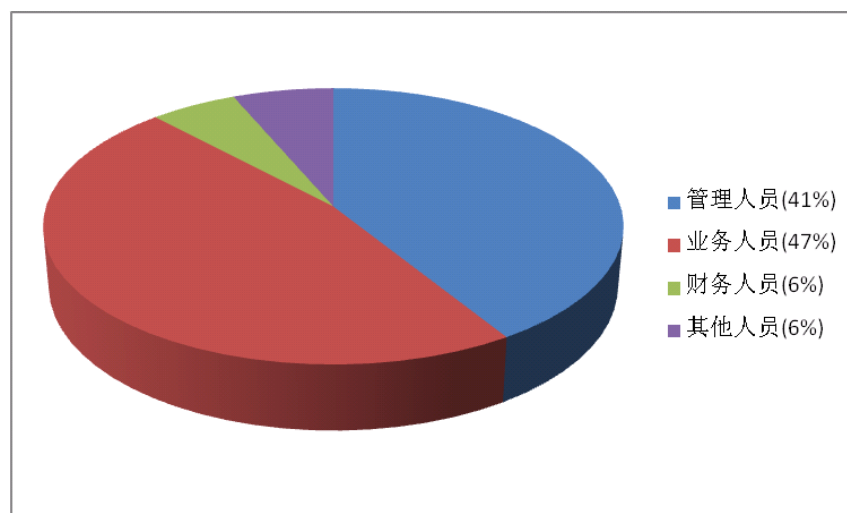
### (二) 薪酬政策

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。

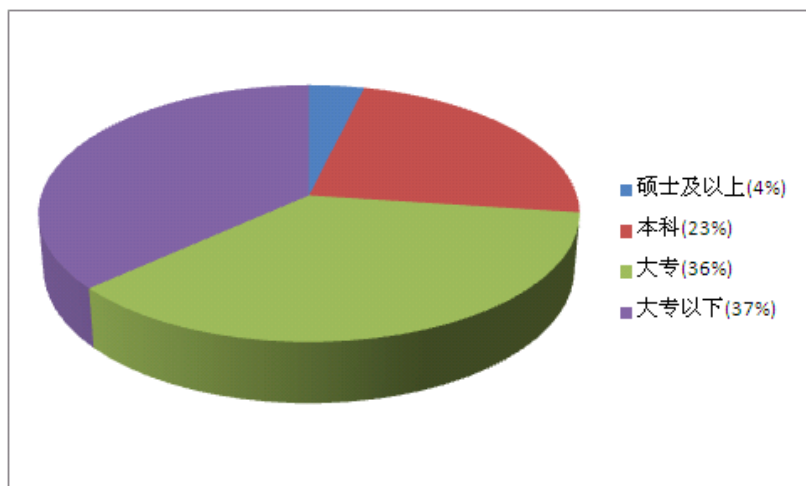
### (三) 培训计划

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





## 第九节 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了重要的作用。

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、收购出售资产、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	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014 年 5 月 20 日	1、公司 2013 年度董事会工作报告； 2、公司 2013 年度监事会工作报告； 3、公司 2013 年年度报告及其摘要； 4、公司 2013 年度财务决算报告； 5、公司 2013 年度利润分配预案； 6、关于聘请公司 2014 年度财务报告审计机构的议案； 7、关于聘请公司 2014 年度内部控制审计机构的议案； 8、关于 2014 年度为子公司提供担保额度的议案； 9、关于调整监事会成员的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2014 年 5 月 21 日

2014 年度第一次临时股东大会	2014 年 6 月 30 日	<p>1、关于公司本次重大资产重组符合相关法律、法规规定的议案；</p> <p>2、关于公司重大资产置换及发行股份购买资产构成关联交易的议案；</p> <p>3、关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案</p> <p>3.1 整体方案；</p> <p>3.2 交易对方；</p> <p>3.3 资产置换；</p> <p>3.4 资产置换的定价依据；</p> <p>3.5 期间损益安排；</p> <p>3.6 与置出资产相关的人员安排；</p> <p>3.7 发行股份的种类和面值；</p> <p>3.8 发行方式；</p> <p>3.9 发行对象和认购方式；</p> <p>3.10 发行股份的定价依据和发行数量；</p> <p>3.11 标的资产的定价依据和交易价格；</p> <p>3.12 股份限售期的安排；</p> <p>3.13 补偿安排；</p> <p>3.14 上市地点；</p> <p>3.15 决议有效期；</p> <p>4、关于与绿地集团全体股东签署附条件生效的《资产置换及发行股份购买资产协议》的议案；</p> <p>5、关于与绿地集团全体股东签署附条件生效的《资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》的议案；</p> <p>6、关于与绿地集团全体股东签署附条件生效的《补偿协议》的议案；</p> <p>7、关于《上海金丰投资股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及《上海金丰投资股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要（草案）》的议案；</p> <p>8、关于本次重大资产重组符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案；</p> <p>9、关于本次重大资产重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的说明；</p> <p>10、关于批准本次重大资产重组有关审计报告、盈利预测审核报告、资产评估报告的议案；</p> <p>11、关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的议</p>	全部通过	www. sse. com. cn	2014 年 7 月 1 日
------------------	-----------------	--	------	-------------------	----------------

		案； 12、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案； 13、关于公司第七届董事会延期换届的议案； 14、关于公司第七届监事会延期换届的议案。			
--	--	--	--	--	--

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王文杰	否	15	15	7	0	0	否	2
张景载	否	15	14	7	0	1	否	1
滕国纬	否	15	15	7	0	0	否	2
杨永光	否	15	15	9	0	0	否	0
刘琦	否	15	15	7	0	0	否	2
何启菊	否	15	14	7	1	0	否	2
吕长江	是	15	15	12	0	0	否	0
杨忠孝	是	15	14	7	0	1	否	2
王世豪	是	15	14	11	1	0	否	1

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	7

#### (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四次，在公司 2013 年度财务审计和内控审计、公司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；提名委员会召开会议一次，对公司高管候选人任职资格、工作经验、专业能力进行了认真审核。

### 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。

## 第十节 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 2014 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。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 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 2014 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。

是否披露内部控制审计报告：是

### 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。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

#### 审计报告

安永华明(2015)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2014年12月31日的合并及公司的资产负债表，2014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。

#### 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2014年12月31日的合并及公司的财务状况以及2014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 柳 皓

中国 北京

2015年3月17日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	539,973,026.66	618,316,422.59
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	18,116,284.56	319,417,169.89
预付款项	七、3	125,557,875.62	128,295,702.04
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、4	802,083.33	1,844,791.67
应收股利			
其他应收款	七、5	25,031,573.71	417,291,972.99
买入返售金融资产			
存货	七、6	5,549,117,495.39	3,324,367,355.48
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	38,577,107.61	2,930,298.19
流动资产合计		6,297,175,446.88	4,812,463,712.85
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	319,528,645.05	511,012,104.33
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	779,338,276.11	780,508,554.08
投资性房地产	七、10	19,648,227.23	20,306,469.97
固定资产	七、11	15,670,366.97	13,547,140.86
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	七、12	620,120.07	1,340,508.31
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、13	10,447,904.77	7,543,414.59
递延所得税资产	七、14	6,875,481.01	12,157,625.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,152,129,021.21	1,346,415,817.20

资产总计		7,449,304,468.09	6,158,879,530.05
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、16	1,598,750,000.00	1,456,750,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、17	573,987,273.42	211,124,642.71
预收款项	七、18	1,366,590,069.87	20,110,493.69
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、19	13,630,002.08	19,382,782.18
应交税费	七、20	23,148,651.92	22,956,643.16
应付利息	七、21	6,564,469.51	9,416,213.41
应付股利	七、22	31,341.87	88,841.87
其他应付款	七、23	13,877,870.53	122,069,095.73
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、24	1,762,486,725.45	711,587,082.95
其他流动负债	七、25	851,723.67	3,165,429.69
流动负债合计		5,359,918,128.32	2,576,651,225.39
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、26	175,000,000.00	1,365,895,189.03
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、14	39,033,970.27	14,871,676.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		214,033,970.27	1,380,766,865.73
负债合计		5,573,952,098.59	3,957,418,091.12
<b>所有者权益</b>			
股本	七、28	518,320,089.00	518,320,089.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、29	521,046,707.58	521,046,707.58
减: 库存股			

其他综合收益	七、42	108,235,259.54	44,741,756.00
专项储备			
盈余公积	七、30	159,272,615.67	159,272,615.67
一般风险准备			
未分配利润	七、31	558,194,009.69	944,040,996.79
归属于母公司所有者权益合计		1,865,068,681.48	2,187,422,165.04
少数股东权益		10,283,688.02	14,039,273.89
所有者权益合计		1,875,352,369.50	2,201,461,438.93
负债和所有者权益总计		7,449,304,468.09	6,158,879,530.05

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

### 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		353,417,730.82	395,933,937.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1		346,526,883.33
预付款项		50,310,000.00	24,628,200.00
应收利息		802,083.33	1,844,791.67
应收股利		1,350,000.00	
其他应收款	十六、2	1,747,302,087.15	1,473,339,397.31
存货		218,974,738.96	218,974,738.96
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,372,156,640.26	2,461,247,948.74
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		274,744,645.05	433,099,650.94
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	1,467,832,448.88	1,693,847,923.85
投资性房地产		11,846,175.53	12,076,924.13
固定资产		2,263,227.36	3,312,725.25
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		185,682.13	120,754.22
开发支出			



商誉			
长期待摊费用		101,538.42	203,076.90
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,756,973,717.37	2,142,661,055.29
资产总计		4,129,130,357.63	4,603,909,004.03
<b>流动负债:</b>			
短期借款		1,598,750,000.00	1,388,750,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		52,900.00	1,694,631.50
预收款项			
应付职工薪酬		3,938,000.00	4,970,000.00
应交税费		4,715,276.47	4,939,392.17
应付利息		4,417,485.69	5,242,092.64
应付股利		1,341.87	1,341.87
其他应付款		483,077,601.38	453,158,205.30
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		457,935,000.00	404,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,552,887,605.41	2,263,155,663.48
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		175,000,000.00	632,935,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		36,073,097.05	13,341,063.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		211,073,097.05	646,276,063.35
负债合计		2,763,960,702.46	2,909,431,726.83
<b>所有者权益:</b>			
股本		518,320,089.00	518,320,089.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		533,715,957.15	533,715,957.15
减: 库存股			
其他综合收益	十六、6	108,235,259.54	40,149,915.96
专项储备			
盈余公积		159,272,615.67	159,272,615.67
未分配利润		45,625,733.81	443,018,699.42

所有者权益合计		1,365,169,655.17	1,694,477,277.20
负债和所有者权益总计		4,129,130,357.63	4,603,909,004.03

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

### 合并利润表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		110,279,725.95	892,419,247.09
其中：营业收入	七、32	110,279,725.95	892,419,247.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		646,981,419.12	886,132,378.84
其中：营业成本	七、32	-17,019,801.07	404,126,264.13
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、33	10,732,592.76	115,659,710.16
销售费用		108,287,567.99	154,804,870.84
管理费用		76,854,902.28	89,025,156.48
财务费用	七、36	104,833,521.69	86,364,864.50
资产减值损失	七、37	363,292,635.47	36,151,512.73
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）	七、38	143,293,218.53	76,471,371.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		78,141,159.01	34,894,524.74
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-393,408,474.64	82,758,239.91
加：营业外收入	七、39	39,173,297.94	7,492,727.31
其中：非流动资产处置利得		1,055,430.15	311,880.91
减：营业外支出	七、40	980,579.08	1,057,225.95
其中：非流动资产处置损失		288,035.11	145,436.43
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-355,215,755.78	89,193,741.27
减：所得税费用	七、41	12,985,693.53	21,019,305.20

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-368,201,449.31	68,174,436.07
归属于母公司所有者的净利润		-364,595,863.44	69,630,661.54
少数股东损益		-3,605,585.87	-1,456,225.47
六、其他综合收益的税后净额		63,493,503.54	-35,077,466.29
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		63,493,503.54	-35,077,466.29
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		63,493,503.54	-35,077,466.29
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	七、42	63,493,503.54	-35,077,466.29
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-304,707,945.77	33,096,969.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		-301,102,359.90	34,553,195.25
归属于少数股东的综合收益总额		-3,605,585.87	-1,456,225.47
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	七、43	-0.70	0.13
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.70	0.13

