

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司

2015 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、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人蔡顺明、主管会计工作负责人姜维、倪伯士及会计机构负责人（会计主管人员）唐喆声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

由于公司2015年度实现的净利润为负，公司根据《企业会计制度》、《公司章程》对利润分配的规定，公司董事会提议2015年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、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

九、重大风险提示

公司已在本报告中描述可能存在的重大风险，敬请查阅第四节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分内容。

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	管理层讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	40
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第九节	公司治理.....	49
第十节	公司债券相关情况.....	52
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	179

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
上房集团	指	上海房地（集团）有限公司
经营集团	指	上海房地产经营（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、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	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
营业收入	4,654,468,864.88	4,415,231,580.72	5.42	6,757,943,092.22
归属于上市公司股东的净利润	-2,487,072,739.29	-488,555,063.76	不适用	401,663,518.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,169,763,971.51	-810,908,939.46	不适用	395,537,055.99
经营活动产生的现金流量净额	4,927,874,418.43	-124,996,561.13	不适用	-536,313,926.09
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2013年末
归属于上	2,719,123,633.43	5,080,439,738.33	-46.48	5,735,471,509.67

上市公司股东的净资产				
总资产	36,617,573,266.02	40,814,471,818.16	-10.28	36,384,651,198.89
期末总股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00	0.00	1,555,882,832.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	-1.332	-0.262	不适用	0.215
稀释每股收益(元/股)	-1.332	-0.262	不适用	0.215
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.698	-0.434	不适用	0.212
加权平均净资产收益率(%)	-63.77	-9.06	减少54.71个百分点	5.87
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-81.28	-15.03	减少66.25个百分点	6.38

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

九、2015年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	459,290,001.18	813,295,726.33	910,273,380.89	2,471,609,756.48
归属于上市公司股东的净利润	-189,456,373.78	-549,544,917.46	-576,611,255.24	-1,171,460,192.81
归属于上市公司股东的扣除	-251,504,436.16	-572,956,607.26	-751,171,434.12	-1,594,131,493.97

非经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-204,266,005.87	1,282,505,351.49	1,442,877,396.44	2,406,757,676.37

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2015 年金额	附注 (如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	729,193,652.81		386,137,339.89	40,516,584.56
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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	27,780,036.86		29,353,560.82	29,563,959.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分				

的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				-43,235,940.34
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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	19,115,842.53		25,063,575.36	-2,147,816.11
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-4,414,019.63		-27,090,713.38	-4,896,516.17
所得税影响额	-88,984,280.35		-91,109,886.99	-13,673,808.86
合计	682,691,232.22		322,353,875.70	6,126,462.59

十一、 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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	48,362,284.20	71,981,000.00	23,618,715.80	2,267,753.36
可供出售金融资产	498,188,345.96	676,321,604.73	178,133,258.77	274,700,589.09

合计	546, 550, 630. 16	748, 302, 604. 73	201, 751, 974. 57	276, 968, 342. 45
----	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内,公司以从事房地产开发为主营业务,以“稳健经营、持续发展”为指导思想,立足上海,拓展长三角。通过开发住宅和商业地产实现经营的双轮驱动,保持住宅与商业、销售和租赁的适度配比。

在住宅物业方面,公司开发建设中华园系列、春城系列、古北系列等产品,包含中高层住宅、低密度多层住宅与别墅等,满足不同客户群体的需求与偏好。

在商业地产方面,公司通过销售和持有的方式,形成合理的商业地产资产规模配比,以实现公司租售业务的两翼齐飞。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

1、报告期内,公司控股子公司上海房地(集团)有限公司将其所持有的上海国际汽车城置业有限公司40%股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让,意向受让人上海万上星安投资管理有限公司就挂牌标的与上海房地(集团)有限公司签订了产权交易合同,转让价格为65,186.87万元,具体内容详见公司发布于《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)临时公告:2015-010号、2015-012号及2015-027号。截至本报告期末,上述股权转让已完成工商变更,受让方已支付全部转让价款。

2、报告期内,公司将持有的天津星华商置业有限公司和天津星华府置业有限公司各30%股权通过天津产权交易中心以公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让,意向受让人天津大唐房地产开发有限公司就挂牌标的与公司签订了产权交易合同,转让价格为39,996万元,具体内容详见公司发布于《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)临时公告:2015-051号、2015-053号及2015-070号。截至本报告期末,上述股权转让已完成工商变更,受让方按产权交易合同如约支付转让价款。

其中:境外资产7,853,546.91(单位:元 币种:人民币),占总资产的比例为0.02%。

三、报告期内核心竞争力分析

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

1、以住宅和商业地产双轮驱动强化抗风险能力。公司在产品配置方面保持住宅与商业地产的配比,拥有一些高品质经营性物业,如公司标志性物业中华企业大厦。

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

3、以持续分红实现投资者价值回报。上市二十多年以来，公司秉持关注股东回报的经营理念，每年通过分配股利或现金分红方式给予投资者持续回报，仅现金分红累计超过 12.18 亿元，占上市以来募集资金总额 195%。

4、公司将逐步过渡至城市更新综合配套服务商作为新的战略定位，全力打造整体配套服务体系，提升价值创造能力。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场成交量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善，市场需求有效释放，楼市总体呈现即将回暖的态势。从各线城市来看，政策对一线及部分二线重点城市的作用较为明显，房价已出现上涨势头，而三四线城市影响较小，库存压力仍然较大，部分城市后续去化动力不足。房产企业继续上演强者恒强，集中度提高的竞争格局。同时企业更加注重有质量的增长，一方面平衡规模和利润，另一方面谋求战略转型。从国家统计局数据看，2015 年全国商品房销售额、销售面积分别为 8.7 万亿元、12.8 亿平方米，分别同比上涨 14.4%和 6.5%；新开工面积 15.4 亿平方米，同比下降 14.0%；开发投资额 9.6 万亿元，同比上升 1.0%。2015 年上海地区土地购置面积 263.39 万平方米，房屋新开工面积 2,605 万平方米，房屋施工面积 15,095 万平方米，房屋竣工面积 2,647 万平方米；上海商品房销售额 5,093.55 亿元，商品房销售面积 2,431 万平方米，存货去化周期 10.14 个月。

公司项目主要集中在上海及部分二、三线城市，市场占有率较低，部分区域成交量虽然呈逐渐上升趋势，但成交价格仍未有明显上涨。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司以推进销售去化和资金回笼为第一要务。通过提升产品附加值，优化项目配套功能，加大促销力度等一系列措施尽一切努力推动项目加快实现去化。2015 年，公司共签订合同金额约 80 亿元，实现资金回笼约 91 亿元（不包含股权出让），主要项目如下所示：

单位：亿元 币种：人民币

项目名称	签约金额	回笼金额
尚汇豪庭	33.21	35.64
无锡中城誉品	6.07	6.33
铂珺公馆	8.53	8.15
誉品谷水湾	10.53	9.83
江阴尚海荟	4.60	4.59

在全力去化存量的同时，公司努力压缩带息负债，降低资金杠杆，减少财务成本，融资总额由年初 236 亿元下降至年末 181 亿元，贷款资金成本从 8.05%降至 7.5%。公司于 2015 年 3 月启动申请发行票面总额不超过 50 亿元公司债，截止年底已获批 38 亿元额度，并以 6%的利率成功发行第一期 8.57 亿元无担保私募公司债。同时，以 5.47%和 5%的较低利率成功发行两期各 8 亿元中期票据。

(一) 主营业务分析

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 (%)	情况说明
营业收入	4,654,468,864.88	4,415,231,580.72	5.42%	主营收入较上年同期略有增加
营业成本	3,659,935,466.49	3,436,123,566.17	6.51%	主营成本较上年同期略有增加
销售费用	183,287,835.16	169,982,131.59	7.83%	销售费用较上年同期略有增加
管理费用	284,453,780.71	265,216,371.15	7.25%	管理费用较上年同期略有增加
财务费用	1,130,268,933.51	1,041,296,876.31	8.54%	财务费用较上年同期略有增加
资产减值损失	2,192,968,637.00	649,710,645.05	237.53%	主要系报告期内江阴尚海荟、江阴中企上城、朱家角香堤艺墅、松江誉品谷水湾计、杭州御品湾等项目提存货跌价准备所致
投资收益	625,141,860.02	1,292,412,048.40	-51.63%	上年同期古北商务分区 9-4 项目和华宁国际广场的出售以股权转让方式实现使得上年同期比较基数较大
归属于母公司所有者的净利润	-2,487,072,739.29	-488,555,063.76	不适用	主要系报告期内计提了大额的存货跌价准备所致
经营活动产生的现金流量净额	4,927,874,418.43	-124,996,561.13	不适用	报告期内公司销售商品提供劳务收到的现金较上年同期大幅增加,同时购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期有所减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-92,675,652.76	1,880,320,199.19	-104.93%	上年同期公司收到古北商务分区 9-4 项目和华宁国际广场的股权转让款使得上年比较基数较大
筹资活动产生的现金流量净额	-5,320,144,730.66	351,683,777.56	-1612.76%	报告期内公司取得借款收到的现金较上年同期大幅减少,而偿还债务支付的现金较上年大幅增加所致

1. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
房地产行业	4,402,167,516.83	3,435,229,800.49	21.97	5.43	6.45	减少 0.74 个百分点
商业和服务业	212,129,945.91	198,949,667.56	6.21	8.20	10.69	减少 2.11 个百分点
工程施工	8,135,010.06	6,399,411.80	21.33	-46.31	-46.39	增加 0.12 个百分点
合计	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85	21.24	5.38	6.49	减少 0.82 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	3,799,973,873.53	3,320,534,485.41	12.62	1.23	6.57	减少 4.38 个百分点
土地收储	263,000,000.00	21,642,481.54	91.77			

房屋租赁	339,193,643.30	93,052,833.54	72.57	-19.54	-16.47	减少 1.01 个百分点
商业和服务业	212,129,945.91	198,949,667.56	6.21	8.20	10.69	减少 2.11 个百分点
工程施工	8,135,010.06	6,399,411.80	21.33	-46.31	-46.39	增加 0.12 个百分点
合计	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85	21.24	5.38	6.49	减少 0.82 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
上海地区	4,033,713,406.84	3,041,401,927.86	24.60	-7.33	-9.72	增加 2.00 个百分点
江苏地区	585,169,305.96	594,275,359.27	-1.56	2,057.08	1,218.98	增加 64.53 个百分点
浙江地区	3,549,760.00	4,901,592.72	-38.08	-46.21	0.00	减少 63.80 个百分点
合计	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85	21.24	5.38	6.49	减少 0.82 个百分点

(2). 产销量情况分析表

产销量情况说明

主要客户情况表:

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海长宁区土地资源储备中心	263,000,000.00	5.65
上海高岛屋百货有限公司	61,613,681.88	1.32
苏州奇瑞捷豹路虎贸易有限公司	18,279,956.28	0.39
古北香堤岭某业主	18,180,122.00	0.39
古北香堤岭某业主	18,000,000.00	0.39
合计	379,073,760.16	8.14

(3). 成本分析表

单位: 元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产行业	房地产行业	3,435,229,800.49	94.36	3,227,125,379.33	94.39	6.45
商业和服务业	商业和服务业	198,949,667.56	5.46	179,736,829.06	5.26	10.69
工程施工	工程施工	6,399,411.80	0.18	11,936,396.95	0.35	-46.39
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产销售	房产销售	3,320,534,485.41	91.21	3,115,720,928.63	91.13	6.57
土地收储	土地收储	21,642,481.54	0.59	0.00	0.00	
房屋租赁	房屋租赁	93,052,833.54	2.56	111,404,450.70	3.26	-16.47
商业和服务业	商业和服务业	198,949,667.56	5.46	179,736,829.06	5.26	10.69
工程施工	工程施工	6,399,411.80	0.18	11,936,396.95	0.35	-46.39

2. 费用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	183,287,835.16	169,982,131.59	7.83
管理费用	284,453,780.71	265,216,371.15	7.25
财务费用	1,130,268,933.51	1,041,296,876.31	8.54
所得税费用	296,844,959.69	335,151,763.16	-11.43

3. 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	4,927,874,418.43	-124,996,561.13	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-92,675,652.76	1,880,320,199.19	-104.93
筹资活动产生的现金流量净额	-5,320,144,730.66	351,683,777.56	-1612.76

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	71,981,000.00	0.20	48,362,284.20	0.12	48.84	报告期内购入交易性金融资产有所增加
其他应收款	1,039,311,500.82	2.84	414,955,402.23	1.02	150.46	报告期内公司计提应收天津星华府置业有限公司和天津星华商置业有限公司股权转让款所致
其他流动资产	6,823,798.99	0.02	14,891,643.30	0.04	-54.18	报告期内预缴企业所得税转出所致
可供出售金融资产	684,567,682.81	1.87	506,434,424.04	1.24	35.17	报告期内可供出售金融资产公允价值变动所致
无形资产	73,696,008.36	0.20	105,775,817.77	0.26	-30.33	报告期内处置子公司，子公司所持无形资产不再纳入合并报表范围所致
其他非流动资产	200,000,000.00	0.55	65,000,000.00	0.16	207.69	主要为报告期内支付的项目保证金
短期借款	1,411,170,000.00	3.85	502,600,000.00	1.23	180.77	报告期内公司取得的一年内到期的借款有所增加
预收款项	7,801,456,097.07	21.31	3,099,573,906.49	7.59	151.69	报告期内公司主要楼盘的销售形势有所改善，同时尚不具备结转收入的条件所致
应交税费	559,769,315.70	1.53	887,555,927.44	2.17	-36.93	报告期内公司支付计提的相关税费所致
应付股利	1,143,265.24	0.00	22,293,265.24	0.05	-94.87	报告期内公司支付前期计提的

						应付股利所致
一年内到期的非流动负债	4,948,287,833.42	13.51	8,659,186,460.91	21.22	-42.86	报告期内公司归还了大量到期的信托借款所致
其他流动负债	376,082,151.27	1.03	1,404,600,000.00	3.44	-73.22	报告期内公司归还了大量一年内到期的信托借款所致
长期借款	5,349,491,437.77	14.61	10,204,339,960.53	25.00	-47.58	报告期末将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
应付债券	3,976,236,832.33	10.86	1,526,827,060.83	3.74	160.42	报告期内公司发行了16亿元中期票据和私募公司债8.57亿元所致
递延收益	970,000.00	0.00	8,727,820.40	0.02	-88.89	报告期内处置子公司，子公司递延收益不再纳入合并报表范围所致
递延所得税负债	47,382,852.74	0.13	5,463,974.61	0.01	767.19	主要系报告期内可供出售金融资产公允价值变动引起的
其他非流动负债	2,074,501,144.46	5.67	1,330,853,127.09	3.26	55.88	报告期内公司取得的一年以上的信托借款有所增加
其他综合收益	142,148,558.22	0.39	16,391,923.83	0.04	767.19	主要为可供出售金融资产公允价值变动损益
未分配利润	178,620,401.20	0.49	2,665,693,140.49	6.53	-93.30	报告期内大额亏损所致

(四) 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	权益	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)
1	上海宝山区	铂珺公馆	100%	公寓	竣工	10.2	15.30	21.4	0	21.4	30.3	1.61
2	杭州市江干区	御品湾	100%	公寓	在建	6.2	15.50	22.3	22.3	0	45.2	2.47
3	江阴市申港街道	江阴上城	95%	公寓、别墅	竣工	12.4	16.28	21.6	0	21.6	12.8	1.08
4	苏州平江区	苏州中华园	100%	别墅	在建	4.9	2.45	5.2	5.2	0	12	0.22
5	上海市浦东	古北庭	87.5%	公寓、酒店	竣工	3.1	8.49	11.3	0	11.3	21	0.71

	新区											
6	上海市青浦区	古北堤墅	87.5%	别墅	在建	13.2	8.82	15.2	10.34	4.86	25	1.82
7	上海市嘉定区	安亭块 (古北萃庭)	87.5%	商住	在建	7.7	11.78	16.85	16.85	0	14	2.52
8	上海浦东新区	印象春城	93%	商住	竣工	31.7	46.60	56.8	0	56.8	44	3.27
9	无锡市河埭街道	誉品华府	71.6%	商住	在建	9.5	29.45	38.6	38.6	0	30	4.8
10	江阴市澄江街道	誉品尚海荟	45.9%	公寓	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.88
11	上海市松江区	松江誉品谷水湾	94.5%	公寓	竣工	14.8	23.68	36	0	36	39.8	2.22
12	上海市徐	尚汇豪庭	71%	公寓	在建	11.8	25.96	38.6	8.87	19.78	80	5.7

汇区											
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

备注：上述表格中，关于报告期实际投资额为工程实际投入资金（土地、前期、建安、基配），不含销售费用、财务费用、管理费用及税金。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售总面积(万平方米)	2015年签约面积(万平方米)	累计签约面积(万平方米)	剩余面积(万平方米)	2015年结算面积(万平方米)	累计结算面积(万平方米)	2015年平均售价(元)
1	上海市宝山区	美兰湖铂珺公馆	公寓	15.3	3.84	7.33	7.97	3.27	5.49	22,183
2	上海市浦东新区	古北香提岭	公寓	3.46	0.29	3.2	0.26	0.79	3.26	34,096
3	上海市浦东新区	印象春城	综合	46.6	0.68	42.72	3.88	1.99	22.72	22,597
4	上海浦东新区	古北御庭	公寓、酒店	8.49	2	8.49	0	0.19	6.45	23,000
5	上海市松	松江誉品谷水湾	公寓、联	23.68	4.97	17.62	6.06	4.77	15.51	21,186

	江区		排							
6	上海市青浦区	古北香堤艺墅	联排别墅	8.82	0.56	2.31	6.51	1.52	1.52	27,081
7	上海市嘉定区	安亭镇05A-01A、06A-01A项目	综合	11.78	5.08	5.56	6.22			16,646
8	江阴市	江阴中企上城	公寓	16.28	1.15	2.88	13.4	1.27	1.47	5,367
9	江阴市	江阴誉品尚海荟	公寓	12.75	5.01	6.04	6.71	5.39	5.39	9,161
10	上海市徐汇区	尚汇豪庭	公寓	25.96	5.4	11.11	14.85			61,517
11	无锡市	无锡誉品中城	公寓	29.45	5.86	9.8	19.65			10,373

备注：上述剩余面积可能将根据公司销售策略有所调整。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	古北国际花园	商铺	1,763	635.06	否	不适用
2	上海	古北国际财富中心	购物中心	60,287	6,161.37	否	不适用

		中心二期					
3	上海	古北国际财富中心二期	办公楼	65,260	20,508.23	否	不适用
4	上海	淮海公寓	住宅	6,404	1,288.21	否	不适用
5	杭州	杭州锦华大酒店	酒店	21,100	350.00	否	不适用
6	上海	零星物业			5,030.24		

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,813,576.94	7.49	64,794.95

2015 年度，公司房地产业务融资为项目开发融资，主要通过银行贷款和非银行性金融机构融资及发行公司债实施。截止报告期末，公司融资余额为 181.36 亿元，其中银行贷款融资余额 109.30 亿元，非银行性金融机构融资余额 32.3 亿元，公司债 15.35 亿元，中期票据 15.88 亿元，私募债 8.53 亿元。2015 年度，公司房地产业务银行贷款和非银行性金融机构融资利息资本化金额为 6.48 亿元；加权平均融资成本年化利率为 7.49%，其中银行贷款加权平均年化利率为 7.41%，非银行性金融机构融资加权平均年化利率为 8.02%，公司债年化利率为 5.47%，中期票据平均年化利率为 5.25%；私募债年化利率为 6%。最高项目融资年利率 10%。

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

报告期内，公司对外股权投资 33,000 万元，具体如下：

币种：人民币

公司名称	实际投资金额（万元）	被投资公司注册资本（万元）	公司原有权益	公司现拥有权益	情况说明
上海鼎保置业有限公司	33,000.00	26,666.67	0%	21.875%	增资（其中实收资本增加 6666.67 万元，资本公积增加 26333.33 万元）

报告期内，为了加快去化，提高资金使用效率，为公司后续发展储备资金，公司转让部分子公司股权，具体如下：

币种：人民币

公司名称	实际投资金额（万元）	被投资公司注册资本（万元）	公司原有权益	公司现拥有权益	情况说明
上海东方低碳系统集成有限公司	1000	4,000	24.33%	0	股权转让
上海国际汽车城置业有限公司	25,000	50,000	50%	10%	股权转让
天津星华府置业有限公司	31,500	105,000	30%	0	股权转让
天津星华商置业有限公司	8,100	27,000	30%	0	股权转让
上海国际汽车城物业管理服务有限公司	250	500	50%	10%	股权转让
上海国际汽车城安亭新镇能源技术服务服务有限公司	250	500	50%	10%	股权转让
上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司	250	500	50%	10%	股权转让

司					
---	--	--	--	--	--

(1) 重大的股权投资

报告期内，公司控股子公司中企汇锦投资有限公司与上海城投控股股份有限公司、上海韵筑投资有限公司、亚厦控股有限公司、上海福华创业投资管理有限公司、上海凤凰科技创业投资有限公司、上海金开融资担保有限公司合作设立上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司，注册资金为 205,000 万元，其中，中企汇锦投资有限公司出资人民币 40,000 万元，具体内容详见公司发布于《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）临：2015-066 号公告。截止报告期末，尚未完成工商登记备案。

(2) 重大的非股权投资

无

(3) 以公允价值计量的金融资产**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	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	105,604,009.67	小于 5	71,981,000.00		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	二级市场买入
002446	盛路通信	9,525,191.00	小于 5	37,100,742.00	19,475,396.13	可供出售金融资产	参与非公开增发
002267	陕天然气	10,559,062.50	小于 5	12,670,875.00	1,445,615.83	可供出售金融资产	参与非公开增发
000837	秦川机床	8,373,297.78	小于 5	14,485,705.12	3,431,830.35	可供出售金融资产	参与非公开增发
600170	上海建工	4,064,297.10	小于 5	8,972,314.08	200,851.81	可供出售金融资产	参与非公开增发
000863	三湘股份	26,537,597.26	小于 5	57,637,110.50	22,671,164.75	可供出售金融资产	参与非公开增发
002361	神剑股份	8,663,898.64	小于 5	16,323,869.28	5,764,234.10	可供出售金融资产	参与非公开增发
002108	沧州明珠	8,518,279.26	小于 5	17,801,888.88	7,054,529.95	可供出售金融资产	参与非公开增发
600073	上海梅林	101,430,000.00	小于 5	162,725,000.00	45,772,756.85	可供出售金融资产	参与非公开增发
600084	中葡股份	47,800,000.00	小于 5	74,200,000.00	19,157,339.37	可供出售金融资产	参与非公开增发
300026	红日药业	47,227,600.00	小于 5	51,502,800.00	3,206,400.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
002332	仙琚制药	13,544,997.21	小于 5	14,788,770.76	932,830.15	可供出售金融资产	参与非公开增发
002635	安洁科技	55,545,993.72	小于 5	51,679,338.20	-2,899,991.64	可供出售金融资产	参与非公开增发

002632	道明光学	44,999,979.30	小于5	46,944,422.85	1,458,332.66	可供出售金融资产	参与非公开增发
601186	中国铁建	30,000,000.00	小于5	39,412,500.00	7,059,375.00	可供出售金融资产	参与非公开增发
000792	盐湖股份	70,000,000.00	小于5	70,076,268.06	57,201.05	可供出售金融资产	参与非公开增发
合计		592,394,203.44	/	748,302,604.73	134,787,866.36	/	/

