

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司

2018年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司董事长朱嘉骏、总经理凌晓洁、主管会计工作负责人倪伯士及会计机构负责人（会计主管人员）吴晓波声明：保证半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
不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

本报告“经营情况的讨论与分析”一节中已经详细描述公司可能面对的风险，敬请投资者关注并注意投资风险。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况的讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	19
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	33
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	37
第九节	公司债券相关情况.....	39
第十节	财务报告.....	44
第十一节	备查文件目录.....	221

第一节 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
原经集团	指	上海原经房地产（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
中华企业大厦	指	古北国际财富中心二期
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证券监督管理委员会	指	中国证监会
发行股份购买资产	指	中华企业向地产集团发行人民币普通股（A股）股份以购买标的资产中星集团100%股权，并将非公开发行的股份登记至地产集团在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的证券账户
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2018年1月1日至2018年6月30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	朱嘉骏

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	印学青	徐健伟
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、基本情况变更简介

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变更情况简介

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

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	中华企业	600675

六、其他有关资料

√适用 □不适用

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	林盛宇、李磊明

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期 增减 (%)
		调整后	调整前	
营业收入	7,667,484,499.62	5,429,998,866.23	4,116,940,916.99	41.21
归属于上市公司股	833,510,556.75	351,610,552.92	380,690,101.84	137.06

东的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	884,900,518.61	351,525,631.49	351,525,631.49	151.73
经营活动产生的现金流量净额	678,053,245.37	3,807,416,783.71	2,256,453,485.13	-82.19
		上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
	本报告期末	调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	10,026,849,111.49	11,527,729,024.85	3,631,409,865.84	-13.02
总资产	53,485,032,691.86	58,880,952,908.56	28,697,102,571.51	-9.16

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.18	0.07	0.20	157.14
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.07	0.20	157.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.31	0.19	0.19	63.16
加权平均净资产收益率(%)	7.47	3.26	11.04	增加4.21个 百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	15.02	3.26	10.19	增加11.76 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、 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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	5,644,600.00	
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	6,980,814.98	
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	-49,282,777.71	

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	-15,470,000.00	
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	-4,849,482.43	
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	7,823,592.21	
所得税影响额	-2,236,708.91	
合计	-51,389,961.86	

十、其他

适用 不适用

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

2018年上半年，房地产市场长效机制建设继续稳步推进，宏观政策层面坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”总基调。一二线城市继续优化调控政策，保障合理购房需求，楼市调控继续向三四线城市深入。上海在严格执行房地产调控政策的同时，继续发展住房租赁市场，被视为房地产市场长效机制建设的重要一环。

报告期内，公司以重大资产重组为契机，进一步理清战略，以市场化、专业化、标准化为导向，以健康持续发展为主线，以改革创新为动力，加快构建核心竞争力，努力拓展资源获取渠道，优化企业发展模式。2018年4月完成中星集团100%股权注入后，公司获取了总面积约200万平方米的房地产开发项目，分布于6个城市，主要项目有：徐汇公园道壹号、陆家嘴壹号院、昆山凯旋门及上海黄浦江沿岸项目等。上述项目的注入极大增强了公司发展的资源优势。除上述注入的项目外，公司目前开发项目主要集中于上海市、江苏省、浙江省等地，主要有：尚汇豪庭、香堤艺墅、无锡中城誉品及杭州中企艮山府等。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

2018年4月17日，公司与地产集团签署了《标的资产交割确认书》。根据上海市工商行政管理局于2018年4月23日换发的营业执照（统一社会信用代码：91310000132232057F），中星集团100%股权已过户至公司名下。2018年5月22日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。至此，本次公司重大资产重组基本完成，中星集团100%股权已成功注入上市公司，前述股权的评估基准日为2016年8月31日，评估价格为1,747,214.67万元。

其中：境外资产7,855,048.98（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为0.01%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司历经60余年发展历程，专注于房地产事业，把提升企业盈利水平、为股东创造价值及服务社会作为发展目标，努力打造企业核心竞争力。

1、公司以产品质量和服务获得消费者对中华企业品牌的认同，作为上海市著名商标，公司曾经创造了许多上海房地产行业的第一。产品方面，如中华园系列、春城系列、古北系列等住宅项目均获得客户好评。服务方面，公司以上海市知名物业服务品牌“古北物业”作为重要载体，全面深化社区配套服务体系，建立四点半学堂、社区食堂、社区食当家及社区助老四大社区配套功能，报告期内，社区生鲜配套服务品牌“食当家”已拓展至12家门店。

2、公司以商品住宅开发和经营性不动产双轮驱动强化抗风险能力，保持经营性不动产的合理配比，拥有一些高品质经营性物业，如中华企业大厦、淮海公寓，以及

本次注入的中星城、凉城购物中心、新城大厦、星云大厦等，为公司带来稳定的现金流和较好的经营收益。

3、本次重大资产重组解决了困扰公司多年的同业竞争问题，极大补充了公司的项目储备，特别是上海区域的优质资源。此外本次资产重组有利于公司实现业务规模的扩张，加强公司在上海市场的进一步深耕，有效提高市场竞争力。在进行开放性和市场化的优化整合中，公司通过对标标杆企业，提升核心竞争力，逐步实现资源、资产、资本的良性循环，全力培育和打造市场化房地产开发的核心能力。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 76.67 亿元，较去年同期增长 41.21%，公司实现归属于母公司净利润为 8.34 亿元，较去年同期增长 137.06%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 8.85 亿元，较去年同期增长 151.73%。报告期内压缩带息负债约 17.42 亿元，期末资产负债率为 77.41%。

报告期内，公司围绕“抓改革、抓发展、抓稳定”这条主线积极推进各项工作，一是有序落地重大资产重组，截止报告期末，中星集团 100%股权过户至公司名下，公司获取大量项目储备，并解决困扰许久的同业竞争问题。二是逐步优化管理机制，通过完善绩效考核体系、推进风险抵押金机制、拓宽人才引进渠道，进一步抓实基础管理，强化经营主体责任，激发活力，提高成效。三是着力培养核心能力，通过进一步完善运营体系、深化产品研发、丰富配套服务，稳步推进创新举措，不断提升公司核心竞争力。四是扎实提升经营效益，攻坚存量去化，推进代建业务，促进公司健康度提升。

下半年，公司将继续坚持改革和发展两手抓，在确保公司调整稳定和规范运作的基础上，进一步聚焦住宅、商办及存量资产三条开发运营线，提升管理能级，努力成为上海有重要影响力的房地产开发企业。一是有效管理开发项目，抓住市场窗口期快速启动异地住宅项目开盘；聚焦中央商务区和新兴商务区写字楼的开发与收购；做好项目管控、标准化体系和创新研发三方面工作。二是有序完成机构整合，完善管理架构，引入激励机制，提升运营效率，理顺业务职能线条和项目管理线条工作界面，形成与项目公司“矩阵式”运营体系，扎实做好人力资源配置工作，有效实施绩效管控。三是按照市场化、专业化要求，进一步提升资产运营水平，通过整体出租、创新运营等方式，改善公司资产结构和质量，增加公司经营性资产收入。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,667,484,499.62	5,429,998,866.23	41.21
营业成本	5,144,598,589.20	4,062,882,382.16	26.62
销售费用	107,242,621.91	246,809,949.10	-56.55

管理费用	244,683,662.93	233,290,825.48	4.88
财务费用	331,076,296.25	436,335,707.58	-24.12
经营活动产生的现金流量净额	678,053,245.37	3,807,416,783.71	-82.19
投资活动产生的现金流量净额	-1,246,974,784.60	-252,948,274.37	392.98
筹资活动产生的现金流量净额	-2,714,653,603.73	-3,847,697,654.33	-29.45
税金及附加	793,808,060.01	246,371,534.82	222.20
资产减值损失	-19,100,154.55	-284,714,713.20	-93.29
投资收益	481,581,575.02	20,765,457.22	2,219.15
所得税费用	464,577,736.09	142,763,242.83	225.42
归属于母公司股东的净利润	833,510,556.75	351,610,552.92	137.06

营业收入变动原因说明:报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期有较大幅度增加所致。

营业成本变动原因说明:报告期内公司结转的营业收入较上年同期有较大幅度增加,结转的营业成本相应增加。

销售费用变动原因说明:报告期内公司支付的销售代理服务、广告展览宣传费等较上年同期大幅减少所致。

管理费用变动原因说明:报告期内公司继续严控各项管理费用支出,管理费用较上年同期基本持平。

财务费用变动原因说明:报告期内公司融资规模较上年同期明显下降所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期有较大幅度减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为报告期内公司子公司上海中星(集团)有限公司向其参股公司上海春日置业有限公司提供委托贷款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期内公司取得借款收到的现金较上年同期大幅增加所致。

税金及附加变动原因说明:报告期内公司结转的营业收入较上年同期有较大幅度增加,结转的税金及附加相应增加。

资产减值损失变动原因说明:上年同期公司转回存货跌价准备使得上年比较基数较大。

投资收益变动原因说明:报告期内公司计提长期股权投资权益法单位上海星信房地产开发有限公司投资收益。

所得税费用变动原因说明:报告期内公司结转的营业收入较上年同期有较大幅度增加,计提的所得税费用相应增加。

归属于母公司股东的净利润变动原因说明:主要为报告期内公司营业收入和投资收益较上年同期

有较大幅度增加所致。

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

(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

适用 不适用

1. 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
长期股权投资	1,639,048,704.94	3.06	1,194,275,921.63	2.03	37.24	主要为报告期内公司计提长期股权投资权益法单位上海星信房地产开发有限公司投资收益
其他非流动资产	1,251,000,000.00	2.34	84,000,000.00	0.14	1,389.29	报告期内公司子公司上海中星(集团)有限公司向其参股公司上海春日置业有限公司提供委托贷款所致
短期借款	40,000,000.00	0.07	112,500,000.00	0.19	-64.44	报告期内归还银行短期信用借款所致
应付职工薪酬	103,098,524.53	0.19	162,877,156.44	0.28	-36.70	报告期内支付上年末计提的工资奖金所致
应交税费	1,891,011,797.27	3.54	1,136,234,849.89	1.93	66.43	报告期内根据结转情况计提大额

						企业所得税和土地增值税所致
其他应付款	5,753,129,187.48	10.76	2,824,550,421.30	4.80	103.68	报告期内计提应付上海地产(集团)有限公司股权转让款所致
应付债券	5,210,689,019.97	9.74	8,142,759,878.17	13.83	-36.01	报告期末部分应付债券将于一年内到期转入一年内到期的非流动负债所致
实收资本(或股本)	4,706,700,832.00	8.80	1,867,059,398.00	3.17	152.09	报告期内发行股份购买上海中星(集团)有限公司股权所致
资本公积	1,665,448,586.29	3.11	6,817,280,649.70	11.58	-75.57	系报告期内购买上海中星(集团)有限公司的股权属于同一控制下企业合并,视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,对比较报表的相关项目进行调整所致,详见合并财务报表项目注释资本公积科目
未分配利润	3,192,039,843.42	5.97	2,358,529,286.67	4.01	35.34	报告期内实现盈利所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值 (万元)	受限原因
货币资金	15,146.51	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、借款质押备偿金、项目

项目	期末账面价值 (万元)	受限原因
		开发资金受限、债券保证金及业委会托管
存货	263,418.78	借款抵押
固定资产	4,468.57	借款抵押
投资性房地产	388,168.30	借款抵押
可供出售金融资产	9,358.58	参与定向增发的股票仍处于锁定期
合计	680,560.74	

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司对外股权投资 116,200 万元，具体如下：

币种：

人民币

公司名称	增资前注册资本(万元)	增资后注册资本(万元)	公司原有权益	公司增资后拥有权益	情况说明
中星(昆山)城际置业有限公司	20,000	82,000	100%	100%	增资(注1)
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	1,000	36,200	100%	100%	增资(注2)
中星(镇江)置业有限公司	3,000	22,000	100%	100%	增资(注3)
上海环江投资发展有限公司	58,180	不超过308,180	100%	100%	增资(进行中)(注4)