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

**母公司利润表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	10,549,269.71	665,569,363.09
减:营业成本	十六、4	230,748.60	395,952,151.42
营业税金及附加		4,035,424.96	102,293,560.34
销售费用		904,210.40	1,971,198.48
管理费用		35,120,358.41	36,425,280.52
财务费用		44,533,142.38	85,287,494.19
资产减值损失		362,470,978.88	36,835,898.42
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)	十六、5	31,109,414.52	85,567,089.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		78,164,182.72	34,894,524.74
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-405,636,179.40	92,370,869.42
加:营业外收入		30,341,473.10	2,055,349.82
其中:非流动资产处置利得		154,180.92	116,416.33
减:营业外支出		810,216.48	464,260.27
其中:非流动资产处置损失		284,578.86	55,694.20
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-376,104,922.78	93,961,958.97
减:所得税费用		36,919.17	-20,947.70
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-376,141,841.95	93,982,906.67
五、其他综合收益的税后净额		68,085,343.58	-39,669,306.33
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		68,085,343.58	-39,669,306.33
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	十六、6	68,085,343.58	-39,669,306.33
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			

5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-308,056,498.37	54,313,600.34
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.73	0.18
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.73	0.18

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

### 合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		461,394,027.23	745,223,788.18
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、44	108,912,661.54	135,553,242.83
经营活动现金流入小计		570,306,688.77	880,777,031.01
购买商品、接受劳务支付的现金		239,840,290.55	285,926,444.66
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		115,176,837.53	138,946,569.14
支付的各项税费		28,723,879.42	161,456,311.91
支付其他与经营活动有关的现金	七、44	156,036,298.00	232,923,329.85
经营活动现金流出小计		539,777,305.50	819,252,655.56
经营活动产生的现金流量净额	七、45	30,529,383.27	61,524,375.45
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		278,000,000.00	46,154,361.92
取得投资收益收到的现金		68,639,974.96	26,745,367.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,092,459.62	455,105.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、45	-5,216,657.01	
收到其他与投资活动有关的现金	七、44	393,623,390.49	76,244,931.50
投资活动现金流入小计		738,139,168.06	149,599,765.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,814,573.40	7,457,154.46
投资支付的现金		40,864,536.00	77,497,212.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、45	8,211,766.57	
支付其他与投资活动有关的现金	七、44	14,500,000.00	49,350,000.00
投资活动现金流出小计		68,390,875.97	134,304,366.46
投资活动产生的现金流量净额		669,748,292.09	15,295,399.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,838,750,000.00	2,678,685,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、44	268,926,609.51	3,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,107,676,609.51	2,681,685,000.00
偿还债务支付的现金		2,612,253,172.50	2,566,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		268,544,508.30	310,774,040.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		207,500.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、44	5,500,000.00	5,750,000.00
筹资活动现金流出小计		2,886,297,680.80	2,883,424,040.47
筹资活动产生的现金流量净额		-778,621,071.29	-201,739,040.47

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		-78,343,395.93	-124,919,265.83
加：期初现金及现金等价物余额		618,316,422.59	743,235,688.42
六、期末现金及现金等价物余额	七、45	539,973,026.66	618,316,422.59

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

### 母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		353,985,275.87	360,131,006.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		39,023,234.26	48,094,311.27
经营活动现金流入小计		393,008,510.13	408,225,318.20
购买商品、接受劳务支付的现金		29,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		16,009,286.29	16,395,904.75
支付的各项税费		4,636,055.31	106,191,526.49
支付其他与经营活动有关的现金		26,395,612.92	23,092,329.79
经营活动现金流出小计		76,040,954.52	145,679,761.03
经营活动产生的现金流量净额	十六、7	316,967,555.61	262,545,557.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		251,000,000.00	45,560,361.92
取得投资收益收到的现金		58,975,997.11	54,156,647.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,267,000.00	168,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,551,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		325,072,025.35	651,124,528.73
投资活动现金流入小计		638,866,022.46	751,009,537.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		905,159.00	5,850,286.46
投资支付的现金		112,864,536.00	57,497,212.00
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		576,500,000.00	433,150,000.00

投资活动现金流出小计		690,269,695.00	496,497,498.46
投资活动产生的现金流量净额		-51,403,672.54	254,512,039.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,838,750,000.00	1,760,685,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		130,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,968,750,000.00	1,760,685,000.00
偿还债务支付的现金		2,033,150,000.00	2,108,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		183,680,089.72	239,035,818.00
支付其他与筹资活动有关的现金		60,000,000.00	81,110,000.00
筹资活动现金流出小计		2,276,830,089.72	2,429,045,818.00
筹资活动产生的现金流量净额		-308,080,089.72	-668,360,818.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-42,516,206.65	-151,303,221.41
加：期初现金及现金等价物余额		395,933,937.47	547,237,158.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		353,417,730.82	395,933,937.47

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



合并所有者权益变动表  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	518,320,089.00				521,046,707.58		44,741,756.00		159,272,615.67		944,040,996.79	14,039,273.89	2,201,461,438.93
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	518,320,089.00				521,046,707.58		44,741,756.00		159,272,615.67		944,040,996.79	14,039,273.89	2,201,461,438.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							63,493,503.54				-385,846,987.10	-3,755,585.87	-326,109,069.43
（一）综合收益总额							63,493,503.54				-364,595,863.44	-3,605,585.87	-304,707,945.77
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配											-21,251,123.66	-150,000.00	-21,401,123.66
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											-21,251,123.66	-150,000.00	-21,401,123.66
4. 其他													

(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	518,320,089.00				521,046,707.58		108,235,259.54		159,272,615.67		558,194,009.69	10,283,688.02	1,875,352,369.50

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	518,320,089.00				521,046,707.58		79,819,222.29		149,874,325.00		915,944,471.40	15,670,499.36	2,200,675,314.63
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	518,320,089.00				521,046,707.58		79,819,222.29		149,874,325.00		915,944,471.40	15,670,499.36	2,200,675,314.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-35,077,466.29		9,398,290.67		28,096,525.39	-1,631,225.47	786,124.30
(一)综合收益总额							-35,077,466.29				69,630,661.54	-1,456,225.47	33,096,969.78
(二)所有者投入和减少资本													

1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配							9,398,290.67	-41,534,136.15	-175,000.00			-32,310,845.48
1. 提取盈余公积							9,398,290.67	-9,398,290.67				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配								-32,135,845.48	-175,000.00			-32,310,845.48
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	518,320,089.00				521,046,707.58		44,741,756.00	159,272,615.67	944,040,996.79	14,039,273.89		2,201,461,438.93

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

## 母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	518,320,089.00				533,715,957.15		40,149,915.96		159,272,615.67	443,018,699.42	1,694,477,277.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	518,320,089.00				533,715,957.15		40,149,915.96		159,272,615.67	443,018,699.42	1,694,477,277.20
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							68,085,343.58			-397,392,965.61	-329,307,622.03
（一）综合收益总额							68,085,343.58			-376,141,841.95	-308,056,498.37
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-21,251,123.66	-21,251,123.66
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-21,251,123.66	-21,251,123.66
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	518,320,089.00				533,715,957.15		108,235,259.54		159,272,615.67	45,625,733.81	1,365,169,655.17

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	518,320,089.00				533,715,957.15		79,819,222.29		149,874,325.00	390,569,928.90	1,672,299,522.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	518,320,089.00				533,715,957.15		79,819,222.29		149,874,325.00	390,569,928.90	1,672,299,522.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-39,669,306.33		9,398,290.67	52,448,770.52	22,177,754.86
（一）综合收益总额							-39,669,306.33			93,982,906.67	54,313,600.34
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									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. 对所有者（或股东）的分配										-32,135,845.48	-32,135,845.48
3. 其他											

(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	518,320,089.00			533,715,957.15		40,149,915.96		159,272,615.67	443,018,699.42	1,694,477,277.20

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

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

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。

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2015年3月17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。

#### 2. 合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注八。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、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. 采用若干修订后/新会计准则

2014年1至3月，财政部制定了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》和《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》；修订了《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》和《企业会计准则第33号——合并财务报表》。上述7项会计准则均自2014年7月1日起施行，但鼓励在境外上市的企业提前执行。2014年6月，财政部修订了《企业会计准则第37号——金融工具列报》，在2014年年度及以后期间的财务报告中施行。

就本财务报表而言，上述会计准则的变化，引起本公司相应会计政策变化的，已根据相关衔接规定进行了处理，对于对比较数据需要进行追溯调整的，已进行了相应追溯调整。

上述引起的追溯调整对2014年度和2013年度财务报表的主要影响如下：

本集团  
2014年

	采用前 年初余额	采用会计准则 企业会计准则第2号 -长期股权投资	采用后 年初余额
长期股权投资	839,528,094.33		780,508,554.08
可供出售金融资产	451,992,564.08		511,012,104.33

2013年

	采用前 年初余额	采用会计准则 企业会计准则第2号 -长期股权投资	采用后 年初余额
长期股权投资	789,669,932.07		746,103,603.82
可供出售金融资产	452,322,881.06		495,889,209.31

本公司  
2014年

	采用前 年初余额	采用会计准则 企业会计准则第2号 -长期股权投资	采用后 年初余额
长期股权投资	1,728,077,464.10		1,693,847,923.85
可供出售金融资产	398,870,110.69		433,099,650.94

2013年

	采用前 年初余额	采用会计准则 企业会计准则第2号 -长期股权投资	采用后 年初余额
长期股权投资	1,704,471,917.25		1,686,289,589.00
可供出售金融资产	425,322,881.06		443,505,209.31

## 五、重要会计政策及会计估计

### 1. 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 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

### 2. 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。

### 3. 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。

### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。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。

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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益的，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。

## 5. 合并财务报表的编制方法

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2014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主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

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。

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，其余部分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。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

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。

## 6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(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。

#### *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。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

### 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。

### 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。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

#### *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通过备抵项目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。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

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。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除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。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

#### *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。

#### 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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。]

## 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。

## 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。

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。
- (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，详见附注五、借款费用。
- (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。

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，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。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；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分

配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入当期损益。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。

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，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。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。

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，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位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。

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和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收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应享有的比例计算归属于投资方的部分（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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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享有的部分，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、其他综合收益和利润分配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，终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

## 12. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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%

## 13. 固定资产

### (1). 确认条件

固定资产仅在与其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。

### (2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20 - 64 年	5%	1.48 - 4.75%
通用及专用设备	年限平均法	2 - 7 年	5%-10%	13.57 - 45.00%
运输设备	年限平均法	5 - 7 年	5%	13.57 - 19.00%
其他设备	年限平均法	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。

## 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。

## 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。

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

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与其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。

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。

## 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. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬以及或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 19. 预计负债

除了非同一控制下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。

## 20. 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。

### 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。

## **21. 政府补助**

### **(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

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。

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。

## (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，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。

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债

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。

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。

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。

## 23. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

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。

## 24. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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。

## 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. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 27. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和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。

### 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其他综合收益。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。

## 28. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据财政部的要求，本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并报表范围》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等新颁布或修订的会计准则。	经公司第七届董事会第十五次会议审议通过	执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》，仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目期初金额产生影响，其中可供出售金融资产期初金额调增 59,019,540.25 元，长期股权投资期初金额调减 59,019,540.25 元，对本公司 2013 年度经营成果和现金流量不产生影响；执行其他新会计准则对公司的同期比较数据及期初数据不产生影响，无需进行追溯调整。

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

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

### 2. 其他

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 2014 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。

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	124,327.29	312,551.60
银行存款	414,276,743.84	492,323,167.62
其他货币资金	125,571,955.53	125,680,703.37
合计	539,973,026.66	618,316,422.59
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

于2014年12月31日，本集团以人民币125,000,000.00元银行定期存单为质押取得银行借款（2013年12月31日：人民币125,000,000.00元），期限为1年。

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

## (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	15,725,535.11	83.87	263,484.50	1.68	315,026,510.03	98.51	26,348.45	0.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,024,535.68	16.13	370,301.73	12.24	4,774,993.67	1.49	357,985.36	7.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合计	18,750,070.79	/	633,786.23	/	319,801,503.70	/	384,333.81	/

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2014 年度	384,333.81	454,513.91	20,462.45	184,599.04	633,786.23
2013 年度	221,486.67	162,847.14	-	-	384,333.81



## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

	2014年12月31日	2013年12月31日
前五名欠款金额合计	15,378,665.11	313,826,510.03
占应收账款总额比例	82.02%	98.13%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

## 其他说明:

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下:

	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	14,906,509.19	306,709,607.37
1年至2年	3,145,212.90	463,217.00
2年至3年	313,886.00	12,167,181.70
3年以上	384,462.70	461,497.63
	18,750,070.79	319,801,503.70
减: 应收账款坏账准备	633,786.23	384,333.81
	18,116,284.56	319,417,169.89