②买卖其他上市公司股权情况的说明

单位：元

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入股份数量 (股)	使用的资金数量 (元)	报告期卖出股份数量 (股)	期末股份数量 (股)	产生的投资收益 (元)
海通证券	2,010,070.00	18,054,880.00	402,469,363.83	15,514,950.00	4,550,000.00	-4,192,925.80
澳洋顺昌	6,666,666.00	8,027,999.00	348,674.25	14,694,665.00	0.00	87,817,592.20
盛路通信	2,500,000.00	3,000,000.00	0.00	4,499,980.00	1,000,020.00	68,343,941.16
陕天然气	2,855,625.00	1,874,003.00	22,812,039.61	3,724,003.00	1,005,625.00	8,024,703.57
秦川机床	2,310,394.00	2,000,338.00	22,402,553.89	3,310,338.00	1,000,394.00	12,754,501.37
上海建工	7,228,674.00	2,168,602.00	0.00	8,130,000.00	1,267,276.00	33,351,336.00
三湘股份	5,545,286.00	348,166.00	2,432,389.29	988,166.00	4,905,286.00	4,271,721.36
神剑股份	3,253,928.00	0.00	0.00	2,250,000.00	1,003,928.00	18,534,249.02
沧州明珠	2,433,936.00	1,703,755.00	0.00	3,130,227.00	1,007,464.00	27,972,242.56
上海梅林	11,500,000.00	3,050,576.00	28,908,844.07	3,050,576.00	11,500,000.00	8,286,831.94
中葡股份	20,920,502.00	3,209,400.00	18,227,091.70	14,129,902.00	10,000,000.00	33,685,295.83
红日药业		2,505,000.00	47,227,600.00	0.00	2,505,000.00	0.00
仙琚制药		3,271,295.00	33,449,294.58	1,754,498.00	1,516,797.00	3,045,520.97
安洁科技		4,171,909.00	99,695,272.32	2,312,940.00	1,858,969.00	1,906,479.29
道明光学		5,134,596.00	112,934,866.97	3,282,745.00	1,851,851.00	913,044.83
中国铁建		3,750,000.00	30,000,000.00	0.00	3,750,000.00	0.00
盐湖股份		3,812,637.00	70,000,000.00	0.00	3,812,637.00	0.00
卧龙电气		3,201,781.00	35,151,866.07	3,201,781.00		4,772,555.15

(六) 重大资产和股权出售

1、报告期内，公司控股子公司上海房地（集团）有限公司将其所持有的上海国际汽车城置业有限公司 40%股权通过上海联合产权交易所公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让，意向受让人上海万上星安投资管理有限公司就挂牌标的与上海房地（集团）有限公司签订了产权交易合同，转让价格为 65,186.87 万元，具体内容详见公司发布于《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）临：2015-010 号、2015-012 号及 2015-027 号公告。截至本报告期末，上述股权转让已完成工商变更，受让方已支付全部转让价款。

2、报告期内，公司将持有的天津星华商置业有限公司和天津星华府置业有限公司各 30%股权通过天津产权交易中心以公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让，意向受让人天津大唐房地产开发有限公司就挂牌标的与公司签订了产权交易合同，转让价格为 39,996 万元，具体内容详见公司发布于《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）临：2015-051 号、2015-053 号及 2015-070 号公告，截至本报告期末，上述股权转让已完成工商变更，受让方按产权交易合同约定支付转让价款。

(七) 主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归属于母公司净资产	营业收入	归属于母公司净利润
上海古北(集团)有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	867,714.48	234,351.93	164,469.00	-39,268.53
上海房地产经营(集团)有限公司	90.00%	上海春城、御品大厦	30,000.00	863,070.66	171,884.91	200,268.94	-28,281.10
上海房地(集团)有限公司	100.00%	安亭新镇、徐汇小闸镇项目	100,000.00	1,012,923.96	185,310.24	11,743.67	24,121.82
上海鼎达房地产开发有限公司	100.00%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	11,406.26	7,178.13	342.50	6.14
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00%	苏州第五元素花园	42,000.00	43,646.51	43,598.21	108.00	85.69
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	南郊中华园	39,200.00	84,661.66	60,322.13	627.77	-244.33
上海顺驰置业有限公司	100.00%	美兰湖中华园、铂珏公馆	70,000.00	449,385.96	36,540.69	77,057.39	-36,978.83
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	杭州御品湾	80,000.00	394,630.98	-64,796.63	-	-78,589.93
江阴中企誉德房地产有限公司	65.00%	江阴中企上城	22,000.00	78,759.50	-30,863.34	-	-39,985.65
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00%	苏地 2010-B-33 地块	5,000.00	109,489.49	46,967.92	-	-486.32
上海古北京宸置业发展有限公司	70.00%	古北国际广场	3,000.00	17,717.64	10,812.13	0.00	-1.44
上海浦东古北置业有限公司	100.00%	古北御庭	50,000.00	110,188.68	54,481.44	8,577.14	1,075.97
上海杉野置业有限公司	100.00%	古北香堤岭	10,000.00	41,365.48	26,078.88	18,097.40	3,351.97
苏州洞庭房地产发展有限公司	90.00%	太湖古北雅园	USD420	47,292.95	-2,288.77	0.00	-207.19
上海古北朱家角置业有限公司	100.00%	古北香堤艺墅	120,000.00	146,895.85	52,215.93	41,605.92	-51,230.83
上海瀛浦置业有限公司	100.00%	周浦印象春城	40,000.00	245,987.96	135,736.41	47,718.49	5,318.31
上海瀛茸置业有限公司	100.00%	松江誉品谷水湾	120,000.00	265,647.53	69,516.75	100,049.89	-26,455.27

江阴金安置业有限公司	51.00%	尚海荟花园	45,000.00	74,204.67	14,340.57	51,134.66	-29,744.21
上海浦东金鑫房地产开发有限公司	50.00%	财富广场、国客中心	USD560	172,165.11	108,918.81	1,500.00	138.35
无锡中城置业有限公司	60.00%	无锡誉品华府	10,000.00	299,951.22	7,340.50	0.00	-1,652.92
上海凯峰房地产开发有限公司	71.00%	尚汇豪庭	130,000.00	786,810.33	123,484.32	57.95	-5,645.91
上海地产古北安亭置业有限公司	100.00%	嘉定萃庭	49,000.00	113,665.29	47,774.96	0.00	-1,059.36
天津星华城置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	165,000.00	239,068.19	114,386.39	12,646.69	-32,762.17

(八) 公司控制的结构化主体情况

无

三、公司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

展望 2016 年，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三、四线城市或面临库存去化压力，或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，房价将面临下跌预期；而一线及部分热点二三线城市预计将在 2016 年上半年延续上升行情，但在经济环境整体影响下，行业指标再次出现强势上升的可能性不大，下半年预计将出现平稳调整，城市及区域市场分化将进一步加剧。

随着房地产形势的逐步变化，行业集中度将进一步提升，行业竞争进一步加剧，更多房企将实现转型发展，探索新的发展方向。

(二) 公司发展战略

第一、公司将进一步明确战略定位，逐步从房地产开发商向城市更新平台综合服务商转型，从开发住宅类产品向提供居住类产品转型，从个性化开发向产品标准化和生产工业化转型，从单一小区开发向一二级联动、项目代建和资产运营等多元开发转型。

第二，公司将进一步加大存量房产的营销力度，加快销售速度，尽快回笼资金；强化成本控制、严格预算管理；强化内控管理，防范运营风险等各种措施。

第三，公司将完善组织架构并优化体制机制。通过推行“中心+事业部”制，强化扁平化管理，整合优势资源，形成工作合力，提升发展效益。通过进一步对接市场化运作机制，建立绩效挂钩，重在贡献的分配激励机制，激发经营活力。

第四，公司将调整优化产业结构，增加自身造血功能，积极寻求新的利润增长点。通过提升产品功能和抢占社区服务入口，改变传统先开发后销售的操作方式，形成以开发建设为业务切入点、以增值服务为利润增长点，以轻资产运营为风险控制点的盈利新模式。

(三) 经营计划

2016 年公司在全力做好销售去化这一重点工作的同时，按照深化改革、转型发展工作的总体部署，加强业务集聚，整合优势资源，转变经营模式，调整组织架构，努力增强市场化运作能力和水平，着力打造城市更新平台综合服务商这一战略目标。具体工作措施如下：

一、直面库存压力，加速销售去化

2016 年，公司将积极发动和引导一切力量，全力推进各项目的销售回笼和存量去化。通过提供购房便利、完善社区配套服务、丰富社区生活资源、推进定制化装修服务等举措，进一步创新居住增值服务模式，不断提升物业运营和服务软实力，实现“住宅类产品”向“居住类产品”转型，提升产品附加值，增强产品市场竞争力，推动项目加快实现去化。

二、强化预算管理，降低资金成本

2016 年，公司将全面完善预算管理体系，多措并举，推动公司预算管控程度愈加精细，预算调控能力进一步增强。公司在做好传统银行和信托贷款融资的同时，将通过开展多层次创新融资，进一步压缩带息负债，降低贷款资金成本，有效控制公司经营成本。

三、加快产品研发，转变经营模式

2016 年，公司将构建产品设计类型的序列标准，细化产品标准化分类。在实践和应用过程中，不断完善产品标准化体系，建立稳经营、多种类、可复制的产品系列模式，实现从个性化开发向产品标准化和生产工业化转型，从单一小区开发向一二级联动、项目代建和资产运营等多元开发转型，实施轻资产经营模式，进一步强化项目开发建设专业化水平。

四、加强投资管理，保持发展后劲

2016 年，公司将融入地产集团城市更新平台战略，通过联合拿地、合作开发等方式积极增加土地储备，在资金、技术管理等方面充分实现优势、资源互补。公司将全力参与本轮新型城镇化建设，着力增强区域化特别是上海地区投资的集中度，构建项目库，深化重点布局区域的竞争力和影响力，不断提升企业发展后劲。

五、调整组织架构，深化机制创新

2016 年，公司将建立绩效挂钩，重在贡献的分配激励机制，通过量化考核指标，进一步拉大薪酬体系级差水平，建立激发活力、注重效率、兼顾公平的市场化薪酬体系。建立以市场为导向，以利润考核为核心的市场考核机制。在部分项目试点的基础上，逐步形成可复制、可推广的项目保证金和投资风险保证金制度，充分调动企业经营者和经营团队的工作积极性。同时，公司将设立“中心+事业部—项目公司”二层二级的运营管理架构，通过实行扁平化管理，激活经营机制。

(四) 可能面对的风险

1、市场风险。公司目前开发经营的项目主要集中在上海、江苏、浙江地区。在调控政策持续不放松的背景下，公司布局的部分地区受政策和行业调整的影响，一定程度上对市场需求形成抑制，影响公司的销售和资金回笼速度。同时，公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和行业调整的大背景下，产品的市场销售价格面临波动的风险，为此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。近三年，公司主营业务收入构成中，上海地区的主营业务收入比重较大，因此公司存在过度依赖上海市场的风险。如果上海房地产市场出现重大不利变化，将对公

司的经营业绩造成负面影响。同时，上海作为我国重要的经济中心，吸引了大量知名房地产开发商，使公司面临较为激烈的市场竞争。近年来，公司始终以去化库存回笼资金为年度重点工作，2016 年将继续采取有力措施，强化去库存，应对市场风险。

2、财务风险。作为一家以房地产开发经营为主营业务的上市公司，在发展过程中，需要有大量的资金投入，如果国家对房地产行业的信贷政策和融资渠道持续紧缩，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来压力。目前公司资产负债率偏高，但整体财务状况保持稳健。近年通过资本市场、中票等多种方式拓展融资渠道，降低资金成本，并实行全面财务预算管理。

3、经营风险。房地产项目开发周期长，变化多，投资大，面对日益激烈的市场竞争，改善经营模式，提高开发效率，降低开发成本，加快周转已成为必然趋势。公司正在探索投资体制改革，适度降低经营风险。近年来公司推出“三个当年”的经营模式，提高新项目的开发效率。同时，公司拟从房地产开发商向城市更新平台综合服务商转型，从重资产向轻资产转型，减少资产价格波动风险。

(五) 其他

1、2015 年度主要房地产项目情况及 2016 年度开竣工计划

报告期内，2015 年公司完成开工面积 3.72 万平方米，完成竣工面积 31.98 万平方米。2016 年公司主要开发项目 13 个，预计在建面积 120.24 万平方米，其中预计新开工面积 18.08 万平方米，预计竣工面积 93.29 万平方米。

单位：万平方米

序号	地区	项目	公司实际权益	经营业态	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	2015 年开工面积	2015 年竣工面积	2016 年计划开工面积	2016 年计划竣工面积
1	上海市宝山区	铂珺公馆	100%	公寓	15.30	21.4	0	0	0	0	0
2	杭州市江干区	御品湾	100%	公寓	15.50	22.3	22.3	0	0	0	22.3
3	江阴市申港街道	江阴上城	95%	公寓、别墅	16.28	21.6	0	0	10.2	0	0
4	苏州平江区	苏州中华园	100%	别墅	2.45	5.2	5.2	0	0	0	5.2
5	上海市浦东新区	古北御庭	87.5%	公寓、酒店	8.49	11.3	0	0	2	0	0
6	上海市青浦区	古北香堤艺墅	87.5%	别墅	8.82	15.2	10.34	0	0	0	10.34
7	上海市嘉定区	安亭地块（古北萃庭）	87.5%	商住	11.78	16.85	16.85	3.72	0	0	16.85
8	上海浦东新区	印象春城	93%	商住	46.60	56.8	0	0	0	0	0
9	无锡市河埭街道	誉品华府	71.6%	商住	29.45	38.6	38.6	0	0	0	38.6
10	江阴市澄江街道	誉品尚海荟	45.9%	公寓	12.75	17.6	0	0	0	0	0
11	上海市松江区	松江誉品谷水湾	94.5%	公寓	23.68	36	0	0	0	0	0
12	上海市徐汇区	尚汇豪庭	71%	公寓	25.96	38.6	8.87	0	19.78	9.85	0
13	上海市	世博项目		商办楼	5.26	8	0	0	0	8.23	0
合计					222.32	309.45	102.16	3.72	31.98	18.08	93.29

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东回报的基础上，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自 1993 年上市以来，坚持每年或股利或现金实施利润分配，仅现金分红总额已累计超过 12.18 亿元。2014 年，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会下发的 [2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并经股东大会审议通过。（详见公司分别于 2014 年 4 月 12 日、4 月 24 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2014-018 号及临 2014-024 号公告）

由于公司 2014 年度实现的净利润为负，经股东大会审议通过，报告期内，公司对 2014 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

由于公司 2015 年度实现的净利润为负，公司根据《企业会计制度》、《公司章程》对利润分配的规定，公司董事会提议 2015 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股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(%)
2015 年	0	0	0	0	-2,487,072,739.29	0.00
2014 年	0	0	0	0	-488,555,063.76	0.00
2013 年	2	1	0	155,588,283.20	401,663,518.58	38.74

(三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正, 但未提出普通股现金利润分配预案的, 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

二、承诺事项履行情况

适用 不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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	承诺履行情况
其他承诺	解决同业竞争	上海地产(集团)有限公司	公司与控股股东上海地产(集团)有限公司下属企业存在一定程度的同业竞争状况, 地产集团已于 2007 年就解决同业竞争问题明确承诺: 一、凡我公司参与竞标的出让土地, 上海地产(集团)有限公司其他控股子公司均不参与竞标。 二、上海地产(集团)有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。 三、在未来 2—3 年内, 上海地产(集团)有限公司将采用分步走的办法, 对下属房地产开发企业进行梳理, 并在条件成熟时候, 对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。	2010 年, 公司收购上海地产(集团)有限公司所持有的上海房地(集团)有限公司 40% 股权; 2013 年, 公司继续收购上海地产(集团)有限公司所持有的上海房地(集团)有限公司剩余 60% 股权, 上海房地(集团)有限公司现已成为公司的全资子公司, 该项收购有利于公司主业发展, 促进同业竞争问题的解决。
其他承诺	其他	上海地产(集团)有限公司	公司控股股东上海地产(集团)有限公司自 2015 年 7 月 13 日起在未来六个月内不减持所持有的本公司股票, 以实际行动维护市场稳定, 切实保护投资者利益。根据市场情况和公司实际, 在法律、法规允许的范围内, 择机增持本公司股票, 共同维护资本市场的良性发展, 促进市场恢复健康平稳状态。	上海地产(集团)有限公司分别于 2016 年 1 月 27 日, 2016 年 1 月 28 日增持公司股份 6,500,000 股及 1,824,182 股, 增持后, 上海地产(集团)有限公司持有公司股份占公司已发行总股份数提升至 36.80%。

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

□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

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	240
境内会计师事务所审计年限	16 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第七届董事会第十六次会议及 2014 年度股东大会年会审议通过《关于聘请公司 2015 年度审计机构的议案》，公司决定聘任立信会计师事务所为公司 2015 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

无

六、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施**

不适用

七、破产重整相关事项

□适用 √不适用

八、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

十二、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、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
2015年6月5日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过了关于公司2014年度日常关联交易实际发生额及2015年度预计日常关联交易的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2015年6月29日经公司股东大会审议通过。	详情请查询公司于2015年6月6日在上海证券交易所网站披露的编号为临2015-018号的《中华企业股份有限公司关于公司2014年度日常关联交易实际发生额及2015年度预计日常关联交易的公告》。其中，具体关联事项分别详见如下临时公告： 1、关联借款：2015-004、2015-005、2015-039、2015-041、2015-069； 2、同股同权资金使用：2015-054。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
为实现去化天津项目商业地块，提高资产周转率，上海中星（集团）有限公司与公司协商，拟共同将持有的天津星华商置业有限公司和天津星华府置业有限公司各合计100%股权通过产权交易市场整体公开挂牌转让，因此，公司董事会同意	详情请查询公司于2015年10月14日及2015年11月10日在上海证券交易所网站披露的编号为临2015-051号的《中华企业股份有限公司董事会决议公告》、临2015-052号的《中华企业股份有限公司关联交易公告》及临2015-062号的《中

放弃上海中星（集团）有限公司所持有的天津星华商置业有限公司和天津星华府置业有限公司各 70%股权转让的优先受让权。	华企业股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会决议公告》。
---	---------------------------------

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
无

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况
报告期内，无此类事项。

(三) 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
无

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
无

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
无

2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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
大华（集团）有限公司	其他关联人	19,000	22,800	28,500			
合计		19,000	22,800	28,500			
关联债权债务形成原因		大华（集团）有限公司为公司控股子公司的少数股东。在销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按房地产行业惯例，各方股					

	东按股权比例调出资金使用。
关联债权债务对公司的影响	同股同权使用资金，有利于提高公司内部结余资金的使用效率，保障公司业务发展的需要和公司全体股东的利益。

备注：上述向其他关联人提供资金均以实际发生数额为准，2014 年末余额合计为 19,000 万元，报告期内增加额为 22,800 万元，减少额为 13,300 万元，报告期末余额合计 28,500 万元。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(二) 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
中华企业股份有限公司	公司本部	上海地产中星曹路基地开发有限公司	70,130.18	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
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	4,440.00	2013-5-27	2013-5-27	2016-5-27	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
中华企业股份有限公司	公司本部	天津星华城置业有限公司	11,790.00	2014-6-23	2014-6-23	2017-6-23	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的

公司	限公 司											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）					14,293.63							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					86,360.18							
公司及其子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					30,000.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）					97,237.07							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）												
担保总额（A+B）					183,597.25							
担保总额占公司净资产的比例（%）					67.52							

备注：

1、上述向关联方提供的担保均列入公司 2014 年度股东大会年会审议通过的公司为关联方提供互为担保不超过 14 亿额度之内，其中向上海地产中星曹路基地开发有限公司提供担保额度 9 亿。

2、上述向关联方提供的担保余额和发生额均以实际发生担保数额为准，2014 年末担保余额合计（不包括对子公司的担保）为 76,866.55 万元，报告期内担保增加额为（不包括对子公司的担保）为 14,293.63 万元，担保减少额为（不包括对子公司的担保）4,800 万元，报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）86,360.18 万元。

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

适用 不适用

2、 委托贷款情况

适用 不适用

3、 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

（四） 其他重大合同

无

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

按《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，本报告期末，对所有已售项目，根据实际销售价格并结合年度销售计划确认资产减值准备，2015 年度公司需

计提存货跌价准备 21.67 亿元。（详细内容请详见于 2016 年 3 月 19 日在上海证券交易所网站披露的公告）

十五、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

一直以来，中华企业在认真履行经济责任的同时，也努力承担起政治责任和社会责任，在承担责任中积极寻求发展，在不断发展中更好地履行责任，努力实现员工价值、企业利益和社会效益三者综合效应的最大化。公司积极响应市委市政府号召，开发建设宝山顾村配套商品房，并且组建以党员骨干为核心的青年团队投身于上海首批建造的 160 万平方米经济适用房惠民工程之一的徐汇区华泾经济适用房项目。同时，中华企业积极开展结对帮扶工作，与崇明庙镇窑桥村建立长期扶贫互助关系。数十年来，中华企业坚持为社会慈善事业默默奉献，积极参加社会公益活动，勤恳地履行着国有企业的三大责任。从 1989 年起，公司连续十三次蝉联“上海市文明单位”，从 1998 年起连续八次评为上海市守合同重信用企业及合同信用等级 AAA；从 2007 年起，中华企业荣获上海市著名商标，并荣获首届上海市诚信承诺企业称号。

（二）属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明
不适用

十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
中华企业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第一期)	2015 年 12 月 3 日	6%	857,000,000	2016 年 1 月 14 日	857,000,000	2018 年 12 月 3 日
中华企业股份有限公司 2013 年公司债券(简称: 13 中企债)	2014 年 10 月 14 日	5.47%	1,550,000,000	2014 年 10 月 31 日	1,550,000,000	2019 年 10 月 13 日
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

经上海证券交易所上证函[2015]1642号核准，公司于2015年12月3日非公开发行公司债券，债券名称为中华企业股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）。本期债券共募集资金人民币8.57亿元，期限3年，票面利率为6%，起息日为2015年12月3日。按年付息，到期一次还本。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]911号核准，公司于2014年10月14日公开发行公司债券，债券名称为中华企业股份有限公司2013年公司债券，简称“13中企债”。此债券采用单利按年计息，每年付息一次，票面年利率为5.47%，发行总额：15.5亿元。本次发行的公司债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售。

（二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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

三、股东和实际控制人情况

（一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	121,046
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	127,786

（二）截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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	678,814,224	36.36	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	40,867,628	40,867,628	2.19	0	未知		国有法人
易武	38,421,800	38,421,800	2.06	0	未知		境内自然人

刘向阳	14,734,549	14,734,549	0.79	0	未知		境内自然人
柴长茂	5,942,865	12,500,000	0.67	0	未知		境内自然人
方国良	11,136,088	11,136,088	0.60	0	未知		境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	9,239,600	9,239,600	0.49	0	未知		国有法人
方善珠	8,227,120	8,227,120	0.44	0	未知		境内自然人
孙天豪	7,744,000	7,744,000	0.41	0	未知		境内自然人
陈广明	7,557,200	7,557,200	0.40	0	未知		境内自然人

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	678,814,224	人民币普通股	678,814,224
中国证券金融股份有限公司	40,867,628	人民币普通股	40,867,628
易武	38,421,800	人民币普通股	38,421,800
刘向阳	14,734,549	人民币普通股	14,734,549
柴长茂	12,500,000	人民币普通股	12,500,000
方国良	11,136,088	人民币普通股	11,136,088
中央汇金资产管理有限责任公司	9,239,600	人民币普通股	9,239,600
方善珠	8,227,120	人民币普通股	8,227,120