注1：报告期内，中星集团通过债转股的方式对其子公司中星(昆山)城际置业有限公司增资 62,000 万元，增资后注册资本为 82,000 万元。

注2：报告期内，中星集团通过债转股的方式对其子公司上海富鸣滨江开发建设投资有限公司增资 35,200 万元，增资后注册资本为 36,200 万元。

上述两项增资事宜实施时，注入中星集团 100%股权尚未完成。

注3：报告期内，中星集团通过债转股的方式对其子公司中星（镇江）置业有限公司增资19,000万元，增资后注册资本为22,000万元。

注4：报告期内，中星集团通过债转股的方式对其全资子公司上海环江投资发展有限公司增资累计不超过250,000万元，增资后注册资本最高不超过308,180万元，本事项已经公司2017年度股东大会年会审议通过。

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下：

币种：人民币

公司名称	减资/清算前注册资本(万元)	减资/清算后注册资本(万元)	公司原有权益	公司减资/清算后拥有权益	情况说明
上海地产古北安亭置业有限公司	49000	34000	70%	70%	减资(注1)
上海凯峰房地产开发公司	130000	30000	71%	71%	减资(注2)
上海古北京宸置业发展有限公司	3000	0	70%	0	清算歇业
上海硕和房地产开发有限公司	5000	0	52%	0	清算歇业(进行中)(注3)
上海申江怡德会展经营管理有限公司	500	0	100%	0	清算歇业(进行中)(注3)
上海湘大房地产开发有限公司	2000	0	70%	0	清算歇业(进行中)

注1：报告期内，古北集团与宏灏实业（上海）有限公司同比例对上海地产古北安亭置业有限公司减资，减资金额15000万元，减资后注册资本为34000万元。

注2：报告期内，公司、地产集团、大华（集团）有限公司同比例对上海凯峰房地产开发公司减资，减资金额100000万元，减资后注册资本为30000万元。本事项已经公司2017年第一次临时股东大会审议通过。

注3：该两项清算歇业事宜实施时，注入中星集团100%股权尚未完成。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

2018年6月8日，公司召开第八届董事会第二十次会议，审议通过《关于上海环江投资发展有限公司增资的议案》。2018年6月29日，前述议案经2017年度股东大会年会审议通过。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证

券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2018-027、032 公告。截止本报告披露日，本事项尚未完成。

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

会计核算科目	证券代码	证券简称	最初投资成本	期初账面价值	本期买卖	期末账面价值	公允价值变动损益	其他综合收益 (税前)	资金来源
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	600837	海通证券	105,604,009.67	58,558,500.00	0.00	43,088,500.00	-15,470,000.00		自有资金
	小计		105,604,009.67	58,558,500.00	0.00	43,088,500.00	-15,470,000.00	0.00	自有资金
可供出售金融资产	600628	新世界	86,308,272.00	76,793,975.10	0.00	54,216,395.40		-22,577,579.70	自有资金
	600580	卧龙电气	23,820,000.00	21,270,699.18	0.00	20,235,047.16		-1,035,652.02	自有资金
	002332	仙琚制药	13,544,997.21	17,132,225.88	0.00	19,134,389.95		2,002,164.07	自有资金
	601229	上海银行	40,100.00	1,057,813.82	0.00	1,175,680.24		117,866.42	自有资金
	600638	新黄浦	556,874.50	2,915,922.24	0.00	2,680,413.12		-235,509.12	自有资金
	小计		124,270,243.71	119,170,636.22	0.00	97,441,925.87	0.00	-21,728,710.35	自有资金
合计			229,874,253.38	177,729,136.22	0.00	140,530,425.87	-15,470,000.00	-21,728,710.35	自有资金

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

1、2018 年 4 月 13 日，公司第八届董事会以通讯方式召开临时会议，审议通过了《关于全资子公司股权公开挂牌转让的议案》，同意以不低于经国资备案的评估价格公开挂牌转让苏州中华园房地产开发有限公司 100%股权；2018 年 6 月 6 日至 2018 年 7 月 4 日，上述股权于上海联合产权交易所挂牌，挂牌期间未征集到受让方；2018 年 7 月 26 日，公司第九届董事会以通讯方式召开临时会议，审议通过了《关于再次转让苏州中华园房地产开发有限公司股权及债权的议案》，同意按照国有资产转让的相关规定

将持有的上述股权在前次挂牌价格的基础上下浮 10%后再次挂牌。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2018-012、018、035、039 公告。截止本报告披露日，本事项尚未完成。

2、2018年6月8日，公司召开第八届董事会第二十次会议，分别审议通过《关于转让上海地产古北安亭置业有限公司股权的议案》、《关于转让江阴中企誉德房地产有限公司股权的议案》、《关于转让上海中星（集团）有限公司部分资产的议案》。2018年6月29日，前述三个议案经2017年度股东大会年会审议通过。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2018-024、025、026、032 公告。截止本报告披露日，上述事项均未完成。

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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	归母净资产	营业收入	营业利润	归母净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	房地产开发	20,930.00	669,824.45	215,076.95	89,550.73	9,242.99	7,490.63
上海原经房地产（集团）有限公司	90.00%	房地产开发	30,000.00	426,253.28	173,975.24	74,001.18	15,697.71	9,041.85
上海中星（集团）有限公司	100.00%	房地产开发	100,000.00	3,029,311.66	801,778.08	78,779.02	18,373.86	15,911.74
中企汇锦投资有限公司	100.00%	投资管理	60,000.00	94,754.76	63,485.18	112.95	-11.59	93.04
上海鼎达房地产有限公司	100.00%	房地产开发	6,000.00	10,874.28	6,649.27	11.43	-17.59	-17.14
上海房产之窗房地产信息有限公司	97.33%	服务业	1,500.00	2,789.23	2,747.21	97.63	-102.61	-102.61
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	房地产开发	80,000.00	113,403.17	-16,907.45	154,516.28	19,186.67	19,186.67
江阴中企誉德房地产有限公司	95.00%	房地产开发	22,000.00	69,022.71	-44,760.87	6,555.81	-1,881.49	-1,873.90
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	39,200.00	60,025.24	59,209.55		-200.33	-440.51
上海顺驰置业有限公司	100.00%	房地产开发	70,000.00	191,688.20	29,631.11	5,550.46	2,219.14	2,219.14
上海新弘生态农业有限公司	100.00%	农业、零售业	1,000.00	2,560.32	71.30	1,285.26	-414.14	-450.63
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	48,000.00	124,370.42	46,350.93		-127.96	-127.96
苏州工业园区中华	100.00%	房地产开发	42,000.00	43,133.97	42,386.03	51.43	45.15	-699.13

企业房地产开发有 限公司								
浙江锦华大酒店管 理有限公司	95.00%	服务业	500.00	487.91	486.81		-7.31	-7.31
上海凯峰房地产开 发有限公司	71.00%	房地产开发	30,000.00	556,306.51	255,426.43	354,777.39	110,320.65	73,617.90
上海房地集团物业 服务有限公司	100.00%	物业服务	300.00	3,200.14	1,010.39	1,953.00	322.46	249.95
上海中鸿置业有限 公司	100.00%	房地产开发	1,000.00	1,583.39	173.39		-23.56	-23.56

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

二、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险

近年来，围绕“房住不炒”的原则，不断推进保障性住房、经济适用房建设，当前租售并举试点已经开始，单纯的房价调控正向住房资源优化配置的制度设计转移。2018年上半年，房地产市场收紧趋势不变，将逐步形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。公司将适应宏观调控政策的变化，加强租售并举策略研究，最大程度降低政策变化对经营管理造成的影响。

2、市场风险

随着国家一系列短期、长期调控措施的实施，市场预期的变化，以及地方差异化调控政策，不同区域、不同城市的市场环境区别将愈加明显。公司目前开发的项目主要集中在上海、江苏及浙江地区，公司布局的部分地区受政策和行业调整的影响较大，对应的措施也有所区别，或将影响公司的销售和资金回笼速度。

3、财务风险

公司资产负债率仍处于偏高水平，需进一步提升资金使用效率，坚持高周转和快速回款策略，同时进一步优化资产结构，通过提前偿还带息负债、低息换高息等手段减少财务费用支出，合理负债规模，降低资产负债率。

4、经营风险

目前公司正处于转型发展和重大资产重组落地的关键阶段，新的战略定位必将加速公司资产、资源的重新配置，对经营管控提出了更高要求；公司房地产开发项目仍以住宅、商办项目为主，开发周期长、投入资金大，预计在未来较长一段时期内公司

仍将持续成本投入，相关收益具有延后性无法迅速得以体现；此外，由于重大资产重组后公司储备项目增多，急需包括开发、经营及金融等各类专业人才，现有的人才储备尚不能满足公司发展需求。

5、整合风险

公司发行股份购买资产已成功实施，重组将进入推进落实阶段，中华企业和中星集团的整合工作已全面展开。整合涉及战略、文化、制度、架构、人员等多维度多方位，或将面临许多新的挑战。为此，公司将稳步推进重组落地工作，细化整合措施及实施细则，妥善协调各方利益，尽可能降低整合风险。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、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
2017年度股东大会年会	2018年6月29日	http://www.sse.com.cn/	2018年6月30日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数(股)	0
每10股派息数(元)(含税)	0
每10股转增数(股)	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行说明未履行的具体原因	如未能及时履行说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	保证公司独立性	地产集团	<p>1、保证公司人员独立（1）保证公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含公司及其控制的企业，下同）。保证公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在公司工作并领取薪酬。（2）保证公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证地产集团推荐出任公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立完整（1）保证公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控制的其他企业，公司的资产全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营。（2）保证公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集团控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。3、保证公司的财务独立（1）保证公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。4、保证公司机构独立（1）保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情</p>	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是	是		

		<p>形。(2) 保证公司按照法人治理结构要求, 设立股东大会、董事会和监事会等机构, 并制定相应的议事规则, 各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构, 各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约, 独立于地产集团控制的其他企业。5、保证公司业务独立(1) 保证公司能够独立自主地进行经营活动, 拥有业务经营所需的各项资质, 能够顺利组织开展相关业务, 具有独立面对市场并经营的能力。(2) 保证地产集团除通过行使股东权利之外, 不对公司的业务活动进行干预, 公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。(3) 除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外, 保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与公司主营业务直接相竞争的业务。(4) 保证尽可能减少公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺, 并因此给公司造成经济损失, 地产集团将向公司进行赔偿。</p>					
规范关联交易	地产集团	<p>1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位, 保障公司独立经营、自主决策; 2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织(不包括公司控制的企业, 以下统称“关联企业”), 今后尽量避免和减少与公司发生关联交易; 3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易, 地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序, 与公司依法签订协议, 及时依法进行信息披露; 保证按照正常的商业条件进行, 且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件, 保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益; 4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议; 地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益; 5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公司及其下属企业的资金、资产, 亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失, 地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。</p>	2016年11月23日, 地产集团作为公司控股股东期间内	是	是		

资产 权属 完整	地 产 集 团	1、地产集团合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；2、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下；3、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。	2016 年 11 月 23 日	否	是		
解决 同业 竞争	地 产 集 团	1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使地产集团与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先	2018 年 5 月 22 日 至地 产集 团作 为控 股股 东期 间	否	是		

		<p>权。2、除前述情形外，本次重大资产重组完成后，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。</p>					
解决同业竞争	地产集团	<p>地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团股权转让事宜补充承诺如下：</p> <p>1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。</p> <p>2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。</p> <p>3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。</p> <p>4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限</p>	<p>自地产集团控股上海世博发展（集团）有限公司（即2018年6月8日）、上海申虹投资发展有限公司（即2018年4月28日）及上房集团（即2017年12月22</p>	否	是		