## 3、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	46,855,666.88	37.32	103,404,230.05	80.60
1 至 2 年	77,064,791.75	61.37	21,637,416.99	16.87
2 至 3 年	1,637,416.99	1.31		
3 年以上			3,254,055.00	2.53
合计	125,557,875.62	100.00	128,295,702.04	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于 2014 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; 预付给上海明珠石材有限公司的工程款人民币 1,500,000.00 元, 因装修尚未结束而挂账; 预付给上海澳之玛建材有限公司工程款人民币 2,974,701.81 元, 因装修尚未结束而挂账; 预付给成都添财工程公司的装饰工程款人民币 2,663,048.99 元, 因装修尚未结束而挂账; 预付给山西东祥房地产开发有限公司的保证金人民币 49,710,871.00 元, 因销售尚未结束而挂账。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

于2014年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

	金额	比例
山西东祥房地产开发有限公司	49,710,871.00	39.59%
舟山中博置业有限公司	29,000,000.00	23.10%
上海周馨置业有限公司	20,000,000.00	15.93%
马鞍山佳宝置业有限公司	10,000,000.00	7.96%
上海市建筑装饰工程有限公司	<u>3,000,000.00</u>	<u>2.39%</u>
	<u>111,710,871.00</u>	<u>88.97%</u>

于2013年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

	金额	比例
山西东祥房地产开发有限公司	70,000,000.00	54.56%
上海周馨置业有限公司	20,000,000.00	15.59%
上海中企建筑装饰工程有限公司	5,500,000.00	4.29%
上海澳之玛建材有限公司	5,323,004.00	4.15%
上海健尔斯装饰工程有限公司	<u>4,800,000.00</u>	<u>3.74%</u>
	<u>105,623,004.00</u>	<u>82.33%</u>

## 4、 应收利息

## (1). 应收利息分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	802,083.33	
委托贷款		
债券投资		
保证金存款		1,844,791.67
合计	802,083.33	1,844,791.67

## 5、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,631,398.44	55.62	1,960,000.00	12.54		405,496,540.13	96.52	1,800,000.00	0.44	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,472,072.68	44.38	1,111,897.41	8.92		14,627,401.84	3.48	1,031,968.98	7.06	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	28,103,471.12	/	3,071,897.41	/		420,123,941.97	/	2,831,968.98	/	

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2014 年度	2,831,968.98	415,080.00	175,151.57	-	3,071,897.41
2013 年度	3,595,411.01	474,792.92	1,238,234.95	-	2,831,968.98

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
无锡市滨湖区建设工程管理处	保证金	4,500,000.00	3 年以上	16.01	900,000.00
上海财金产业投资有限公司	关联方往来款	2,649,643.84	1 年以内	9.43	
常州新业房地产开发有限公司	保证金	2,000,000.00	3 年以上	7.12	800,000.00
上海德赢行投资管理公司	往来款	2,000,000.00	1 年以内	7.12	
成都市住房专项维修资金监督办公室	保证金	1,931,754.60	1 年至 2 年	6.87	
合计	/	13,081,398.44	/	46.55	1,700,000.00

于 2013 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应收款 余额合计数的		性质	账龄	坏账准备 年末余额
		比例(%)				
上海金丰易居置业有限公司	334,539,667.96	79.63%		关联方 往来款	1 年至 2 年	-
上海财金产业投资有限公司	30,483,287.67	7.26%		关联方 往来款	2 年至 3 年	-
山西东祥房地产开发有限公司	30,000,000.00	7.14%		保证金	1 年以内	300,000.00
无锡市滨湖区建设工程管理处	4,500,000.00	1.07%		保证金	3 年以上	900,000.00
马鞍山市金申置业发展有限公司	<u>2,973,584.50</u>	<u>0.71%</u>		关联方 往来款	2 年至 3 年	-
	<u>402,496,540.13</u>	<u>95.81%</u>				<u>1,200,000.00</u>

其他说明：

其他应收款的账龄分析如下：

	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	8,289,112.52	102,925,126.97
1年至2年	7,246,611.02	288,614,004.92
2年至3年	1,620,442.59	24,062,562.59
3年以上	<u>10,947,304.99</u>	<u>4,522,247.49</u>
	28,103,471.12	420,123,941.97
减：其他应收款坏账准备	<u>3,071,897.41</u>	<u>2,831,968.98</u>
	<u>25,031,573.71</u>	<u>417,291,972.99</u>

## 6、 存货

### (1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	206,527,881.21		206,527,881.21	207,309,373.11		207,309,373.11
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	5,288,898,160.41	399,370,763.20	4,889,527,397.21	2,722,567,729.82	36,752,107.62	2,685,815,622.2
开发产品	452,409,265.62	352,874.25	452,056,391.37	430,603,736.09	392,082.50	430,211,653.59
低值易耗品	1,005,825.60		1,005,825.60	1,030,706.58		1,030,706.58
合计	5,948,841,132.84	399,723,637.45	5,549,117,495.39	3,361,511,545.60	37,144,190.12	3,324,367,355.48

## (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2014年12月31日	2013年12月31日
印象剑桥南块会所	2008年8月	2015年06月	68,000,000.00	67,275,971.57	66,882,409.97
印象剑桥北块II标段	2010年5月	2016年12月	706,526,200.00	550,724,899.61	496,805,774.37
金丰宜居-商品房	2009年12月	2015年06月	9,026,600.00	9,026,561.29	6,794,308.29
渔港路A块	2010年12月	2016年12月	680,000,000.00	556,202,318.57	548,834,424.81
渔港路B块	2010年12月	2015年06月	1,200,160,000.00	1,137,669,194.64	1,032,305,641.44
渔港路C块	2010年12月	2016年12月	861,500,000.00	572,200,053.80	570,945,170.94
上海宝山罗店大型居住社区动迁安置房二期	2011年11月	2015年12月	<u>2,443,360,000.00</u>	<u>2,395,799,160.93</u>	-
			<u>5,968,572,800.00</u>	<u>5,288,898,160.41</u>	<u>2,722,567,729.82</u>

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014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	1,634,918.23	-	163,491.82	1,471,426.41
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	<u>405,345,722.01</u>	<u>21,969,021.35</u>	-	<u>427,314,743.36</u>
		<u>430,603,736.09</u>	<u>21,969,021.35</u>	<u>163,491.82</u>	<u>452,409,265.62</u>

## (3) 库存商品

项目名称	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
世茗雅苑车库	142,632.00	-	47,544.00	95,088.00
华漕西郊九韵城二期	206,168,312.91	-	-	206,168,312.91
其他	<u>998,428.20</u>	<u>1,202,917.02</u>	<u>1,936,864.92</u>	<u>264,480.30</u>
	<u>207,309,373.11</u>	<u>1,202,917.02</u>	<u>1,984,408.92</u>	<u>206,527,881.21</u>

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	36,752,107.62	362,618,655.58				399,370,763.20
开发产品	392,082.50			39,208.25		352,874.25
合计	37,144,190.12	362,618,655.58		39,208.25		399,723,637.45

存货跌价准备变动如下：

## 2013年度

	年初余额	本年计提	本年减少 转回或转销	年末余额
开发成本	-	36,752,107.62	-	36,752,107.62
开发产品	<u>548,915.50</u>	-	<u>156,833.00</u>	<u>392,082.50</u>
	<u>548,915.50</u>	<u>36,752,107.62</u>	<u>156,833.00</u>	<u>37,144,190.12</u>

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

于2014年12月31日, 账面价值为人民币712,315,665.34元的存货为借款费用资本化形成。

## 7、其他流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
待摊租金	1,942,321.62	1,867,747.80
预缴税费	35,936,180.85	
其他	698,605.14	1,062,550.39
合计	38,577,107.61	2,930,298.19

## 8、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	319,528,645.05		319,528,645.05	227,410,449.69		227,410,449.69
按公允价值计量的	209,650,568.80		209,650,568.80	118,390,909.44		118,390,909.44
按成本计量的	109,878,076.25		109,878,076.25	109,019,540.25		109,019,540.25
信托计划				283,601,654.64		283,601,654.64
合计	319,528,645.05		319,528,645.05	511,012,104.33		511,012,104.33

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

按公允价值计量的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。

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

2014 年度

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	年末数	持股比例 (%)	本年现金红利
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	24,784,000.00	-	-	24,784,000.00	<1.00%	2,505,360.00
上海金枫先导投资中心 (有限合伙)	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	33.33%	1,000,000.00
上海金轶投资中心(有限合伙)	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	37.50%	505,424.81
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	1,847,606.25	5.00%	-
上海天丰房地产顾问有限公司	600,000.00	6,000.00	-	6,000.00	-	-	-
上海黑石股权投资合伙企业 (有限合伙)	14,193,449.00	32,381,934.00	864,536.00	-	33,246,470.00	6.00%	-
	<u>81,481,055.25</u>	<u>109,019,540.25</u>	<u>864,536.00</u>	<u>6,000.00</u>	<u>109,878,076.25</u>		<u>4,010,784.81</u>

## 2013 年度

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	年末数	持股比例 (%)	本年现金红利
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	24,784,000.00	-	-	24,784,000.00	<1%	2,163,720.00
上海金枫先导投资中心 (有限合伙)	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	33.33%	2,000,000.00
上海金耀投资中心(有限合伙)	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	37.50%	-
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	1,847,606.25	5.00%	1,033,069.09
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	1.00%	-
上海黑石股权投资合伙企业 (有限合伙)	<u>14,193,449.00</u>	<u>16,334,722.00</u>	<u>16,047,212.00</u>	-	<u>32,381,934.00</u>	6.00%	-
	<u>81,481,055.25</u>	<u>43,566,328.25</u>	<u>66,047,212.00</u>	<u>594,000.00</u>	<u>109,019,540.25</u>		<u>5,196,789.09</u>

## 9、长期股权投资

## 2014 年度

	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 (%)
权益法：								
合营企业								
上海财金产业投资有限公司	25,000,000.00	2,149,443.07	36,918,931.89	-	-	39,068,374.96	50%	50%
上海久五至尊商业管理有限公司	5,000,000.00	1,441,390.21	-1,441,390.21	-	-	-	50%	50%
联营企业								
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	652,548,056.87	105,839,872.41	40,240,455.87	40,000,000.00	718,147,473.41	40%	40%
上海金丰易居置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	-23,023.71	59,976,976.29	-	-	-	-
上海地产馨丰置业有限公司	50,000,000.00	50,025,374.55	-29,596.18	43,000,000.00	-	6,995,778.37	20%	20%
上海馨丰投资管理有限公司	4,900,000.00	4,852,744.64	139,969.33	-	-	4,992,713.97	49%	49%
上海智金资产管理有限公司	<u>9,000,000.00</u>	<u>9,491,544.74</u>	<u>642,390.66</u>	-	-	<u>10,133,935.40</u>	45%	45%
	<u>186,017,048.90</u>	<u>780,508,554.08</u>	<u>142,047,154.19</u>	<u>143,217,432.16</u>	<u>40,000,000.00</u>	<u>779,338,276.11</u>		

## 2013 年度

	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 (%)
权益法：								
合营企业								
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%
上海久五至尊商业管理有限公司	5,000,000.00	3,682,734.49	-2,241,344.28	-	-	1,441,390.21	50%	50%
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	<u>9,000,000.00</u>	-	<u>9,491,544.74</u>	-	-	<u>9,491,544.74</u>	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>		

注：2013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。

## 10、投资性房地产

## 投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	23,952,638.20			23,952,638.20
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	322,807.88			322,807.88
(1) 处置	322,807.88			322,807.88
(2) 其他转出				
4. 期末余额	23,629,830.32			23,629,830.32
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,646,168.23			3,646,168.23
2. 本期增加金额	371,212.74			371,212.74
(1) 计提或摊销	371,212.74			371,212.74
3. 本期减少金额	35,777.88			35,777.88
(1) 处置	35,777.88			35,777.88
(2) 其他转出				
4. 期末余额	3,981,603.09			3,981,603.09
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	19,648,227.23			19,648,227.23
2. 期初账面价值	20,306,469.97			20,306,469.97



## 其他说明

2013 年度	房屋及建筑物
原价	
年初余额	24,194,845.54
处置及报废	242,207.34
年末余额	23,952,638.20
累计折旧和摊销	
年初余额	3,294,361.05
计提	377,812.88
处置或报废	26,005.70
年末余额	3,646,168.23
账面价值	
年末	20,306,469.97
年初	20,900,484.49