孙天豪	7,744,000	人民币普通股	7,744,000
陈广明	7,557,200	人民币普通股	7,557,200
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)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>		

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

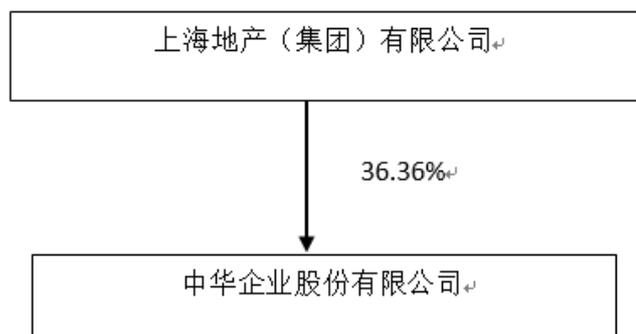
1 法人

名称	上海地产(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	冯经明
成立日期	2002年11月15日
主要经营业务	土地储备前期开发,滩涂造地建设管理、市政基础设施投资,旧区改造,廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	地产集团间接持有上海耀皮玻璃集团股份有限公司A股27.69%股权、B股0.27%股权,地产集团直接或间接持有绿地控股股份有限公司合计25.82%的股权。
其他情况说明	无

2 报告期内控股股东变更情况索引及日期

无

3 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

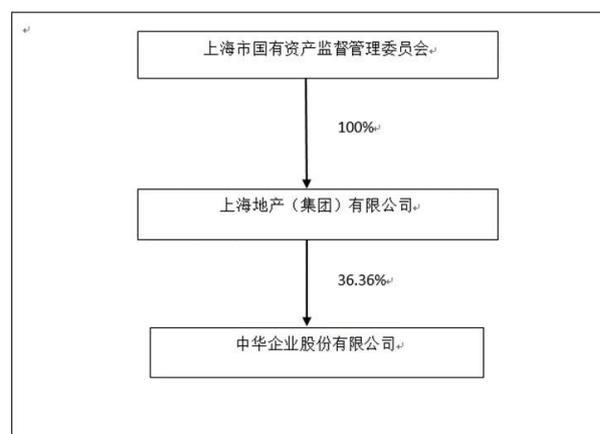
1 法人

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

2 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

无

3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



因上海地产（集团）有限公司于 2016 年 1 月两次增持，其持有本公司股权比例从报告期末的 36.36% 提升至目前的 36.80%。（具体内容详见披露于上海证券交易所网站编号为临 2016-005 号及临 2016-006 号公告）

4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

无

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

无

五、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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 公司获得的 税前报酬总 额（万元）	是否在公司 关联方获取 报酬
蔡顺明	董事长	男	49	2015 年 11 月 9 日	2018 年 6 月 28 日	0	0	0		0	是
姜维	副董事 长、总经 理	男	55	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日	36,000	36,000	0		64.8	否
戴智伟	副董事 长	男	55	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日	41,184	41,184	0		61.9	否
蒋振华	董事	男	42	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日	0	0	0		0	是
徐国祥	独立董 事	男	56	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日	0	0	0		8	否
卓福民	独立董 事	男	65	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日	0	0	0		8	否
张维宾	独立董 事	女	69	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日	0	0	0		8	否
陈力	监事会 主席	男	59	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日	40,752	40,752	0		64.8	否

陈洪	职工监事	男	58	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		53.4	否
王幸儿	监事	女	44	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		0	是
杜钧	副总经理	男	51	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		78.2	否
倪伯士	副总经理、财务总监兼董事会秘书	男	54	2015年6月29日	2018年6月28日	0	0	0		53.4	否
朱胜杰	原董事长	男	61	2012年10月22日	2015年6月28日	348,095	348,095	0		46.9	否
孙勇	原董事	男	55	2014年4月23日	2015年6月28日	301,352	301,352	0		0	是
李军	原董事	男	45	2014年4月23日	2015年6月28日	0	0	0		0	是
沈重英	原独立董事	男	72	2012年10月22日	2015年1月14日	0	0	0		0	否
夏凌	原独立董事	男	44	2012年10月22日	2015年6月28日	0	0	0		4	否
合计	/	/	/	/	/	767,383	767,383		/	451.4	/

姓名	主要工作经历
蔡顺明	历任上海市房地局副局长科员、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，中华企业股份有限公司第七届监事会主席。现任上海地产（集团）有限公司副总裁、中华企业股份有限公司第八届董事会董事长。
姜维	历任上海市居住区开发中心一分公司工程组长、经理助理、副经理，上海中星（集团）有限公司分公司经理、项目管理部经理、副总经理，上海房地（集团）党委副书记、总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事、总经理。现任中华企业股份有限公司第八届董事会副董事长、总经理、党委副书记。
戴智伟	历任上海市房产经营公司材料部副经理，上海金城房地产投资咨询有限公司副总经理，上海房产经营公司副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理、党委副书记，中华企业股份有限公司第四届、第五届董事会董事，公司控股子公司上海古北（集团）有限公司副董事长、总经理，中华企业股份有限公司第六届董事会董事，第七届董事会副董事长。现任中华企业股份有限公司第八届董事会副董事长，上海古北（集团）有限公司董事长、党委书记。
蒋振华	历任上海中星（集团）有限公司总师室总工程师助理、人力资源部经理、综合管理部经理、上海中星（集团）有限公司副总经理。现任上海地产（集团）有限公司人力资源部经理、中华企业股份有限公司第八届董事会董事。
徐国祥	历任上海财经大学统计学系主任，上海财经大学会计与财务研究院教授，多家企业独立董事、监事和顾问等；现任上海财经大学应用统计研究中心主任、中国统计学会常务理事、中国统计教育学会常务理事、上海市统计学会副会长，上海证券交易所指数专家委员会委员，中证指数有限公司指数专家委员会委员。大众交通（集团）股份有限公司监事、保定天威保变电器股份有限公司独立董事、东方证券股份有限公司独立董事、泸州老窖股份有限公司独立董事，公司第八届董事会独立董事。
卓福民	历任上海市政府经济体制改革办公室处长、主任助理，上海实业控股有限公司董事总经理、行政总裁（CEO）、副董事长，上海实业医药科技集团有限公司董事长，上海科星创业投资基金(SIG Venture Star)创始人、董事长。现任纪源资本合伙人，上海市国际股权投资基金协会副理事长，中国注册会计师协会特邀副会长，华东建筑集团股份有限公司独立董事、大全新能源有限公司独立董事、申万宏源(香港)有限公司独立董事、七喜控股股份有限公司独立董事、碧生源控股有限公司非执行董事、国药控股股份有限公司独立非执行董事、上置集团有限公司独立非执行董事，公司第八届董事会独立董事。
张维宾	历任立信会计学院会计学系主任、会计研究院副院长。现任立信会计学院学术委员会副主任、立信会计产学研基地管理委员会委员，负责产学研基地的日常管理与建设，同时任新宁物流、巴安水务及大众交通独立董事。兼任上海市审计

	学会第七届理事会理事、上海市会计学会第九届理事会理事、上海市司法会计鉴定专家委员会专家、上海期货交易所理事会财务委员会委员。获国务院政府特殊津贴、全国优秀教师、全国教育系统劳动模范、宝钢教育基金优秀教师奖、上海高校教学名师奖、上海市优秀教育工作者等称号或奖项。承担上海国家会计学院注册会计师后续教育专题培训，公司第八届董事会独立董事。
陈力	历任上海公交公司团委书记、党委委员，市公交总公司宣传处处长，市公用事业局党委办公室主任，市城市交通管理局党委委员、党委办公室主任，上海闵虹投资有限公司党委书记、董事长，上海地产闵虹置业公司党委书记、董事长，上海地产（集团）有限公司党群工作部经理，上海房地（集团）公司党委书记、董事长，中华企业股份有限公司党委书记，第六届董事会副董事长兼任上海房地产经营（集团）有限公司董事长，中华企业股份有限公司党委书记、第七届董事会副董事长。现任中华企业股份有限公司党委书记、第八届监事会主席。
陈洪	历任空军乌鲁木齐指挥所政治部干部处干事，空军政治学院训练部学术处参谋，上海居住区开发中心纪委检察室干部，上海振城房地产实业公司党支部书记、副经理，上海中星（集团）有限公司综合管理部经理，上海中星（集团）有限公司党委委员，中华企业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、公司第七届监事会职工监事。现任中华企业股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、公司第八届监事会职工监事。
王幸儿	历任上海中星（集团）有限公司计划财务部助理会计师、会计师、高级会计师，上海地产（集团）有限公司资产管理部高级业务主管，上海地产（集团）有限公司监察审计部经理助理、中华企业股份有限公司第六届监事会监事、第七届监事会监事。现任上海地产（集团）有限公司法务审计部副经理、中华企业股份有限公司第八届监事会监事。
杜钧	历任中华企业股份有限公司工程部助理工程师，上海鼎达房地产有限公司总经理助理、副总经理、总经理，上海古北（集团）有限公司副总经理、总工程师兼上海古北赵巷置业有限公司总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事、副总经理，第八届董事会董事、副总经理，上海房地产经营（集团）有限公司董事长。现任中华企业股份有限公司副总经理、上海房地产经营（集团）有限公司董事长。
倪伯士	历任上海市房产管理局财务处财务，上海房地局财务处主任科员，上海房地（集团）公司财务部会计，上海房地（集团）公司审计室副主任，上海房地（集团）公司财务部经理，上海房地（集团）公司副总会计师。现任中华企业股份有限公司副总经理兼财务总监、代理董秘职务。
朱胜杰	历任上海市房产管理局组织处副处长，中华企业股份有限公司党委副书记、副总经理，上海华业房地产发展有限公司总经理，上海房地（集团）公司副总经理，1999年2月—2001年6月任中华企业股份有限公司第三届董事会董事长，2001年7月—2005年4月任中华企业股份有限公司第三届、第四届董事会副董事长兼总经理。2005年4月—2006年3月任中华企业股份有限公司第四届董事会董事长，2006年3月—2009年4月任中华企业股份有限公司第五届董事会董事长。2009年4月—2015年6月任中华企业股份有限公司第六届、第七届董事会董事长、公司党委副书记。

孙勇	历任上海土地发展公司副总经理，上海房地（集团）公司投资发展部经理，上海建筑装饰（集团）公司副董事长、总经理，公司第三届董事会副董事长、总经理，公司第四届董事会董事兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长，公司第五届董事会董事、总经理兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长，公司第六届董事会董事、总经理，上海地产（集团）有限公司业务总监兼重大工程推进办公室主任，上海中星（集团）有限公司副董事长、总经理，上海地产（集团）有限公司业务总监兼上海中星（集团）有限公司副董事长、总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事。
李军	历任中华企业股份有限公司团总支部书记，上海房地（集团）公司团委书记，公司人力资源部经理、党委副书记、副总经理，上海金丰投资股份有限公司副总经理，上海市住房置业担保有限公司总经理、党委副书记兼上海联合融资担保有限公司董事长，上海地产（集团）有限公司业务总监兼上海地产资产管理有限公司总经理，中华企业股份有限公司第七届董事会董事。
沈重英	历任上海市计划经济研究所副所长，上海市证券期货监督管理委员会办公室副主任、主任，中国证监会上海证管办党委书记、主任，中国证监会上海稽查局局长，上海证券交易所非会员理事、上海证券交易所会员管理委员会主任，上海市第十二届人民代表大会常务委员会委员，中华企业股份有限公司第六届、第七届董事会独立董事，中海集装箱运输股份有限公司监事，上海爱建股份有限公司独立董事。
夏凌	历任公司第六届董事会独立董事。现任同济大学教师，北京大成律师事务所上海分所律师，中国环境与资源法学研究会理事，联合国环境规划署-同济大学环境与可持续发展学院教师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）法务总监，中华企业股份有限公司第七届董事会独立董事。

(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
蔡顺明	上海地产（集团）有限公司	副总裁	2010年7月

蒋振华	上海地产（集团）有限公司	人力资源部经理	2014 年 6 月
王幸儿	上海地产（集团）有限公司	法务审计部副经理	2014 年 6 月
杜钧	上海地产（集团）有限公司	股东单位子公司上海地产资产经营有限公司执行董事、总经理	2015 年 12 月
孙勇	上海地产（集团）有限公司	股东单位子公司上海住房置业担保有限公司董事长	2015 年 10 月
李军	上海地产（集团）有限公司	股东单位子公司上海地产龙阳建设开发有限公司执行董事、总经理	2015 年 10 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
蔡顺明	绿地控股股份有限公司	副董事长
卓福民	华东建筑集团股份有限公司、碧生源控股有限公司、大全新能源有限公司、申万宏源(香港)有限公司、上置集团有限公司、七喜控股股份有限公司、国药控股股份有限公司、纪源资本	独立董事、非执行独立董事、非执行董事、合伙人
徐国祥	上海财经大学、保定天威保变电器股份有限公司、东方证券股份有限公司、泸州老窖股份有限公司、大众交通（集团）股份有限公司	教授、独立董事、监事
张维宾	上海立信会计学院、江苏新宁现代物流股份有限公司、上海巴安水务股份有限公司及大众交通（集团）股份有限公司	教授、独立董事

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司经营者年薪的实施方案经股东大会审议通过。独立董事的津贴标准由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬，根据股东大会通过的实施方案，按岗位和绩效发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 451.4 万元（公司应付的报酬）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计人民币 451.4 万元（从公司实际获得的报酬）。

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
蔡顺明	董事长	选举	董事会换届选举
姜维	副董事长	选举	董事会换届选举
蒋振华	董事	选举	董事会换届选举
张维宾	独立董事	选举	董事会换届选举
陈力	监事会主席	选举	监事会换届选举
朱胜杰	原董事长	离任	董事会换届选举
孙勇	原董事	离任	董事会换届选举
李军	原董事	离任	董事会换届选举
杜钧	原董事	离任	董事会换届选举
夏凌	原独立董事	离任	董事会换届选举
沈重英	原独立董事	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、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	65
主要子公司在职员工的数量	1,395
在职员工的数量合计	1,460
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	832
销售人员	175
技术人员	245
财务人员	89
行政人员	119
合计	1,460
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专以上学历	807
硕士	49
其他	604
合计	1,460

(二) 薪酬政策

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

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

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

(三) 培训计划

公司实施《员工培训管理办法》，人均培训时数约 26.9 课时，员工培训覆盖率达到 84.6%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开年度股东大会及一次临时股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东产权关系相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。在解决同业竞争问题上，2010年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司40%股权；2013年，公司继续收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司剩余60%股权，上海房地（集团）有限公司现已成为公司的全资子公司，该项收购有利于公司主业发展，促进同业竞争问题的解决。

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

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

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

6、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《公司信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护

公司和投资者，尤其是中小股东的合法权益。公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

7、关于投资者关系及相关利益者：公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司召开了一次投资者恳谈会，公司高管出席会议，就公司近期经营情况、未来经营策略及融资方略与主要券商及媒体做沟通交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。

8、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

公司治理与中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年度股东大会年会	2015 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn	2015 年 6 月 30 日
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 11 月 9 日	www.sse.com.cn	2015 年 11 月 10 日

股东大会情况说明

无

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
蔡顺明	否	4	4	3	0	0	否	2
姜维	否	35	35	28	0	0	否	2
戴智伟	否	35	35	28	0	0	否	2
蒋振华	否	19	19	15	0	0	否	2
徐国祥	是	35	35	28	0	0	否	2
卓福民	是	35	32	28	3	0	否	2
张维宾	是	19	19	15	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

无

年内召开董事会会议次数	35
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	28
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

报告期内，董事会下设专门委员会在履行职责时对所审议议案均表示赞成。

审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用：董事会审计委员会对 2015 年各个定期报告进行了审查；在 2015 年度报告审计工作期间，董事会审计委员会认为公司财务报表符合《企业会计准则》的规定；选择的会计政策和做出的会计估计恰当合理；会计报表在所有重大方面能够公允反映公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量，可以提交会计师事务所审计；在公司讨论制定发展战略时，战略委员会提出了重要的意见和建议；在公司高管聘任工作中，提名委员会忠实地履行了候选人的提名工作；薪酬与考核委员会提出完善薪酬方案、考核体系及经营者薪酬标准的合理化建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对所监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

七、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

报告期内，公司对高级管理人员的薪酬考评方案：根据收入与经营者的业绩相挂钩、基本收入与风险收入相结合、激励与约束相结合的原则，采用基础年薪加绩效年薪，其中基础年薪由基薪和风险收入组成，每月按基薪标准的十二分之一预发。绩效年薪为基础年薪乘以绩效系数，绩效系数综合企业盈利能力、经营规模以及管理幅度等因素确定，最高不超过 1.3。业绩考核指标由经济指标（工作目标）、管理指标、特定指标和综合指标四部分组成。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

公司内部控制自我评估报告于 2016 年 3 月 19 日披露于上海证券交易所网站
<http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制审计报告于 2016 年 3 月 19 日披露在上海证券交易所网站
<http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
中华企业股份有限公司 2013 年公司债券	13 中企债	122330	2014 年 10 月 14 日	2019 年 10 月 13 日	15.50	5.47%	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (第一期)	15 中企 01	125646	2015 年 12 月 3 日	2018 年 12 月 3 日	8.57	6.00%	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

	联系人	赵军
	联系电话	021-63391166
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

三、公司债券募集资金使用情况

公司“13 中企债”公开发行公司债券、“15 中企 01”非公开发行公司债券，募集资金总额分别为人民币 15.50 亿元和 8.57 亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

四、公司债券资信评级机构情况

2015 年 5 月 18 日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）根据公司 2014 年年报出具跟踪评级报告，将公司 AA 的主体信用等级列入信用评级观察名单、“中华企业股份有限公司 2013 年公司债券”债券信用等级 AA+，评级展望稳定。

2015 年 11 月 27 日中诚信证评出具了《中诚信证券评估有限公司关于继续将中华企业股份有限公司主体信用等级列入信用评估观察名单的公告》的不定期跟踪评级。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评对跟踪评级的有关要求，在跟踪评级期限内，中诚信证评将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。中诚信证评将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。2015 年 10 月 14 日，公司已按时兑付“13 中企债”应付利息，公司 2015 年非公开发行司债券（第一期）尚未到付息日。

六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	-124,538.43	108,068.07	-215.24	报告期内计提了大额存货跌价准备
投资活动产生的现金流量净额	-9,267.57	188,032.02	-104.93	上年同期公司收到古北商务分区 9-4

				项目和华宁国际广场的股权转让款使得上年比较基数较大
筹资活动产生的现金流量净额	-532,014.47	35,168.38	-1,612.76	报告期内公司取得借款收到的现金较上年同期大幅减少,而偿还债务支付的现金较上年大幅增加所致
期末现金及现金等价物余额	383,466.35	431,958.25	-11.23	期末现金及现金等价物余额较期初略有减少
流动比率	1.49	1.75	-14.68	期末存货较期初有所减少所致
速动比率	0.27	0.25	5.64	期末速动比率较期初基本持平
资产负债率	88.35%	81.99%	6.36%	期末所有者权益较期初大幅减少所致
EBITDA 全部债务比	-0.04	0.03	-219.20	报告期内计提了大额存货跌价准备导致息税折旧摊销前利润为负数
利息保障倍数	-1.14	0.90	-226.81	报告期内计提了大额存货跌价准备导致息税前利润为负数
现金利息保障倍数	4.00	1.10	263.64	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期有大幅增加
EBITDA 利息保障倍数	-1.07	1.00	-206.34	报告期内计提了大额存货跌价准备导致息税折旧摊销前利润为负数
贷款偿还率	100%	100%	-	贷款偿还率保持 100%
利息偿付率	100%	100%	-	利息偿付率保持 100%

九、报告期末公司资产情况

截至 2015 年 12 月 31 日, 公司资产总额为 366.18 亿元, 归属于母公司的净资产 27.19 亿元, 资产负债率为 88.35%。自有资产总额中用于抵押及质押资产总计为 207.99 亿元, 上述抵押及质押属于公司正常业务经营中发生的事项, 未对公司偿债能力构成实质不利影响。

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

2015 年 5 月 26 日，公司发行三年期中期票据人民币 80,000 万元，简称“15 中华企业 MTN001”；2015 年 8 月 12 日，公司发行三年期中期票据人民币 80,000 万元，简称“15 中华企业 MTN002”，报告期内未出现应付利息未兑付情况。

十一、公司报告期内的银行授信情况

截止报告期末，公司共取得银行授信额度 107.30 亿元，已使用银行授信额度 71.35 亿元。报告期内，公司未发生逾期偿付本息的情况。

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，按时兑付公司债券利息，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

报告期内，中诚信证券评估有限公司将公司 AA 的主体信用等级列入信用评级观察名单，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

公司 2015 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润仍为负值，公司将出现最近两个会计年度经审计的净利润连续为负值，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，公司债券将可能被暂停上市交易。

（详情请查询公司于 2016 年 1 月 23 日、2016 年 2 月 23 日及 2016 年 3 月 10 日在上海证券交易所网站披露的编号为临 2016-003 号、2016-007 号及 2016-009 号公告）

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2016]第 111158 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中华企业管理层的责任。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，中华企业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中华企业 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：潘莉华

中国注册会计师：饶海兵

中国·上海

二〇一六年三月十七日

二、财务报表

合并资产负债表
2015 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,385,697,129.53	4,634,615,849.53
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	71,981,000.00	48,362,284.20
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,046,804.20	4,008,711.87
预付款项	2,802,412.31	3,532,593.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,039,311,500.82	414,955,402.23
买入返售金融资产		
存货	25,684,182,503.66	30,585,434,933.46
划分为持有待售的资产	8,782,175.01	8,782,175.01
一年内到期的非流动资产	35,000,000.00	
其他流动资产	6,823,798.99	14,891,643.30
流动资产合计	31,239,627,324.52	35,714,583,593.28
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	684,567,682.81	506,434,424.04
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,424,837,207.70	1,434,580,524.86
投资性房地产	2,502,438,133.66	2,454,595,023.86
固定资产	216,407,579.18	258,704,735.56
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	73,696,008.36	105,775,817.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,600,957.82	2,168,143.45
递延所得税资产	274,398,371.97	272,629,555.34
其他非流动资产	200,000,000.00	65,000,000.00
非流动资产合计	5,377,945,941.50	5,099,888,224.88
资产总计	36,617,573,266.02	40,814,471,818.16
流动负债：		
短期借款	1,411,170,000.00	502,600,000.00
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	56,406,947.00	
应付账款	3,546,695,950.12	3,678,635,416.86
预收款项	7,801,456,097.07	3,099,573,906.49
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	40,898,082.92	33,334,377.66
应交税费	559,769,315.70	887,555,927.44
应付利息	104,566,228.67	84,856,355.74
应付股利	1,143,265.24	22,293,265.24
其他应付款	2,057,490,357.11	2,016,586,931.32
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	4,948,287,833.42	8,659,186,460.91
其他流动负债	376,082,151.27	1,404,600,000.00
流动负债合计	20,903,966,228.52	20,389,222,641.66
非流动负债：		
长期借款	5,349,491,437.77	10,204,339,960.53
应付债券	3,976,236,832.33	1,526,827,060.83
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	970,000.00	8,727,820.40
递延所得税负债	47,382,852.74	5,463,974.61
其他非流动负债	2,074,501,144.46	1,330,853,127.09
非流动负债合计	11,448,582,267.30	13,076,211,943.46
负债合计	32,352,548,495.82	33,465,434,585.12
所有者权益		
股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	39,594,980.50	39,594,980.50
减：库存股		
其他综合收益	142,148,558.22	16,391,923.83
专项储备		
盈余公积	491,700,295.51	491,700,295.51
一般风险准备		
未分配利润	178,620,401.20	2,665,693,140.49
归属于母公司所有者权益合计	2,719,123,633.43	5,080,439,738.33
少数股东权益	1,545,901,136.77	2,268,597,494.71
所有者权益合计	4,265,024,770.20	7,349,037,233.04
负债和所有者权益总计	36,617,573,266.02	40,814,471,818.16