		<p>公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。</p> <p>5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。</p> <p>6、截至2017年8月22日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。</p>	日)至				
盈利预测及补偿	地产集团	<p>地产集团承诺本次重大资产重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重大资产重组实施完毕当年度）标的资产实际扣非归母净利润不低于根据上海立信资产评估有限公司出具的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海中星（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（信资评报字[2016]第1099号）载明的测算值确定的承诺扣非归母净利润，若专项审核审计报告的结果确定实际扣非归母净利润低于承诺扣非归母净利润的，地产集团应按照约定的补偿方式进行补偿。在盈利预测补偿期间届满且地产集团已根据约定履行补偿义务（如有）后，如根据减值测试结果需另行补偿的，地产集团</p>	2018年至2020年	是	是		

			同意按约定另行补偿。					
	其他	地 产 集 团	根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。	2017 年5月 23日 至长 期	是	是		
	其他	地 产 集 团	公司对自身及中星集团在2015年1月1日至2016年12月31日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。	2017 年5月 23日 至长 期	是	是		
其他 承诺	解决 同业 竞争	地 产 集 团	目前公司与控股股东上海地产（集团）有限公司下属企业存在一定程度的同业状况，上海地产（集团）有限公司于2007年承诺：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。本公司正在实施重大资产重组（现已获得中国证监会核准），本公司股东大会已审议通过，如果本次重大资产重组获得证监会审核通过并实施，将豁免地产集团2007年作出的上述避免同业竞争承诺。	2007 年11 月	否	是		

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第八届董事会第二十次会议、2017年度股东大会年会审议批准，公司续聘上海立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务审计机构和2018年度内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

七、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

八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及公司控股股东、实际控制人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不良诚信状况。

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2018年6月8日,公司第八届董事会第二十次会议审议通过关于公司2017年度日常关联交易实际发生额及2018年度预计日常关联交易发生额的议案,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2018年6月29日经公司股东大会审议通过。	具体内容详见公司2018年6月9日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2018-026《关于公司2017年度日常关联交易实际发生额及2018年度日常关联交易预计发生额的公告》。

备注:

1、报告期内,与关联人地产集团及其控股子公司发生关联交易金额不超过1041.44万元,其中提供劳务不超过981.44万元;销售产品、商品不超过60万元。

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司拟向控股股东地产集团发行股份及支付现金购买其持有的中星集团100%股权,该事项构成重大资产重组,且涉及关联交易。2018年1月31日,公司收到中国证监会办公厅印发的《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产(集团)有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》。2018年4月23日,中星集团100%股权完成过户。2018年5月22日,本次发行股份购买资产的新增股份	具体内容详见公司2018年2月1日、4月26日、5月25日、发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2018-001号《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会核准批文的公告》、临2018-015号《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施进展暨标的资产过户完成的公告》、临

在中国登记结算有限公司上海分公司办理完毕登记手续。	2018-017 号《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之发行股份购买资产结果暨股份变动公告》。
---------------------------	--

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

根据地产集团和公司签署的《盈利预测补偿协议》，盈利预测补偿期间，地产集团承诺的扣非归母净利润根据立信评估出具的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海中星（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（信资评报字[2016]第 1099 号）载明的测算值确定。按照前述原则，因本次重组在 2018 年实施完毕，地产集团承诺中星集团在 2018 年度、2019 年度、2020 年度承诺扣非归母净利润合计不低于 504,126.39 万元。

中星集团 2018 年上半年度主要会计数据如下：

单位：元

单位全称	总资产	归母净资产	营业收入	归母净利润
上海中星（集团）有限公司	30,293,116,567.15	8,017,780,835.07	787,790,187.10	159,117,369.80

(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

适用 不适用

事项概述	查询索引
2017 年 12 月 13 日，公司第八届董事会审议通过了《关于上海凯峰房地产开发有限公司减资的议案》，拟将公司控股子公司上海凯峰房地产开发有限公司注册资本人民币 130,000 万元按股东持股比例同比减少至人民币 30,000 万元。2017 年 12 月 29 日，前述议案经公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过。报告期内，上海凯峰房地产开发有限公司已办理完成工商变更登记，领取新的《营	具体事宜内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2017-086、087、095，2018-013 号公告。

业执照》，注册资本由 130,000 万元变更为 30,000 万元。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他重大关联交易

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(1) 托管情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	中华企业股份有限公司	虹桥经济技术开发区31号地块	-	2017-6-13	托管合同权利义务履行完毕	30,000,000	依据市场原则	不存在重大影响	是	股东的子公司

江阴集 汇置业 有限公司、上海欣馨 投资管理 有限公司	中华企 业股份 有限公 司	江阴集 汇置业 有限公司开发 项目	-	2017-1 1-20	2022-0 6-30	按“水 韵江南 花园” 第二期 项目销 售签约 金额的 5%收取	依据市 场原则	不存在 重大影 响	是	股东的 子公司
---	------------------------	----------------------------	---	----------------	----------------	---	------------	-----------------	---	------------

托管情况说明：

上述具体内容详见公司分别于2017年5月24日、11月18日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2017-036、076公告。

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

单位：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
无													
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												0	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												0	
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												-992,643,159	
报告期末对子公司担保余额合计（B）												1,078,600,918	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）												1,078,600,918	

担保总额占公司净资产的比例 (%)	8.93
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	1,050,000,000
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,050,000,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	公司2017年度股东大会年会审议同意公司为子公司提供担保总额不超过50亿元,对外担保计划有效期自公司2017年度股东大会年会召开之日起至2018年度股东大会年会召开之日止,具体内容详见公司2018年6月9日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 的临2018-021公告。上述担保均在公司股东大会授权范围内。

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经核查,公司不属于上海市环境保护局于2017年12月29日公布的《上海市2018年重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明**(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

1、2018年1月31日，公司收到中国证监会办公厅于2018年1月30日印发的《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215号）。2018年4月17日，公司与地产集团签署了《标的资产交割确认书》。根据上海市工商行政管理局于2018年4月23日换发的营业执照（统一社会信用代码：91310000132232057F），中星集团100%股权已过户至公司名下，相关变更手续已办理完成。2018年5月22日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-001、015、017号公告。

2、按照《关于将中央企业党建工作要求纳入公司章程有关事项的通知》（国资党办组织【2016】38号）和《上海市国资委出资企业公司章程管理办法》（沪国资委法规【2016】393号）的要求，同时根据中国证券监督管理委员会等主管部门发布的上市公司章程指引与上市公司治理的相关规定，依据公司自身党建工作和公司治理的实际情况，公司对《公司章程》中部分条款进一步修订和完善。2018年6月8日、6月29日，公司董事会、股东大会分别审议通过了《关于修改公司章程部分条款的议案》。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-028、032号公告。

3、根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行试点办法》、《上市公司证券发行管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，中诚信证券评估有限公司对公司2014年发行的中华企业股份有限公司2013年公司债券（证券简称：13

中企债，证券代码：122330）进行了跟踪信用评级。中诚信证券评估有限公司在对本公司经营状况及行业情况进行综合分析评估的基础上，出具了《信用等级通知书》（信评委函字（2018）跟踪829号），本次公司主体信用评级维持AA，评级展望稳定；“13中企债”债券评级上调为AAA。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-028、031号公告。

4、公司全资子公司中星集团拟向其参股子公司上海春日置业有限公司春日置业以股东贷款方式提供财务资助，资助金额为不超过人民币12亿元，期限不超过36个月，可提前还款，年化利率不低于公司2017年度加权平均融资成本5.83%。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-016号公告。

5、2018年7月13日，公司接控股股东地产集团通知，基于对公司未来持续稳定发展的信心及对公司价值的认可，计划于公告披露之日起6个月内，以自有或自筹资金通过上海证券交易所交易系统（包括但不限于集中竞价和大宗交易）增持公司股份。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-037号公告。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0	2,839,641,434				2,839,641,434	2,839,641,434	60.33
1、国家持股	0	0	0				0	0	0
2、国有法人持股	0	0	2,839,641,434				2,839,641,434	2,839,641,434	60.33
3、其他内资持股	0	0	0				0	0	0
其中：境内非国有法人持股	0	0	0				0	0	0
境内自	0	0	0				0	0	0

单位：股

然人持股									
4、外资持股	0	0	0			0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0			0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0			0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	1,867,059,398	100	0			0	1,867,059,398	39.67	
1、人民币普通股	1,867,059,398	100	0			0	1,867,059,398	39.67	
2、境内上市的外资股	0		0			0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0		0			0	0	0	0
4、其他	0		0			0	0	0	0
三、股份总数	1,867,059,398	100	2,839,641,434			2,839,641,434	4,706,700,832	100	

2、股份变动情况说明

适用 不适用

地产集团在本次发行股份购买资产中认购的股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不转让。

同时，地产集团承诺，地产集团在本次交易前已经持有的公司股份，自地产集团在本次交易中认购的公司股份上市之日起 12 个月内不转让。

本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价 5.23 元/股，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价 5.23 元/股的，地产集团持有的公司股份的锁定期自动延长 6 个月。截止本报告披露日，前述条件已达成，地产集团持有的公司股份的锁定期已自动延长 6 个月。

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	84,170
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结 情况		股东性质
					股份状 态	数 量	
上海地产(集团)有限公司	2,839,641,434	3,406,779,840	72.38	2,839,641,434	无	0	国有法人
上海谐意资产管理有限公司	0	120,000,000	2.55	0	无	0	国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	2,400,000	57,334,918	1.22	0	未知		境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	40,704,128	0.86	0	未知		国有法人
易武	0	25,173,500	0.53	0	未知		境内自然人
姚建华	新进	18,775,155	0.40	0	未知		境内自然人
李菁	15,000	15,822,700	0.34	0	未知		境内自然人
深圳钦舟实业发展有限公司	1,030,000	15,669,037	0.33	0	未知		境内自然人
王俊	-5,390,721	15,035,954	0.32	0	未知		境内自然人
刘向阳	-207,076	14,527,473	0.31	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	567,138,406	人民币普通股	567,138,406				
上海谐意资产管理有限公司	120,000,000	人民币普通股	120,000,000				

深圳市恩情投资发展有限公司	57,334,918	人民币普通股	57,334,918
中国证券金融股份有限公司	40,704,128	人民币普通股	40,704,128
易武	25,173,500	人民币普通股	25,173,500
姚建华	18,775,155	人民币普通股	18,775,155
李菁	15,822,700	人民币普通股	15,822,700
深圳钦舟实业发展有限公司	15,669,037	人民币普通股	15,669,037
王俊	15,035,954	人民币普通股	15,035,954
刘向阳	14,527,473	人民币普通股	14,527,473
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>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海地产(集团)有限公司	2,839,641,434	2021年10月26日	2,839,641,434	发行股份购买资产
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用			

备注：具体说明详见第六节/一/（一）2. 股份变动情况说明

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

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、高级管理人员情况**

一、持股变动情况

(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情况

适用 不适用

(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
朱嘉骏	董事长	选举
蔡顺明	副董事长	选举
王斌	董事	选举
严明勇	董事	选举
张维宾	独立董事	选举
张泓铭	独立董事	选举
夏凌	独立董事	选举
冯经明	董事长	离任
是飞舟	副董事长、常务副总经理	离任
徐国祥	独立董事	离任
卓福明	独立董事	离任
沈磊	监事会主席	选举
王幸儿	监事	选举
唐喆	职工监事	选举
陈洪	职工监事	离任
凌晓洁	总经理	聘任
印学青	副总经理兼董事会秘书	聘任

钟益鸣	副总经理	聘任
王辉宏	副总经理	聘任
卢云峰	副总经理	聘任
倪伯士	财务总监	聘任
李越峰	副总经理	离任
张锋	副总经理	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

报告期内，公司完成了董事会及监事会的换届选举工作，产生第九届董事会及第九届监事会；同时完成了新一届高级管理人员的聘任工作。第九届董事会成员：董事长朱嘉骏，副董事长蔡顺明，董事王斌、严明勇，独立董事张维宾、张泓铭、夏凌。第九届监事会成员：监事会主席沈磊，监事王幸儿，职工监事唐喆。新一届高级管理人员：总经理凌晓洁，副总经理兼董事会秘书印学青，财务总监倪伯士，副总经理钟益鸣、王辉宏、卢云峰。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2018-009、010、019、030、032、033、034 号公告。