## 11、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他工具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	8,260,069.12	10,443,238.28	15,928,772.68	1,284,318.80	35,916,398.88
2. 本期增加金额	6,407,713.40	1,163,406.00	502,290.98	3,550.00	8,076,960.38
(1) 购置	6,407,713.40	1,158,906.00	502,290.98	3,550.00	8,072,460.38
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加		4,500.00			4,500.00
3. 本期减少金额		2,818,379.12	7,399,297.24	23,550.00	10,241,226.36
(1) 处置或报废		177,516.00	6,728,673.03	23,550.00	6,929,739.03
(2) 其他转出		2,640,863.12	670,624.21		3,311,487.33
4. 期末余额	14,667,782.52	8,788,265.16	9,031,766.42	1,264,318.80	33,752,132.90
二、累计折旧					
1. 期初余额	3,374,813.33	7,339,274.52	10,817,977.00	837,193.17	22,369,258.02
2. 本期增加金额	224,454.48	1,045,790.91	1,053,956.05	189,940.36	2,514,141.80
(1) 计提	224,454.48	1,043,724.66	1,053,956.05	189,940.36	2,512,075.55
(2) 非同一控制下企业合并		2,066.25			2,066.25
3. 本期减少金额		2,157,052.64	4,622,208.75	22,372.50	6,801,633.89
(1) 处置或报废		168,640.25	4,209,945.52	22,372.50	4,400,958.27
(2) 其他转出		1,988,412.39	412,263.23		2,400,675.62
4. 期末余额	3,599,267.81	6,228,012.79	7,249,724.30	1,004,761.03	18,081,765.93
三、减值准备					
1. 期初余额					

2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	11,068,514.71	2,560,252.37	1,782,042.12	259,557.77	15,670,366.97
2. 期初账面价值	4,885,255.79	3,103,963.76	5,110,795.68	447,125.63	13,547,140.86

其他说明：

2013 年度

	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					
年初余额	422,633,780.64	10,962,859.63	18,383,989.62	24,186,256.00	476,166,885.89
购置	-	1,053,626.00	171,400.00	14,600.00	1,239,626.00
处置或报废	414,373,711.52	1,573,247.35	2,626,616.94	22,916,537.20	441,490,113.01
年末余额	8,260,069.12	10,443,238.28	15,928,772.68	1,284,318.80	35,916,398.88
累计折旧：					
年初余额	41,822,521.85	7,434,362.13	11,338,658.87	15,523,364.79	76,118,907.64
计提	12,123,611.41	1,383,658.87	1,925,788.54	4,674,557.61	20,107,616.43
处置或报废	50,571,319.93	1,478,746.48	2,446,470.41	19,360,729.23	73,857,266.05
年末余额	3,374,813.33	7,339,274.52	10,817,977.00	837,193.17	22,369,258.02
账面价值：					
年末	4,885,255.79	3,103,963.76	5,110,795.68	447,125.63	13,547,140.86
年初	380,811,258.79	3,528,497.50	7,045,330.75	8,662,891.21	400,047,978.25

## 12、无形资产

### (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				2,135,718.89	2,135,718.89
2. 本期增加金额				212,525.00	212,525.00
(1) 购置				209,000.00	209,000.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				3,525.00	3,525.00

3. 本期减少金额				1,349,918.89	1,349,918.89
(1) 处置					
(2) 其他转出				1,349,918.89	1,349,918.89
4. 期末余额				998,325.00	998,325.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				795,210.58	795,210.58
2. 本期增加金额				143,656.91	143,656.91
(1) 计提				142,893.03	142,893.03
(2) 非同一控制下企业合并				763.88	763.88
3. 本期减少金额				560,662.56	560,662.56
(1) 处置					
(2) 其他转出				560,662.56	560,662.56
4. 期末余额				378,204.93	378,204.93
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				620,120.07	620,120.07
2. 期初账面价值				1,340,508.31	1,340,508.31

其他说明：

2013 年度	软件
原价	
年初余额	2,135,718.89
购置	-
年末余额	2,135,718.89
累计摊销	
年初余额	582,891.24

计提	212,319.34
处置或报废	-
年末余额	795,210.58

账面价值	
年末	1,340,508.31
年初	1,552,827.65

### 13、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良	7,543,414.59	5,254,339.37	2,349,849.19		10,447,904.77
合计	7,543,414.59	5,254,339.37	2,349,849.19		10,447,904.77

其他说明：

2013年度

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
经营租入固定资产改良	304,615.38	8,161,781.41	922,982.20	7,543,414.59

### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,072,207.36	268,051.84	1,111,417.76	277,854.44
内部交易未实现利润	20,728,932.00	5,182,233.00	41,818,297.80	10,454,574.45
可抵扣亏损				
预提费用	5,700,784.68	1,425,196.17	5,700,784.68	1,425,196.17
合计	27,501,924.04	6,875,481.01	48,630,500.24	12,157,625.06

#### (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	11,843,492.88	2,960,873.22		
可供出售金融资产公允价值变动	144,313,679.32	36,078,419.83	59,655,674.60	14,913,918.65
其他	-21,291.12	-5,322.78	-168,967.80	-42,241.95
合计	156,135,881.08	39,033,970.27	59,486,706.80	14,871,676.70

## 15、资产减值准备

2014 年度

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	3,216,302.79	869,593.91	195,614.02	184,599.04	3,705,683.64
存货跌价准备	<u>37,144,190.12</u>	<u>362,618,655.58</u>	-	<u>39,208.25</u>	<u>399,723,637.45</u>
	<u>40,360,492.91</u>	<u>363,488,249.49</u>	<u>195,614.02</u>	<u>223,807.29</u>	<u>403,429,321.09</u>

2013 年度

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			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	<u>548,915.50</u>	<u>36,752,107.62</u>	-	<u>156,833.00</u>	<u>37,144,190.12</u>
	<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>

## 16、短期借款

## (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	118,750,000.00	178,750,000.00
抵押借款		
保证借款	1,480,000,000.00	1,168,000,000.00
信用借款		110,000,000.00
合计	1,598,750,000.00	1,456,750,000.00

短期借款分类的说明：

于 2014 年 12 月 31 日，上述借款的年利率范围为 5.400% 至 8.150%（2013 年 12 月 31 日：5.400% 至 8.000%）。于 2014 年 12 月 31 日，无已到期但未偿还的短期借款。

## 17、应付账款

## (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计	573,987,273.42	211,124,642.71

其他说明

应付账款不计息。

于 2014 年 12 月 31 日，本账户余额中无账龄超过 1 年的重要应付账款。

## 18、预收款项

## (1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	1,365,473,919.87	19,199,486.00
预收租金	616,150.00	911,007.69
预收项目管理费	500,000.00	
合计	1,366,590,069.87	20,110,493.69

其他说明

于 2014 年 12 月 31 日，本账户余额中无账龄超过 1 年的重要预收款项。

## 19、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,043,743.66	103,301,174.50	108,841,786.36	13,503,131.80
二、离职后福利-设定提存计划	332,788.52	9,839,750.10	10,045,668.34	126,870.28
三、辞退福利	6,250.00	490,921.06	497,171.06	
四、一年内到期的其他福利				
合计	19,382,782.18	113,631,845.66	119,384,625.76	13,630,002.08

## (2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,909,968.62	63,235,589.18	68,632,643.66	12,512,914.14
二、职工福利费		4,500,933.53	4,500,933.53	
三、社会保险费	232,348.92	5,791,073.78	5,895,035.77	128,386.93
其中：医疗保险费	146,672.69	4,454,838.60	4,541,784.51	59,726.78
工伤保险费	10,821.90	214,766.87	222,283.14	3,305.63
生育保险费	12,646.41	400,515.03	407,966.05	5,195.39
其他	62,207.92	720,953.28	723,002.07	60,159.13
四、住房公积金	72,504.00	3,449,502.00	3,494,908.00	27,098.00
五、工会经费和职工教育经费	159,160.13	1,201,875.85	1,326,384.07	34,651.91
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	669,761.99	25,122,200.16	24,991,881.33	800,080.82
合计	19,043,743.66	103,301,174.50	108,841,786.36	13,503,131.80

## (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	308,729.11	8,694,146.28	8,884,652.65	118,222.74
2、失业保险费	24,059.41	615,204.79	630,616.66	8,647.54
3、企业年金缴费		530,399.03	530,399.03	
合计	332,788.52	9,839,750.10	10,045,668.34	126,870.28

其他说明：

应付职工薪酬列示

2013 年度

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬				
离职后福利(设定提存计划)	23,206,777.82	126,540,034.53	130,703,068.69	19,043,743.66
辞退福利	306,651.86	11,577,430.07	11,551,293.41	332,788.52
	<u>14,000.00</u>	<u>392,420.99</u>	<u>400,170.99</u>	<u>6,250.00</u>
	<u>23,527,429.68</u>	<u>138,509,885.59</u>	<u>142,654,533.09</u>	<u>19,382,782.18</u>

短期薪酬如下：

2013 年度

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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	214,684.19	6,493,110.78	6,475,446.05	232,348.92
其中： 医疗保险费	143,621.58	5,220,932.02	5,217,880.91	146,672.69
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
其他短期薪酬	<u>697,611.86</u>	<u>27,061,618.57</u>	<u>27,089,468.44</u>	<u>669,761.99</u>
	<u>23,206,777.82</u>	<u>126,540,034.53</u>	<u>130,703,068.69</u>	<u>19,043,743.66</u>

设定提存计划如下：

2013年度

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	286,592.04	10,097,942.52	10,075,805.45	308,729.11
失业保险费	20,059.82	744,620.67	740,621.08	24,059.41
企业年金缴费	-	734,866.88	734,866.88	-
	<u>306,651.86</u>	<u>11,577,430.07</u>	<u>11,551,293.41</u>	<u>332,788.52</u>

## 20、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	768.93	2,315.64
消费税		
营业税	5,185,648.19	6,158,285.48
企业所得税	8,605,224.78	7,066,392.24
个人所得税		
城市维护建设税		
土地增值税	6,847,601.19	6,073,180.28
其他	2,509,408.83	3,656,469.52
合计	23,148,651.92	22,956,643.16

## 21、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
借款利息	6,564,469.51	6,084,706.56
中小企业私募债券利息		3,331,506.85
合计	6,564,469.51	9,416,213.41

## 22、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
应付少数股东股利	30,000.00	87,500.00
持无限售条件股份股东股利	1,341.87	1,341.87
合计	31,341.87	88,841.87



**23、其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计	13,877,870.53	122,069,095.73

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海馨丰投资管理有限公司	2,450,000.00	投资款
合计	2,450,000.00	/

## 其他说明

于 2014 年 12 月 31 日，本账户余额中主要包括本公司应付上海地产馨丰投资管理有限公司投资款人民币 2,450,000.00 元。

**24、1 年内到期的非流动负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,762,486,725.45	514,400,000.00
1 年内到期的应付债券		197,187,082.95
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,762,486,725.45	711,587,082.95

## 其他说明：

一年内到期的长期借款为抵押、信托借款及委托借款，详见附注七、长期借款，一年内到期的应付债券为中小企业私募债券，详见附注七、应付债券。

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。于 2014 年 10 月，投资者行使回售选择权，本年债券提前赎回。

**25、其他流动负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
预提费用	851,723.67	3,165,429.69
合计	851,723.67	3,165,429.69

其他说明：

主要预提费用列示如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	结存原因
房租	677,973.67	-	预提房租
酒店经营费	-	3,049,729.69	应付未付的 经营费用

## 26、长期借款

### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
合计	175,000,000.00	1,365,895,189.03

其他说明，包括利率区间：

	2014年12月31日	2013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	240,000,000.00	320,000,000.00	注1	央行同期利率上浮5%	注1
上海市住房置业担保 有限公司	100,000,000.00	-	注2	8.5%	注2
中国建设银行 上海静安支行	570,412,890.00	-	注3	6.15%	注3
方正东亚信托 有限责任公司	-	199,400,000.00	注4	9.2%	注4
上海农村商业银行 长宁支行	85,000,000.00	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	96,000,000.00	198,000,000.00	注6	10.5%	注6
陆家嘴国际 信托有限公司	494,138,835.45	690,960,189.03	注7	7.38%	注7
江苏银行 上海杨浦支行	-	30,000,000.00	注8	7.92%	注8
中国银行 上海市分行	351,935,000.00	351,935,000.00	注9	8.10%	注9
减：一年内到期的 长期借款	<u>1,762,486,725.45</u>	<u>514,400,000.00</u>			
	<u>175,000,000.00</u>	<u>1,365,895,189.03</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81,000,000.00元将于2015年4月15日到期,人民币9,000,000.00元将于2015年5月9日到期,人民币150,000,000.00元将于2015年10月15日到期。