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司资产负债表

2015年12月31日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	730,548,767.12	974,424,321.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	71,981,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	331,644.00	331,644.00
预付款项		
应收利息		
应收股利		152,850,000.00
其他应收款	6,413,651,291.49	5,664,231,019.08

存货	149,234,638.51	153,606,660.57
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	550,000,000.00	
其他流动资产	70,000,000.00	70,000,000.00
流动资产合计	7,985,747,341.12	7,015,443,645.51
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,919,989.76	3,919,989.76
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,253,472,168.04	7,021,707,342.80
投资性房地产	216,914,798.09	228,639,352.25
固定资产	23,375,311.32	25,425,925.16
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	57,661,684.48	59,354,860.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,274,235.03	1,491,834.63
递延所得税资产		
其他非流动资产		550,000,000.00
非流动资产合计	6,556,618,186.72	7,890,539,304.60
资产总计	14,542,365,527.84	14,905,982,950.11
流动负债：		
短期借款	1,011,170,000.00	202,600,000.00
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	29,709,861.49	29,709,861.49
预收款项	8,119,348.01	3,886,880.28
应付职工薪酬	17,264,989.24	17,602,216.86
应交税费	3,909,380.25	2,351,291.18
应付利息	79,453,948.71	36,740,222.43
应付股利	1,143,265.24	1,143,265.24
其他应付款	3,196,765,451.44	2,209,243,038.85
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,524,056,444.42	3,307,454,182.60
其他流动负债	326,882,151.27	1,404,600,000.00
流动负债合计	7,198,474,840.07	7,215,330,958.93

非流动负债：		
长期借款	1,160,000,000.00	3,283,600,000.00
应付债券	3,976,236,832.33	1,526,827,060.83
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		
其他非流动负债	1,618,465,222.22	1,330,853,127.09
非流动负债合计	6,754,702,054.55	6,141,280,187.92
负债合计	13,953,176,894.62	13,356,611,146.85
所有者权益：		
股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,085,963.33	48,085,963.33
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	502,048,937.47	502,048,937.47
未分配利润	-1,828,005,665.58	-867,822,495.54
所有者权益合计	589,188,633.22	1,549,371,803.26
负债和所有者权益总计	14,542,365,527.84	14,905,982,950.11

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

合并利润表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,654,468,864.88	4,415,231,580.72
其中：营业收入	4,654,468,864.88	4,415,231,580.72
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,797,125,391.75	5,867,199,248.10

其中：营业成本	3,659,935,466.49	3,436,123,566.17
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	346,210,738.88	304,869,657.83
销售费用	183,287,835.16	169,982,131.59
管理费用	284,453,780.71	265,216,371.15
财务费用	1,130,268,933.51	1,041,296,876.31
资产减值损失	2,192,968,637.00	649,710,645.05
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-33,594,452.89	-28,556.78
投资收益（损失以“－”号填列）	625,141,860.02	1,292,412,048.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-103,807,689.84	-53,144,742.41
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,551,109,119.74	-159,584,175.76
加：营业外收入	48,774,843.86	55,628,282.49
其中：非流动资产处置利得	362,489.57	428,634.96
减：营业外支出	1,634,861.52	1,836,402.33
其中：非流动资产处置损失	118,386.62	1,053,890.98
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,503,969,137.40	-105,792,295.60
减：所得税费用	296,844,959.69	335,151,763.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,800,814,097.09	-440,944,058.76
归属于母公司所有者的净利润	-2,487,072,739.29	-488,555,063.76
少数股东损益	-313,741,357.80	47,611,005.00
六、其他综合收益的税后净额	125,756,634.39	-10,888,424.38
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	125,756,634.39	-10,888,424.38
（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	125,756,634.39	-10,888,424.38
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	125,756,634.39	-10,888,424.38
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	-2,675,057,462.70	-451,832,483.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,361,316,104.90	-499,443,488.14
归属于少数股东的综合收益总额	-313,741,357.80	47,611,005.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-1.33	-0.26
（二）稀释每股收益(元/股)	-1.33	-0.26

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司利润表

2015年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	31,865,661.26	101,643,224.67
减：营业成本	18,661,796.11	45,501,811.16
营业税金及附加	5,554,433.05	17,895,124.20
销售费用	644,459.00	1,506,541.70
管理费用	55,896,212.84	59,219,316.12
财务费用	486,258,367.82	544,303,852.56
资产减值损失	317,465,049.36	786,095,196.45
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-33,623,009.67	
投资收益（损失以“－”号填列）	-81,177,745.59	161,745,517.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-84,596,347.00	-8,990,083.33
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-967,415,412.18	-1,191,133,100.11
加：营业外收入	7,259,267.38	10,017,467.95
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	27,025.24	49,180.36

其中：非流动资产处置损失	27,025.24	41,180.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-960,183,170.04	-1,181,164,812.52
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-960,183,170.04	-1,181,164,812.52
五、其他综合收益的税后净额		-27,280,348.21
（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		-27,280,348.21
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		-27,280,348.21
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	-960,183,170.04	-1,208,445,160.73
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.51	-0.63
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.51	-0.63

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

合并现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,603,467,974.11	5,263,010,171.04
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	179,744,191.31	308,212,076.36
经营活动现金流入小计	9,783,212,165.42	5,571,222,247.40
购买商品、接受劳务支付的现金	3,211,310,634.04	4,002,275,194.87
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	306,943,943.03	276,879,623.12
支付的各项税费	959,025,842.49	901,135,410.74
支付其他与经营活动有关的现金	378,057,327.43	515,928,579.80
经营活动现金流出小计	4,855,337,746.99	5,696,218,808.53
经营活动产生的现金流量净额	4,927,874,418.43	-124,996,561.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,473,301,143.62	1,431,609,916.31
取得投资收益收到的现金	6,200,644.00	9,269,870.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	460,688.91	2,087,374.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	512,570,204.66	2,347,836,992.32
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,992,532,681.19	3,790,804,153.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,658,268.60	31,891,787.31
投资支付的现金	2,069,550,065.35	1,878,592,167.39
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,085,208,333.95	1,910,483,954.70

投资活动产生的现金流量净额	-92,675,652.76	1,880,320,199.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	7,090,106,884.35	10,592,965,359.93
发行债券收到的现金	2,445,215,000.00	1,525,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,535,321,884.35	12,138,165,359.93
偿还债务支付的现金	12,845,554,332.96	9,527,245,085.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,764,032,282.05	2,259,236,496.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	21,904,223.71	91,058,937.54
支付其他与筹资活动有关的现金	245,880,000.00	
筹资活动现金流出小计	14,855,466,615.01	11,786,481,582.37
筹资活动产生的现金流量净额	-5,320,144,730.66	351,683,777.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	26,901.96	772.02
五、现金及现金等价物净增加额	-484,919,063.03	2,107,008,187.64
加：期初现金及现金等价物余额	4,319,582,517.45	2,212,574,329.81
六、期末现金及现金等价物余额	3,834,663,454.42	4,319,582,517.45

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,098,128.99	79,602,792.45
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,350,962.59	24,135,244.40
经营活动现金流入小计	49,449,091.58	103,738,036.85
购买商品、接受劳务支付的现金	872,044.37	1,012,908.52
支付给职工以及为职工支付的现金	31,073,393.73	29,988,148.39
支付的各项税费	12,523,458.65	24,325,127.84
支付其他与经营活动有关的现金	24,479,496.49	30,475,735.47
经营活动现金流出小计	68,948,393.24	85,801,920.22

经营活动产生的现金流量净额	-19,499,301.66	17,936,116.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	291,742,679.17	278,373,028.95
取得投资收益收到的现金	153,704,750.00	790,574,440.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	445,463,429.17	1,068,947,468.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,899.00	401,900.00
投资支付的现金	808,654,009.67	701,901,733.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	808,712,908.67	702,303,633.84
投资活动产生的现金流量净额	-363,249,479.50	366,643,835.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,165,785,000.00	6,383,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,165,785,000.00	6,403,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,339,971,458.33	5,203,783,919.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	686,940,315.25	926,842,744.72
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	6,126,911,773.58	6,130,626,664.62
筹资活动产生的现金流量净额	38,873,226.42	272,373,335.38
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	-343,875,554.74	656,953,287.12
加：期初现金及现金等价物余额	894,424,321.86	237,471,034.74
六、期末现金及现金等价物余额	550,548,767.12	894,424,321.86

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

合并所有者权益变动表

2015 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	1,867,059,398.00				39,594,980.50		16,391,923.83		491,700,295.51		2,665,693,140.49	2,268,597,494.71	7,349,037,233.04
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	1,867,059,398.00				39,594,980.50		16,391,923.83		491,700,295.51		2,665,693,140.49	2,268,597,494.71	7,349,037,233.04
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							125,756,634.39				-2,487,072,739.29	-722,696,357.94	-3,084,012,462.84
(一)综合收益总额							125,756,634.39				-2,487,072,739.29	-313,741,357.80	-2,675,057,462.70
(二)所有者投入和减少资本												-408,200,776.43	-408,200,776.43
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												-408,200,776.43	-408,200,776.43
(三)利润分配												-754,223.71	-754,223.71
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												-754,223.71	-754,223.71
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	1,867,059,398.00				39,594,980.50		142,148,558.22		491,700,295.51		178,620,401.20	1,545,901,136.77	4,265,024,770.20

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	1,555,882,832.00				39,594,980.50		27,280,348.21		491,700,295.51		3,621,013,053.45	2,242,620,934.06	7,978,092,443.73
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	1,555,882,832.00				39,594,980.50		27,280,348.21		491,700,295.51		3,621,013,053.45	2,242,620,934.06	7,978,092,443.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	311,176,566.00						-10,888,424.38				-955,319,912.96	25,976,560.65	-629,055,210.69
（一）综合收益总额							-10,888,424.38				-488,555,063.76	47,611,005.00	-451,832,483.14
（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	311,176,566.00										-466,764,849.20	-21,634,444.35	-177,222,727.55
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	311,176,566.00										-466,764,849.20	-21,634,444.35	-177,222,727.55
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	1,867,059,398.00				39,594,980.50		16,391,923.83		491,700,295.51		2,665,693,140.49	2,268,597,494.71	7,349,037,233.04

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

母公司所有者权益变动表
2015 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	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-867,822,495.54	1,549,371,803.26
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-867,822,495.54	1,549,371,803.26
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-960,183,170.04	-960,183,170.04
(一) 综合收益总额										-960,183,170.04	-960,183,170.04
(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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
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	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-1,828,005,665.58	589,188,633.22

2015 年年度报告

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	1,555,882,832.00				48,085,963.33		27,280,348.21		502,048,937.47	780,107,166.18	2,913,405,247.19
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,555,882,832.00				48,085,963.33		27,280,348.21		502,048,937.47	780,107,166.18	2,913,405,247.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	311,176,566.00						-27,280,348.21			-1,647,929,661.72	-1,364,033,443.93
（一）综合收益总额							-27,280,348.21			-1,181,164,812.52	-1,208,445,160.73
（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	311,176,566.00									-466,764,849.20	-155,588,283.20
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配	311,176,566.00									-466,764,849.20	-155,588,283.20
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	1,867,059,398.00				48,085,963.33				502,048,937.47	-867,822,495.54	1,549,371,803.26

法定代表人：姜维 主管会计工作负责人：姜维、倪伯士 会计机构负责人：唐喆

三、公司基本情况

(一) 公司概况

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在证券交易所上市。公司的企业法人营业执照注册号：310000000023990。所属行业为房地产类。

2005年12月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

根据2014年4月23日公司股东大会决议，公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算，按每10股送2股红股，共计派发311,176,566股，完成后公司的总股本为1,867,059,398股。

截止2015年12月31日，本公司注册资本为1,867,059,398元，累计发行股本总数1,867,059,398股，全部为无限售条件股份，公司注册地：上海市华山路2号，总部地址：办公地址：上海市浦东新区雪野路928号6楼。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2016年3月17日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2015年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1	上海房产之窗房地产信息有限公司
2	杭州中华企业房地产发展有限公司
3	江阴中企誉德房地产有限公司
4	上海鼎达房地产有限公司
5	上海中鸿置业有限公司
6	上海南郊中华园房地产开发有限公司
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
8	苏州中华园房地产开发有限公司
9	浙江锦华大酒店管理有限公司
10	上海金樱览胜商业资产管理有限公司
11	上海江森房屋设备有限公司
12	上海瀛浦置业有限公司
13	上海瀛茸置业有限公司
14	上海瀛翔投资咨询有限公司
15	上海古北房产租赁有限公司
16	上海古北物业管理有限公司
17	上海古北新虹劳务服务有限公司

18	上海古北劳动服务有限公司
19	上海古北京宸置业发展有限公司
20	苏州洞庭房地产发展有限公司
21	上海古北顾村置业有限公司
22	上海浦东古北置业有限公司
23	江阴金安置业有限公司
24	上海新古北物业管理有限公司
25	上海古北朱家角置业有限公司
26	无锡中诚置业有限公司
27	无锡中城誉品置业有限公司
28	上海新弘生态农业有限公司
29	中企汇锦投资有限公司
30	上海融欧股权投资基金管理有限公司
31	上海民诚置业有限公司
32	上海房地集团物业服务服务有限公司
33	上海地产古北安亭置业有限公司
34	上海房地产经营(集团)有限公司
35	上海顺驰置业有限公司
36	上海房地(集团)有限公司
37	上海凯峰房地产开发有限公司
38	上海古北(集团)有限公司
39	上海杉野置业有限公司
40	古北集团香港有限公司

四、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司不存在可能导致对公司自报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

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

2、合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按

本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及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。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量

的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入

值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌严重的标准为：下跌幅度超过投资成本的 30% 且非暂时性下跌；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：持续下跌超过两个完整会计年度；投资成本的计算方法为：取得可供出售权益工具对价及相关税费；持续下跌期间的确定依据为：自下跌幅度超过投资成本的 30% 时计算。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一） 应收款项

（1）. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 500 万元及以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入关联方组合或账龄组合计提坏账准备

（2）. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3—4 年	20	20
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
关联方组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，以账龄分析法计提坏账准备

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

开发产品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过建设的开发成本，以及需要经过加工的材料存货，在正常开发或生产经营过程中，以所开发的最终开发产品或生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十三) 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

(十四) 长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并

方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十六) 固定资产

1、 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	5-50	3-10	19.40-1.80
专用设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
运输设备	直线法	3-10	3-10	97.00-9.00
通用设备	直线法	1-15	0-10	100.00-6.00
固定资产装修费	直线法	2-5		50.00-20.00

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十九) 无形资产

1、计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	37 年-70 年	土地使用权年限
软件	5、10 年	软件预计使用年限
房产之窗网络平台	5 年	软件预计使用年限

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

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

2、 内部研究开发支出会计政策

(1) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(2) 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出和预付长期租赁费用等。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(二十二) 职工薪酬**1、 短期薪酬的会计处理方法**

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法**(1) 设定提存计划**

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度即补充养老保险。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

(二十三) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十四) 收入

1、 销售商品收入的确认一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）相关的经济利益很可能流入本公司；
- （5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司主要从事房地产销售业务，当满足房地产销售同时满足下列条件时，本公司确认相关收入：

- （1）工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；
- （2）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- ③出租物业收入：

- a、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- b、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且相应收入已经取得或确信可以取得。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入

(1) 按完工百分比法确认提供劳务收入的总体原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

(2) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入时，提供劳务收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度的依据和方法

根据第三方提供的完工进度证明对已完工作量进行测量。

(3) 关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入相应的业务特点分析和介绍

按完工百分比法确认提供劳务的收入中，主要系公司从事楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备、综合布线设备等弱电系统设备工程，并提供安装、施工、调试、维修及承包业务。

(二十五) 政府补助

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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建。

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

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，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失。对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十七) 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账

价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

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)

其他说明

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)

其他说明

(三十) 其他

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率

增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、4%、6%、17%
营业税	按应税营业收入计缴	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%、40%、50%、60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率

(二) 税收优惠

1、本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司按照核定的利润率 10%缴纳企业所得税，税率为 25%，实际税负为销售收入的 2.5%。

2、本公司子公司上海新弘生态农业有限公司根据沪国税流（1995）78 号文规定，销售的自产农产品所实现的销售收入免征增值税；期限自 2013 年 11 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。

(三) 其他

七、合并财务报表项目注释

(一) 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	246,606.84	451,583.81
银行存款	4,380,952,757.97	4,631,906,403.56
其他货币资金	4,497,764.72	2,257,862.16
合计	4,385,697,129.53	4,634,615,849.53
其中：存放在境外的款项总额	236,542.31	222,732.85

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额

项目	期末余额	年初余额
质押的定期存单（注 1）	230,000,000.00	80,000,000.00
购房者按揭借款保证金（注 2）	320,000,000.00	230,000,000.00
房地产开发专户资金	1,033,675.11	5,033,332.08
合计	551,033,675.11	315,033,332.08

注 1：系向江海证券有限公司贷款 7,764 万元而质押银行定期存单 8,000 万元和向上海海通证券资产管理有限公司贷款 14,773 万元而质押银行定期存单 15,000 万元。

注 2：系为购房者办理按揭贷款而存入的保证金 32,000 万元。该款项在购房人办妥抵押登记手续后，将保证金账户中对应的保证金 100%释放。

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	71,981,000.00	48,362,284.20
其中：债务工具投资		
权益工具投资	71,981,000.00	48,362,284.20
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	71,981,000.00	48,362,284.20

（三）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		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,336,129.30	93.28	289,325.10	5.42	5,046,804.20	4,196,523.74	91.61	187,811.87	4.48	4,008,711.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	384,406.00	6.72	384,406.00	100.00		384,406.00	8.39	384,406.00	100.00	
合计	5,720,535.30	/	673,731.10	/	5,046,804.20	4,580,929.74	/	572,217.87	/	4,008,711.87

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	2,956,939.95	147,847.00	5.00
1 至 2 年	1,050,224.00	52,511.20	5.00
2 至 3 年	889,669.00	88,966.90	10.00
合计	4,896,832.95	289,325.10	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	439,296.35		
合计	439,296.35		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 101,513.23 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

3、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计 数的比例 (%)	坏账准备
上海堡华建筑工程有限公司	1,266,952.00	22.15	88,614.60
上海建工五建集团有限公司	995,000.00	17.39	49,750.00

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	887,206.00	15.51	63,045.70
上海金鹿金融信息服务有限公司	403,066.34	7.05	20,153.32
物业服务某业主	580,355.49	10.15	29,017.77
合计	4,132,579.83	72.25	250,581.39

(四) 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	1,145,112.31	40.87	2,162,183.11	61.21
1 至 2 年	437,300.00	15.60	770,410.57	21.81
2 至 3 年	620,000.00	22.12	600,000.00	16.98
3 年以上	600,000.00	21.41		
合计	2,802,412.31	100.00	3,532,593.68	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
上海月罗环境卫生服务有限公司	600,000.00	21.41
上海炫愉建筑设计有限公司	500,000.00	17.84
上海天华嘉易建筑设计有限公司	304,000.00	10.85
上海富营智能科技有限公司	159,260.00	5.68
江苏省电力公司江阴市供电公司	140,000.00	5.00
合计	1,703,260.00	60.78

(五) 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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,080,000.00	0.55	6,080,000.00	100.00		6,080,000.00	1.35	6,080,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,084,848,392.04	98.82	45,536,891.22	4.20	1,039,311,500.82	435,819,227.81	97.11	20,863,825.58	4.79	414,955,402.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	6,874,295.22	0.63	6,874,295.22	100.00		6,918,290.22	1.54	6,918,290.22	100.00	
合计	1,097,802,687.26	/	58,491,186.44	/	1,039,311,500.82	448,817,518.03	/	33,862,115.80	/	414,955,402.23

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海市房屋实业有限公司	6,080,000.00	6,080,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,080,000.00	6,080,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内小计	511,068,037.15	25,553,401.88	5.00
1 至 2 年	57,392,460.14	2,869,623.02	5.00
2 至 3 年	28,122,197.56	2,812,219.75	10.00
3 至 4 年	1,661,886.18	332,377.24	20.00
4 至 5 年	141,907.82	70,953.93	50.00
5 年以上	13,898,315.40	13,898,315.40	100.00
合计	612,284,804.25	45,536,891.22	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	472,563,587.79		

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合计	472,563,587.79		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00%	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00%	预计无法收回
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	3,190,000.00	100.00%	预计无法收回
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00%	预计无法收回
上海股份制管理服务有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计无法收回
宜兴市四高物业管理有限公司	60,000.00	60,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,874,295.22	6,874,295.22		

2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 24,629,070.64 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

3、 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币

种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	229,380.00	309,172.81
押金、保证金	89,877,467.94	27,428,195.11
代垫、暂付款	41,614,201.69	20,516,838.18
往来款	482,359,230.07	220,892,166.83
住宅物业保修金	82,901,663.01	82,824,177.07
应收非流动资产处置款 (注)	399,960,000.00	96,036,873.64
其他	860,744.55	810,094.39
合计	1,097,802,687.26	448,817,518.03

注: 系应收转让天津星华商置业有限公司、天津星华府置业有限公司股权转让款。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

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
天津大唐房地产开发有限公司(注1)	股权转让款	399,960,000.00	1年以内	36.43	19,998,000.00
大华(集团)有限公司(注2)	往来款	285,000,000.00	1年以内及1-2年	25.96	
上海瀛利置业有限公司(注3)	往来款	150,000,000.00	1年以内	13.66	
光大保德信基金管理有限公司	参与定向增发投资款	30,000,000.00	1年以内	2.73	1,500,000.00
上海市松江区住房保障和房屋管理局保修金专户	保修金	27,047,742.15	1年以内及1-2年	2.46	1,352,387.11
合计	/	892,007,742.15	/	81.24	22,850,387.11

注1：系应收股权转让款。

注2：系本公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司按照持股比例向其少数股东提供的短期资金。

注3：本公司孙公司上海瀛翔投资咨询有限公司系上海瀛利置业有限公司股东，按照持股比例向其提供的资金。

(六) 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
开发成本	19,354,600,346.46	1,784,000,000.00	17,570,600,346.46	24,089,166,910.99	992,260,000.00	23,096,906,910.99
开发产品	9,332,263,833.79	1,221,102,558.29	8,111,161,275.50	7,506,858,604.11	21,516,451.48	7,485,342,152.63
库存商品	1,778,993.35	1,172,477.64	606,515.71	1,978,934.67	1,177,947.56	800,987.11
周转材料	17,389.00		17,389.00	158,605.93		158,605.93
原材料	346,736.18		346,736.18	583,321.14		583,321.14
工程施工	1,222,711.81		1,222,711.81	1,529,343.66		1,529,343.66
其他	227,529.00		227,529.00	113,612.00		113,612.00
合计	28,690,457,539.59	3,006,275,035.93	25,684,182,503.66	31,600,389,332.50	1,014,954,399.04	30,585,434,933.46

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	年初余额
中企御品湾	2011年	2016年	58.50	5,225,985,626.33	4,620,981,836.05