三、其他说明

适用 不适用

第九节 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	交易场所
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(期限:3+2年)	15.27	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2日	8.57	6.00%	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2016年非公开发行公司债券(第一期)	16 中企01	135263	2016年3月2日	2019年3月1日	14.43	6.00%	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2016年非公开发行公司债券(第二期)	16 中企02	135320	2016年3月18日	2019年3月17日	15.00	4.95%	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
上海中星(集	16 中星01	136292	2016年3月16日	2021年3月15日	37.00	3.20%	按年付息,到	上海证 券交易

团)有限公司 2016年 公司债 券(第 一期)			日	日(期 限:3+2 年)			期一次 还本	所
--------------------------------------	--	--	---	--------------------	--	--	-----------	---

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

2018年3月2日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第一期)应付利息;2018年3月19日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第二期)应付利息。2018年3月16日,公司全资子公司中星集团已按时兑付2016年公司债券(第一期)应付利息。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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	021-68801584
债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	上海浦东新区世纪大道1568号中建大厦23层
	联系人	罗晨
	联系电话	021-20262393
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
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路398号华盛大厦14F

其他说明:

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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、“16中企01”非公开发行公司债券以及“16中企02”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、8.57 亿元、14.43 亿元和 15.00 亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。公司全资子公司中星集团“16 中星 01”公开发行公司债券，募集资金人民币 37.00 亿元，已按照募集资金说明书上列明的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、中华企业股份有限公司 2013 年公司债券

2018 年 6 月 27 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 2017 年年报出具跟踪评级报告，公司主体信用等级维持为 AA，“中华企业股份有限公司 2013 年公司债券”债券信用等级上调为 AAA，评级展望稳定。

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。

2、上海中星（集团）有限公司 2016 年公司债券（第一期）

2018 年 6 月 26 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪资评”）根据中星集团 2017 年年报出具跟踪评级报告，公司主体信用等级维持为 AA+，“上海中星（集团）有限公司 2016 年公司债券（第一期）”债券信用等级维持为 AAA，评级展望稳定。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及新世纪资评对跟踪评级的有关要求，在跟踪评级期限内，新世纪资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。新世纪资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，新世纪资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

√适用 □不适用

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。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

报告期内，债券受托管理人按约定履行职责。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减（%）	变动原因
流动比率	1.45	1.63	-11.33	流动资产较期初的 下降幅度大于流动 负债较期初的下降 幅度所致
速动比率	0.56	0.64	-13.11	速动资产较期初的 下降幅度大于流动 负债较期初的下降 幅度所致
资产负债率（%）	77.41	76.71	增加 0.70 个 百分点	资产负债率较期初 基本持平
贷款偿还率（%）	100	100		贷款偿还率保持 100%
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减（%）	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	4.85	2.36	105.08	报告期内公司实现 的 EBITDA 较上年同 期有大幅增长
利息偿付率（%）	100	100		利息偿付率保持 100%

九、关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

□适用 √不适用

十一、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2018 年 6 月末，公司获得银行授信额度共计 243.35 亿元，已使用信贷额度 192.67 亿元，未使用额度 50.68 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

√适用 不适用

报告期内，公司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

√适用 不适用

报告期内，中诚信证券评估有限公司将“中华企业股份有限公司 2013 年公司债券”债券信用等级上调为 AAA，公司主体信用等级维持为 AA，评级展望稳定。

除上述事宜外，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。

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2018]第 ZA15538 号

中华企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）财务报表，包括 2018 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2018 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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 2018 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中华企业，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
--------	---------------

(一) 房地产开发项目的收入确认	
<p>公司目前的主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(二十四)所述,房地产项目销售同时满足下列条件时,公司确认相关收入:</p> <p>①工程已经竣工,具备入住交房条件,取得了房地产权证(大产权证);</p> <p>②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书;</p> <p>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;</p> <p>④成本能够可靠地计量。</p> <p>如财务报表附注五、(三十六)所述,于 2018 年 1-6 月,公司营业收入为人民币 766,748.45 万元,其中房地产开发产品收入为人民币 699,933.34 万元,房地产开发项目的收入约占公司收入的 91%。</p> <p>由于公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性,且收入确认时点涉及判断;此外房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此,我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>②就本年确认房产销售收入的项目,检查和该项目相关的权证文件,包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件;</p> <p>③针对公司本年结转的房产销售收入,选取样本,检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认;</p> <p>④在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试,选取样本,检查相关支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
(二) 存货可变现净值的评估	
<p>公司目前主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(十二)、附注五、(六)所述,截止 2018 年 6 月 30 日,存货的</p>	<p>与存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>①评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行</p>

<p>账面价值为人民币 2,603,602.45 万元,占公司总资产比例约 49%。</p> <p>由于存货可变现净值对公司财务报表的重要性,且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计,包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响,项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计,因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>有效性;当存货可变现净值出现重大变动,对公司财务报表产生重大影响时,是否经过公司管理层、董事会、或股东大会审批,履行了相应的决策程序;</p> <p>②复核公司的存货可变现净值估计,并将公司采用的关键估计,包括预计销售价格,与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据和政府备案价格比较,并结合项目所在城市的房地产调控政策,在售项目的实际产品情况进行分析;</p> <p>③评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>④对存货项目进行实地观察,结合项目的实际建设情况,了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化;</p> <p>⑤复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理,关注计算结果是否出现重大差异,关注转回金额是否已超过原已计提的存货跌价准备。</p>
<p>(三) 土地增值税的计提</p>	
<p>公司目前主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注四、(一)、附注五、(三十七)所述,土地增值税为应缴纳的主要税项之一,2018年1-6月土地增值税金额为人民币 69,388.42 万元。</p> <p>公司在结转收入时根据《土</p>	<p>与土地增值税的计提相关的审计程序包括以下程序:</p> <p>①评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计,评估管理层的假设和判断;</p> <p>②参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则,</p>

<p>地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并缴纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要对预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性； ③复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异。 ④检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与管理层已计提的土地增值税金额进行分析。</p>
---	--

四、 其他信息

中华企业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中华企业 2018 年半年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估中华企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中华企业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水

平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能对中华企业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致中华企业不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中华企业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：林盛宇（项目合伙人）

中国注册会计师：李磊明

中国·上海

二零一八年八月二十日

二、财务报表

合并资产负债表

2018年6月30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	12,284,220,420.52	15,534,003,878.59
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	43,088,500.00	58,558,500.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	213,838,816.98	173,720,560.21
预付款项	17,178,039.94	23,361,855.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		1,106,217.58
应收股利	33,486,580.31	250,000.00
其他应收款	2,955,794,909.22	2,979,912,946.44
买入返售金融资产		
存货	26,036,024,470.22	30,253,886,160.78
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	749,845,886.83	805,479,634.85
流动资产合计	42,333,477,624.02	49,830,279,754.37
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	171,721,922.71	196,450,633.06
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,639,048,704.94	1,194,275,921.63
投资性房地产	6,508,530,194.37	6,057,214,250.89
固定资产	183,917,541.67	192,432,351.32
在建工程	2,356,983.82	28,648.65
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	76,513,335.26	78,075,699.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,645,811.04	16,146,660.10
递延所得税资产	1,303,820,574.03	1,232,048,989.51
其他非流动资产	1,251,000,000.00	84,000,000.00
非流动资产合计	11,151,555,067.84	9,050,673,154.19
资产总计	53,485,032,691.86	58,880,952,908.56
流动负债：		
短期借款	40,000,000.00	112,500,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,827,801,995.40	4,634,931,149.71
预收款项	12,003,382,903.93	16,765,945,164.58
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	103,098,524.53	162,877,156.44
应交税费	1,891,011,797.27	1,136,234,849.89
应付利息	223,668,242.37	299,093,222.69
应付股利	5,814,265.24	18,643,265.24
其他应付款	5,753,129,187.48	2,824,550,421.30
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,054,720,124.05	4,576,774,541.59
其他流动负债	350,000,000.00	
流动负债合计	29,252,627,040.27	30,531,549,771.44
非流动负债：		
长期借款	4,749,088,608.83	4,253,922,154.74
应付债券	5,210,689,019.97	8,142,759,878.17
其中：优先股		
永续债		

长期应付款	99,542,511.47	99,455,931.14
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	9,859,443.00	
递延收益	3,320,000.00	3,320,000.00
递延所得税负债	16,181,866.50	15,710,736.15
其他非流动负债	2,059,579,166.67	2,119,816,666.67
非流动负债合计	12,148,260,616.44	14,634,985,366.87
负债合计	41,400,887,656.71	45,166,535,138.31
所有者权益		
股本	4,706,700,832.00	1,867,059,398.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,665,448,586.29	6,817,280,649.70
减：库存股		
其他综合收益	-29,040,445.73	-6,840,605.03
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	3,192,039,843.42	2,358,529,286.67
归属于母公司所有者权益合计	10,026,849,111.49	11,527,729,024.85
少数股东权益	2,057,295,923.66	2,186,688,745.40
所有者权益合计	12,084,145,035.15	13,714,417,770.25
负债和所有者权益总计	53,485,032,691.86	58,880,952,908.56

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

母公司资产负债表

2018年6月30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	5,814,490,972.90	4,886,451,229.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	43,088,500.00	58,558,500.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	331,644.00	331,644.00

预付款项	280,000.00	
应收利息		
应收股利	300,000,000.00	662,500,000.00
其他应收款	3,100,893,218.02	4,107,625,185.51
存货	86,678,659.66	90,425,583.36
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	9,345,762,994.58	9,805,892,142.40
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,919,989.76	2,919,989.76
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,615,552,397.50	6,513,643,398.98
投资性房地产	416,563,511.35	424,673,300.65
固定资产	20,379,657.31	20,805,544.10
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	60,584,154.21	62,063,290.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	846,562.50	863,437.50
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,116,846,272.63	7,024,968,961.01
资产总计	22,462,609,267.21	16,830,861,103.41
流动负债：		
短期借款		
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	32,961,516.89	36,091,220.56
预收款项	10,897,369.82	12,229,894.83
应付职工薪酬	24,830,367.02	20,307,069.45
应交税费	8,334,342.21	7,646,647.17
应付利息	173,625,323.76	191,417,364.03
应付股利	1,143,265.24	1,143,265.24

其他应付款	7,910,287,346.09	5,661,798,195.65
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,642,720,124.05	2,498,774,541.59
其他流动负债		
流动负债合计	12,804,799,655.08	8,429,408,198.52
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,518,668,422.74	4,456,322,015.18
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	1,559,579,166.67	1,619,816,666.67
非流动负债合计	3,078,247,589.41	6,076,138,681.85
负债合计	15,883,047,244.49	14,505,546,880.37
所有者权益：		
股本	4,706,700,832.00	1,867,059,398.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,713,952,392.96	48,085,963.33
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	461,046,525.41	461,046,525.41
未分配利润	-1,302,137,727.65	-50,877,663.70
所有者权益合计	6,579,562,022.72	2,325,314,223.04
负债和所有者权益总计	22,462,609,267.21	16,830,861,103.41