注2: 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浙商银行上海分行向本公司提供的借款,借款期限自2014年9月10日起至2016年9月9日,担保方式为信用。还款方式为到期一次偿还。

注3: 该借款系本公司的子公司上海市金丰易居置业有限公司向中国建设银行上海市静安支行的借款,用于罗店基地C1-C4地块的开发。

其中人民币94,612,890.00元借款以账面价值为人民币317,565,432.00元的罗南镇0009街坊23/5丘1-9号房及人防地下车库的房屋建设工程为抵押取得银行借款人民币145,000,000.00元,截至2014年12月31日,已提款人民币129,812,890.00元,并归还人民币35,200,000.00元。借款期限自2013年6月19日至2015年4月8日止。

其中人民币103,100,000.00元借款是以账面价值为人民币292,000,000.00元的罗南镇0009街坊21/1丘C2-1至C2-11房屋建设工程为抵押取得银行借款人民币137,000,000.00元,截至2014年12月31日,已提款人民币103,400,000.00元,并归还人民币300,000.00元。借款期限自2013年8月5日至2015年6月24日止。

其中人民币95,000,000.00元借款是以账面价值为人民币169,620,000.00元的罗南镇0009街坊21/1丘土地使用权为抵押取得银行借款人民币95,000,000.00元,截至2014年12月31日,已提款人民币95,000,000.00元。借款期限自2012年6月25日至2015年6月24日止。

其中人民币177,700,000.00元借款以账面价值为人民币320,610,000.00元的罗南镇0009街坊14/3丘土地使用权为抵押取得银行借款人民币180,000,000.00元,截至2014年12月31日,已提款人民币178,000,000.00元,并归还人民币300,000.00元。借款期限自2013年11月18日至2015年7月31日止。

其中人民币100,000,000.00元借款以账面价值为人民币184,240,000.00元的罗南镇0009街坊23/5丘土地使用权为抵押取得银行借款人民币104,000,000.00元,截至2014年12月31日,已提款人民币104,000,000.00元,并归还人民币4,000,000.00元。借款期限自2012年11月15日至2015年7月31日止。

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2015年4月8日止,已全部于本年归还。

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5,000,000.00元将于2015年4月1日到期,人民币5,000,000.00元将于2015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102,000,000.00元已于本年归还,人民币1,000,000.00元将于2015年6月4日到期,人民币95,000,000.00元将于2015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2013年归还，人民币198,000,000.00元已全部于本年归还。

借款人民币494,138,835.45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。

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，已全部于本年归还。

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。

## 27、应付债券

其他说明：

2014年度:无。

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	195,788,176.23	1,398,906.72	197,187,082.95	-

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。于2014年10月，投资者行使回售选择权，本年债券提前赎回。

## 28、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	518,320,089.00						518,320,089.00

其他说明：

## 2014年度

	年初余额		本年增(减)股数	年末余额	
	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

## 2013年度

	年初余额		本年增(减)股数	年末余额	
	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

## 29、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	508,409,166.80			508,409,166.80
其他资本公积	12,637,540.78			12,637,540.78
合计	521,046,707.58			521,046,707.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 2013 年度

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	508,409,166.80	-	-	508,409,166.80
其他	<u>12,637,540.78</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,637,540.78</u>
	<u>521,046,707.58</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>521,046,707.58</u>

## 30、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	155,665,274.75			155,665,274.75
任意盈余公积	3,607,340.92			3,607,340.92
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	159,272,615.67			159,272,615.67

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 2013 年度

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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>

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。

## 31、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	944,040,996.79	915,944,471.40
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	944,040,996.79	915,944,471.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-364,595,863.44	69,630,661.54
减：提取法定盈余公积		9,398,290.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	21,251,123.66	32,135,845.48
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	558,194,009.69	944,040,996.79

## 2013 年度利润分配情况

根据本公司2013年度股东大会决议，本公司以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），共计人民币21,251,123.66元，并于2014年实施。

## 2014 年度利润预分配情况

根据本公司第七届董事会第五十七次会议决议，决定2014年度不进行利润分配。

## 32、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	99,108,969.70	-17,552,779.66	882,851,496.48	403,172,741.33
其他业务	11,170,756.25	532,978.59	9,567,750.61	953,522.80
合计	110,279,725.95	-17,019,801.07	892,419,247.09	404,126,264.13

主营业务收入及成本列示如下：

	2014 年度		2013 年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	-35,974,611.75	-21,755,613.37	634,833,021.00	392,906,668.21
提供劳务	119,783,580.50	1,014,029.65	200,369,040.06	3,117,615.33
其他	<u>15,300,000.95</u>	<u>3,188,804.06</u>	<u>47,649,435.42</u>	<u>7,148,457.79</u>
	<u>99,108,969.70</u>	<u>-17,552,779.66</u>	<u>882,851,496.48</u>	<u>403,172,741.33</u>

## 33、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	8,933,917.53	46,932,155.16
城市维护建设税		
教育费附加		
资源税		
土地增值税	784,992.97	61,518,653.55
其他	1,013,682.26	7,208,901.45
合计	10,732,592.76	115,659,710.16

## 34、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计	108,287,567.99	154,804,870.84

## 35、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计	76,854,902.28	89,025,156.48

## 36、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	234,289,983.41	251,330,453.61
减：利息收入	-8,138,018.05	-11,178,194.55
减：利息资本化金额	-121,882,324.04	-154,766,138.73
其他	563,880.37	978,744.17
合计	104,833,521.69	86,364,864.50

其他说明：

借款费用资本化金额已计入存货。

## 37、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	673,979.89	-600,594.89
二、存货跌价损失	362,618,655.58	36,752,107.62
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	363,292,635.47	36,151,512.73



## 38、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	78,141,159.01	34,894,524.74
处置长期股权投资产生的投资收益	24,768,591.67	25,631,479.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	12,026,835.97	12,999,280.77
处置可供出售金融资产取得的投资收益	16,513,138.99	2,946,086.46
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
非同一控制下企业合并公允价值调整产生的投资收益	11,843,492.89	
合计	143,293,218.53	76,471,371.66

## 39、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,055,430.15	311,880.91	1,055,430.15
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	31,548,331.79	6,515,189.42	31,548,331.79
违约金	75,700.00	49,400.00	75,700.00
其他	6,493,836.00	616,256.98	6,493,836.00
合计	39,173,297.94	7,492,727.31	39,173,297.94

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	30,278,331.79	5,795,189.42	
企业扶持奖金	1,270,000.00	720,000.00	
合计	31,548,331.79	6,515,189.42	/

## 40、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	288,035.11	145,436.43	288,035.11
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		400,000.00	
违约金	145,712.00	433,157.00	145,712.00
其他	546,831.97	78,632.52	546,831.97
合计	980,579.08	1,057,225.95	980,579.08

## 41、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,705,757.09	14,871,376.23
递延所得税费用	8,279,936.44	6,147,928.97
合计	12,985,693.53	21,019,305.20

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	-355,215,755.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-88,803,938.95
子公司适用不同税率的影响	-1,047,908.86
调整以前期间所得税的影响	-69,446.99
非应税收入的影响	-1,254,028.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	408,367.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	123,287,939.36
归属于联营企业和合营企业的损益	-19,535,289.75
所得税费用	12,985,693.53

其他说明：

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2013 年度
利润总额	89,193,741.27
按法定或适用税率计算的所得税费用(注)	22,298,435.32
某些子公司适用不同税率的影响	-4,282,794.53
对以前期间当期所得税的调整	9,519,368.56
归属于联营企业和合营企业的损益	-8,723,631.19
无须纳税的收入	-2,749,820.19
不可抵扣的费用	3,098,573.74
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>
按本集团实际税率计算的税项费用	<u>21,019,305.20</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、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2013年 1月1日	增减变动	2013年 12月31日	增减变动	2014年 12月31日
可供出售金融资产 公允价值变动	79,819,222.29	-35,077,466.29	44,741,756.00	63,493,503.54	108,235,259.54

利润表中归属于母公司的其他综合收益当期发生额：

### 2014年度

	税前金额	所得税	税后金额
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动	91,259,659.36	22,814,914.84	68,444,744.52
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	<u>6,601,654.64</u>	<u>1,650,413.66</u>	<u>4,951,240.98</u>
	<u>84,658,004.72</u>	<u>21,164,501.18</u>	<u>63,493,503.54</u>

### 2013年度

	税前金额	所得税	税后金额
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动	-43,881,359.54	-10,970,339.89	-32,911,019.65
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	<u>2,888,595.52</u>	<u>722,148.88</u>	<u>2,166,446.64</u>
	<u>-46,769,955.06</u>	<u>-11,692,488.70</u>	<u>-35,077,466.29</u>

**43、 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：

	2014 年度	2013 年度
归属于本公司普通股股东的当期净利润	-364,595,863.44	69,630,661.54
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）	-0.70	0.13

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。

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回的项目保证金	52,486,065.48	101,976,847.00
收到存款利息收入	9,180,719.97	12,490,134.27
收到补贴款	31,548,331.79	6,515,189.42
代收契税及办证费	180,970.00	1,237,076.72
代收款	10,094,572.26	10,400,738.18
其他	5,422,002.04	2,933,257.24
合计	108,912,661.54	135,553,242.83

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的项目保证金	66,663,915.00	124,112,751.60
管理费用和销售费用	67,017,458.21	88,155,190.31
代扣税金及办证费	18,294,115.18	16,217,475.06
其他	4,060,809.61	4,437,912.88
合计	156,036,298.00	232,923,329.85

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回上海金丰易居置业有限公司借款及利息(注)	349,123,390.49	28,000,000.00
收回上海财金产业投资有限公司借款及利息	44,500,000.00	48,244,931.50
合计	393,623,390.49	76,244,931.50

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

注：该现金流量活动仅为本集团将上海金丰易居置业有限公司纳入合并范围前发生。

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向上海金丰易居置业有限公司提供借款		34,350,000.00
向上海财金产业投资有限公司提供借款	14,500,000.00	15,000,000.00
合计	14,500,000.00	49,350,000.00

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到上海金丰易居置业有限公司借款(注)	266,926,609.51	
收到上海德赢行投资管理有限公司借款	2,000,000.00	3,000,000.00
合计	268,926,609.51	3,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

注：该现金流量活动仅为本集团将上海金丰易居置业有限公司纳入合并范围前发生。

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还上海德赢行投资管理有限公司借款及利息	5,450,000.00	5,750,000.00
发行中小企业私募债券费用	50,000.00	
合计	5,500,000.00	5,750,000.00

## 45、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-368,201,449.31	68,174,436.07
加：资产减值准备	363,292,635.47	36,151,512.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,105,567.76	19,628,169.15
投资性房地产折旧	371,212.74	377,812.88
无形资产摊销	142,893.03	212,319.34
长期待摊费用摊销	2,349,849.19	922,982.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-767,395.04	-166,444.48

固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	112,601,858.76	92,002,671.05
投资损失(收益以“—”号填列)	-143,293,218.53	-76,471,371.66
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	5,282,144.05	8,654,364.30
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	2,997,792.39	-20,947.70
存货的减少(增加以“—”号填列)	-548,991,714.52	109,856,281.11
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	314,376,080.04	-272,706,495.88
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	288,263,127.24	74,909,086.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	30,529,383.27	61,524,375.45
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	539,973,026.66	618,316,422.59
减: 现金的期初余额	618,316,422.59	743,235,688.42
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-78,343,395.93	-124,919,265.83

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	400,594,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	392,382,233.43
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	8,211,766.57

其他说明:

取得子公司及其他营业单位的价格 479,544,000.00

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,551,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,767,657.01
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-5,216,657.01

其他说明：

处置子公司及其他营业单位的价格 2,551,000.00

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	539,973,026.66	618,316,422.59
其中：库存现金	124,327.29	312,551.60
可随时用于支付的银行存款	414,276,743.84	492,323,167.62
可随时用于支付的其他货币资 金	125,571,955.53	125,680,703.37
可用于支付的存放中央银行款 项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	539,973,026.66	618,316,422.59
其中：母公司或集团内子公司使用 受限制的现金和现金等价物		