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (亿元)	期末余额	年初余额
中企上城	2011 年	2015 年			625,184,156.46
苏州中华园	2013 年	2016 年	12.00	1,070,508,755.75	1,012,765,891.48
古北御庭酒店式公寓	2009 年	2015 年	3.70		322,917,934.40
古北商务分区总体	2013 年	2015 年			7,271,179.04
桔泉新村古北陆翔苑二期(商铺)	2011 年	2015 年	1.80		162,353,962.76
古北香堤艺墅	2010 年	2016 年	20.20	1,594,730,527.13	2,172,826,358.12
印象春城六街区	2007 年	2016 年	2.70	266,836,654.11	767,727,034.64
誉品谷水湾豪庭	2011 年	2016 年	0.10	7,265,820.00	2,030,623,946.74
誉品尚海荟	2012 年	2015 年			1,170,922,307.03
誉品华府	2014 年	2016 年	34.00	2,812,736,606.41	2,164,232,879.19
尚汇豪庭	2012 年	2016 年	86.00	7,466,350,826.61	6,568,753,219.99
嘉定萃庭	2014 年	2017 年	16.70	910,185,530.12	609,650,867.44
安亭新镇 12#地块(注 1)	2013 年	2015 年			565,029,356.27
安亭新镇 14#地块(注 1)	2014 年	2016 年			213,648,642.53
安亭新镇东区地块(除 12#、14#)(注 1)	2003 年	2021 年			1,074,277,338.85
合计				19,354,600,346.46	24,089,166,910.99

注 1: 因本公司本年度转让上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权, 并不再将其纳入合并范围, 故原上海国际汽车城置业有限公司所拥有的安亭新镇 12# 地块等开发成本相应从本年度合并报表中减少。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	本期其他减少金额 (注 1)	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01				141,625.01
中静大厦车库	2005 年	136,290.00				136,290.00
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49				1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	1,993,144.08		595,566.84		1,397,577.24
浦东大道	----	141,382.31				141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.15				594,973.15
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00				6,802,149.00
港泰车库	1999 年	3,453,506.63				3,453,506.63
南郊中华园一期	2009 年	59,388,889.90				59,388,889.90
南郊中华园二期	2010 年	3,055,464.10				3,055,464.10
南郊中华园三期	2011 年	14,787,392.39		1,917,695.90		12,869,696.49
美兰湖畔雅苑	2007 年	17,560,276.89		1,521,979.56		16,038,297.33
美兰湖中华园	2011 年	76,144,880.25		6,871,958.38		69,272,921.87
美兰湖畔雅苑 (3、4、7、8 号楼)	2007 年	1,501,339.79		1,501,339.79		
铂珺公寓	2014 年	3,133,142,362.87	135,592,629.70	795,984,391.49		2,472,750,601.08
江阴中企上城	2014 年	387,290,270.09	855,667,257.37	96,157,052.24		1,146,800,475.22
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00				3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74				4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼	----	3,455,452.54				3,455,452.54
古北国际广场	2007 年	41,303,935.13		2,368,519.60		38,935,415.53
古北香堤艺墅	2015 年		865,915,655.14	484,545,178.11		381,370,477.03
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34				1,621,539.34
古北太湖源	2006 年	447,831,003.95	8,937,522.18			456,768,526.13
古北香缇岭	2010 年	282,510,511.49		112,932,023.03		169,578,488.46
古北御庭住宅和车库	2013 年	98,320,674.17	105,360.03	59,321,317.51		39,104,716.69
古北御庭酒店	2015 年		335,648,402.04			335,648,402.04
申雅苑 (印象春城-周浦 23#地块)	2008 年	9,723,254.57				9,723,254.57

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	本期其他减少金额 (注 1)	期末余额
印象春城二期五街区 售楼中心	2009 年	17,243,397.70				17,243,397.70
印象春城二期三、四街 区住宅和地下车库	2011 年	26,702,805.67		6,902,805.67		19,800,000.00
印象春城二期一、二街 区	2013 年	59,381,615.97		24,465,744.85		34,915,871.12
印象春城二期六街区	2015 年		755,732,303.32	297,242,653.67		458,489,649.65
誉品谷水湾豪庭	2014 年	1,457,303,774.66	2,066,821,624.71	816,651,160.67		2,707,474,238.70
江阴誉品尚海荟	2015 年		1,437,778,588.69	583,399,186.08		854,379,402.61
安亭新镇安智路 63 号 商铺	----	1,146,165.13				1,146,165.13
风苑小区	2005 年	5,641,060.01		1,833,179.03	3,807,880.98	
雅苑小区	----	8,374,938.98		398,064.16	7,976,874.82	
颂苑小区	2005 年	8,172,386.18		2,530,852.01	5,641,534.17	
兴苑小区	2005 年	2,468,610.18		234,454.55	2,234,155.63	
赋苑小区	2005 年	6,796,624.50		1,370,348.69	5,426,275.81	
安亭新镇 1#-6#地块车 库	2006 年	38,596,783.29			38,596,783.29	
安亭新镇青年公寓	2005 年	90,552,687.44			90,552,687.44	
雅苑商铺	2006 年	4,277,758.80			4,277,758.80	
安亭新镇 2-3 地块商铺	2007 年	10,245,023.73		832,072.63	9,412,951.10	
安亭新镇 23#商务区	2006 年	53,782,489.48		512,181.42	53,270,308.06	
安亭新镇 15#、16#别墅 及小高层、车位	2009 年	13,805,983.08		1,994,550.91	11,811,432.17	
安亭新镇德绍豪斯小 区(11#地块)	2012 年	51,303,832.82		25,900,595.86	25,403,236.96	
安亭新镇 5#商业配套	----	1,050,397,361.62		2,587,519.60	1,047,809,842.02	
合计		7,506,858,604.11	6,462,199,343.18	3,330,572,392.25	1,306,221,721.25	9,332,263,833.79

注 1: 因本公司本年度转让上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权, 并不再将其纳入合并范围, 故原上海国际汽车城置业有限公司所拥有的风苑小区等开发产品相应从本年度合并报表中减少。

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	
开发产品	21,516,451.48	892,652,049.33	482,260,000.00	173,919,467.52	1,406,475.00	1,221,102,558.29
开发成本	992,260,000.00	1,274,000,000.00			482,260,000.00	1,784,000,000.00
库存商品	1,177,947.56			5,469.92		1,172,477.64
合计	1,014,954,399.04	2,166,652,049.33	482,260,000.00	173,924,937.44	483,666,475.00	3,006,275,035.93

期末本公司根据存货成本与可变现净值测算存货跌价准备后，对在开发项目杭州中企御品湾、上海朱家角古北香堤艺墅、上海美兰湖铂珺公寓、上海松江誉品谷水湾豪庭一期、江阴中企上城、江阴誉品尚海荟共计提存货跌价准备 21.67 亿元。

本期其他增加和本期其他减少金额 482,260,000.00 元系上述项目期初在开发成本中核算，本期竣工转入开发产品，期初已计提的存货跌价准备相应变动。

本期减少 1,406,475.00 元系因本公司本年度转让上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权，并不再将其纳入合并范围，故原上海国际汽车城置业有限公司开发产品中的存货跌价准备相应从本年度合并报表中减少。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
中企御品湾	914,486,007.53	235,167,772.07	-	-	1,149,653,779.60
江阴中企上城	89,960,543.63	16,819,720.89	106,780,264.52	-	-
苏州中华园	126,386,276.84	29,603,199.26	-	-	155,989,476.10
古北御庭酒店式公寓	1,273,669.00	-	1,273,669.00	-	-
古北香堤艺墅	164,725,637.62	25,108,641.99	61,006,123.34	-	128,828,156.27
印象春城六街区	16,863,243.91	4,945,889.77	16,568,121.17	-	5,241,012.51
誉品谷水湾豪庭	200,118,470.34	-	200,118,470.34	-	-
誉品尚海荟	57,866,742.50	27,575,772.38	85,442,514.88	-	-
嘉定翠庭	-	3,190,400.09			3,190,400.09
誉品华府	93,059,294.50	58,258,340.53	-	-	151,317,635.03
尚汇豪庭	846,734,943.43	203,326,334.02	-	-	1,050,061,277.45
安亭新镇 12#地块 (注)	115,616,300.61	-	-	115,616,300.61	-
安亭新镇东区地块 (除 12#) (注)	266,024,360.46	43,953,414.66	-	309,977,775.12	-
合计	2,893,115,490.37	647,949,485.66	471,189,163.25	425,594,075.73	2,644,281,737.05

注：因本公司本年度转让上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权，并不再将其纳入合并范围，故原上海国际汽车城置业有限公司所拥有的安亭新镇 12# 地块等开发成本中的资本化利息相应从本年度合并报表中减少。

(七) 划分为持有待售的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
已拍卖但未办理产权过户手续的房产	8,782,175.01	22,280,000.00	10,500,000.00	2016 年
合计	8,782,175.01	22,280,000.00	10,500,000.00	/

其他说明：

本公司子公司上海房地（集团）有限公司委托上海青莲阁拍卖有限责任公司拍卖位于上海市定西路 1277 号 3101 等 8 套室办公用房，上述房产已于 2014 年 10 月 28 日拍卖成交，拍卖总价 2,228 万元。上海房地（集团）有限公司和买受人于 2015 年 1 月份签订了《房地产买卖合同》，因该房产产权瑕疵问题，详见本附注资产负债表日后事项。

(八) 一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	35,000,000.00	
合计	35,000,000.00	

其他说明

系 2013 年 3 月 8 日，本公司孙公司上海古北京宸置业发展有限公司向其少数股东浙江金湖机械集团有限公司 6,500 万元的委托贷款，贷款期限 3 年，2015 年 7 月浙江金湖机械集团有限公司归还 3,000 万元，剩余委托贷款已于 2016 年 3 月 8 日收回，故划分至一年内到期的非流动资产。

(九) 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	6,812,895.75	14,203,710.89
增值税待抵扣进项税	10,903.24	687,932.41
合计	6,823,798.99	14,891,643.30

(十) 可供出售金融资产

√适用 □不适用

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

可供出售权益工具：	684,597,682.81	30,000.00	684,567,682.81	506,464,424.04	30,000.00	506,434,424.04
按公允价值计量的	676,321,604.73		676,321,604.73	498,188,345.96		498,188,345.96
按成本计量的	8,276,078.08	30,000.00	8,246,078.08	8,276,078.08	30,000.00	8,246,078.08
合计	684,597,682.81	30,000.00	684,567,682.81	506,464,424.04	30,000.00	506,434,424.04

2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	486,790,193.77		486,790,193.77
公允价值	676,321,604.73		676,321,604.73
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	189,531,410.96		189,531,410.96
已计提减值金额			

3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
成都海发股份有限公司	30,000.00			30,000.00	30,000.00			30,000.00		
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76			2,919,989.76					0.17	
上海金城房地产投资咨询公司	3,326,088.32			3,326,088.32					20.00	

上海中融融欧一期股权投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00			1,000,000.00					0.23	
上海中融融欧二期股权投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00			1,000,000.00					0.23	
合计	8,276,078.08			8,276,078.08	30,000.00			30,000.00	/	

4、报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	30,000.00		30,000.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	30,000.00		30,000.00

(十一) 长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	49,835,077.89			-145,630.22						49,689,447.67
上海鼎保置业有限公司（注1）		330,000,000.00		-6,090.13						329,993,909.87
小计	49,835,077.89	330,000,000.00		-151,720.35						379,683,357.54
二、联营企业										
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	536,274,331.75			691,749.53						536,966,081.28
上海瀛利置业有限公司	4,482,266.12			217,978.62						4,700,244.74
上海东方低碳系统集成有限公司（注2）	9,135,885.43		-8,163,979.12	-971,906.31						
天津星华商置业有限公司（注3）	80,538,008.22		-78,406,568.99	-2,131,439.23						
天津星华城置业有限公司	441,445,695.93			-98,286,518.39						343,159,177.54
天津星华府置业有限公司（注3）	312,869,259.52		-312,732,258.77	-137,000.75						
上海地产建筑产品研发有限公司（注4）		400,000.00		3,674.57						403,674.57
上海国际汽车城置业有限公司（注5）				-3,042,507.53				162,967,179.56		159,924,672.03
小计	1,384,745,446.97	400,000.00	-399,302,806.88	-103,655,969.49				162,967,179.56		1,045,153,850.16
合计	1,434,580,524.86	330,400,000.00	-399,302,806.88	-103,807,689.84				162,967,179.56		1,424,837,207.70

注 1: 2015 年 8 月, 本公司子公司上海古北(集团)有限公司对上海鼎保置业有限公司增资人民币 33,000 万元, 持有 25% 股权, 上海鼎保置业有限公司注册资本由人民币 20,000 万元增加至人民币 26,666.67 万元。根据上海鼎保置业有限公司的《公司章程》规定, 所有重大事项均由双方股东共同决策, 且必须一致通过方为有效, 故属于共同控制的合营企业。

注 2: 2015 年 6 月, 本公司子公司上海房产之窗房地产信息有限公司将其持有的上海东方低碳系统集成有限公司 25% 的股权, 转让给上海协和置业有限公司, 转让金额为人民币 1,000 万元, 并于 2015 年 9 月 1 日完成工商变更登记手续。

注 3: 2015 年 10 月, 本公司将持有的天津星华商置业有限公司和天津星华府置业有限公司各 30% 股权转让给天津大唐房地产开发有限公司, 转让价款为人民币 39,996 万元。双方签订的合同约定: “合同签订后 10 日内(签订日期为 2015 年 12 月 24 日) 30% 款项一次性汇入天津产权交易中心专用结算账户, 其余款项应在一年内进行结算, 且需支付相应的资金成本, 并提供合法担保”。截止 2015 年 12 月 31 日, 双方已完成工商变更登记手续, 天津大唐房地产开发有限公司将上述两家公司 21% 的股权质押给本公司。2016 年 1 月 4 日, 本公司收到 30% 股权转让款。

注 4: 2014 年 10 月, 本公司与上海地产(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司和上海地产住房保障有限公司共同发起设立上海地产集团建筑产品研发有限公司, 注册资本人民币 200 万元, 其中本公司认缴人民币 40 万元, 占注册资本比例 20%。2015 年 2 月 15 日, 本公司按照《公司章程》约定以货币出资人民币 40 万元。

注 5: 2015 年 6 月, 本公司子公司上海房地(集团)有限公司将持有上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权转让给上海万上星安投资管理有限公司, 转让价款为人民币 65,186.87 万元。2015 年 6 月 26 日, 上海房地(集团)有限公司收到上海联合产权交易所转入的代收全部股权交易款项 65,186.87 万元, 并于 2015 年 7 月 7 日完成工商变更登记手续。

截止 2015 年 12 月 31 日, 上海房地(集团)有限公司对上海国际汽车城置业有限公司还持有 10% 股权, 并委派一名董事, 仍在一定程度上影响该公司的生产经营活动, 故对剩余的 10% 股权采用权益法进行核算, 该剩余的 10% 股权投资成本为 104,174,899.85 元。按照《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的要求对剩余的 10% 股权按照丧失控制权日的公允价值重新计量, 增加投资收益 58,792,279.71 元。

(十二) 投资性房地产

√适用 □不适用

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	2,741,213,438.35			2,741,213,438.35
2. 本期增加金额	180,095,189.68			180,095,189.68
(1) 外购	147,256,455.04			147,256,455.04
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	32,838,734.64			32,838,734.64
3. 本期减少金额	64,037,695.51			64,037,695.51
(1) 处置	64,037,695.51			64,037,695.51
4. 期末余额	2,857,270,932.52			2,857,270,932.52
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	283,358,414.49			283,358,414.49
2. 本期增加金额	84,184,732.80			84,184,732.80
(1) 计提或摊销	70,134,952.85			70,134,952.85
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	14,049,779.95			14,049,779.95
3. 本期减少金额	15,970,348.43			15,970,348.43
(1) 处置	15,970,348.43			15,970,348.43
4. 期末余额	351,572,798.86			351,572,798.86
三、减值准备				
1. 期初余额	3,260,000.00			3,260,000.00
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	3,260,000.00			3,260,000.00
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,502,438,133.66			2,502,438,133.66
2. 期初账面价值	2,454,595,023.86			2,454,595,023.86

(十三) 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	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	243,441,129.15	159,481.03	29,150,818.99	26,718,137.66	28,975,891.04	328,445,457.87
2. 本期增加金额	10,139,556.86		1,339,899.37	1,510,298.37	2,735,514.00	15,725,268.60
(1) 购置	10,139,556.86		1,339,899.37	1,510,298.37	2,735,514.00	15,725,268.60
(2) 存货转入						
3. 本期减少金额	48,038,191.93	14,485.03	3,872,547.88	2,870,116.32	2,300,832.00	57,096,173.16
(1) 处置或报废		14,485.03	2,204,382.40	778,598.50		2,997,465.93
(2) 转入投资性 房地产	28,139,092.60				2,300,832.00	30,439,924.60
(3) 处置子公司 (注)	19,899,099.33		1,668,165.48	2,091,517.82		23,658,782.63
4. 期末余额	205,542,494.08	144,996.00	26,618,170.48	25,358,319.71	29,410,573.04	287,074,553.31
二、累计折旧						
1. 期初余额	27,993,964.20	134,471.53	20,829,326.55	16,087,603.52	4,695,356.51	69,740,722.31
2. 本期增加金额	5,654,942.96	1,510.20	3,026,170.56	2,916,345.47	5,917,483.09	17,516,452.28
(1) 计提	5,654,942.96	1,510.20	3,026,170.56	2,916,345.47	5,917,483.09	17,516,452.28
3. 本期减少金额	8,999,344.31	13,036.53	3,194,362.33	2,197,666.89	2,185,790.40	16,590,200.46
(1) 处置或报废		13,036.53	2,084,725.12	699,023.56		2,796,785.21
(2) 转入投资性 房地产	5,728,539.34				2,185,790.40	7,914,329.74
(3) 处置子公司	3,270,804.97		1,109,637.21	1,498,643.33		5,879,085.51

(注)						
4. 期末余额	24,649,562.85	122,945.20	20,661,134.78	16,806,282.10	8,427,049.20	70,666,974.13
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	180,892,931.23	22,050.80	5,957,035.70	8,552,037.61	20,983,523.84	216,407,579.18
2. 期初账面价值	215,447,164.95	25,009.50	8,321,492.44	10,630,534.14	24,280,534.53	258,704,735.56

注：因本公司本年度转让上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权，并不再将其纳入合并范围，故原上海国际汽车城置业有限公司所拥有的固定资产相应从本年度合并报表中减少。

(十四) 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	电脑软件	房产之窗网络平台	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	125,140,687.04	897,748.30	492,320.51	126,530,755.85
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额	36,480,730.04	224,528.30		36,705,258.34
(1) 转入投资性房地产	2,398,810.04			2,398,810.04
(2) 处置子公司(注)	34,081,920.00	224,528.30		34,306,448.30
4. 期末余额	88,659,957.00	673,220.00	492,320.51	89,825,497.51
二、累计摊销				
1. 期初余额	19,885,353.55	377,264.02	492,320.51	20,754,938.08
2. 本期增加金额	2,734,641.30	101,421.34		2,836,062.64
(1) 计提	2,734,641.30	101,421.34		2,836,062.64
3. 本期减少金额	7,405,379.50	56,132.07		7,461,511.57
(1) 转入投资性房地产	423,319.50			423,319.50
(2) 处置子公司(注)	6,982,060.00	56,132.07		7,038,192.07
4. 期末余额	15,214,615.35	422,553.29	492,320.51	16,129,489.15
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	73,445,341.65	250,666.71		73,696,008.36
2. 期初账面价值	105,255,333.49	520,484.28		105,775,817.77

注：因本公司本年度转让上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权，并不再将其纳入合并范围，故原上海国际汽车城置业有限公司所拥有的无形资产相应从本年度合并报表中减少。

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(十五) 长期待摊费用

√适用 □不适用

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 改良支出	1,203,455.95		533,435.63		670,020.32
其他	964,687.50		33,750.00		930,937.50
合计	2,168,143.45		567,185.63		1,600,957.82

(十六) 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

√适用 □不适用

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
减值准备	5,743,025.12	1,435,756.28	9,228,011.52	2,307,002.88
工资及福利	11,460,084.48	2,865,021.12	9,285,842.60	2,321,460.65
收入确认	571,914,927.36	142,978,731.84	274,334,202.56	68,583,550.64
预提费用	452,121,700.40	113,030,425.10	703,897,500.80	175,974,375.20
合并内部 利润抵销	54,819,727.69	13,704,931.92	69,125,236.84	17,281,309.21
可抵扣的 经营亏损	1,534,022.84	383,505.71	23,789,201.00	5,947,300.25
折旧或摊 销差			858,226.04	214,556.51
合计	1,097,593,487.89	274,398,371.97	1,090,518,221.36	272,629,555.34

2、未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
可供出售金融资产公允价值变动	189,531,410.96	47,382,852.74	21,855,898.44	5,463,974.61
合计	189,531,410.96	47,382,852.74	21,855,898.44	5,463,974.61

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额

递延所得税资产				
递延所得税负债				

4、未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

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	4,531,889,622.82	1,348,202,018.48
可抵扣亏损	2,671,017,195.54	2,013,446,602.59
合计	7,202,906,818.36	3,361,648,621.07

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年	383,101,785.31	467,214,388.59	
2017 年	305,527,485.09	365,361,678.46	
2018 年	65,916,774.04	105,889,279.51	
2019 年	643,356,438.15	706,683,384.91	
2020 年	1,273,114,712.95		
合计	2,671,017,195.54	1,645,148,731.47	/

(十七) 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		65,000,000.00
项目保证金(注)	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	65,000,000.00

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

(十八) 短期借款

√适用 □不适用

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	176,170,000.00	177,600,000.00
信用借款	1,235,000,000.00	325,000,000.00
合计	1,411,170,000.00	502,600,000.00

(十九) 应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	56,406,947.00	
合计	56,406,947.00	

(二十) 应付账款

1、应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	2,384,911,679.39	3,121,098,615.62
1-2年	967,206,897.56	191,267,634.27
2-3年	32,691,173.06	175,212,798.03
3年以上	161,886,200.11	191,056,368.94
合计	3,546,695,950.12	3,678,635,416.86

2、账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海堡华建筑工程有限公司	208,847,260.03	工程款，尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	154,917,891.43	工程款，尚未结算
上海建筑装饰（集团）有限公司	198,029,820.20	工程款，尚未结算
上海南汇建筑工程有限公司	124,965,821.54	工程款，尚未结算
龙元建设集团股份有限公司	53,062,490.00	工程款，尚未结算
合计	739,823,283.20	/

(二十一) 预收款项

1、预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	6,345,102,793.07	2,767,402,635.66
1-2年	1,381,390,347.00	280,526,391.98
2-3年	62,874,618.30	23,294,050.55
3年以上	12,088,338.70	28,350,828.30

合计	7,801,456,097.07	3,099,573,906.49
----	------------------	------------------

主要预售项目列示

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
尚汇豪庭一期	4,654,009,141.00	1,017,477,213.00	2016年	86.29%
誉品华府	862,606,824.00	227,420,599.00	2016年	30.14%
嘉定萃庭	346,093,370.45		2017年	51.48%
	5,862,709,335.45	1,244,897,812.00		

2、账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海坤启实业投资有限公司	16,765,098.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	11,380,739.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	11,271,195.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	11,172,923.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	11,115,918.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	11,088,384.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	11,030,571.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,878,109.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,730,960.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,708,746.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,661,911.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,592,024.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,556,779.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,524,331.00	未办妥手续
尚汇豪庭某业主	10,313,311.00	未办妥手续
古北御庭某业主	11,274,833.00	未办妥手续
印象春城某业主	10,270,508.00	未办妥手续
合计	190,336,340.00	/

(二十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

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	32,964,645.86	281,438,707.68	273,832,871.22	40,570,482.32
二、离职后福利-	369,731.80	33,970,990.69	34,013,121.89	327,600.60