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

合并利润表

2018年1—6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	7,667,484,499.62	5,429,998,866.23
其中:营业收入	7,667,484,499.62	5,429,998,866.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,602,309,075.75	4,940,975,685.94
其中:营业成本	5,144,598,589.20	4,062,882,382.16
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		
税金及附加	793,808,060.01	246,371,534.82
销售费用	107,242,621.91	246,809,949.10
管理费用	244,683,662.93	233,290,825.48
财务费用	331,076,296.25	436,335,707.58
资产减值损失	-19,100,154.55	-284,714,713.20
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-15,470,000.00	-4,095,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	481,581,575.02	20,765,457.22
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	481,445,063.33	-391,988.66
资产处置收益(损失以“-”号填列)	5,644,600.00	1,022,699.48
汇兑收益(损失以“-”号填列)		
其他收益	1,019,447.08	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,537,951,045.97	506,716,336.99
加:营业外收入	11,953,264.40	72,922,010.37
减:营业外支出	10,841,378.93	2,664,609.11
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,539,062,931.44	576,973,738.25
减:所得税费用	464,577,736.09	142,763,242.83
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,074,485,195.35	434,210,495.42
(一)按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1, 074, 485, 195. 35	434, 210, 495. 42
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	833, 510, 556. 75	351, 610, 552. 92
2. 少数股东损益	240, 974, 638. 60	82, 599, 942. 50
六、其他综合收益的税后净额	-22, 199, 840. 70	-6, 644, 371. 77
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-22, 199, 840. 70	-6, 644, 371. 77
（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	-22, 199, 840. 70	-6, 644, 371. 77
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	-22, 199, 840. 70	-6, 644, 371. 77
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	1, 052, 285, 354. 65	427, 566, 123. 65
归属于母公司所有者的综合收益总额	811, 310, 716. 05	344, 966, 181. 15
归属于少数股东的综合收益总额	240, 974, 638. 60	82, 599, 942. 50
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0. 18	0. 07
（二）稀释每股收益(元/股)	0. 18	0. 07

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：

-49, 282, 777. 71 元，上期被合并方实现的净利润为：-38, 531, 666. 73 元。

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

母公司利润表

2018年1—6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	19,180,455.00	8,166,570.83
减:营业成本	12,876,572.67	9,303,715.31
税金及附加	3,640,592.87	1,396,907.74
销售费用	240,217.47	3,420,385.81
管理费用	49,693,437.32	42,135,575.43
财务费用	188,078,000.03	224,162,240.99
资产减值损失	9,870.72	-96,740.95
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-15,470,000.00	-4,095,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	-1,005,789,494.52	7,571,175.48
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	76,641,566.20	1,729,588.38
资产处置收益(损失以“-”号填列)	1,704,272.64	
其他收益		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,254,913,457.96	-268,679,338.02
加:营业外收入	3,653,394.01	
减:营业外支出		3,792.43
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,251,260,063.95	-268,683,130.45
减:所得税费用		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,251,260,063.95	-268,683,130.45
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,251,260,063.95	-268,683,130.45
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(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		
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		
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	-1,251,260,063.95	-268,683,130.45
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.22	-0.14
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.22	-0.14

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

合并现金流量表
2018年1—6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	3,141,800,449.58	9,553,162,181.52
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	6,749,228.94	570,361.84
收到其他与经营活动有关的现金	1,331,025,447.47	365,139,105.64
经营活动现金流入小计	4,479,575,125.99	9,918,871,649.00
购买商品、接受劳务支付的现金	2,258,790,818.01	1,920,516,652.57
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	426,458,938.99	390,175,794.68
支付的各项税费	815,821,355.08	3,248,394,521.03
支付其他与经营活动有关的现金	300,450,768.54	552,367,897.01
经营活动现金流出小计	3,801,521,880.62	6,111,454,865.29
经营活动产生的现金流量净额	678,053,245.37	3,807,416,783.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,000,000.00	75,116,153.42
取得投资收益收到的现金	5,348,889.19	7,231,419.11
处置固定资产、无形资产和其他长	5,420,693.03	2,160,073.77

期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		40,022,692.44
投资活动现金流入小计	13,769,582.22	124,530,338.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,744,366.82	23,996,811.76
投资支付的现金	1,227,000,000.00	33,508,999.90
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		319,972,801.45
投资活动现金流出小计	1,260,744,366.82	377,478,613.11
投资活动产生的现金流量净额	-1,246,974,784.60	-252,948,274.37
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	1,612,638,954.11	149,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		30,737,160.70
筹资活动现金流入小计	1,612,638,954.11	179,737,160.70
偿还债务支付的现金	3,334,606,048.07	2,720,225,384.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	673,886,077.01	769,525,808.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	39,196,460.36	15,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	318,800,432.76	537,683,621.64
筹资活动现金流出小计	4,327,292,557.84	4,027,434,815.03
筹资活动产生的现金流量净额	-2,714,653,603.73	-3,847,697,654.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,913.64	-13,354.37
五、现金及现金等价物净增加额	-3,283,570,229.32	-293,242,499.36
加：期初现金及现金等价物余额	15,416,325,526.29	14,098,832,944.69
六、期末现金及现金等价物余额	12,132,755,296.97	13,805,590,445.33

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

母公司现金流量表

2018年1—6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	20,471,963.81	15,608,415.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	46,743,469.51	11,693,388.51
经营活动现金流入小计	67,215,433.32	27,301,804.37
购买商品、接受劳务支付的现金	4,808,014.33	220,331.51
支付给职工以及为职工支付的现金	28,132,499.00	23,041,248.87
支付的各项税费	5,237,070.87	3,241,255.18
支付其他与经营活动有关的现金	15,537,723.25	9,132,513.74
经营活动现金流出小计	53,715,307.45	35,635,349.30
经营活动产生的现金流量净额	13,500,125.87	-8,333,544.93
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,910,000,000.00	750,000,000.00
取得投资收益收到的现金	362,500,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,407,529.00	
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	2,273,907,529.00	750,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,990.61	56,162.00
投资支付的现金	170,300,000.00	67,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	170,388,990.61	67,856,162.00
投资活动产生的现金流量净额	2,103,518,538.39	682,143,838.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	30,000,000.00	707,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	30,000,000.00	707,500,000.00
偿还债务支付的现金	873,000,000.00	685,650,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	326,208,883.34	339,345,165.25
支付其他与筹资活动有关的现金	19,770,037.55	
筹资活动现金流出小计	1,218,978,920.89	1,024,995,165.25
筹资活动产生的现金流量净额	-1,188,978,920.89	-317,495,165.25
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	928,039,743.37	356,315,127.82
加：期初现金及现金等价物余额	4,885,451,229.53	2,209,908,089.40
六、期末现金及现金等价物余额	5,813,490,972.90	2,566,223,217.22

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

合并所有者权益变动表
2018年1—6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				60,357,626.99		-9,373,176.21		491,700,295.51		1,200,035,337.77	1,493,394,224.31	5,103,173,706.37
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					6,756,923,022.71		2,532,571.18				1,158,493,948.90	693,294,521.09	8,611,244,063.88
其他													
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				6,817,280,649.70		-6,840,605.03		491,700,295.51		2,358,529,286.67	2,186,688,745.40	13,714,417,770.25
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	2,839,641,434.00				-5,151,832,063.41		-22,199,840.70				833,510,556.75	-129,392,821.74	-1,630,272,735.10
(一)综合收益总额							-22,199,840.70				833,510,556.75	240,974,638.60	1,052,285,354.65
(二)所有者投入和减少资本	2,839,641,434.00				-5,151,832,063.41							-348,576,151.37	-2,660,766,780.78
1.股东投入的普通股	2,839,641,434.00				2,665,866,429.63							-335,000,000.00	5,170,507,863.63
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					-7,817,698,493.04							-13,576,151.37	-7,831,274,644.41
(三)利润分配												-21,791,308.97	-21,791,308.97
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配												-21,791,308.97	-21,791,308.97
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	4,706,700,832.00				1,665,448,586.29		-29,040,445.73		491,700,295.51		3,192,039,843.42	2,057,295,923.66	12,084,145,035.15

2018 年半年度报告

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	1,867,059,398.00				60,357,626.99		5,334,008.48		491,700,295.51		833,537,415.06	1,491,342,648.67	4,749,331,392.71
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					6,756,923,022.71		2,323,515.91				579,872,331.90	799,842,626.28	8,138,961,496.80
其他													
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				6,817,280,649.70		7,657,524.39		491,700,295.51		1,413,409,746.96	2,291,185,274.95	12,888,292,889.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-6,644,371.77				351,336,182.01	69,692,187.96	414,383,998.20
（一）综合收益总额							-6,644,371.77				351,610,552.92	82,599,942.50	427,566,123.65
（二）所有者投入和减少资本												2,871,979.61	2,871,979.61
1. 股东投入的普通股												-980,000.00	-980,000.00
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												3,851,979.61	3,851,979.61
（三）利润分配											-274,370.91	-15,779,734.15	-16,054,105.06
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												-15,779,734.15	-15,779,734.15
4. 其他											-274,370.91		-274,370.91
（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				6,817,280,649.70		1,013,152.62		491,700,295.51		1,764,745,928.97	2,360,877,462.91	13,302,676,887.71

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—6 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				461,046,525.41	-50,877,663.70	2,325,314,223.04
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				461,046,525.41	-50,877,663.70	2,325,314,223.04
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	2,839,641,434.00				2,665,866,429.63					-1,251,260,063.95	4,254,247,799.68
(一)综合收益总额										-1,251,260,063.95	-1,251,260,063.95
(二)所有者投入和减少资本	2,839,641,434.00				2,665,866,429.63						5,505,507,863.63
1.股东投入的普通股	2,839,641,434.00				2,665,866,429.63						5,505,507,863.63
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	4,706,700,832.00				2,713,952,392.96				461,046,525.41	-1,302,137,727.65	6,579,562,022.72

2018 年半年度报告

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	1,867,059,398.00				48,085,963.33				461,046,525.41	-231,125,940.73	2,145,065,946.01
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				461,046,525.41	-231,125,940.73	2,145,065,946.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-268,683,130.45	-268,683,130.45
（一）综合收益总额										-268,683,130.45	-268,683,130.45
（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				461,046,525.41	-499,809,071.18	1,876,382,815.56

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：吴晓波

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

中华企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于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日正式在上海证券交易所上市。公司的统一社会信用代码：913100001323409633。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。

根据公司2016年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215号）核准，公司办理本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关事宜。2018年4月23日，公司已收到上海地产（集团）有限公司以其拥有的上海中星（集团）有限公司100%经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币2,839,641,434元，公司向上海地产（集团）有限公司发行人民币普通股（A股）2,839,641,434股，变更后的注册资本为人民币4,706,700,832元。2018年5月22日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。2018年7月23日，公司办妥工商变更登记手续，并换发新的营业执照。

截止2018年6月30日，本公司注册资本为4,706,700,832元，累计发行股本总数4,706,700,832股，其中2,839,641,434股为有限售条件的流通股，公司注册地：上海市华山路2号，总部地址及办公地址：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全体董事于2018年8月20日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2018年6月30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	无锡中城置业有限公司
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	上海房地集团物业服务服务有限公司
32	上海地产古北安亭置业有限公司
33	上海原经房地产(集团)有限公司
34	上海顺驰置业有限公司
35	上海凯峰房地产开发有限公司
36	上海古北(集团)有限公司
37	上海杉野置业有限公司
38	古北集团香港有限公司
39	上海中星(集团)有限公司
40	无锡申锡房地产实业有限公司
41	上海旗捷置业有限公司
42	上海中星集团昆山置业有限公司
43	上海中星集团中星房地产营销有限公司
44	上海湘大房地产开发有限公司

45	上海中星实业有限公司
46	上海中星广告装潢有限公司
47	上海硕和房地产开发有限公司
48	上海中星集团新城房产有限公司
49	上海中星集团振城不动产经营有限公司
50	上海闵润置业有限公司
51	上海全策房地产有限公司
52	上海龙宁房地产开发有限公司
53	上海中星集团申城物业有限公司
54	上海新城物业有限公司
55	上海良城物业管理有限公司
56	上海中星集团怡城实业有限公司
57	上海中星城镇置业有限公司
58	上海中大股份有限公司
59	中星（扬州）置业有限公司
60	中星（昆山）城际置业有限公司
61	上海星舜置业有限公司
62	中星（安徽）置业有限公司
63	吉林市海上置业有限公司
64	中星（镇江）置业有限公司
65	上海馨亭置业有限公司
66	上海富源滨江开发有限公司
67	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司
68	上海申江怡德投资经营管理有限公司
69	上海申江怡德会展经营管理有限公司
70	上海德响实业有限公司
71	上海怡德明华物业管理有限公司
72	上海环江投资发展有限公司
73	上海申阳滨江投资开发有限公司
74	上海金丰易居房地产顾问有限公司
75	上海地产馨逸置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 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。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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：