## 46、所有权或使用权受到限制的资产

2014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	125,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00	注1
存货	1,620,047,901.39	1,284,035,432.00	-	2,904,083,333.39	
注2					
可供出售金融资产	93,504,000.00	-	93,504,000.00	-	注3
	1,838,551,901.39	1,409,035,432.00	218,504,000.00	3,029,083,333.39	

## 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	-	
	1,177,646,536.61	1,343,328,100.00	682,422,735.22	1,838,551,901.39	

注1：于2014年12月31日，账面价值为人民币125,000,000.00元（2013年12月31日：人民币125,000,000.00元）的货币资金所有权受到限制，系2014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（2013年12月31日：人民币118,750,000.00元），该项借款将于2015年10月23日到期。

注2：于2014年12月31日，账面价值为人民币224,407,213.50元（2013年12月31日：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2014年12月31日，已提款人民币360,000,000.00元（2013年12月31日：人民币360,000,000.00元），并归还人民币120,000,000.00元（2013年度：人民币40,000,000.00元）

于2014年12月31日，账面价值为人民币177,312,587.89元（2013年12月31日：人民币177,312,587.89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2014年12月31日，已提款人民币90,000,000.00元（2013年12月31日：人民币90,000,000.00元），并归还人民币5,000,000.00元。其中人民币5,000,000.00元将于2015年4月1日到期，人民币5,000,000.00元将于2015年10月8日到期。

于2014年12月31日，账面价值为人民币1,218,328,100.00元（2013年12月31日：人民币1,218,328,100.00元）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2014年12月31日，已提款人民币500,000,000.00元（2013年度：人民币500,000,000.00元）。

于2014年12月31日，账面价值为人民币317,565,432.00元的存货所有权受到限制，系本公司的子公司上海金丰易居置业有限公司以账面价值为人民币317,565,432.00元的罗南镇0009街坊23/5丘1-9号房及人防地下车库的房屋建设工程为抵押取得银行借款人民币145,000,000.00元，截至2014年12月31日，已提款人民币129,812,890.00元，并归还人民币35,200,000.00元。

于2014年12月31日，账面价值为人民币169,620,000.00元的存货所有权受到限制，系本公司的子公司上海金丰易居置业有限公司以账面价值为人民币169,620,000.00元的罗南镇0009街坊21/1丘土地使用权为抵押取得银行借款人民币95,000,000.00元，截至2014年12月31日，已提款人民币95,000,000.00元。

于2014年12月31日，账面价值为人民币320,610,000.00元的存货所有权受到限制，系本公司的子公司上海金丰易居置业有限公司以账面价值为人民币320,610,000.00元的罗南镇0009街坊14/3丘土地使用权为抵押取得银行借款人民币180,000,000.00元，截至2014年12月31日，已提款人民币178,000,000.00元，并归还人民币300,000.00元。

于2014年12月31日，账面价值为人民币184,240,000.00元的存货所有权受到限制，系本公司的子公



司上海金丰易居置业有限公司以账面价值为人民币184,240,000.00元的罗南镇0009街坊23/5丘土地使用权为抵押取得银行借款人民币104,000,000.00元，截至2014年12月31日，已提款人民币104,000,000.00元，并归还人民币4,000,000.00元。

于2014年12月31日，账面价值为人民币292,000,000.00元的存货所有权受到限制，系本公司的子公司上海金丰易居置业有限公司以账面价值为人民币292,000,000.00元的罗南镇0009街坊21/1丘C2-1至C2-11房屋建设工程为抵押取得银行借款人民币137,000,000.00元，截至2014年12月31日，已提款人民币103,400,000.00元，并归还人民币300,000.00元。

注3：于2014年12月31日，无（2013年12月31日：人民币93,504,000.00元）可供出售金融资产所有权受到限制。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

本年内，本公司的子公司上海金丰易居网有限公司以现金人民币594,000.00元取得了上海天丰房地产顾问有限公司99%股权，购买日确定为2014年1月24日。购买日，上海天丰房地产顾问有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值相同。

本年内，本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司以现金人民币400,000,000.00元及受让上海金丰易居置业有限公司的债务人民币78,950,000.00元，取得了上海金丰易居置业有限公司86.96%股权，购买日确定为2014年10月8日。

#### (2). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	上海金丰易居置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,650,660,330.05	2,559,564,949.44
货币资金	391,413,972.65	391,413,972.65
应收款项		
存货	1,908,607,583.88	1,817,512,203.27
固定资产		
无形资产		
其他应收款	350,638,773.52	350,638,773.52
负债：	2,099,889,860.87	2,099,889,860.87
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
预收账款	1,354,390,320.87	1,354,390,320.87
应交税费	-25,513,350.00	-25,513,350.00
长期借款	771,012,890.00	771,012,890.00
净资产（注）	550,770,469.18	459,675,088.57
减：少数股东权益		
取得的净资产	550,770,469.18	459,675,088.57

其他说明：

注：该金额包括本公司在企业合并中支付的现金人民币 400,000,000.00 元和受让上海金丰易居置业有限公司的中航信托·天启·金丰 2 号上海罗店保障房投资集合资金信托计划收益金债务人民币 78,950,000.00 元，以及根据评估确定的购买日之前持有的上海金丰易居置业有限公司 13.04% 股权的公允价值人民币 71,820,469.18 元，按照公允价值重新计量产生投资收益人民币 11,843,492.89 元。

上海金丰易居置业有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2014年10月8日 至12月31日期间
营业收入	-
净利润	-871.00
现金流量净额	-309,374,810.39

## 2、 处置子公司

注册地	业务性质	本集团合计 持股比例	本集团合计享有 的表决权比例	不再成为 子公司原因
上海金益酒店 管理有限公司	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)	100%	100%	注

注：2013年本公司将子公司上海金益酒店管理有限公司所经营的上海富豪金丰酒店出售给上海东祥实业有限公司，双方协议约定上海金益酒店管理有限公司2014年1月至2月的经营成果由本公司享有，2014年3月起的经营成果由上海东祥实业有限公司享有。本年度，本公司与上海东祥实业有限公司签订股权转让合同，以人民币2,551,000.00元出售上海金益酒店管理有限公司的100%股权，处置日为2014年8月31日。故自2014年8月31日起，本集团不再将上海金益酒店管理有限公司纳入合并范围。

## 3、 其他原因的合并范围变动

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

本年度，本公司与上海优帕克投资管理有限公司合作设立上海地产优家房屋租赁管理有限公司。上海地产优家房屋租赁管理有限公司注册本金为 1 亿元，其中本公司出资人民币 6,000 万元，占 60% 的股权比例；上海优帕克投资管理有限公司出资人民币 4,000 万元，占 40% 的股权比例，首期双方股东拟出资人民币 5,000 万元，其中本公司出资人民币 3,000 万元，上海优帕克投资管理有限公司出资人民币 2,000 万元。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

通过设立或投资等方式取得的子公司：

	注册地	业务性质及经营范围	注册资本 (万元)	持股比例	
				直接	间接
上海金丰建设发展有限公司	上海	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	100%	-
邛崃市金丰置业有限公司	成都	房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理。	1,000	-	80%
无锡金丰投资有限公司	无锡	许可经营项目：房地产开发、经营。（凭资质证书经营）	30,000	100%	-
徐州金丰易居房地产顾问有限公司	徐州	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	-	51%
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	上海	受托房屋租赁（除房地产经纪），投资管理，酒店管理，物业管理，餐饮企业管理（不含食品生产经营），投资管理咨询，市场营销策划，保洁服务，票务代理，建筑装饰装潢，园林绿化，家具、针纺织品、百货、服装鞋帽、工艺美术品、五金交电的销售。	10,000	60%	-

非同一控制下企业合并取得的子公司：

	注册地	业务性质及经营范围	注册资本 (万元)	持股比例	
				直接	间接
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	房地产经纪（涉及许可证的凭许可证经营）。	2,000	100%	-
上海金丰易居网有限公司	上海	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	95%	5%
无锡灵山房地产投资开发有限公司	无锡	许可经营项目：房地产开发、经营（凭资质证书经营）。	15,000	100%	-
上海天丰房地产顾问有限公司	上海	房地产经纪，物业管理及咨询，商务信息咨询。	60	-	100%
上海金丰易居置业有限公司	上海	实业投资，房地产开发经营	46,000	-	100%

同一控制下企业合并取得的子公司：

	注册地	业务性质及经营范围	注册资本 (万元)	持股比例	
				直接	间接
上海茸欣房地产置业有限公司	上海	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	95%	5%
上海公房实业有限公司	上海	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，建筑装潢材料（涉及许可证的凭证经营）。	3,696.25	100%	-
上海房屋置换股份有限公司	上海	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	90%	-

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

## (1). 重要的合营企业或联营企业

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比(%)		会计处理
					直接	间接	
合营企业							
上海财金产业投资有限公司	上海市	上海市	金融园区开发运行	50,000,000.00	50%	-	权益法
上海久五至尊商业管理有限公司	上海市	上海市	商业企业管理	10,000,000.00	50%	-	权益法
联营企业							
上海市住房置业担保有限公司	上海市	上海市	担保服务	1,000,000,000.00	40%	-	权益法
上海地产馨丰置业有限公司	上海市	上海市	实业投资、房地产开发	35,000,000.00	20%	-	权益法
上海馨丰投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理、投资咨询、 市场营销策划	10,000,000.00	49%	-	权益法
上海智金资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、实业投资、 投资管理、投资咨询	20,000,000.00	45%	-	权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海财金产业 投资有限公司		上海财金产业 投资有限公司	
流动资产	134,782,740.44		99,642,774.90	
其中: 现金和现金等价物	42,347,077.31		20,424,951.27	
非流动资产	26,756,344.79		70,893,525.77	
资产合计	161,539,085.23		170,536,300.67	
流动负债	56,725,212.35		117,839,804.27	
非流动负债	25,821,976.00		210,000.00	
负债合计	82,547,188.35		118,049,804.27	
少数股东权益	5,472,099.39			
归属于母公司股东权益	73,519,797.49		52,486,496.40	
按持股比例计算的净资产份额	36,759,898.75		26,243,248.20	
调整事项	2,308,476.21		-24,093,805.13	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	39,068,374.96		2,149,443.07	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	12,602,774.40		5,176,146.30	
财务费用				
财务费用——利息收入	357,195.24		29,297.13	
财务费用——利息费用	2,544,756.16		6,774,943.83	

所得税费用	11,261,076.17		4,116,087.91	
净利润	25,901,794.24		11,478,035.09	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	25,901,794.24		11,478,035.09	
本年度收到的来自合营企业的股利				

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	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	
流动资产	3,304,931,324.13		3,534,666,257.39	
其中：现金和现金等价物	1,451,721,443.27		1,539,380,233.84	
非流动资产	2,627,223,650.89		1,671,123,366.61	
资产合计	5,932,154,975.02		5,205,789,624.00	
流动负债	633,389,670.64		600,260,458.49	
非流动负债	3,188,968,785.32		2,639,905,041.68	
负债合计	3,822,358,455.96		3,240,165,500.17	
少数股东权益	409,005,346.30		430,432,423.48	
归属于母公司股东权益	1,700,791,172.76		1,535,191,700.35	
按持股比例计算的净资产份额	680,316,469.10		614,076,680.14	
调整事项	37,831,004.31		38,471,376.73	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	718,147,473.41		652,548,056.87	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	743,247,028.10		718,168,646.96	
财务费用——利息收入	6,791,887.12		8,370,498.39	
财务费用——利息费用	43,104,360.07		17,829,202.10	
所得税费用	94,290,761.83		140,335,992.18	
净利润	144,172,395.23		90,339,124.33	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	144,172,395.23		90,339,124.33	
本年度收到的来自联营企业的股利	40,000,000.00		10,800,000.00	

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		1,441,390.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,441,390.21	-2,241,344.28
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,441,390.21	-2,241,344.28
联营企业：		
投资账面价值合计	22,122,427.74	124,369,663.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	752,763.82	450,755.78
--其他综合收益		
--综合收益总额	752,763.82	450,755.78

## (5). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团无与对合营企业及联营企业投资相关的或有负债。

## 十、与金融工具相关的风险

### 1. 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

	2014年12月31日	2013年12月31日
货币资金	539,973,026.66	618,316,422.59
应收账款	18,116,284.56	319,417,169.89
应收利息	802,083.33	1,844,791.67
其他应收款	25,031,573.71	417,291,972.99
可供出售金融资产	<u>319,528,645.05</u>	<u>511,012,104.33</u>
	<u>903,451,613.31</u>	<u>1,867,882,461.47</u>