设定提存计划				
三、辞退福利		378,775.00	378,775.00	
合计	33,334,377.66	315,788,473.37	308,224,768.11	40,898,082.92

2、短期薪酬列示:

√适用 □不适用

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	29,699,259.21	234,201,305.21	227,121,934.95	36,778,629.47
二、职工福利费	473,806.95	12,337,156.82	12,337,156.82	473,806.95
三、社会保险费	197,099.80	14,942,617.42	14,927,097.82	212,619.40
其中:医疗保险费	178,648.70	12,822,551.72	12,809,375.52	191,824.90
工伤保险费	6,150.40	642,425.90	641,644.60	6,931.70
生育保险费	12,300.70	1,051,649.56	1,050,087.46	13,862.80
其他		425,990.24	425,990.24	
四、住房公积金	89,190.39	13,414,041.38	13,230,896.77	272,335.00
五、工会经费和职工教育经费	2,505,289.51	4,966,499.01	4,638,697.02	2,833,091.50
六、其他短期薪酬		1,577,087.84	1,577,087.84	
合计	32,964,645.86	281,438,707.68	273,832,871.22	40,570,482.32

3、设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	342,099.10	26,202,463.49	26,239,719.49	304,843.10
2、失业保险费	23,732.70	1,601,080.52	1,602,379.72	22,433.50
3、企业年金缴费	3,800.00	5,909,422.34	5,913,222.34	
4、其他	100.00	258,024.34	257,800.34	324.00
合计	369,731.80	33,970,990.69	34,013,121.89	327,600.60

(二十三) 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		135.03
营业税	-219,249,521.95	-83,445,517.51
企业所得税	231,685,507.76	106,455,295.10
个人所得税	1,853,189.74	578,618.87
城市维护建设税	-14,064,485.23	-3,240,642.97
房产税	13,971,808.21	12,364,395.92
土地增值税	555,798,896.28	856,294,327.97
土地使用税	720,923.78	659,838.22
印花税	4,236.54	251,675.58
教育费附加	-8,781,438.36	-1,677,536.39

河道管理费	-1,754,458.48	-610,120.23
其他	-415,342.59	-74,542.15
合计	559,769,315.70	887,555,927.44

(二十四) 应付利息

√适用 □不适用

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	41,000,008.44	67,192,814.07
企业债券利息	63,566,220.23	17,663,541.67
合计	104,566,228.67	84,856,355.74

(二十五) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,143,265.24	22,293,265.24
合计	1,143,265.24	22,293,265.24

普通股股利明细

项目	期末余额	年初余额
1997年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
子公司应付上海新长宁(集团)有限公司		18,750,000.00
子公司应付上海地产(集团)有限公司		2,400,000.00
合计	1,143,265.24	22,293,265.24

(二十六) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	268,957,346.09	145,125,832.43
往来款及借款	1,273,031,208.18	1,467,437,551.75
暂收款	298,411,751.65	182,944,304.96
征地费用	158,859,061.91	163,054,970.60
其他	58,230,989.28	58,024,271.58
合计	2,057,490,357.11	2,016,586,931.32

2、 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无锡市滨湖城市投资发展 有限责任公司	291,439,697.68	尚未归还
上海浦东金鑫房地产发展 有限公司	273,018,750.00	尚未归还
上海地产（集团）有限公 司	220,000,000.00	尚未归还
农民工征地费	148,441,346.70	尚未支付
童锦泉	127,755,921.74	尚未支付的保证金
合计	1,060,655,716.12	/

(二十七) 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

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	4,645,831,389.00	5,129,387,340.79
一年内到期的其他非流动负债 (注)	302,456,444.42	3,529,799,120.12
合计	4,948,287,833.42	8,659,186,460.91

注：系公司委托中投信托有限责任公司信托融资款，到期日为 2016 年 6 月 9 日。

一年内到期的长期借款明细

项目	期末余额	年初余额
质押借款	571,000,000.00	45,000,000.00
抵押借款	1,435,368,589.00	3,609,387,340.79
保证借款	1,083,850,000.00	766,500,000.00
信用借款	1,555,612,800.00	708,500,000.00
合计	4,645,831,389.00	5,129,387,340.79

金额前五名的一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业(有限合伙)委贷	2014-1-27	2016-1-27	人民币	10.50%	440,600,000.00
上海中融融欧二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)委贷	2014-4-29	2016-4-28	人民币	10.70%	438,250,000.00
上海市住房置业担保有限公司委贷	2014-4-11	2016-4-11	人民币	8.50%	400,000,000.00
申银万国证券股份有限公司委贷	2013-4-28	2016-4-25	人民币	人民币贷款基准利率浮动	400,000,000.00
渤海证券股份有限公司委贷	2014-3-14	2016-3-14	人民币	8.50%	380,000,000.00
合计					2,058,850,000.00

(二十八) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海国际信托有限公司		953,600,000.00
中泰信托有限责任公司		451,000,000.00
中海恒信资产管理(上海)有限公司	326,882,151.27	
上海海通证券资产管理有限公司	49,200,000.00	
合计	376,082,151.27	1,404,600,000.00

(二十九) 长期借款

√适用 □不适用

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	880,000,000.00	933,000,000.00
抵押借款	3,454,991,437.77	4,876,277,160.53
保证借款	695,000,000.00	2,475,950,000.00

信用借款	319,500,000.00	1,919,112,800.00
合计	5,349,491,437.77	10,204,339,960.53

2、金额前五名长期借款

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
上海银行股份有限公司长宁支行	2013-4-8	2023-5-24	人民币	人民币贷款 基准利率浮动	680,000,000.00
云南国际信托有限公司	2015-6-30	2017-6-29	人民币	8.20%	585,014,266.67
招商银行股份有限公司上海五角场支行	2013-4-8	2023-5-24	人民币	人民币贷款 基准利率浮动	510,000,000.00
平安银行委贷 (深圳平安大华 汇通财富管理 有限公司)	2014-3-3	2017-3-4	人民币	8.50%	400,000,000.00
广发银行股份有限公司上海分行	2015-9-21	2017-3-9	人民币	6.90%	400,000,000.00
合计					2,575,014,266.67

(三十) 应付债券

√适用 □不适用

1、应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
13 中企债	1,534,735,731.69	1,526,827,060.83
15 中华企业 MTN001	794,544,352.60	
15 中华企业 MTN002	794,124,606.85	
2015 年非公开发行公司债券	852,832,141.19	
合计	3,976,236,832.33	1,526,827,060.83

2、应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 中企债（注 1）	1,550,000,000.00	2014-10-14	5 年	15.50 亿元	1,526,827,060.83			7,908,670.86		1,534,735,731.69
15 中华企业 MTN001（注 2）	800,000,000.00	2015-5-26	3 年	8.00 亿元		800,000,000.00	6,750,000.00	1,294,352.60		794,544,352.60
15 中华企业 MTN002（注 2）	800,000,000.00	2015-8-12	3 年	8.00 亿元		800,000,000.00	6,750,000.00	874,606.85		794,124,606.85
2015 年非公开发行公司债券（注 3）	857,000,000.00	2015-12-3	3 年	8.57 亿元		857,000,000.00	4,285,000.00	117,141.19		852,832,141.19
合计	/	/	/	40.07 亿元	1,526,827,060.83	2,457,000,000.00	17,785,000.00	10,194,771.50		3,976,236,832.33

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

注 2：2015 年 5 月 6 日，经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2015]MTN136 号《接受注册通知书》”，同意接受本公司的中期票据注册，注册金额为人民币 16 亿元，自发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。

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

2015 年 8 月 12 日，本公司发行了 2015 年度第二期中期票据，简称 15 中华企业 MTN002，代码 101561022，期限为 3 年，到期日为 2018 年 8 月 12 日。该中期票据发行规模 8 亿元，发行利率为 5%，无担保。

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

(三十一) 递延收益

√适用 □不适用

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	形成原因
政府补助	8,727,820.40	970,000.00	8,727,820.40	970,000.00	财政补助
合计	8,727,820.40	970,000.00	8,727,820.40	970,000.00	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
建筑节能专项 引导资金（注 1）	970,000.00				970,000.00	与资产相 关
上海国际汽车 城人才公寓补 贴（注2）	7,757,820.40		1,939,455.10	5,818,365.30		与资产相 关
合计	8,727,820.40		1,939,455.10	5,818,365.30	970,000.00	/

注1：本公司子公司江阴中企誉德房地产有限公司2013年收到江苏省住房和城乡建设厅下拨的“建筑节能—可再生能源和低能耗示范项目”专项资金97万元。

注2：根据上海国际汽车城置业有限公司与上海国际汽车城(集团)有限公司签订的《上海国际汽车城人才公寓建设的框架合作协议》及《上海国际汽车城人才公寓补充协议》、《上海国际汽车城人才公寓补充协议二》，上海国际汽车城置业有限公司2013年12月收到上海国际汽车城(集团)有限公司基金专户支付的2-3#人才公寓装修补贴款19,394,551.00元，2014年度摊销金额为3,878,910.20元，2015年1-6月摊销1,939,455.10元。截止2015年6月30日，该政府补助余额5,818,365.30元。2015年7月，因本公司子公司上海房地(集团)有限公司已转让其所持有的上海国际汽车城置业有限公司40%股权，故不再将上海国际汽车城置业有限公司纳入合并范围，递延收益做相应减少。

(三十二) 其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
平安资产管理有限责任公司	1,618,465,222.22	827,035,555.56
中信信托有限责任公司		203,018,127.12
中投信托有限责任公司		300,799,444.41
中海恒信资产管理(上海)有限公司	456,035,922.24	

合计	2,074,501,144.46	1,330,853,127.09
----	------------------	------------------

(三十三) 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	1,867,059,398.00						1,867,059,398.00

(三十四) 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)				
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	39,594,980.50			39,594,980.50

其他资本公积明细	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	3,775,442.17			3,775,442.17
(2) 资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
(3) 关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
(4) 其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
合计	39,594,980.50			39,594,980.50

(三十五) 其他综合收益

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
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	16,391,923.83	179,717,155.15	9,031,231.97	44,929,288.79	125,756,634.39		142,148,558.22
其中：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							
可供出售金融资产	16,391,923.83	179,717,155.15	9,031,231.97	44,929,288.79	125,756,634.39		142,148,558.22

公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	16,391,923.83	179,717,155.15	9,031,231.97	44,929,288.79	125,756,634.39		142,148,558.22

(三十六) 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	491,700,295.51			491,700,295.51
合计	491,700,295.51			491,700,295.51

法定盈余公积明细

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
收购少数股东权益溢价	4,314,555.09			4,314,555.09
同一控制下企业合并影响	-23,241,449.13			-23,241,449.13

(三十七) 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	2,665,693,140.49	3,621,013,053.45
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	2,665,693,140.49	3,621,013,053.45
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,487,072,739.29	-488,555,063.76
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		155,588,283.20
转作股本的普通股股利		311,176,566.00
期末未分配利润	178,620,401.20	2,665,693,140.49

(三十八) 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	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34

务				
其他业务	32,036,392.08	19,356,586.64	28,690,698.27	17,324,960.83
合计	4,654,468,864.88	3,659,935,466.49	4,415,231,580.72	3,436,123,566.17

1、主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业				
(2) 房地产业	4,402,167,516.83	3,435,229,800.49	4,175,330,421.68	3,227,125,379.33
(3) 旅游饮食服务业				
(4) 施工工业	8,135,010.06	6,399,411.80	15,150,941.30	11,936,396.95
(5) 材料销售				
(6) 劳务收入	212,129,945.91	198,949,667.56	196,059,519.47	179,736,829.06
(7) 运输业				
(8) 租赁				
(9) 物业管理				
(10) 其他				
合计	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34

2、主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	3,799,973,873.53	3,320,534,485.41	3,753,776,695.43	3,115,720,928.63
(2) 土地收储	263,000,000.00	21,642,481.54		
(3) 出租开发产品	339,193,643.30	93,052,833.54	421,553,726.25	111,404,450.70

(4) 施工业	8,135,010.06	6,399,411.80	15,150,941.30	11,936,396.95
(5) 劳务收入	212,129,945.91	198,949,667.56	196,059,519.47	179,736,829.06
合计	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34

3、主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	4,033,713,406.84	3,041,401,927.86	4,352,814,150.11	3,368,841,337.79
江苏地区	585,169,305.96	594,275,359.27	27,127,789.84	45,055,674.83
浙江地区	3,549,760.00	4,901,592.72	6,598,942.50	4,901,592.72
合计	4,622,432,472.80	3,640,578,879.85	4,386,540,882.45	3,418,798,605.34

4、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海长宁区土地资源储备中心	263,000,000.00	5.65
上海高岛屋百货有限公司	61,613,681.88	1.32
苏州奇瑞捷豹路虎贸易有限公司	18,279,956.28	0.39
古北香堤岭某业主	18,180,122.00	0.39
古北香堤岭某业主	18,000,000.00	0.39
合计	379,073,760.16	8.14

(三十九) 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
营业税	220,303,329.99	216,115,122.12

城市维护建设税	9,635,784.92	8,994,801.47
教育费附加	10,995,253.42	10,734,803.56
土地增值税	78,600,143.34	37,443,454.28
房产税	24,738,820.55	29,349,908.93
河道管理费	10,288.47	51,485.86
其他	1,927,118.19	2,180,081.61
合计	346,210,738.88	304,869,657.83

(四十) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理服务（销售佣金）	106,549,494.45	62,162,455.54
展览费	21,931,264.30	33,528,257.87
广告费	21,131,716.19	34,504,258.87
售楼处费用	11,531,778.17	7,740,053.42
宣传费	9,578,617.24	8,412,253.81
物业管理费	3,392,779.30	7,815,592.28
职工薪酬	2,340,982.70	5,821,605.59
办公费	1,040,759.29	1,583,129.22
修理费	508,848.60	225,862.27
业务招待费	318,645.21	392,440.42
咨询、企划费	515,000.00	900,000.00
折旧费	216,945.76	562,223.50
车辆费用	150,144.28	382,137.45
其他	4,080,859.67	5,951,861.35
合计	183,287,835.16	169,982,131.59

(四十一) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	150,697,538.91	137,079,378.26
物业管理费	12,255,057.62	5,444,843.16
租赁费	32,622,897.03	15,974,556.18
咨询及中介机构费用	15,469,808.94	14,222,121.13
折旧费	15,001,176.31	9,080,218.44
税金	11,099,127.39	11,043,052.03
办公费	7,363,793.09	16,659,277.35
差旅费	5,693,539.93	7,217,998.55
车辆费用	4,253,785.38	4,948,883.60
业务招待费	4,082,374.68	10,394,206.42
修理费	3,555,391.95	3,003,557.76

水电费	3,250,696.65	3,391,769.84
会务费	572,536.30	4,342,492.00
劳动保护费	1,540,203.76	4,781,917.32
其他	16,995,852.77	17,632,099.11
合计	284,453,780.71	265,216,371.15

(四十二) 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	1,168,097,391.40	1,077,887,857.92
利息收入	-41,300,413.31	-40,658,856.80
汇兑损益	-26,901.96	-772.02
其他	3,498,857.38	4,068,647.21
合计	1,130,268,933.51	1,041,296,876.31

(四十三) 资产减值损失

√适用 □不适用

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	26,316,587.67	5,450,645.05
二、存货跌价损失	2,166,652,049.33	644,260,000.00
合计	2,192,968,637.00	649,710,645.05

(四十四) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-33,594,452.89	-28,556.78
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-33,594,452.89	-28,556.78

注：主要系期末持有的海通证券公允价值变动所致。

(四十五) 投资收益

√适用 □不适用

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	-103,807,689.84	-53,144,742.41
处置长期股权投资产生的投资收益	358,500,034.76	1,268,722,776.84
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	5,106,203.95	
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	30,756,002.30	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,094,440.05	3,703,358.86
可供出售金融资产等取得的投资收益		3,845,924.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益	274,700,589.09	69,284,730.95
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	58,792,279.71	
合计	625,141,860.02	1,292,412,048.40

1、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	691,749.53	-26,606,545.14
上海东方低碳系统集成有限公司	-971,906.31	-497,398.21
天津星华商置业有限公司	-2,131,439.23	-14,088.84
天津星华城置业有限公司	-98,286,518.39	-25,803,599.12
天津星华府置业有限公司	-137,000.75	-326,227.35
上海瀛利置业有限公司	217,978.62	40,881.19
上海闵虹投资有限公司		227,157.17
安亭新古北（上海）建设开发有限公司		-164,922.11
上海地产建筑产品研发有限公司	3,674.57	
上海鼎保置业有限公司	-6,090.13	
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	-145,630.22	
上海国际汽车城置业有限公司	-3,042,507.53	

合计	-103,807,689.84	-53,144,742.41
----	-----------------	----------------

2、处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
上海锐思资产管理有限公司		823,211,088.56
上海古北文化娱乐建设发展有限公司		244,336,088.60
上海华宁置业有限公司		131,737,182.18
上海上房现代物流有限公司		58,261,451.02
上海闵虹投资有限公司		11,176,966.48
天津星华商置业有限公司	283,431.01	
天津星华府置业有限公司	8,537,741.23	
上海国际汽车城置业有限公司	347,842,841.64	
上海东方低碳系统集成有限公司	1,836,020.88	
合计	358,500,034.76	1,268,722,776.84

(四十六) 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	362,489.57	428,634.96	362,489.57
其中：固定资产处置利得	362,489.57	428,634.96	362,489.57
政府补助	27,780,036.86	29,353,560.82	27,780,036.86
盘盈利得	50.00		50.00
违约金、罚款收入	3,233,881.07	4,480,932.16	3,233,881.07
其他（注）	17,398,386.36	21,365,154.55	17,398,386.36
合计	48,774,843.86	55,628,282.49	48,774,843.86

注：根据浦建委重点【2008】27号“关于下发《关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见》（试行）的通知”以及各方签订的《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置协议》，上海市浦东新区航头镇人民政府补偿本公司

南郊“两河流域”项目红线外带征地费用补偿及利息总计人民币 1,413.83 万元，截止 2015 年 12 月 31 日，本公司收到首笔补偿款 710 万元，计入“营业外收入-其他”中。

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

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
上海市静安区促进经济发展专项资金		9,200,000.00	收益
上海市浦东新区职工教育经费专项补贴		107,000.00	收益
上海市杨浦区人民政府新技术引进或自主开发补助		238,733.75	收益
上海市青浦区金泽镇人民政府工业城扶持资金		378,800.00	收益
上海市松江区人民政府中山街道办事处扶持金		10,000.00	收益
上海国际汽车城（集团）有限公司人才公寓装修专项补贴款	1,939,455.10	3,878,910.20	资产
上海市嘉定区税费返还		13,400.00	收益
上海市黄浦区财政局税收返还		14,900,000.00	收益
上海市长宁区文化局文化政策奖励		50,000.00	收益
上海市浦东新区职工培训财政补贴		46,006.00	收益
上海市长宁区财政局企业职工职业培训专项补贴		247,300.00	收益
上海市长宁区残疾人就业保障补贴		330.9	收益
上海市青浦区财政扶持金		222,149.87	收益
上海市崇明县财政返税		38,100.00	收益
上海市长宁区残疾人就业保障补贴残疾人就业保障补贴		22,830.10	收益
上海市长宁区财政扶持资金	16,030,000.00		收益
上海市黄浦区财政局税收返还	8,200,000.00		收益
上海市杨浦区人民政府新技术引进或自主开发补助	574,000.00		收益
上海市青浦区金泽镇人民政府工业城扶持资金	467,900.00		收益
上海市长宁区财政局企业职工职业培训专项补贴	275,500.00		收益
上海市青浦区财政扶持金	261,749.56		收益
上海市崇明县财政返税	31,050.60		收益
上海市长宁区残疾人就业保障补贴	381.6		收益
合计	27,780,036.86	29,353,560.82	/

(四十七) 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	118,386.62	1,053,890.98	118,386.62
其中：固定资产处置损失	118,386.62	1,053,890.98	118,386.62
公益性捐赠支出	602,500.00	313,500.00	602,500.00
罚款滞纳金支出	336,451.10	89,739.35	336,451.10
赔偿支出	547,111.00	359,272.00	547,111.00
其他	30,412.80	20,000.00	30,412.80
合计	1,634,861.52	1,836,402.33	1,634,861.52

(四十八) 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	298,613,776.32	218,613,017.54
递延所得税费用	-1,768,816.63	116,538,745.62
合计	296,844,959.69	335,151,763.16

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-2,503,969,137.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	-625,992,284.35
子公司适用不同税率的影响	-12,735.45
调整以前期间所得税的影响	-12,725,371.30
非应税收入的影响	-79,559,465.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	59,844,653.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	287,535,864.27
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	667,754,298.89
所得税费用	296,844,959.69

(四十九) 其他综合收益

详见合并财务报表项目注释（三十五）其他综合收益。

(五十) 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
收回往来款、代垫款、押金等	92,795,785.26	236,101,420.66
专项补贴、补助款	25,840,581.76	25,676,400.62
利息收入	41,166,277.89	40,515,967.37
营业外收入	19,941,546.40	5,918,287.71
合计	179,744,191.31	308,212,076.36

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
企业间往来	103,239,226.11	262,126,745.59
销售费用支出	160,867,642.26	145,172,829.63
管理费用支出	108,935,126.78	103,777,846.02
财务费用支出	3,498,857.38	4,068,647.21
营业外支出	1,516,474.90	782,511.35
合计	378,057,327.43	515,928,579.80

3、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
质押存单收回		20,000,000.00
合计		20,000,000.00

4、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
银行保证金	95,880,000.00	
受限定期存款	150,000,000.00	
合计	245,880,000.00	

(五十一) 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
1. 将净利润调节为经营活动现		

现金流量：		
净利润	-2,800,814,097.09	-440,944,058.76
加：资产减值准备	2,192,968,637.00	649,710,645.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,363,535.84	105,107,029.97
无形资产摊销	2,836,062.64	3,478,132.42
长期待摊费用摊销	567,185.63	764,240.46
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)	-244,102.95	625,256.02
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)	33,594,452.89	28,556.78
财务费用(收益以“-”号填列)	1,168,070,489.44	1,077,887,085.90
投资损失(收益以“-”号填列)	-625,141,860.02	-1,292,412,048.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,768,816.63	116,538,745.62
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	69,858,462.99	-2,514,129,714.31
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-40,526,682.32	-301,326,977.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,835,111,151.01	2,469,676,545.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,927,874,418.43	-124,996,561.13
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,834,663,454.42	4,319,582,517.45
减：现金的期初余额	4,319,582,517.45	2,212,574,329.81
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	-484,919,063.03	2,107,008,187.64

2、本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	651,868,718.22
其中：上海国际汽车城置业有限公司	651,868,718.22
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	229,298,513.56
其中：上海国际汽车城置业有限公司	229,298,513.56
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	90,000,000.00
其中：上海古北文化娱乐建设发展有限公司	90,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	512,570,204.66

3、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	3,834,663,454.42	4,319,582,517.45
其中：库存现金	246,606.84	451,583.81
可随时用于支付的银行存款	3,829,919,082.86	4,316,873,071.48
可随时用于支付的其他货币资金	4,497,764.72	2,257,862.16
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	3,834,663,454.42	4,319,582,517.45
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		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

(五十二) 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	55,103.37	借款质押、按揭保证金及项目开发资金受限

存货	1,270,376.16	借款抵押
固定资产	11,030.04	借款抵押
投资性房地产	221,180.78	借款抵押
可供出售金融资产	27,440.41	参与定向增发的股票仍处于锁定期
部分子公司的部分股权	542,715.51	借款抵押
合计	2,127,846.27	/