√适用 □不适用

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。

1. 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。

2. 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。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(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

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。

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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“长期股权投资”。

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(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。

10. 金融工具

√适用 □不适用

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。

11. 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

√适用 □不适用

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：

√适用 □不适用

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(注)		

注：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：

√适用 □不适用

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

12. 存货

√适用 □不适用

(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

产成品、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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所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

低值易耗品采用一次转销法；包装物采用一次转销法。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

（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。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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。

折旧或摊销方法

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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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：

√适用 □不适用

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	32.33-9.00
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

适用 不适用

17. 在建工程

适用 不适用

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。

18. 借款费用

适用 不适用

(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。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

①无形资产的计价方法

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。

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	2-10年	软件预计使用年限
房产之窗网络平台	10年	软件预计使用年限
社区服务平台	5、10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。

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

√适用 □不适用

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。

22. 长期资产减值

√适用 □不适用

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。

23. 长期待摊费用

适用 不适用

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

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。

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。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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）。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。

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

√适用 □不适用

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

□适用 √不适用

25. 预计负债

√适用 □不适用

(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：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

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。

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

(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：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；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，依据已完工作量的测量确定。

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：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；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。

29. 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

√适用 □不适用

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。

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，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，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

√适用 □不适用

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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

31. 租赁**(1)、经营租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

(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。

33. 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

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

34. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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%、5%、6%、11%、13%、17%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税）	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%

注：根据【财税 2018 年 32 号文件】规定，2018 年 5 月 1 日起纳税人发生增值税应税销售行为，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。纳税人购进农产品，原适用 11%扣除率的，扣除率调整为 10%。

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

2. 税收优惠

√适用 □不适用

1、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 号规定，销售的自产农产品免征增值税，期限自 2013 年 11 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止；根据财税字（1999）198 号规定，销售的粮食免征增值税，期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止；根据财税（2011）137 号规定，批发、销售蔬菜免征增值税，期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止；根据财税（2012）75 号规定，批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税，期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止；根据财税字（2016）36 号规定，将土地使用权转让给农业生产者用于农业生产免征增值税，期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。

2、本公司孙公司上海古北房产租赁有限公司苏州分公司、上海古北劳动服务有限公司符合以下税收优惠政策：

（1）根据《财政部 税务总局关于延续小微企业增值税政策的通知》（财税〔2017〕76 号），增值税小规模纳税人应分别核算销售货物或者加工、修理修配劳务的销售额和销售服务、无形资产的销售。增值税小规模纳税人销售货物或者加工、修理修配劳务月销售额不超过 3 万元（按季纳税 9 万元），销售服务、无形资产月销售额不超过 3 万元（按季纳税 9 万元）的，自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日，可分别享受小微企业暂免征收增值税优惠政策。

（2）根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12

号)的规定,自2016年2月1日起,一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围,由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过3万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过9万元)的缴纳义务人,扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元)的缴纳义务人。

3、本公司孙公司上海申江怡德会展经营管理有限公司、上海古北新虹劳务服务有限公司、上海古北劳动服务有限公司符合以下税收优惠政策:

根据《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税【2018】77号)的相关规定,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	731,207.03	674,888.73
银行存款	12,264,877,378.89	15,533,281,205.57
其他货币资金	18,611,834.60	47,784.29
合计	12,284,220,420.52	15,534,003,878.59
其中:存放在境外的款项总额	238,044.38	236,014.32

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
房地产开发专户资金(注1)	1,040,813.76	1,039,386.88
非公开发行公司债券保证金(注2)	1,000,000.00	1,000,000.00
业委会托管款项(注3)	4,005,097.01	4,101,617.25
购房者按揭借款保证金	19,512,981.51	21,235,775.78
净房款(注4)	79,584,243.63	79,115,350.70
售房监管资金	37,801,184.96	2,679,949.05
工程质量保证金	8,015,798.04	8,001,633.33
履约保证金	505,004.64	504,639.31

项目	期末余额	年初余额
合计	151,465,123.55	117,678,352.30

注1：系房地产开发项目专户资金，仅用于房地产开发项目，且在使用前必须由房地产开发主管部门审核并出具《项目货币资本金使用通知书》。

注2：系本公司因中国建设银行上海闸北支行投资本公司发行的第二期“中华企业股份有限公司2015年非公开发行公司债券”而存入保证金。该笔保证金有效期至公司前述债券还本付息履行完毕时终止。

注3：系本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司代收的业主委员会专户补偿款，该款项使用及处置由业主委员会安排。

注4：详见本附注十、（五）、6（2）所述。

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

2、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	43,088,500.00	58,558,500.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	43,088,500.00	58,558,500.00
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	43,088,500.00	58,558,500.00

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

适用 不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

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	218,822,770.34	98.36	4,983,953.36	2.28	213,838,816.98	177,485,532.37	97.98	3,764,972.16	2.12	173,720,560.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,654,835.90	1.64	3,654,835.90	100.00		3,654,835.90	2.02	3,654,835.90	100.00	
合计	222,477,606.24	100.00	8,638,789.26		213,838,816.98	181,140,368.27	100.00	7,419,808.06		173,720,560.21

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的应收账款：

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			
其中：1年以内分项			
1年以内	87,469,008.20	4,373,450.41	5.00
1年以内小计	87,469,008.20	4,373,450.41	5.00
1至2年	111,000.41	5,550.03	5.00
2至3年	1,393,868.84	139,386.89	10.00
3至4年	204,290.60	40,858.12	20.00
4至5年	458,239.01	229,119.51	50.00
5年以上	195,588.40	195,588.40	100.00
合计	89,831,995.46	4,983,953.36	

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的应收账款：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	128,990,774.88		
合计	128,990,774.88		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的应收帐款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
张震	70,000.00	70,000.00	100.00
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00
马鞍山市明都置业有限责任公司	125,217.00	125,217.00	100.00
常州市鼎峰房地产开发有限公司	2,634,845.00	2,634,845.00	100.00
常州新区新业房地产开发有限公司	510,367.90	510,367.90	100.00
合计	3,654,835.90	3,654,835.90	

(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 1,218,981.20 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回或 转销	其他 减少	
应收账款 坏账准备	7,419,808.06	1,218,981.20			8,638,789.26

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

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
上海地产(集团)有限公司	49,700,770.07	22.34	
上海中星集团宜兴置业有限公司	27,699,034.85	12.45	
上海地铁第二运营有限公司	22,510,403.26	10.12	1,125,520.16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	20,833,290.00	9.36	
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	18,574,655.32	8.35	
合计	139,318,153.50	62.62	1,125,520.16

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

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	9,647,990.58	56.17	13,856,056.41	59.32
1至2年	4,515,977.53	26.29	7,791,832.84	33.35
2至3年	1,435,105.16	8.35	1,293,000.00	5.53
3年以上	1,578,966.67	9.19	420,966.67	1.80
合计	17,178,039.94	100.00	23,361,855.92	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

适用 不适用

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
国网上海电力公司	2,587,213.62	15.06
上海国际招标有限公司	1,950,000.00	11.35
吉林市建设工程安全监督站	912,000.00	5.31
上海城市房地产估价有限公司	752,000.00	4.38
上海诺迈庄亩建筑规划设计有限公司	700,000.00	4.07
合计	6,901,213.62	40.17

其他说明

适用 不适用

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
活期存款利息		1,106,217.58
合计		1,106,217.58

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海瀛利置业有限公司	250,000.00	250,000.00
上海营口加油站有限责任公司	921,280.75	

上海康健加油有限公司	1,407,251.92	
上海浦东金鑫房地产发展有限 公司	30,908,047.64	
合计	33,486,580.31	250,000.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

9、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

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	37,450,000.00	1.21	37,450,000.00	100.00		37,450,000.00	1.19	37,450,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,036,399,413.64	98.15	80,604,504.42	2.65	2,955,794,909.22	3,081,386,114.97	98.20	101,473,168.53	3.29	2,979,912,946.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	19,716,904.00	0.64	19,716,904.00	100.00		19,167,375.64	0.61	19,167,375.64	100.00	
合计	3,093,566,317.64	100.00	137,771,408.42		2,955,794,909.22	3,138,003,490.61	100.00	158,090,544.17		2,979,912,946.44

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
上海百通房地产开发有限责任公司	37,450,000.00	37,450,000.00	100.00	预计无法收回
合计	37,450,000.00	37,450,000.00	/	/

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			
其中：1年以内分项			
1年以内	54,383,489.90	2,719,174.53	5.00
1年以内小计	54,383,489.90	2,719,174.53	5.00
1至2年	195,357,355.55	9,767,867.77	5.00
2至3年	49,818,125.04	4,981,812.51	10.00
3至4年	20,480,558.58	4,096,111.72	20.00
4至5年	27,150,598.39	13,575,299.21	50.00
5年以上	45,464,238.68	45,464,238.68	100.00
合计	392,654,366.14	80,604,504.42	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	2,643,745,047.50		
合计	2,643,745,047.50		

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：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	3,190,000.00	100.00
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00
上海股份制管理服务有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00
宜兴市四高物业管理有限公司	60,000.00	60,000.00	100.00
凉城地区中心办公楼水电费	3,778,139.27	3,778,139.27	100.00
徐州金丰易居房地产顾问有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00
常州新区新业房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00
上海森林房地产开发经营公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00
和星经贸大厦	6,000.00	6,000.00	100.00
臻园地下停车费	24,117.47	24,117.47	100.00
遗留款项	32,323.99	32,323.99	100.00
新光集团	2,028.05	2,028.05	100.00
合计	19,716,904.00	19,716,904.00	

(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-20,319,135.75 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回或转销	其他减少	
其他应收款坏账准备	158,090,544.17	-20,319,135.75			137,771,408.42

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 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	1,536,485.77	864,421.91
押金、保证金	51,889,664.58	73,356,573.89
代垫、暂付款	58,748,472.07	89,218,957.00
往来款	2,703,375,303.50	2,657,492,844.04
维修保障金	128,713,068.38	268,725,280.77
其他	149,303,323.34	48,345,413.00
合计	3,093,566,317.64	3,138,003,490.61

(5) 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
上海春日置业有限公司	往来款	1,219,418,670.48	4年以内	39.42	
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	846,000,000.00	2年以内	27.35	
大华(集团)有限公司	往来款	399,000,000.00	2-4年	12.90	
上海瀛利置业有限公司	往来款	150,000,000.00	2-3年	4.85	
徐汇区规划和土地管理局	土地出让金	145,160,000.00	1-2年	4.69	7,258,000.00
合计	/	2,759,578,670.48	/	89.21	7,258,000.00

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	865,101.98	7,357.41	857,744.57	481,951.82	7,357.41	474,594.41
库存商品	1,493,739.19		1,493,739.19	1,517,223.96		1,517,223.96
周转材料	358,902.68		358,902.68	404,522.68		404,522.68
开发成本	19,212,507,423.63	243,325,090.98	18,969,182,332.65	20,963,125,830.47	369,512,982.37	20,593,612,848.10
开发产品	7,683,540,207.06	624,970,812.82	7,058,569,394.24	10,729,389,274.08	1,076,230,076.79	9,653,159,197.29
工程施工	1,189,307.31		1,189,307.31	942,447.46		942,447.46
其他	12,513,479.88	8,140,430.30	4,373,049.58	11,915,757.18	8,140,430.30	3,775,326.88
合计	26,912,468,161.73	876,443,691.51	26,036,024,470.22	31,707,777,007.65	1,453,890,846.87	30,253,886,160.78