#### 金融负债

	2014年12月31日	2013年12月31日
短期借款	1,598,750,000.00	1,456,750,000.00
应付账款	573,987,273.42	211,124,642.71
应付利息	6,564,469.51	9,416,213.41
其他应付款	13,877,870.53	122,069,095.73
一年内到期的非流动负债	1,762,486,725.45	711,587,082.95
长期借款	<u>175,000,000.00</u>	<u>1,365,895,189.03</u>
	<u>4,130,666,338.91</u>	<u>3,876,842,223.83</u>

### 2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、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、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

#### 信用风险

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；本集团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2014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七、应收账款和附注七、其他应收款。

### 流动性风险

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。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

#### 2014年12月31日

	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	271,718,888.89	1,390,027,055.56	-	-	-	1,661,745,944.45
应付账款	-	469,674,676.60	104,312,596.82	-	-	573,987,273.42
应付利息	4,884,458.61	1,680,010.90	-	-	-	6,564,469.51
其他应付款	6,630,645.23	6,557,444.54	-	-	689,780.76	13,877,870.53
一年内到期的非流动负债	19,926,750.61	1,821,943,389.00	-	-	-	1,841,870,139.61
长期借款	<u>7,213,888.89</u>	<u>8,046,666.67</u>	<u>174,692,333.33</u>	<u>20,380,000.00</u>	-	<u>210,332,888.89</u>
	<u>310,374,632.23</u>	<u>3,697,929,243.27</u>	<u>279,004,930.15</u>	<u>20,380,000.00</u>	<u>689,780.76</u>	<u>4,308,378,586.41</u>

#### 2013年12月31日

	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>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>

### 市场风险

#### 利率风险

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：



## 2014 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	3,251,236,725.45	100,000,000.00	-	3,351,236,725.45
<u>浮动利率</u>				
货币资金	539,973,026.66	-	-	539,973,026.66
银行借款	110,000,000.00	55,000,000.00	20,000,000.00	185,000,000.00

## 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

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)
2014年度		
人民币	25	1,290,541.41
人民币	-25	-1,290,541.41
2013年度		
人民币	25	1,307,395.83
人民币	-25	-1,307,395.83

汇率风险

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2014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（附注七、可供出售金融资产）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。

	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
2014年12月31日			
上海—可供出售权益工具投资	209,650,568.80	-	20,965,056.88
2013年12月31日			
上海—可供出售权益工具投资	118,390,909.44	-	11,839,090.94

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产	209,650,568.80			209,650,568.80
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	209,650,568.80			209,650,568.80
（3）其他				
（三）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	209,650,568.80			209,650,568.80
（五）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				

其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、公允价值估值

### 金融资产公允价值

管理层已经评估了货币资金、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。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，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确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

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，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。于2014年12月31日，针对长短期借款等自身不履约风险评估为不重大。

上市的权益工具，以市场报价确定公允价值。本集团需要就预计未来现金流量(包括预计未来股利和处置收入)作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

## 3、资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海地产(集团)有限公司	上海	房地产	4,200,000,000	38.96	38.96

本企业的母公司情况的说明  
企业最终控制方是上海地产(集团)有限公司。

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2。

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江阴中企誉德房地产有限公司	母公司的控股子公司
马鞍山市金申置业发展有限公司	母公司的控股子公司
南郊中华园房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
上海地产馨浦置业有限公司	母公司的全资子公司
上海地产馨越置业有限公司	母公司的全资子公司
上海地产中星曹路基地开发有限公司	母公司的控股子公司
上海古北(集团)有限公司本部	母公司的控股子公司
上海凯峰房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
上海明馨置业有限公司	母公司的全资子公司
上海浦东古北置业有限公司	母公司的控股子公司
上海顺弛置业有限公司	母公司的控股子公司
上海瀛程置业有限公司	母公司的全资子公司
上海瀛浦置业有限公司	母公司的控股子公司
上海瀛茸置业有限公司	母公司的控股子公司
上海至尊衡山酒店投资有限公司	母公司的控股子公司
上海中星(集团)有限公司	母公司的全资子公司
上海周馨置业有限公司	母公司的全资子公司
苏州洞庭房地产发展有限公司	母公司的控股子公司
天津星华城置业有限公司	母公司的控股子公司

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表  
向关联方提供劳务

	注释	2014年度		2013年度	
		金额	占劳务收入比例(%)	金额	占劳务收入比例(%)
上海瀛浦置业有限公司	(1)a	6,467,373.82	5.40	7,657,482.73	3.82
上海周馨置业有限公司	(1)a	-	-	43,557,607.51	21.74
上海地产馨浦置业有限公司	(1)b	4,090,400.00	3.41	1,776,500.00	0.89
上海至尊衡山酒店投资有限公司	(1)b	1,032,168.64	0.86	2,601,360.17	1.30
上海金丰易居置业有限公司	(1)b	6,750,150.00	5.64	3,417,600.00	1.70
上海明馨置业有限公司	(1)b	2,532,500.00	2.11	5,942,545.43	2.97
马鞍山市金申置业发展有限公司	(1)c	2,277,120.00	1.90	4,625,672.00	2.31
上海顺弛置业有限公司	(1)c	3,990,451.00	3.33	5,364,892.00	2.68
上海浦东古北置业有限公司	(1)c	3,249,346.32	2.71	8,830,501.00	4.41
苏州洞庭房地产发展有限公司	(1)c	650,000.00	0.54	650,000.00	0.32
上海地产馨越置业有限公司	(1)c	8,059,935.00	6.73	448,698.00	0.22
上海瀛茸置业有限公司	(1)c	13,269,249.00	11.08	5,881,864.00	2.94
天津星华城置业有限公司	(1)c	2,125,685.00	1.77	1,455,957.00	0.73
上海瀛程置业有限公司	(1)d	1,082,768.00	0.90	1,640,704.00	0.82
上海凯峰房地产开发有限公司	(1)e	1,667,037.00	1.39	-	-
南郊中华园房地产开发有限公司	(1)e	300,000.00	0.25	-	-
江阴中企誉德房地产有限公司	(1)e	290,977.00	0.24	-	-
上海古北(集团)有限公司本部	(1)e	<u>3,300,000.00</u>	<u>2.75</u>	-	-
		<u>61,135,160.78</u>	<u>51.01</u>	<u>93,851,383.84</u>	<u>46.84</u>

## (1) 关联方商品和劳务交易

- (a) 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6,467,373.82元（2013年度：人民币7,657,482.73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未向上海周馨置业有限公司提供商品房代理销售服务，（2013年度：人民币24,140,000.00元及人民币19,417,607.51元）。

- (b) 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4,090,400.00元（2013年度：人民币1,776,500.00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217,685.50元（2013年度：441,482.93元）及人民币814,483.14元（2013年度：人民币2,159,877.24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6,750,150.00元（2013年度：人民币3,417,600.00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（2013年度：人民币2,532,500.00元），本年度本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司未向该项目提供销售代理服务（2013年度：人民币3,410,045.43元）。

- (c) 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2,277,120.00元（2013年度：人民币4,625,672.00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驰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3,990,451.00元（2013年度：人民币5,364,892.00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3,249,346.32元（2013年度：人民币8,830,501.00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（2013年度：人民币650,000.00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6,000,000.00元（2013年度：268,282.00），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2,059,935.00元（2013年度：人民币180,416.00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13,269,249.00元（2013年度：人民币5,881,864.00）。

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2,125,685.00元（2013年度：人民币1,455,957.00）。

- (d) 本年度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1,082,768.00元（2013年度：人民币773,410.00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未向上海瀛程置业有限公司提供商品房代理销售服务（2013年度：人民币867,294.00元）。

- (e) 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凯峰房地产开发有限公司提供商品房代理销售服务，确认收入人民币1,667,037.00元（2013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南郊中华园房地产开发有限公司提供商品房代理销售服务，确认收入人民币300,000.00元（2013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江阴中企誉德房地产有限公司提供商品房代理销售服务，确认收入人民币290,977.00元（2013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上海古北(集团)有限公司本部提供商品房代理销售服务，确认收入人民币3,300,000.00元（2013年度：无）。

## (2). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产中星曹路基地开发有限公司	400,000,000.00	2013年1月25日	2017年1月24日	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产(集团)有限公司	96,000,000.00	2012年12月4日	2015年12月4日	否
上海地产(集团)有限公司	237,207,000.00	2013年11月19日	2015年11月18日	否
上海地产(集团)有限公司	62,728,000.00	2013年11月27日	2015年11月18日	否
上海地产(集团)有限公司	52,000,000.00	2013年12月27日	2015年12月26日	否
上海地产(集团)有限公司	150,000,000.00	2014年4月4日	2015年4月3日	否
上海地产(集团)有限公司	100,000,000.00	2014年4月30日	2015年4月29日	否
上海地产(集团)有限公司	100,000,000.00	2014年6月10日	2015年6月9日	否
上海地产(集团)有限公司	300,000,000.00	2014年12月2日	2015年12月2日	否
上海地产(集团)有限公司	200,000,000.00	2014年12月24日	2015年12月24日	否
上海中星(集团)有限公司	100,000,000.00	2014年5月9日	2015年5月8日	否
上海中星(集团)有限公司	200,000,000.00	2014年1月7日	2015年1月6日	否
上海中星(集团)有限公司	130,000,000.00	2014年6月5日	2015年6月4日	否
上海中星(集团)有限公司	150,000,000.00	2014年6月20日	2015年6月20日	否
上海中星(集团)有限公司	50,000,000.00	2014年9月15日	2015年3月15日	否

关联担保情况说明

提供关联方担保

2013年度12月31日

	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	c	800,000,000.00	2012年6月8日	2014年6月8日	是
上海地产中星曹路基地开发有限公司	d	400,000,000.00	2013年1月25日	2017年1月24日	否

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	a	100,000,000.00	2013年4月17日	2014年4月17日	是
		150,000,000.00	2013年4月23日	2014年4月22日	是
		100,000,000.00	2013年7月19日	2014年7月18日	是
		199,400,000.00	2012年8月10日	2014年8月10日	是
		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	是
		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
		52,000,000.00	2013年12月27日	2015年12月26日	否
上海中星（集团）有限公司	b	200,000,000.00	2013年1月6日	2014年1月6日	是
		100,000,000.00	2013年4月16日	2014年4月16日	是
		100,000,000.00	2013年6月14日	2014年6月13日	是
		150,000,000.00	2013年6月24日	2014年6月24日	是
		100,000,000.00	2013年7月19日	2014年7月18日	是
		100,000,000.00	2013年12月6日	2014年11月30日	是
		200,000,000.00	2012年10月16日	2016年10月16日	是

- (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1,297,935,000.00元（2013年度：人民币1,297,335,000.00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630,000,000.00元（2013年度：人民币750,000,000.00元）；本年度未向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（2013年度：人民币200,000,000.00元）。
- (c) 本年度，本公司未向上海中星（集团）有限公司的信托计划提供保证担保（2013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（2013年度：人民币400,000,000.00元）。

## (3). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海金丰易居置业有限公司	266,926,609.51	2013年5月	无固定还款期	
拆出				
上海财金产业投资有限公司	14,500,000.00	2014年1月	2014年8月	

资金拆入  
2013年度：无。



## 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	a	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	b	15,000,000.00	2013年10月	2014年3月

- (a) 本年度，上海金丰易居置业有限公司向本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司提供借款人民币266,926,609.51元，不计息。

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金丰易居置业有限公司新增借款（2013年度：人民币34,350,000.00元），确认利息收入人民币1,795,068.49元（2013年度：人民币2,043,287.67元），年利率为6.00%（2013年度：年利率为6.00%），并收回人民币312,700,000.00元（2013年度：人民币28,000,000.00元）。

- (b) 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14,500,000.00元（2013年度：15,000,000.00），归还本公司借款人民币44,500,000.00元（2013年度：45,000,000.00），并确认资金使用费人民币2,166,356.17元（2013年度：人民币2,518,356.16元），年利率为8%（2013年度：8%）。

## (4). 关键管理人员报酬

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,366,400.00	3,730,100.00

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	马鞍山市金申置业发展有限公司			101,590.00	
应收账款	苏州洞庭房地产有限公司	300,000.00		250,000.00	
应收账款	天津星华城置业有限公司	304,394.00		310,932.00	
应收账款	上海瀛浦置业有限公司	2,743,630.11			
应收账款	上海顺弛置业有限公司	869,935.00			
应收账款	江阴中企誉德房地产有限公司	21,113.00			
应收账款	上海古北(集团)有限公司本部	2,333,153.00			
应收账款	上海凯峰房地产开发有限公司	1,667,037.00			
应收账款	上海地产馨越置业有限公司	6,000,000.00			
应收账款	上海金丰易居置业有限公司			3,417,600.00	