八、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

适用 不适用

本公司本期未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

适用 不适用

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

(三) 反向购买

适用 不适用

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海国际汽车城置业有限公司(注)	6.52亿元	40.00	公开挂牌转让	2015年6月	已收到100%股权转让款, 办理完成控制权转移手续	347,842,841.64	10.00%	104,174,899.85	162,967,179.56	58,792,279.71	按处置40%股权的公允价值确定剩余10%股权的公允价值	

注: 2015年6月, 本公司子公司上海房地(集团)有限公司将持有的上海国际汽车城置业有限公司40%股权转让给上海万上星安投资管理有限公司, 转让价款为人民币6.52亿元, 转让款已于2015年6月全部收讫, 并于2015年7月7日办理完成工商变更登记手续, 实现40%股权的转让收益347,842,841.64元。故公司不再将上海国际汽车城置业有限公司纳入合并范围, 但转让前2015年1-6月利润表和现金流量表纳入合并报表中。

由于转让后, 上海房地(集团)有限公司仍持有上海国际汽车城置业有限公司10%股权, 并对其产生重大影响, 故对剩余的10%股权采用权益法进行核算。根据企业会计准则的相关要求, 对剩余的10%股权按照丧失控制权日的公允价值确认新的股权投资成本为162,967,179.56元, 从而实现投资收益58,792,279.71元。

(五) 其他

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

√适用 □不适用

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	上海	长宁区虹桥路1438号1幢29-30楼	房地产业	87.5		购买
上海房地产经营(集团)有限公司	上海	上海南苏州路255号	房地产业	90		购买
上海房地(集团)有限公司	上海	上海市延安西路129号华侨大厦5楼	房地产业	100		购买
上海房产之窗房地产信息有限公司	上海	上海张江高科技园区芳春路400号1幢3层301-144室	服务业	97.33		设立
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产业	90	10	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼1699弄94幢67号	房地产业	100		设立
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路25号1144室	房地产业	90	10	设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州工业园区津梁街133号	房地产业	90	10	设立

		19 (商) 幢 101、 102 室				
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	杭州市秋涛北路 326 号	服务业	95		设立
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路 200 号-B	房地产业	100		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园 6 幢裙楼 301 室	房地产业	100		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥 33 号	房地产业	100		设立
中企汇锦投资有限公司	上海	上海市杨浦区宁武路 269 号 1 号楼 218 室	投资管理	100		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市临港新城港城大道 (申港区)	投资管理	95		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明县城桥镇寒山寺路 358 号 106-4 室	农业	100		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路 1452 号 1402 室	服务业		100	设立
上海古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区荣华东道 96 号	服务业		100	设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化	服务业		100	设立

		路 1519 号				
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路 51 弄 6 号 103 室	服务业		100	设立
上海古北京宸置业发展有限公司	上海	上海市长宁区水城南路 55 号 306 室	房地产业		70	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90	设立
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路 3288 号二楼 2038 室	房地产业		100	设立
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街 226 号 201 室	房地产业		100	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	青浦区青赵公路 4989 号 3 幢 2 层 G 区 234 室	服务业		60	设立
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路 3463 弄 116 号	房地产业		100	设立
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号	房地产业		100	购买
古北集团香港有限公司	香港	7/F 9 DES VOEUX ROAD WEST HK	服务业		100	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司（注 1）	上海	上海市南苏州路	房地产业		100	设立

		255 号				
上海江森房屋设备有限公司（注 2）	上海	上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室	工程施工		50	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409—95 座	房地产业	30	70	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	房地产业	45	55	设立
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	投资管理		100	设立
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路 188 号	房地产业		51	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		60	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		100	设立
上海融欧股权投资基金管理有限公司	上海	中国（上海）自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室	投资管理		60	设立
上海民诚置业有限公司	上海	上海市上中路 462 号 12 楼 203 室	房地产业		100	设立
上海房地集团物业服务集团有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路 119 号	服务业		100	设立

上海凯峰房地产开发有 限公司	上海	上海市中 山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产业		71	购买
上海地产古北安亭置业 有限公司	上海	上海市嘉 定区安亭 镇墨玉路 185 号 607 室	房地产业		100	设立

注 1：前身为上海金樱房地产发展有限公司，于 2015 年 5 月 7 日完成更名。

注 2：上海江森房屋设备有限公司因公司董事会成员中本公司派驻的董事会成员人数过半，并控制其日常经营活动，具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

2、 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海古北(集团)有限公司	12.50%	-69,984,428.51		292,939,911.90
上海房地产经营(集团)有限公司	10.00%	-31,508,273.54		171,884,905.78

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海古北(集团)有限公司	5,877,326,430.34	2,799,818,372.28	8,677,144,802.62	3,760,227,368.01	2,541,951,233.60	6,302,178,601.61	6,901,995,476.24	2,306,816,181.32	9,208,811,657.56	3,948,358,724.75	2,492,535,000.00	6,440,893,724.75
上海房地产经营(集团)有限公司	7,829,269,282.76	801,437,303.10	8,630,706,585.86	5,436,686,540.31	648,035,922.24	6,084,722,462.55	8,538,163,290.53	778,506,426.17	9,316,669,716.70	5,475,544,185.07	757,425,510.00	6,232,969,695.07

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海古北(集团)有限公司	1,644,689,960.78	-559,875,428.08	-559,875,428.08	1,262,457,148.83	819,093,511.31	675,384,101.49	675,384,101.49	-208,807,681.01
上海房地产经营(集团)有限公司	2,002,689,424.57	-315,082,735.42	-315,082,735.42	856,695,735.86	2,491,605,183.88	82,884,818.83	82,884,818.83	96,823,875.95

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1、 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	379,683,357.54	49,835,077.89
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-151,720.35	-164,922.11
--其他综合收益		
--综合收益总额	-151,720.35	-164,922.11
联营企业：		
投资账面价值合计	1,045,153,850.16	1,384,745,446.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-100,415,623.20	-53,206,977.47
--其他综合收益		
--综合收益总额	-100,415,623.20	-53,206,977.47

2、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司对联营企业天津星华城置业有限公司的担保信息详见本附注关联方及关联交易中的关联方担保情况。

十、公允价值的披露

√适用 □不适用

(一) 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			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	71,981,000.00			71,981,000.00
1. 交易性金融资产	71,981,000.00			71,981,000.00

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	71,981,000.00			71,981,000.00
(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	676,321,604.73		8,246,078.08	684,567,682.81
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	676,321,604.73		8,246,078.08	684,567,682.81
(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				
持续以公允价值计量的资产总额	748,302,604.73		8,246,078.08	756,548,682.81
(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				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(五) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

项目	期末		期初	
	账面价值	所属层次	账面价值	所属层次
以成本计量的权益性投资 (注)	8,246,078.08	第三层次	8,246,078.08	第三层次

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

十一、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位：亿元 币种：人民币

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	上海市浦东新区东南路500号18楼	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设	42	36.36	36.36

		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。			

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会, 其持有上海地产(集团)有限公司 100.00% 股权。

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、在其他主体中的权益”。

(三) 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、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易, 或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	联营企业
上海瀛利置业有限公司	联营企业
天津星华城置业有限公司	联营企业
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	合营企业
上海鼎保置业有限公司	合营企业

(四) 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系	组织机构代码
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制	58210489-6
上海地产明居发展有限公司	同受母公司控制	79272055-8
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制	05455166-8
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制	58060628-6
上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制	70337758-4
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制	79140170-7
上海地产闵虹(集团)有限公司	同受母公司控制	30161282-8
上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制	13216814-7
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制	58213375-0
上海市房地产交易资金管理有限公司	同受母公司控制	67464718-5

上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制	63142499-3
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制	13213179-0
上海集汇置业有限公司	同受母公司控制	63127803-3
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制	78562505-0
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制	13458193-9
上海中星（集团）有限公司	同受母公司控制	132232057
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海市长宁区土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海世博土地控股有限公司	受上海世博土地储备中心控制	757900596
上海浦江世博资产经营管理有限公司	受上海世博土地储备中心控制	76878942-4
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	78957506-2
上海新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东	13226518-2
大华（集团）有限公司	孙公司的少数股东	13347636-0
上海达安企业股份有限公司	孙公司的少数股东	13283817-1
上海达安房产开发有限公司	与孙公司的少数股东受同一公司控制	60721076-8
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东	72659869-7
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制	60722564-4
上海永禧投资发展有限公司	孙公司的少数股东的子公司	75245258-7
上海国际汽车城置业有限公司	子公司的联营企业	72945124-4
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东	75052589-3
上海中心大厦置业管理有限公司	母公司的联营企业	630872356
上海兴华地酒店管理有限公司	母公司的联营企业	78586374-5

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海承大网络科技服务有限公司	采购软件	100,500.00	224,528.30
上海地产农业投资发展有限公司	购买农产品	425,768.10	
上海金丰易居房地产顾问有限公司	销售代理费	33,095,496.23	30,519,657.62
上海世博土地控股有限公司	支付装修费	16,334,219.58	
上海中心大厦置业管理有限公司	接受劳务	918,840.00	918,840.00

上海达安房产开发有限公司	接受劳务		60,000.00
大华(集团)有限公司	接受劳务		2,208,176.70
上海联合融资担保有限公司	接受劳务		38,000.00
上海建实财务监理有限公司	财务监理	2,469,146.00	3,528,710.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海地产明居发展有限公司	物业管理	348,778.00	417,515.80
上海地产馨虹置业有限公司	物业管理	288,000.00	284,000.00
上海地产园林发展有限公司	物业管理	282,300.00	420,000.00
上海地产资产管理有限公司	物业管理		12,500.00
上海市土地储备中心	提供劳务	9,635,725.80	9,978,336.70
上海市长宁区土地储备中心	土地收储	263,000,000.00	
上海地产(集团)有限公司	物业管理	456,384.00	456,384.00
上海地产养老产业投资有限公司		220,612.12	
上海瀛程置业有限公司	提供劳务		776,010.15
上海地产(集团)有限公司	提供劳务		116,197.44

2、关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海地产馨虹置业有限公司	办公楼	8,036,877.36	

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海世博土地控股有限公司	办公楼	19,347,563.40	19,047,600.00

上海地产资产管理 有限公司	办公楼	216,000.00	201,060.00
------------------	-----	------------	------------

关联租赁情况说明

3、关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

担保方	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
中华企业股份有限公司 (注1)	上海古北(集团)有限公司	30,000.00	2015-6-19	2015-9-18	是
中华企业股份有限公司	上海房地(集团)有限公司	30,000.00	2015-7-8	2018-7-7	否
中华企业股份有限公司 (注2)	天津星华城置业有限公司	7,500.00	2013-5-27	2016-5-27	否
中华企业股份有限公司 (注3)	上海中星(集团)有限公司	90,000.00	2013-1-25	2017-1-24	否
中华企业股份有限公司 (注4)	天津星华城置业有限公司	17,400.00	2014-6-23	2017-6-23	否
中华企业股份有限公司	江阴中企誉德房地产开发有限公司	10,000.00	2013-10-8	2015-10-7	是
中华企业股份有限公司	上海房地产经营(集团)有限公司	4,740.00	2014-1-21	2015-7-20	是
中华企业股份有限公司 (注9)	天津星华城置业有限公司	7,440.00	2012-3-26	2015-3-26	是
中华企业股份有限公司 (注10)	苏州中华园房地产开发有限公司	40,000.00	2013-6-7	2015-12-31	是

本公司作为被担保方

单位：万元 币种：人民币

担保方	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(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2014-3-3	2017-3-4	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2013-6-9	2016-6-8	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2013-2-7	2015-2-6	是
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	80,000.00	2014-7-31	2019-7-30	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	70,000.00	2015-1-8	2020-1-8	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	155,000.00	2014-10-14	2017-10-14	否

上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	44,060.00	2014-1-27	2016-1-27	是
上海房地产经营(集团)有限公司	上海瀛茸置业有限公司	50,000.00	2013-7-1	2016-6-30	否
上海房地产经营(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	44,125.00	2014-4-29	2016-4-28	否
上海中星(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2013-7-25	2016-7-25	否
上海房地产经营(集团)有限公司	无锡中城誉品置业有限公司	23,880.00	2014-8-11	2018-8-11	否
上海房地(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	20,000.00	2013-8-26	2015-12-29	是
上海房地(集团)有限公司(注5)	上海国际汽车城置业有限公司	3,170.00	2011-9-21	2016-9-21	否
上海房地(集团)有限公司(注6)	上海国际汽车城置业有限公司	3,000.00	2014-12-5	2016-12-5	否
上海中星(集团)有限公司、上海房地(集团)有限公司(注7)	上海国际汽车城置业有限公司	35,000.00	2014-12-26	2015-12-28	是
上海中星(集团)有限公司、上海房地(集团)有限公司(注8)	上海国际汽车城置业有限公司	6,000.00	2010-8-17	2015-8-16	是
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2012-11-27	2015-11-26	是
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	1,500.00	2013-1-30	2015-1-29	是
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	3,500.00	2013-1-22	2015-1-21	是
上海中星(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2013-7-26	2015-7-25	是
上海中星(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	11,620.00	2013-3-21	2015-3-21	是
上海地产(集团)有限公司	上海房地(集团)有限公司	29,600.00	2012-10-31	2015-10-30	是
上海地产(集团)有限公司	上海房地(集团)有限公司	750.00	2012-8-1	2015-7-31	是

关联担保情况说明

注 1: 本公司为子公司上海古北(集团)有限公司向中国银行上海市闵行支行贷款 3 亿元提供在抵押登记完成前 3 个月的阶段性连带责任担保, 该抵押登记已完成, 担保责任于 2015 年 9 月履行完毕, 该贷款期末已放款 2.425 亿元。

注 2: 本公司按照持股比例为联营企业天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 0.75 亿元担保, 该借款本期部分偿还, 期末余额为 0.44 亿元。

注 3: 上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)控股子公司上海地产中星曹路基地开发有限公司向中国农业发展银行申请总额人民币 33 亿元的土地储备贷款, 期限 4 年, 利率 4.75% (3-5 年基准利率), 专项用于曹路大型居住区南扩基地的土

地储备。本公司为该笔贷款提供 9 亿元的连带责任保证。同时，中星集团对公司为上述贷款提供的 9 亿元担保出具反担保函。截止 2015 年 12 月 31 日，该担保项下已发生借款 7.01 亿元，剩余额度尚未使用。

注 4：本公司按照持股比例为联营企业天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款提供 1.74 亿元担保，该贷款期末已放款 1.179 亿元。

注 5：子公司上海房地（集团）有限公司按照持股比例为上海国际汽车城置业有限公司向交通银行和工商银行组成的银团贷款提供 10% 的担保，担保金额覆盖授信下贷款额为 3.17 亿元，担保金额占 10%，该借款期末余额为 2.004 亿元。

注 6：子公司上海房地（集团）有限公司按照持股比例为上海国际汽车城置业有限公司向宁波通商银行上海分行贷款 3 亿元提供 10% 的担保，该借款期末余额为 2.59 亿元。

注 7：上海房地（集团）有限公司、上海中星（集团）有限公司为上海国际汽车城置业有限公司向华宝信托贷款 3.5 亿元提供各 50% 的担保，该贷款本期已全部提前偿还。

注 8：上海房地（集团）有限公司、上海中星（集团）有限公司为上海国际汽车城置业有限公司向兴业银行贷款 0.6 亿元提供各 50% 的担保，该贷款已到期偿还。

注 9：本公司按照持股比例为天津星华城置业有限公司向东亚银行贷款 2.48 亿元提供 30% 的担保即 0.744 亿元，本期已到期偿还。

注 10：本公司为苏州中华园房地产开发有限公司向招商银行股份有限公司苏州新区支行贷款提供 4 亿元担保，担保金额覆盖授信下贷款额，该贷款本期共放款 0.1763 亿元，本期已到期偿还。

4、关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海集汇置业有限公司	3,494.40	2013-6-27	2016-6-26	
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2013-7-1	2016-7-1	
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-8-30	2016-8-30	
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-12-3	2016-12-3	
上海市住房置业担保有限公司	15,000.00	2014-3-4	2016-3-3	
上海市住房置业担保有限公司	40,000.00	2014-4-11	2016-4-11	
上海联合融资担保有限公司	8,000.00	2014-9-4	2016-9-3	
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	30,000.00	2014-9-5	2016-9-4	
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-20	2016-8-19	
上海联合融资担保有限公司	50,000.00	2015-12-25	2016-12-25	
上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	2015-3-4	2017-3-4	
上海市滩涂造地有限公司	13,000.00	2015-12-29	2017-12-29	

上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	2013-2-28	2015-2-27	
上海地产(集团)有限公司	38,000.00	2013-5-31	2015-5-29	
上海地产(集团)有限公司	17,000.00	2013-6-25	2015-5-29	
上海地产资产管理有限公司	4,300.00	2013-12-2	2015-12-2	
上海联合融资担保有限公司	10,000.00	2014-5-7	2015-5-7	
上海市滩涂造地有限公司	13,000.00	2014-9-9	2015-12-29	
上海地产农业投资发展有限公司	7,000.00	2014-9-12	2015-12-25	
上海联合融资担保有限公司	10,000.00	2014-12-24	2015-12-24	
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-9-11	2016-9-10	
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2013-10-21	2016-10-20	
上海市房地产交易资金管理有限 公司	3,000.00	2013-11-14	2016-11-13	
上海地产园林发展有限公司	3,000.00	2014-6-18	2016-6-17	
上海联合融资担保有限公司	35,000.00	2015-1-5	2015-12-29	
上海地产农业投资发展有限公司	3,000.00	2015-3-11	2015-12-23	
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-21	2016-8-20	
上海联合融资担保有限公司	10,000.00	2015-1-5	2015-12-23	
上海兴华地酒店管理有限公司	1,000.00	2014-7-14	2016-7-13	
上海联合融资担保有限公司	10,000.00	2015-1-4	2015-12-29	
上海达安企业股份有限公司	5,066.88	2013-6-27	2016-6-26	
拆出				
浙江金湖机械集团有限公司	65,000,000.00	2013年3月8 日	2016年3月8 日	系2013年3月8日,本公司孙公司上海古北京宸置业发展有限公司向其少数股东浙江金湖机械集团有限公司6,500万元的委托贷款,贷款期限3年,2015年7月浙江金湖机械集团有限公司归还3,000万元,剩余委托贷款已于2016年3月8日收回。
上海国际汽车城置业有限公司	2,000,000.00	2013-8-20	2015-8-19	2013年8月,孙公司上海房地集团物业有限公司与上海国际汽车城置业有限公司签订委贷合同,向上海国际汽车城置业有限公司借出资金200万元,年利率8.5%,借款期2年。自2015年7月开始,上海国际汽车城置业有限公司不再纳入合并范围,该借款已于2015年8月已全部收回,2015年7-8月发生相应利息

				收入 2.79 万元。
--	--	--	--	-------------

以其他形式向关联方拆入资金

单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
上海房地产经营(集团)有限公司	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	273,018,750.00	250,000,000.00		523,018,750.00	无息
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖区城市投资发展有限责任公司	295,111,697.68	8,135,007.80	3,672,000.00	299,574,705.48	9%
上海房地(集团)有限公司	上海地产(集团)有限公司	513,755,542.88	49,298,104.23	303,720,500.99	259,333,146.12	8.44%
上海古北(集团)有限公司	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	45,000,000.00	40,000,000.00	45,000,000.00	40,000,000.00	无息
江阴金安置业有限公司	上海集汇置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	6.7%
江阴金安置业有限公司	上海达安企业股份有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	29,000,000.00	29,000,000.00	
中华企业股份有限公司	上海地产资产管理有限公司	16,271,458.33	1,243,610.16	17,515,068.49		8.50%

以其他形式向关联方拆出资金

单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
大华(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	190,000,000.00	228,000,000.00	133,000,000.00	285,000,000.00
上海瀛利置业有限公司	上海瀛翔投资咨询有限公司		150,000,000.00		150,000,000.00
上海国际汽车城置业有限公司	上海房地(集团)有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00

上述拆出资金均系按持股比例拆出。

5、关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海浦江世博资产经营管理有限公司	股权转让		535,643,169.44
上海地产闵虹(集团)有限公司	股权转让		15,092,184.09

6、关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 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	451.40	547.70

7、其他关联交易

本公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与其股东方上海房地（集团）有限公司、上海地产（集团）有限公司及上海永禧投资发展有限公司（大华（集团）有限公司之子公司）分别签订《商品房买卖合同》，将其开发的尚汇华庭项目部分商品房出售于股东三方，交易总金额为 12.23 亿元，其中上海地产（集团）有限公司购买 12 套，共计 1.22 亿元，上海永禧投资发展有限公司购买 24 套，共计 2.32 亿元，上海房地（集团）有限公司购买 86 套，共计 8.69 亿元，因尚汇华庭项目尚在开发中，还未交房，故相应交易尚未完成。

截止 2015 年 12 月 31 日，已收取上海房地（集团）有限公司人民币 2,580 万元预售款。截止 2016 年 3 月 18 日，已收取人民币 46,011.89 万元。

截止 2015 年 12 月 31 日，已收取上海永禧投资发展有限公司人民币 720 万元预售款。截止 2016 年 3 月 18 日，已收取人民币 12,342.79 万元。

截止 2015 年 12 月 31 日，已收取上海地产（集团）有限公司 360 万元预售款。截止 2016 年 3 月 18 日，已收取人民币 6,103.00 万元。

(六)关联方应收应付款项

√适用 □不适用

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	上海瀛程置业有限公司	84,996.35		84,996.35	
应收账款	上海地产园林发展有限公司	282,300.00		420,000.00	
应收账款	上海地产馨虹置业有限公司	72,000.00			
其他应收款	浙江金湖机械集团有限公司	16,699,109.80		16,699,109.80	
其他应收款	大华（集团）有限公司	285,000,000.00		190,000,000.00	
其他应收款	上海地产馨虹置业有限公司	690,015.76		360,957.98	
其他应收款	上海国际汽车城置业有限公司	20,000,000.00			
其他应收款	上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00			
其他应收款	上海地产闵虹(集团)有限公司			6,036,873.64	
一年内到期的非流动资产	浙江金湖机械集团有限公司	35,000,000.00			
其他非流动资产	浙江金湖机械集团有限公司			65,000,000.00	

2、应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	15,634,360.50	6,925,727.94
预收款项	上海地产（集团）有限公司	3,600,000.00	
预收款项	上海永禧投资发展有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00
预收款项	上海地产馨虹置业有限公司	5,970,325.00	
其他应付款	上海地产（集团）有限公司	259,333,146.12	513,755,542.88
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	523,018,750.00	273,018,750.00
其他应付款	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	40,000,000.00	45,000,000.00
其他应付款	上海市土地储备中心	7,323,534.66	7,323,534.66
其他应付款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	1,938,366.84	2,333,153.00
其他应付款	上海集汇置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
其他应付款	上海达安企业股份有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00
其他应付款	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	299,574,705.48	295,111,697.68
其他应付款	上海地产资产管理有限公司		16,271,458.33