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
苏州中华园	2013 年	2018 年	13.30	1,209,059,255.80	1,172,245,632.67
古北香堤艺墅 B7 地块	2010 年	2018 年	13.61	1,104,986,195.05	1,621,485,761.90
誉品谷水湾豪庭-会所	2011 年	2018 年	0.10	7,265,820.00	7,265,820.00
无锡誉品华府商业建筑	2014 年	2018 年	5.58	351,420,569.15	528,319,972.95
尚汇豪庭二、三期及会所	2012 年	2020 年	23.00	1,447,655,760.47	3,351,030,874.38
雪野北块				38,703,717.59	38,117,165.90
中环滨江世纪	未开工	未定	未定	166,829,756.08	181,093,283.58
廖家沟	未开工	未定	未定	981,232,406.06	981,232,406.06
跑马山项目	未开工	2020 年	8.50	291,728,437.91	291,482,998.83
罗家头项目	未开工	2019 年	6.55	255,354,052.76	254,140,915.06
E04-2 地块新华房产项目	2015 年	2018 年	25.40	2,137,501,269.60	2,093,552,721.41
E04-4 地块新华房产项目	2017 年	2019 年	15.73	852,917,583.86	806,932,738.02
黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块	2017 年	2019 年	10.97	653,787,848.85	590,873,005.48
196a-08 地块三期公共租赁住房				17,505,723.58	162,665,723.58
278a-06 地块南区商品房	2014 年	2018 年	44.80	4,018,158,983.86	3,729,209,977.11
兰厂 0313-06 地块	2017 年	2019 年	3.70	146,595,468.75	131,189,585.56
新华 6-2 项目	未开工	2021 年	40.00	1,624,383,355.72	1,616,736,768.54
新华 7-2 项目	2017 年	2020 年	15.07	1,036,533,890.46	817,970,556.05
新华 8-1 地块	2017 年	2019 年	7.00	434,619,894.95	394,017,227.70
洋泾 17-4 地块	未开工	2020 年	9.00	384,426,110.30	382,482,336.59
洋泾 23-3 项目	未开工	2020 年	10.00	837,298,774.95	800,712,512.51
杨浦区平凉社区 0215-03 地块商办楼	2017 年	2020 年	15.50	831,217,912.59	696,429,939.28
城际广场 D 块	2017 年	2020 年	9.07	383,324,635.29	313,937,907.31
合计				19,212,507,423.63	20,963,125,830.47

注：相关抵押信息详见本附注重要承诺事项。

②开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004年	1,298,316.10			1,298,316.10
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	53,619,228.96		4,175,399.03	49,443,829.93
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	5,281,263.16			5,281,263.16
美兰湖湖畔雅苑	2007年	10,727,314.03			10,727,314.03
美兰湖中华园	2011年	63,163,264.22			63,163,264.22
铂珺公寓	2014年	197,611,268.37		44,382,947.42	153,228,320.95
中企上城	2014年	832,660,915.02		92,131,784.31	740,529,130.71
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	23,067,173.06			23,067,173.06
古北香堤艺墅B8地块	2015年	76,045,579.01		16,821,783.34	59,223,795.67
古北香堤艺墅B7地块(已交付别墅)	2016年		625,021,559.14	625,021,559.14	
古北太湖源	2006年	459,186,201.13		270,704.20	458,915,496.93
古北香缇岭	2010年	21,905,280.94			21,905,280.94
古北御庭住宅和车库	2013年	7,031,968.46		930,000.58	6,101,967.88
申雅苑(印象春城-周浦23#地块)	2008年	9,723,254.57			9,723,254.57
印象春城二期五街区售楼中心	2009年	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	4,895,000.00		1,925,000.00	2,970,000.00
印象春城二期一、二街区	2013年	14,639,234.51		4,931,001.69	9,708,232.82
印象春城二期六街区住宅	2015年	215,508,537.68			215,508,537.68

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
印象春城二期六街区酒店式公寓	2016年	193,887,339.09		193,887,339.09	
印象春城二期六街区车库	2016年	27,775,000.00			27,775,000.00
誉品谷水湾	2014年	158,399,486.82		115,291,172.18	43,108,314.64
江阴尚海荟	2015年	300,761,897.13		120,788,344.42	179,973,552.71
安亭新镇安智路63号商铺	---	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期	2015年	166,471,948.77		415,978.19	166,055,970.58
尚汇豪庭二期	2018年		2,162,061,978.30	1,761,061,379.43	401,000,598.87
无锡誉品华府	2016年	1,411,447,743.62	178,838,749.32	721,347,481.66	868,939,011.28
中企御品湾	2016年	2,920,638,076.02		1,870,602,225.44	1,050,035,850.58
嘉定萃庭	2017年	363,677,054.62		3,125,066.30	360,551,988.32
南泉车库	2003年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊(海上名庭)车库	2003年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊12(海上名庭二期)车库	2005年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车库	2006年	50,000.00			50,000.00
凉城办公楼车库	2006年	1,152,000.00			1,152,000.00
沪东北二街坊车库	2007年	3,150,000.00			3,150,000.00
临阳车库	2007年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007年	5,626,000.00			5,626,000.00
昌里一街坊(新昌里公寓)车库	2005年	6,400,000.00			6,400,000.00
海上名门车库	2006年	100,000.00			100,000.00
海上名邸车库	2008年	403,393.31			403,393.31
凉城地区办公楼车库	2010年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路1999弄车库	2008年	5,541,553.93	318,621.26		5,860,175.19
海上御景苑一二四五期	2013年	33,423,727.73	193,751.90	8,134,134.02	25,483,345.61
清水湾	2009年	71,966,673.20		14,041,629.43	57,925,043.77
外滩印象花园	2012年	2,019,047.72			2,019,047.72
广富林路四号	2013年	8,420,520.31		8,420,520.31	
红庐别墅134号地块	2012年	80,514,964.58		29,146,027.68	51,368,936.90
红庐别墅135号地块	2017年	221,048,626.72		169,646,599.47	51,402,027.25
红庐别墅133号地块	2012年	52,789,803.69		18,598,598.73	34,191,204.96
水岸丽苑一期商铺	2012年	23,732,189.64			23,732,189.64
海兰苑住宅	2008年	37,013,163.84			37,013,163.84
名豪苑二期车	2013年	3,650,000.00			3,650,000.00

2018 年半年度报告

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
库					
水岸丽苑一期车库	2012 年	2,715,000.00		390,000.00	2,325,000.00
名豪苑一期车库	2011 年	135,000.00			135,000.00
水岸丽苑二期-车库	2014 年	1,440,000.00		630,000.00	810,000.00
H4 商场	2016 年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄别墅	2011 年	128,881,343.79			128,881,343.79
燕尾山庄会所	2011 年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑(车位)	2010 年	26,648,659.79		507,593.52	26,141,066.27
中星馨恒苑	2014 年	25,196,448.11		1,830,530.31	23,365,917.80
海上紫郡 B 区 9 号大卖场	2017 年	226,897,242.52		125,633,595.22	101,263,647.30
海上御景苑三期	2015 年	4,565,256.03		1,581,085.06	2,984,170.97
城际广场 AB 块住宅	2013 年	11,471,365.78		8,944,085.95	2,527,279.83
城际广场 AB 块商铺 8#	2013 年	90,721,900.84			90,721,900.84
城际广场 AB 块商铺 9#10#	2013 年	77,829,493.34			77,829,493.34
城际广场 AB 块车位	2013 年	64,000.00			64,000.00
城际广场 C 块商铺 12#13#	2015 年	28,100,201.75			28,100,201.75
城际广场 C 块商铺 16#	2015 年	78,682,104.13			78,682,104.13
城际广场 C 块车位	2015 年	7,000,000.00		100,000.00	6,900,000.00
城际广场 C 块酒店	2016 年	321,587,318.76			321,587,318.76
安徽中星城	2017 年	244,185,160.45		64,059,513.51	180,125,646.94
中环滨江世纪新天地公寓车位	2017 年	957,122,240.40	16,669,352.69		973,791,593.09
公园道壹号-尊庭	2017 年	148,061,439.81		180,000.00	3,360,000.00
合计		10,729,389,274.08	2,983,104,012.61	6,028,953,079.63	7,683,540,207.06

(2). 存货跌价准备

√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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	369,512,982.37				126,187,891.39	243,325,090.98
开发产品	1,076,230,076.79		126,187,891.39	577,447,155.36		624,970,812.82
其他	8,140,430.30					8,140,430.30

原材料	7,357.41					7,357.41
合计	1,453,890,846.87		126,187,891.39	577,447,155.36	126,187,891.39	876,443,691.51

注：本期其他增加和其他减少金额 1.26 亿元，系部分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引起相应变动。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
苏州中华园	155,989,476.10				155,989,476.10
古北香堤艺墅 B7 地块	126,354,130.73		40,888,521.87		85,465,608.86
誉品华府	24,215,717.21		8,122,302.37		16,093,414.84
尚汇豪庭	351,838,228.73	791,666.67			352,629,895.40
黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块	29,784,668.14	558,473.08			30,343,141.22
E04-2 地块新华房产项目	16,744,869.54				16,744,869.54
E04-4 地块新华房产项目	2,482,011.28	2,872,657.76			5,354,669.04
中环滨江世纪	10,118,006.78			244,262.25	9,873,744.53
城际广场 D 块	1,565,711.44				1,565,711.44
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
278a-06 地块南区商品房	427,742,845.04	1,091,154.17			428,833,999.21
新华 7-2 项目	19,139,435.88	13,966,215.83			33,105,651.71
新华 8-1 地块	7,061,385.62	8,602,166.42			15,663,552.04
洋泾 23-3 项目	128,625.00	857,197.22			985,822.22
兰厂 0313-06 地块		683,009.23			683,009.23
杨浦区平凉社区 0215-03 地块商办楼	13,052,179.13	10,698,318.35			23,750,497.48
合计	1,189,038,063.74	40,120,858.73	49,010,824.24	244,262.25	1,179,903,835.98

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	60,000,000.00	
待抵扣增值税进项税	220,271,645.94	179,682,776.09
预缴企业所得税	7,874,642.22	13,619,947.14
预缴增值税等流转税	461,627,278.93	612,176,911.62
其他	72,319.74	
合计	749,845,886.83	805,479,634.85

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	173,155,922.71	1,434,000.00	171,721,922.71	197,884,633.06	1,434,000.00	196,450,633.06
按公允价值计量的	97,441,925.87		97,441,925.87	119,170,636.22		119,170,636.22
按成本计量的	75,713,996.84	1,434,000.00	74,279,996.84	78,713,996.84	1,434,000.00	77,279,996.84
合计	173,155,922.71	1,434,000.00	171,721,922.71	197,884,633.06	1,434,000.00	196,450,633.06

(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	可供出售债务工	合计
------------	---------	---------	----

	具	具	
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	124,270,243.71		124,270,243.71
公允价值	97,441,925.87		97,441,925.87
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-26,828,317.84		-26,828,317.84
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	
上海宏盟房地产发展有限公司	69,608,133.08			69,608,133.08					10.00	
上海管道纯净水股份有限公司	1,751,874.00			1,751,874.00					10.00	
天津农药	494,000.00			494,000.00	494,000.00			494,000.00		
大邱庄万全发展	100,000.00			100,000.00	100,000.00			100,000.00		
天女化工 (原:天津油墨)	220,000.00			220,000.00	220,000.00			220,000.00		

港岳（原： 珠海恒通）	200,000.00			200,000.00	200,000.00			200,000.00		
民源 A（原： 北京中关村 科技）	390,000.00			390,000.00	390,000.00			390,000.00		
上海地产金 弘商业投资 有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00							
合计	78,713,996.84		3,000,000.00	75,713,996.84	1,434,000.00			1,434,000.00	/	

(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	1,434,000.00		1,434,000.00
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	1,434,000.00		1,434,000.00