## 十五、 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	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	35,146,520.84	39,357,888.78
1 年至 2 年（含 2 年）	8,954,206.07	19,141,968.20
2 年至 3 年（含 3 年）	7,472,363.26	7,813,920.20
3 年以上	<u>29,677,432.28</u>	<u>34,795,917.12</u>
	<u>81,250,522.45</u>	<u>101,109,694.30</u>

### 2、 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。

### 3、 分部信息

#### 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。

## 2014 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	-35,473,565.22	122,202,615.14	23,550,676.03	-	110,279,725.95
分部间交易收入	-	1,490,047.46	-	-1,490,047.46	-
收入	-35,473,565.22	123,692,662.60	23,550,676.03	-1,490,047.46	110,279,725.95
对合营企业及 联营企业的 投资收益	-	78,164,182.72	-23,023.71	-	78,141,159.01
资产减值损失	362,770,461.52	363,166,952.46	-26,122.93	-362,618,655.58	363,292,635.47
资本性支出	23,500.00	7,092,406.35	6,419,893.40	-	13,535,799.75
利润总额	-22,034,251.09	-47,788,492.13	1,247,207.21	-	-68,575,536.01
所得税费用	-70,448.68	1,600,222.38	5,611,263.28	5,844,656.55	12,985,693.53
分部资产	5,920,012,710.93	4,433,182,547.26	27,085,977.39	-2,937,852,248.50	7,442,428,987.08
未分配资产	2,071,457.45	93,815.06	-	4,710,208.50	6,875,481.01
资产总额					7,449,304,468.09
分部负债	5,008,047,184.63	1,173,727,697.40	75,979,738.96	-2,321,586,492.67	3,936,168,128.32
未分配负债	-	1,634,823,097.05	2,960,873.22	-	1,637,783,970.27
负债总额					5,573,952,098.59

## 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	1,760.00	13,082,192.28	258,357.86	-13,342,310.14	-
收入	5,794,708.46	832,595,592.92	67,371,255.85	-13,342,310.14	892,419,247.09
对合营企业及 联营企业的 投资收益	-	34,894,524.74	-	-	34,894,524.74
资产减值损失	35,976,165.10	36,926,227.81	1,227.44	-36,752,107.62	36,151,512.73
资本性支出	32,985.00	8,198,508.96	1,169,913.45	-	9,401,407.41
利润总额	-17,603,106.79	148,874,180.73	-2,467,828.46	-	128,803,245.48
所得税费用	9,580,294.95	2,647,793.62	2,633,346.71	6,157,869.92	21,019,305.20
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					12,157,625.06
资产总额					6,158,879,530.05
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					1,668,808,759.65
负债总额					3,957,418,091.12

## 其他信息

### 产品和劳务信息

#### 对外交易收入

	2014年度	2013年度
房地产销售收入	-35,974,611.75	634,833,021.00
房地产代理销售收入	92,119,617.21	160,692,001.33
房地产项目管理费收入	18,108,333.04	28,910,838.23
利息收入	7,475,896.69	4,634,849.31
劳务费收入	12,863,887.03	14,107,695.89
出租物业收入	9,665,183.83	4,932,551.96
经营酒店收入	<u>6,021,419.90</u>	<u>44,308,289.37</u>
	<u>110,279,725.95</u>	<u>892,419,247.09</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分部地理信息。

### 主要客户信息

本公司与上海瀛茸置业有限公司签订合同，向其提供房产销售代理服务，于2014年度确认的收入超过本集团收入的10%，金额为人民币13,269,249.00元(2013年度：无)，来自于房地产流通业务分部。

## 4、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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。2014年8月20日，本公司收到中国证券监督管理委员会（“中国证监会”）下发的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（140795号），决定对本公司提交的《上海金丰投资股份有限公司发行股份购买资产核准》行政许可申请予以受理。

2015年1月26日，本公司收到中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（140795号），需要本公司就有关问题做出书面说明和解释，并在30个工作日内向中国证监会行政许可受理部门提交书面回复意见。

2015年3月10日本公司就延期提交重大资产重组申请材料反馈意见书面回复进行公告，由于尚有部分事项尚未完成，本公司已向中国证监会申请延期提交反馈意见书面回复。待有关事项完成后，本公司将立即向证监会提交反馈意见书面回复。此次重大资产重组尚待中国证监会核准。

## 5、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。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						345,606,883.33	99.73			345,606,883.33
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						920,000.00	0.27			920,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计		/		/		346,526,883.33	/		/	346,526,883.33

## (2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
前五名欠款金额合计	-	346,526,883.33
占应收账款总额比例	-	100.00%
欠款年限	-	1 年及 1 年以上

于 2014 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 (2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 其他说明:

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内	-	308,526,883.33
1 年至 2 年	-	12,000,000.00
2 年至 3 年	-	12,000,000.00
3 年以上	-	14,000,000.00
	-	346,526,883.33
减: 应收账款坏账准备	-	-
	-	346,526,883.33

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,844,767,740.95	99.90	99,370,763.20	5.39	1,745,396,977.75	1,473,078,750.11	99.97			1,473,078,750.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,926,400.50	0.10	21,291.10	1.11	1,905,109.40	429,615.00	0.03	168,967.80	39.33	260,647.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,846,694,141.45	/	99,392,054.30	/	1,747,302,087.15	1,473,508,365.11	/	168,967.80	/	1,473,339,397.31

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

于 2014 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, 除无锡金丰投资股份有限公司外, 其他款项收回不存在风险, 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; 对无锡金丰投资股份有限公司计提特殊减值准备 99,370,763.20 元。

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	
2014 年度	168,967.80	99,370,763.20	147,676.70	99,392,054.30
2013 年度	85,177.00	83,790.80	-	168,967.80

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
前五名欠款金额合计	1,842,118,097.11	1,473,078,750.11
占其他应收款总额比例	99.75%	99.97%
欠款年限	1 年及 1 年以上	1 年及 1 年以上

于 2014 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 (2013 年 12 月 31 日: 无)。

其他说明：

其他应收款的账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内	1,350,824,864.52	1,010,481,172.24
1 年至 2 年	495,867,041.93	440,937,038.77
2 年至 3 年	-	21,667,919.10
3 年以上	2,235.00	422,235.00
	<u>1,846,694,141.45</u>	<u>1,473,508,365.11</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>99,392,054.30</u>	<u>168,967.80</u>
	<u>1,747,302,087.15</u>	<u>1,473,339,397.31</u>

## 3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资						
对联营、合营企业投资						
合计			1,467,832,448.88			1,693,847,923.85

## 2014 年度

子公司	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
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	72,000,000.00	76,000,000.00	-	-	-	-	-
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	263,247,892.38	-	-	-	263,247,892.38	-	100%	100%
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	60%	60%
	<u>691,804,322.24</u>	<u>955,742,065.15</u>	<u>72,000,000.00</u>	<u>76,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>263,247,892.38</u>	<u>688,494,172.77</u>		
权益法： 合营企业									
上海财金产业投资有限公司	25,000,000.00	19,746,747.69	19,321,627.27	-	-	-	39,068,374.96	50%	50%
上海久五至尊商业管理有限公司	5,000,000.00	1,441,390.21	-1,441,390.21	-	-	-	-	50%	50%
联营企业									
上海地产馨丰置业有限公司	50,000,000.00	50,025,374.55	-29,596.18	43,000,000.00	-	-	6,995,778.37	20%	20%
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	652,548,056.87	105,839,872.41	40,240,455.87	40,000,000.00	-	718,147,473.41	40%	40%
上海智金资产管理有限公司	9,000,000.00	9,491,544.74	642,390.66	-	-	-	10,133,935.40	45%	45%
上海馨丰投资管理有限公司	<u>4,900,000.00</u>	<u>4,852,744.64</u>	<u>139,969.33</u>	-	-	-	<u>4,992,713.97</u>	<u>49%</u>	<u>49%</u>
	<u>126,017,048.90</u>	<u>738,105,858.70</u>	<u>124,472,873.28</u>	<u>83,240,455.87</u>	<u>40,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>779,338,276.11</u>		
		<u>1,693,847,923.85</u>					<u>1,467,832,448.88</u>		



## 2013 年度

	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
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>36,752,107.62</u>	<u>955,742,065.15</u>		
权益法：									
合营企业									
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%
上海久五至尊商业管理有限公司	5,000,000.00	3,682,734.49	-2,241,344.28	-	-	-	1,441,390.21	50%	50%
联营企业									
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>738,105,858.70</u>	-	-
	=	=	=	=	=	=	=	=	=
	=	<u>1,686,289,589.00</u>	=	=	=	=	<u>1,693,847,923.85</u>	=	=

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,375,707.04	75,454.68	662,609,524.00	395,784,367.12
其他业务	7,173,562.67	155,293.92	2,959,839.09	167,784.30
合计	10,549,269.71	230,748.60	665,569,363.09	395,952,151.42

其他说明：

主营业务收入及成本列示如下：

	2014 年度		2013 年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	-	-	615,609,000.00	379,337,073.64
提供劳务	2,897,783.04	-	34,522,600.00	-
其他	<u>477,924.00</u>	<u>75,454.68</u>	<u>12,477,924.00</u>	<u>16,447,293.48</u>
	<u>3,375,707.04</u>	<u>75,454.68</u>	<u>662,609,524.00</u>	<u>395,784,367.12</u>

## 5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,350,000.00	31,575,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	78,164,182.72	34,894,524.74
处置长期股权投资产生的投资收益	-67,280,765.31	7,315,917.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,521,475.97	8,835,560.77
处置可供出售金融资产取得的投资收益	10,354,521.14	2,946,086.46
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	31,109,414.52	85,567,089.70

于 2014 年 12 月 31 日，本公司的投资收益的汇回均无重大限制。

## 6、其他综合收益

资产负债表中其他综合收益累积余额：

	2013年 1月1日	增减变动	2013年 12月31日	增减变动	2014年 12月31日
可供出售金融资产 公允价值变动	79,819,222.29	-39,669,306.33	40,149,915.96	68,085,343.58	108,235,259.54

利润表中其他综合收益当期发生额：

## 2014年度

	税前金额	所得税	税后金额
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动	91,259,659.36	22,814,914.84	68,444,744.52
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	479,201.25	119,800.31	359,400.94
	<u>90,780,458.11</u>	<u>22,695,114.53</u>	<u>68,085,343.58</u>

## 2013年度

	税前金额	所得税	税后金额
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动	-50,003,812.92	-12,500,953.23	-37,502,859.69
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	2,888,595.52	722,148.88	2,166,446.64
	<u>-52,892,408.44</u>	<u>-13,223,102.11</u>	<u>-39,669,306.33</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：

	2014年度	2013年度
净利润/(净亏损)	-376,141,841.95	93,982,906.67
加：资产减值准备	362,470,978.88	36,835,898.42
固定资产折旧	616,750.13	796,636.94
投资性房地产折旧	230,748.60	16,602,884.28
无形资产摊销	31,872.09	22,999.08
长期待摊费用的摊销	101,538.48	101,538.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	130,397.94	-60,722.13
财务费用	47,933,672.50	91,270,893.55
投资收益	-31,109,414.52	-85,567,089.70
递延所得税负债增加(减：减少)	36,919.17	-20,947.70
存货的减少(减：增加)	-	379,337,073.64
经营性应收项目的减少(减：增加)	316,032,741.17	-265,301,256.95
经营性应付项目的增加(减：减少)	<u>-3,366,806.88</u>	<u>-5,455,257.41</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>316,967,555.61</u>	<u>262,545,557.17</u>

## 十七、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	24,532,934.35	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	31,548,331.79	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,710,945.66	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	11,843,492.89	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	16,513,138.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,876,992.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-24,445,251.66	
少数股东权益影响额	-213,396.36	
合计	74,367,187.69	

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。

2014年度营业外收入与营业外支出中的非经常性损益中如下：

	2014年度
营业外收入中的非经常性损益	
非流动资产处置利得	1,055,430.15
其中：固定资产处置利得	1,055,430.15
政府补助	31,548,331.79
其他	6,569,536.00
营业外支出中的非经常性损益	
非流动资产处置损失	288,035.11
其中：固定资产处置损失	288,035.11
其他	692,543.97

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-17.98	-0.70	-0.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-21.64	-0.85	-0.85

### 2013年度

	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		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

本公司无稀释性潜在普通股。

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长亲笔签名的年度报告正本。
备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、总会计师及会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 17 日