其他应付款	上海地产馨虹置业有限公司	2,285,534.23	
其他应付款	上海地产养老产业投资有限公司	110,306.06	
应付利息	上海达安企业股份有限公司	154,821.33	154,821.33
应付利息	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	825,000.00	825,000.00
应付利息	上海集汇置业有限公司	106,773.33	106,773.33
应付利息	上海联合融资担保有限公司	1,243,611.11	770,000.00
应付利息	上海市滩涂造地有限公司	541,138.89	663,055.56
应付利息	上海市住房置业担保有限公司	3,651,388.89	3,590,277.79
应付利息	上海兴华地酒店管理有限公司	27,500.00	27,500.00
应付利息	上海地产(集团)有限公司		1,294,027.78
应付利息	上海地产农业投资发展有限公司		192,500.00
应付利息	上海地产园林发展有限公司		72,600.00
应付利息	上海地产资产管理有限公司		118,250.00
应付利息	上海市房地产交易资金管理有限公司		91,666.67
应付股利	上海新长宁(集团)有限公司		18,750,000.00
应付股利	上海地产(集团)有限公司		2,400,000.00
短期借款	上海联合融资担保有限公司	500,000,000.00	200,000,000.00
短期借款	上海市住房置业担保有限公司	400,000,000.00	
一年内到期非流动负债	上海地产(集团)有限公司		550,000,000.00
一年内到期非流动负债	上海市滩涂造地有限公司		100,000,000.00
一年内到期非流动负债	上海联合融资担保有限公司	80,000,000.00	
一年内到期非流动负债	上海市住房置业担保有限公司	950,000,000.00	
一年内到期非流动负债	上海集汇置业有限公司	34,944,000.00	
一年内到期非流动负债	上海达安企业股份有限公司	50,668,800.00	
一年内到期非流动负债	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	300,000,000.00	
一年内到期非流动负债	上海兴华地酒店管理有限公司	10,000,000.00	
一年内到期非流动负债	上海地产资产管理有限公司		43,000,000.00
长期借款	上海地产农业投资发展有限公司		70,000,000.00
长期借款	上海地产园林发展有限公司		30,000,000.00
长期借款	上海兴华地酒店管理有限公司		10,000,000.00
长期借款	上海集汇置业有限公司		34,944,000.00
长期借款	上海达安企业股份有限公司		50,668,800.00
长期借款	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司		300,000,000.00
长期借款	上海联合融资担保有限公司		80,000,000.00
长期借款	上海市房地产交易资金管理有限公司		30,000,000.00
长期借款	上海市滩涂造地有限公司	230,000,000.00	130,000,000.00
长期借款	上海市住房置业担保有限公司		1,250,000,000.00

(七) 关联方承诺

关联方担保导致的承诺事项详见本附注关联方及关联交易中的关联方担保情况。

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

√适用 □不适用

1、 资产负债表日存在的重要承诺

(1) 抵押事项

借款金额(万元)	抵押期限	抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值(万元)
38,000.00	2014-3-14	2016-3-11	投资性房地产 上海市淮海中路1202号[沪房地(徐)字(2003)第014131号]	11,386.28

58,501.43	2015-6-30	2017-6-19	存货-开发成本	杭州市江干区彭埠镇运河东路以东的04-008-010-00077号宗地2幢-5幢、江干区彭埠镇运河东路以西04-008-010-00076号宗地1幢-4幢在建工程[杭江国用(2011)第100039号、杭江国用(2011)第100037号]	309,849.71
40,000.00	2013-4-28	2016-4-25	存货-开发产品	上海市美兰湖三期项目土地及在建工程[沪房地宝字(2014)第030681号]	239,251.10
6,750.00	2012-6-26	2022-6-26	投资性房地产	上海市黄金城道568号1-2层、572号1-2层、580号1-2层、584号1-2层、592号1-2层[沪房地长字(2009)第002215号]	1,419.65
10,500.00	2013-4-3	2023-4-3	固定资产	上海市虹桥路1438号2901-2904、3001-3004[沪房地长字(2013)第003910号]	10,838.69
503.5	2010-11-11	2017-5-30	存货-开发产品	上海市虹梅路3820-3828号双号全栋[沪房地长字(2009)第023555号];上海市虹桥路1482号1-2全栋[沪房地长字(2006)第008662号]	387.6
72,000.00	2013-4-8	2023-5-24	投资性房地产	上海市古北国际财富中心二期上海高岛屋百货地下1层、地上1层-7层商场[沪房地长字(2013)第003910号]	83,207.52
54,000.00	2013-4-8	2023-5-24			
24,500.00	2013-4-2	2023-4-1	投资性房地产	上海市虹桥路1438号302、303、402、403、2501-2504、2601-2604、2701-2704、2801-2804[沪房地长字(2013)第003910号]	24,756.76
4,500.00	2013-7-5	2023-4-17	投资性房地产	上海市虹桥路1438号801、802、804、805、901-904、1001-1004[沪房地长字(2013)第003910号]	13,177.93
9,000.00	2013-6-28	2023-4-17			
22,500.00	2013-4-3	2019-4-3	投资性房地产	上海市虹桥路1438号1501-1504、1701-1704、1801-1804、1901-1904[沪房地长字(2013)第003910号]	18,890.25
31,200.00	2015-1-5	2024-12-29	投资性房地产	上海市虹桥路1438号602、603、702、703、2001-2004、2101-2104、2201-2204、2301-2304、2401-2404[沪房地长字(2013)第003910号]	29,503.70
24,250.00	2015-6-19	2025-6-18	投资性房地产	上海市虹桥路1438号502、503、1101-1104、1201-1204、1301-1304、1401-1404室[沪房地长字(2013)第003910号]	21,293.31
4,424.59	2015-8-25	2018-8-24	存货-开发产品	沙淀中路77弄66#, 92#, 95#, 98#, 117#, 118#, 119#, 125#, 126#, 131#, 132#, 133#, 135#, 137#, 139#房屋[沪房地青字(2014)第012929号],上海市青浦区朱家角镇张家圩村45/8丘古北香堤艺墅项目在建工程[沪房地青字(2010)第014500号]	10,006.02
			存货-开发成本		110,073.05
10,441.62	2015-2-2	2019-2-2	存货-开发成本	安亭镇前炬路以南[沪房地嘉2014字第(020044)号],奎屯路以西地块南块住宅、北块住宅及商业配套项目土地[沪房地嘉2014字第(020043)号]	47,914.00

3,000.00	2012-8-30	2021-7-12	投资性房地产	上海市延安东路700号5层D [沪房地黄字(2011)第003965号]; 上海市仙霞路80号5层、地下一层车位 [沪房地长字(2011)第004042号]; 上海市延安西路358号26层A、B、C、D、26层卫生间、29层B、29层卫生间 [沪房地静字(2011)第001111号]	3,077.42
10,100.00	2014-1-1	2019-1-2	投资性房地产	上海市江西中路250号五至七层,八层北部[沪房地黄字(2013)第001841号]、金陵东路2号8层[沪房地黄字(2013)第001840号]、延安东路700号26-27层和76个车位[沪房地黄字(2011)第003966号、003967号、003968号、003969号、003970号、003971号]、富贵东道199,129号1层和18个车位[沪房地长字(2010)第018920号]、延安西路129号5层及地下一层[沪房地静字(2013)第001545号]	14,467.98
			固定资产	上海市延安东路700号港泰广场地下一、二层车位(10个) [沪房地黄字(2011)第003966号、003967号、003968号、003969号、003970号、003971号]	191.35
1,045.00	2015-12-25	2018-11-18	存货-开发成本	土地使用权[沪房地徐字(2012)第008704号]以及徐汇区田林街道文定路468弄1-10号在建工程 [建设工程规划许可证编号为沪徐建(2013)FA31010420135583]	138,064.31
1,520.00	2015-12-25	2018-11-18			
3,687.59	2015-12-4	2018-11-18			
19,515.00	2013-9-30	2016-9-29	存货-开发成本	上海市印象春城二期六街区项目(年家浜东路159弄)[沪房地浦字(2011)第227128号]	26,683.67
			存货-开发产品		45,848.96
14,697.27	2013-7-1	2016-6-27	存货-开发产品	上海市松江区龙兴路R19-1地块商品房“誉品谷水湾豪庭”一期项目所对应的土地使用权[沪房地松字(2011)第013350号]和在建工程	205,289.73
4,800.00	2014-8-11	2018-8-11	存货-开发成本	土地使用权[锡滨国用(2013)第026580号]	68,809.81
19,600.00	2014-9-30	2017-9-29	存货-开发成本	土地使用权[锡滨国用(2013)第025907号]	68,198.19

(2) 质押事项

质押物名称	年末账面价值(万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
人民币8000万元定期存单	8,000.00	江海证券有限公司	7,764.00
人民币1亿元定期存单	10,000.00	上海海通证券资产管理有限公司	9,853.00
人民币5000万元定期存单	5,000.00	上海海通证券资产管理有限公司	4,920.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司40%股权	73,677.99	平安银行股份有限公司	4,100.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司30%股权	55,258.49	兴业银行股份有限公司	26,000.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司30%股权	55,258.49	中国民生银行股份有限公司	25,000.00
本公司持有的上海房地产经营(集团)有限公司25%股权	42,971.23	中海恒信资产管理(上海)有限公司	32,688.22
本公司持有的上海古北(集团)有限公司14.33%股权	33,582.63	中信证券股份有限公司	30,000.00

子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的无锡中诚誉品置业有限公司 49%股权	48,950.64	中海恒信资产管理(上海)有限公司	45,603.59
子公司上海房地(集团)有限公司持有的上海凯峰房地产开发有限公司 71%股权	233,016.04	广发银行上海分行	60,000.00
上海市古北国际财富中心二期 602/3、702/703、2001/2/3/4、2101/2/3/4、2201/2/3/4、2301/2/3/4、2401/2/3/4, 上述房屋全年租金收入	5,425.85	中国建设银行股份有限公司上海分行	31,200.00
上海市古北国际财富中心二期上海高岛屋百货地下 1 层、地上 1 层-7 层商场全年租金收入	6,161.37	上海银行股份有限公司长宁支行和招商银行股份有限公司上海五角场支行(银团借款)	126,000.00

(3) 担保事项

相关担保承诺事项详见本附注关联方及关联交易中的关联担保情况。

(4) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

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

2、前期承诺履行情况

2014 年 12 月 18 日, 本公司与上海国际信托有限公司签订了合同编号为上信-GM-3802 的《股权受益权转让与回购合同》。本公司向上海国际信托依约转让其合法持有的上海古北(集团)有限公司 31%股权的股权受益权, 上海国际信托设立“上海信托·古北集团股权受益权投资集合资金信托计划(上信-GM-3802)”, 以全部信托资金受让本公司持有的目标股权的股权受益权。实际受让金额为 5 亿元, 合同约定的回购期为 1 年, 本公司承诺在信托合同期满前回购目标股权, 回购总价款为人民币 5 亿 \times (1+8.8%)。2015 年该款项已按合同履行完毕。

(二) 或有事项

√适用 □不适用

1、资产负债表日存在的重要或有事项

担保方	被担保方	借款单位	担保金额	期末担保余额	担保到期日
			(万元)	(万元)	
上海房地产经营(集团)有限公司	上海瀛茸置业有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	50,000.00	14,697.27	2016-6-30

上海房地产经营(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	上海中融融欧二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	44,125.00	43,825.00	2016-4-28
中华企业股份有限公司	上海房地(集团)有限公司	北京银行股份有限公司上海虹口支行	30,000.00	30,000.00	2018-7-7
上海房地产经营(集团)有限公司	无锡中城誉品置业有限公司	交通银行股份有限公司无锡分行	23,880.00	4,800.00	2018-8-11
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司	7,500.00	4,440.00	2016-5-27
中华企业股份有限公司(注)	上海中星(集团)有限公司	中国农业发展银行	90,000.00	70,130.18	2017-1-24
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司	17,400.00	11,790.00	2017-6-23
上海房地(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	交通银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司的银团	3,170.00	2,004.00	2016-9-21
上海房地(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	宁波通商银行上海分行	3,000.00	2,590.00	2016-12-5
合计			269,075.00	184,276.45	

注：根据 2014 年度股东大会决议，中华企业股份有限公司为上海中星（集团）有限公司提供互为担保承诺，担保额度控制在 14 亿元人民币以内，有效期为 2014 年度股东大会年会召开之日起至 2015 年度股东大会年会召开之日。在上述额度内和有效期内，股东大会授权公司董事会按照关联交易程序和规定审批通过即可生效执行并按规定履行公告。截止 2015 年 12 月 31 日，实际提供 7.01 亿元借款担保。

2、公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

(三) 其他

十三、 资产负债表日后事项

(一) 其他资产负债表日后事项说明

1、2014 年 10 月，本公司子公司上海房地（集团）有限公司委托上海青莲阁拍卖有限责任公司拍卖位于上海市定西路 1277 号 3101 室等 8 套办公用房，上述房产已于 2014 年 10 月 28 日拍卖成交，拍卖总价 2,228 万元。上海房地（集团）有限公司和买受人冯强于 2015 年 1 月份签订了《房地产买卖合同》，截止 2015 年 12 月 31 日，产权过户手续尚未办理。

2016 年 2 月，自然人冯强向上海市长宁区人民法院诉讼上海房地（集团）有限公司房屋买卖合同纠纷。截至 2015 年 3 月 17 日，仍未有一审结果。

2、2015 年 2 月，本公司子公司中企汇锦投资有限公司向光大保德信基金管理有限公司付款人民币 3,000 万元参与光大保德信-光大卧龙战略投资资产管理计划，该资产

管理计划专门用于参与卧龙电气集团股份有限公司（以下简称“卧龙电气”）非公开发行股票项目。

2016年1月14日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具了上会师报字（2016）第0057号《验资报告》。根据该验资报告，截至2016年1月13日，海通证券在交通银行上海分行第一支行开立的310066726018150002272账户收到卧龙电气本次非公开发行普通股的投资者缴纳的认购款。

2016年1月21日，卧龙电气在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理本次非公开发行相关股份的股权登记及股份限售手续。

3、2015年9月，经上海证券交易所“上证函【2015】1642号《关于对中华企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》”同意，公司非公开发行不超过人民币23亿元（含23亿元）的公司债券符合上海证券交易所挂牌条件。2015年12月3日，公司完成首期非公开发行公司债券募集资金人民币8.57亿元。

2016年3月，公司完成了上述债券第二期的发行工作，本次非公开发行公司债券募集资金14.43亿元，期限为3年，票面利率为6%，起息日为2016年3月2日。

4、截止2015年3月17日，除上述所述事项外，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

5、2016年3月17日，根据本公司第八届董事会第五次会议决议，公司拟对2015年度不进行利润分配（不派发现金红利，不送红股），也不进行资本公积金转增股本。该事项需提请公司2015年度股东大会年会审议审议通过。

十四、 其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

适用 不适用

1、 追溯重述法

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

2、 未来适用法

适用 不适用

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

(二) 债务重组

适用 不适用

(三) 资产置换

□适用 √不适用

1、非货币性资产交换

2、其他资产置换

(四) 年金计划

□适用 √不适用

(五) 终止经营

□适用 √不适用

单位：元 币种：人民币

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明：

(六) 分部信息

□适用 √不适用

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1、2015年5月6日，经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2015]MTN136号《接受注册通知书》”同意，接受本公司的中期票据注册，注册金额为人民币16亿元，自发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。

2015年5月25日，本公司发行了2015年度第一期中期票据，简称“15中华企业MTN001”，代码“101561010”，期限为3年，到期日为2018年5月26日。该中期票据发行规模8亿元，发行利率为5.5%，无担保。

2015年8月11日，本公司发行了2015年度第二期中期票据，简称“15中华企业MTN002”，代码“101561022”，期限为3年，到期日为2018年8月12日。该中期票据发行规模8亿元，发行利率为5%，无担保。

2、2015年6月5日本公司第七届董事会第十八次会议及2015年6月29日本公司2014年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司本

次发行公司债券方案的议案》等议案，批准公司发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

2015 年 9 月，经上海证券交易所“上证函【2015】1642 号文同意，公司非公开发行不超过人民币 23 亿元（含 23 亿元）的公司债券符合上海证券交易所挂牌条件。

2015 年 12 月 3 日，公司完成首期非公开发行公司债券的发行工作，共募集资金人民币 8.57 亿元，期限为 3 年，票面利率为 6%，起息日为 2015 年 12 月 3 日。

2015 年 12 月，经上海证券交易所“上证函【2015】2488 号文同意，公司非公开发行总额不超过 15 亿元的公司债券符合上海证券交易所挂牌条件。本次债券为有担保债券，采取分期发行方式，自出具之日起 12 个月内有效。截止 2015 年 12 月 31 日，本公司还未完成该期债券的发行。

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

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

3、2015 年度，本公司子公司上海古北(集团)有限公司参与上海鼎保置业有限公司 25% 股权增资事宜。2015 年 8 月，上海鼎保置业有限公司、上海世博发展（集团）有限公司及上海古北（集团）有限公司签署《上海市产权交易（增资）合同》。该合同约定：上海古北（集团）有限公司出资人民币 33,000 万元，持有 25% 股权，上海世博发展（集团）有限公司持有 75% 股权，上海鼎保置业有限公司注册资本由 20,000 万元增加至人民币 26,666.67 万元。

按照上海鼎保置业有限公司的《公司章程》规定，股东会决议均必须由代表全部表决权的股东一致通过。董事会决议对特殊决议事项（涉及项目开发、投资活动、融资活动、抵押担保、改变公司形式、利润分配等事项）作出的决定，必须经全体董事一致表决通过方为有效”。

根据该《公司章程》的规定，上海古北（集团）有限公司和上海世博发展（集团）有限公司对上海鼎保置业有限公司实施共同控制，上海鼎保置业有限公司为上海古北（集团）有限公司的合营企业。

4、2015 年度，本公司转让所持有的天津星华商置业有限公司和天津星华府置业有限公司各 30% 股权，子公司上海房地（集团）有限公司转让其持有的上海国际汽车城置业有限公司 40% 股权，子公司上海房产之窗房地产信息有限公司转让其持有的上海东方低碳系统集成有限公司 10% 股权，上述股权转让投资收益合计约 3.585 亿元。

5、2015 年 3 月，根据上海古北（集团）有限公司董事会决议和上海地产（集团）有限公司的批复，子公司上海古北（集团）有限公司拟转让上海地产古北安亭置业有限公司 30% 股权。2015 年 10 月，上海古北（集团）有限公司已和宏灏实业（上海）有限公司签订股权转让框架协议，拟转让价格为 1.66 亿元。

截止 2015 年 12 月 31 日，双方已签订产权交易合同，宏灏实业（上海）有限公司已支付 40%款项合计 6,849.17 万元（含 200 万诚意金）作为首期款项，但仍未完成工商变更登记手续。

6、本公司 2015 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润仍为负值，出现最近两个会计年度经审计的净利润连续为负值的情况。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，公司股票将在本公司 2015 年度报告披露后被实施退市风险警示（在公司股票简称前冠以“*ST”字样），公司债券（债券简称：13 中企债、债券代码：122330）将被暂停上市交易。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	331,644.00	46.32			331,644.00	331,644.00	46.32			331,644.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	384,406.00	53.68	384,406.00	100.00		384,406.00	53.68	384,406.00	100.00	
合计	716,050.00	/	384,406.00	/	331,644.00	716,050.00	/	384,406.00	/	331,644.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方组合	331,644.00		
合计	331,644.00		

2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

3、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	账面余额	坏账准备金额
上海古北赵巷置业有限公司	331,644.00	
刘淑梅	190,000.00	190,000.00
盛 林	110,000.00	110,000.00
张 震	70,000.00	70,000.00
合计	701,644.00	370,000.00

(二)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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,443,705,107.67	100.00	30,053,816.18	0.47	6,413,651,291.49	5,669,719,785.90	100.00	5,488,766.82	0.10	5,664,231,019.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	126,412.71		126,412.71	100.00		126,412.71		126,412.71	100.00	
合计	6,443,831,520.38	/	30,180,228.89	/	6,413,651,291.49	5,669,846,198.61	/	5,615,179.53	/	5,664,231,019.08

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	402,623,326.38	20,131,166.32	5.00
1 至 2 年	442,375.11	22,118.76	5.00
2 至 3 年	26,937.90	2,693.79	10.00
3 至 4 年	40,000.00	8,000.00	20.00
4 至 5 年	3,580.00	1,790.00	50.00
5 年以上	9,888,047.31	9,888,047.31	100.00
合计	413,024,266.70	30,053,816.18	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	6,030,680,840.97		
合计	6,030,680,840.97		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00%	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00%	预计无法收回
合计	126,412.71	126,412.71		

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 24,565,049.36 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

3、其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	2,000.00	63,980.00
押金、保证金	9,479,499.35	9,407,329.06
代垫、暂付款	3,405,937.50	3,481,889.10
借款及往来款	6,430,640,840.97	5,656,476,344.63

其他	303,242.56	416,655.82
合计	6,443,831,520.38	5,669,846,198.61

4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

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
杭州中华企业房地产发展有限公司	往来款	3,303,563,748.10	5年以内	51.27	
江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	732,520,239.44	3年以内	11.37	
上海瀛茸置业有限公司	往来款	620,945,773.02	5年以内	9.64	
苏州中华园房地产开发有限公司	往来款	604,061,487.83	5年以内	9.37	
天津大唐房地产开发有限公司	股权转让款	399,960,000.00	1年以内	6.21	19,998,000.00
合计	/	5,661,051,248.39	/	87.86	19,998,000.00

(三)长期股权投资

√适用 □不适用

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	6,579,200,076.18	1,076,500,000.00	5,502,700,076.18	6,579,200,076.18	783,600,000.00	5,795,600,076.18
对联营、合营企业投资	750,772,091.86		750,772,091.86	1,226,107,266.62		1,226,107,266.62
合计	7,329,972,168.04	1,076,500,000.00	6,253,472,168.04	7,805,307,342.80	783,600,000.00	7,021,707,342.80

1、对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海古北（集团）有限公司	426,767,625.00			426,767,625.00		
上海房产经营有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		
苏州工业园区中华企业股份有限公司	378,000,000.00			378,000,000.00		
上海房产之窗有限公司	15,954,300.00			15,954,300.00		
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00			54,070,404.00		
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00			352,800,000.00		
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00			33,472,400.00		
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		662,000,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00	171,400,000.00	293,000,000.00
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00	121,500,000.00	121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	480,000,000.00			480,000,000.00		
中企汇锦投资有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		
上海新弘生态农业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海房地（集团）有限公司	1,755,438,177.53			1,755,438,177.53		

合计	6,579,200,076.18			6,579,200,076.18	292,900,000.00	1,076,500,000.00
----	------------------	--	--	------------------	----------------	------------------

2、对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
上海瀛浦置业有限公司	391,254,302.95			15,954,936.80						407,209,239.75
天津星华商置业有限公司	80,538,008.22		78,406,568.99	-2,131,439.23						
天津星华城置业有限公司	441,445,695.93			-98,286,518.39						343,159,177.54
天津星华府置业有限公司	312,869,259.52		312,732,258.77	-137,000.75						
上海地产建筑产品研发有限公司		400,000.00		3,674.57						403,674.57
小计	1,226,107,266.62	400,000.00	391,138,827.76	-84,596,347.00						750,772,091.86
合计	1,226,107,266.62	400,000.00	391,138,827.76	-84,596,347.00						750,772,091.86

(四) 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	21,815,901.26	18,661,796.11	91,643,224.67	45,501,811.16
其他业务	10,049,760.00		10,000,000.00	
合计	31,865,661.26	18,661,796.11	101,643,224.67	45,501,811.16

(五) 投资收益

√适用 □不适用

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		152,850,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-84,596,347.00	-8,990,083.33
处置长期股权投资产生的投资收益	8,821,172.24	
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	854,750.00	
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	271,632.62	
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		574,440.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-6,528,953.45	17,311,160.74
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	-81,177,745.59	161,745,517.41

十六、 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	729,193,652.81	
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）	27,780,036.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	19,115,842.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-88,984,280.35	
少数股东权益影响额	-4,414,019.63	
合计	682,691,232.22	

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	-63.77	-1.332	-1.332
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-81.28	-1.698	-1.698

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长签名的年度报告正本
备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、会计经办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刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿

董事长：蔡顺明

董事会批准报送日期：2016年3月17日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容