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

□适用 √不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、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										
上海鼎保置业有限公司	329,851,121.18			1,751.61						329,852,872.79
安亭新古北（上海）建设 开发有限公司	49,574,532.97			-222,300.01						49,352,232.96
上海利昊物业管理有限公 司	375,026.42			-5,733.15						369,293.27
上海营口加油站有限责任 公司	1,991,387.78			838,535.65			-921,280.75			1,908,642.68
上海康健加油有限公司	3,697,878.50			537,713.27			-1,407,251.92			2,828,339.85
上钢集贸市场经营管理有 限公司	2,501,063.73			785,164.75			-1,671,699.71			1,614,528.77
小计	387,991,010.58			1,935,132.12			-4,000,232.38			385,925,910.32
二、联营企业										
上海浦东金鑫房地产发展 有限公司	46,486,385.42			137,595.84			-30,908,047.64			15,715,933.62
上海瀛利置业有限公司	2,840,849.65			-541,074.93						2,299,774.72
上海地产集团建筑产品研 发有限公司	821,070.50			-260.14						820,810.36
上海国际汽车城置业有限 公司	303,865,424.30			136,256,750.54						440,122,174.84
上海春日置业有限公司	161,699,777.63			-6,156,113.93						155,543,663.70
上海星信房地产开发有限 公司	7,846,495.92			349,113,637.13						356,960,133.05
上海侨建重联企业发展有 限公司	25,375,589.35			1,285,194.71			-1,764,000.00			24,896,784.06
上海虹城房地产有限公司	255,840,621.06			-557,302.36						255,283,318.70
上海恒城房地产有限公司	1,508,697.22			-28,495.65						1,480,201.57
小计	806,284,911.05			479,509,931.21			-32,672,047.64			1,253,122,794.62
合计	1,194,275,921.63			481,445,063.33			-36,672,280.02			1,639,048,704.94

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

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	7,551,710,630.61	206,883,038.07		7,758,593,668.68
2. 本期增加金额	569,122,882.26			569,122,882.26
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	569,122,882.26			569,122,882.26
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	8,120,833,512.87	206,883,038.07		8,327,716,550.94
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,510,428,842.18	163,065,896.58		1,673,494,738.76
2. 本期增加金额	114,531,152.74	3,275,786.04		117,806,938.78
(1) 计提或摊销	114,531,152.74	3,275,786.04		117,806,938.78
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	1,624,959,994.92	166,341,682.62		1,791,301,677.54
三、减值准备				
1. 期初余额	27,884,679.03			27,884,679.03
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	27,884,679.03			27,884,679.03
四、账面价值				

1. 期末账面价值	6,467,988,838.92	40,541,355.45		6,508,530,194.37
2. 期初账面价值	6,013,397,109.40	43,817,141.49		6,057,214,250.89

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
世纪广场裙楼	5,475,697.50	早期开发项目,因初始办理产证时因房产管理部门系统里的面积与公司申报面积有差异,一直未解决,故尚未办理产证。

其他说明

□适用 √不适用

19、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

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	233,083,925.69	394,916.08	29,054,365.10	52,115,479.67	12,322,607.14	326,971,293.68
2. 本期增加金额		9,711.01	241,978.66	1,206,412.51		1,458,102.18
(1) 购置		9,711.01	241,978.66	1,206,412.51		1,458,102.18
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入						
3. 本期减少金额	1,747,018.25			7,002,055.86		8,749,074.11
(1) 处置或报废	1,747,018.25			6,896,076.00		8,643,094.25
(2) 转入存货				105,979.86		105,979.86
4. 期末余额	231,336,907.44	404,627.09	29,296,343.76	46,319,836.32	12,322,607.14	319,680,321.75
二、累计折旧						
1. 期初余额	57,656,601.75	266,166.84	24,082,028.63	41,174,725.41	9,498,896.60	132,678,419.23
2. 本期增加金额	3,615,252.58	9,702.18	781,532.66	2,163,698.36	1,471,267.21	8,041,452.99
(1) 计提	3,615,252.58	9,702.18	781,532.66	2,163,698.36	1,471,267.21	8,041,452.99
(2) 投资性房地产 转入						
3. 本期减少金额	214,650.37			6,602,964.90		6,817,615.27
(1) 处置或报废	214,650.37			6,551,270.34		6,765,920.71

(2) 转入存货				51,694.56		51,694.56
4. 期末余额	61,057,203.96	275,869.02	24,863,561.29	36,735,458.87	10,970,163.81	133,902,256.95
三、减值准备						
1. 期初余额	1,860,523.13					1,860,523.13
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 在建工程转入						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 转入存货						
4. 期末余额	1,860,523.13					1,860,523.13
四、账面价值						
1. 期末账面价值	168,419,180.35	128,758.07	4,432,782.47	9,584,377.45	1,352,443.33	183,917,541.67
2. 期初账面价值	173,566,800.81	128,749.24	4,972,336.47	10,940,754.26	2,823,710.54	192,432,351.32

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、在建工程

(1). 在建工程情况

√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
小区物业办公室装修				28,648.65		28,648.65
潍坊路 16 弄 2 号装修改造	2,356,983.82		2,356,983.82			
合计	2,356,983.82		2,356,983.82	28,648.65		28,648.65

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
潍坊路 16 弄 2 号装修改造			2,356,983.82			2,356,983.82						自有资金
合计			2,356,983.82			2,356,983.82	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、工程物资

适用 不适用

22、固定资产清理

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	房产之窗网络平台	社区服务平台	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	88,659,957.00	2,805,589.88	492,320.51	8,192,471.17	100,150,338.56
2. 本期增加金额		368,470.93			368,470.93
(1) 购置		368,470.93			368,470.93
3. 本期减少金额					

(1) 处置					
4. 期末余额	88,659,957.00	3,174,060.81	492,320.51	8,192,471.17	100,518,809.49
二、累计摊销					
1. 期初余额	19,169,746.95	2,008,057.48	492,320.51	404,514.59	22,074,639.53
2. 本期增加 金额	988,782.90	755,352.77		186,699.03	1,930,834.70
(1) 计提	988,782.90	755,352.77		186,699.03	1,930,834.70
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	20,158,529.85	2,763,410.25	492,320.51	591,213.62	24,005,474.23
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	68,501,427.15	410,650.56		7,601,257.55	76,513,335.26
2. 期初账面 价值	69,490,210.05	797,532.40		7,787,956.58	78,075,699.03

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%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、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
装修费	15,178,588.87	1,151,778.95	2,635,753.01		13,694,614.81
其他	968,071.23		16,875.00		951,196.23
合计	16,146,660.10	1,151,778.95	2,652,628.01		14,645,811.04

29、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
资产减值准备	64,305,298.76	16,076,324.69	86,601,771.60	21,650,442.90
工资及福利	14,158,137.76	3,539,534.44	20,212,640.40	5,053,160.10
收入确认	1,392,718,226.24	348,179,556.56	1,825,935,654.28	456,483,913.57
预提费用	2,449,339,703.08	612,334,925.77	1,812,135,966.88	453,033,991.72
内部交易未实现利润	144,219,746.72	36,054,936.68	300,768,434.56	75,192,108.64
可抵扣亏损	1,150,541,183.56	287,635,295.89	882,541,490.32	220,635,372.58
合计	5,215,282,296.12	1,303,820,574.03	4,928,195,958.04	1,232,048,989.51

(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	8,848,511.48	2,212,127.87	6,963,990.08	1,740,997.52

产公允价值变动				
长期股权投资支付对价与公允价值差额	3,606,764.32	901,691.08	3,606,764.32	901,691.08
收购其他股东权益	52,272,190.20	13,068,047.55	52,272,190.20	13,068,047.55
合计	64,727,466.00	16,181,866.50	62,842,944.60	15,710,736.15

(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

(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	2,506,745,317.64	983,906,677.39
可抵扣亏损	5,890,464,144.05	5,091,649,803.68
合计	8,397,209,461.69	6,075,556,481.07

(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
2018年	8,229,184.54	154,845,053.30	
2019年	780,797,579.74	783,260,186.34	
2020年	1,587,944,251.24	1,605,581,213.71	
2021年	885,398,528.92	884,434,580.86	
2022年	1,670,502,295.28	1,663,528,769.47	
2023年	957,592,304.33		
合计	5,890,464,144.05	5,091,649,803.68	/

其他说明:

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款(注)	1,251,000,000.00	84,000,000.00

合计	1,251,000,000.00	84,000,000.00
----	------------------	---------------

其他说明：

注：系本公司子公司上海中星（集团）有限公司向其联营企业上海春日置业有限公司的委托贷款 12.51 亿元。

31、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	40,000,000.00	112,500,000.00
合计	40,000,000.00	112,500,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

35、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	1,626,652,380.87	1,901,058,388.82
1-2年	1,334,146,973.40	1,712,819,645.77
2-3年	380,917,547.81	708,553,640.40
3年以上	486,085,093.32	312,499,474.72
合计	3,827,801,995.40	4,634,931,149.71

(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
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	349,790,083.46	工程款，尚未结算
上海建工五建集团有限公司	308,160,710.05	工程款，尚未结算
上海建工四建集团有限公司	206,334,443.85	工程款，尚未结算
浙江中企建设集团有限公司	108,793,559.82	工程款，尚未结算
上海南汇建筑工程有限公司	91,924,442.54	工程款，尚未结算
合计	1,065,003,239.72	

其他说明

□适用 √不适用

36、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	3,392,544,832.92	8,399,867,616.81
1-2年	7,424,002,065.50	7,700,002,635.41
2-3年	604,696,201.20	637,873,613.80
3年以上	582,139,804.31	28,201,298.56
合计	12,003,382,903.93	16,765,945,164.58

其中：主要销售项目列示

项目名称	期末余额	预计竣工时间	预售比例
富源滨江名邸	3,357,609,809.00	2018年	50%
公园道壹号-臻庭	5,156,146,811.00	2018年	53%

项目名称	期末余额	预计竣工时间	预售比例
	8,513,756,620.00		

(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
上海高岛屋百货有限公司	368,581,944.70	预收租金
合计	368,581,944.70	

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、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	160,893,308.49	318,895,604.32	378,499,997.25	101,288,915.56
二、离职后福利-设定提存计划	1,983,847.95	42,730,760.97	42,904,999.95	1,809,608.97
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	162,877,156.44	361,626,365.29	421,404,997.20	103,098,524.53

(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	145,608,148.44	269,999,720.47	330,744,868.47	84,863,000.44
二、职工福利费	727,936.49	12,076,764.20	12,193,963.84	610,736.85
三、社会保险费	725,838.48	18,921,828.79	18,431,508.92	1,216,158.35

其中：医疗保险费	538,045.49	16,600,159.30	16,263,373.35	874,831.44
工伤保险费	26,275.37	530,932.48	519,549.69	37,658.16
生育保险费	50,519.85	1,663,723.28	1,634,550.01	79,693.12
其他	110,997.77	127,013.73	14,035.87	223,975.63
四、住房公积金	436,964.00	13,035,992.51	13,355,100.72	117,855.79
五、工会经费和职工教育经费	13,249,226.85	4,579,067.58	3,560,596.73	14,267,697.70
六、短期带薪缺勤	145,194.23	282,230.77	213,958.57	213,466.43
七、短期利润分享计划				
合计	160,893,308.49	318,895,604.32	378,499,997.25	101,288,915.56

(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	1,069,615.23	33,774,387.60	33,309,948.97	1,534,053.86
2、失业保险费	55,371.57	861,182.98	875,331.46	41,223.09
3、企业年金缴费	858,861.15	8,095,190.39	8,719,719.52	234,332.02
合计	1,983,847.95	42,730,760.97	42,904,999.95	1,809,608.97

其他说明：

□适用 √不适用

38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	23,305,956.04	36,482,259.81
营业税	-36,414,898.75	-44,527,174.26
城市维护建设税	-29,615,202.71	-40,779,743.79
企业所得税	692,488,885.80	435,383,657.10
个人所得税	3,828,390.67	8,676,851.24
房产税	2,355,043.72	21,415,156.86
土地增值税	1,258,352,474.15	741,411,380.80
土地使用税	465,377.75	375,146.29
印花税	-2,537.01	731,908.55
教育费附加	-20,038,016.40	-27,996,913.65
水利建设基金	40,189.50	299,429.98
河道管理费	-3,806,517.74	-4,745,847.84
其他	52,652.25	9,508,738.80

合计	1,891,011,797.27	1,136,234,849.89
----	------------------	------------------

39、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
金融机构借款利息	15,733,261.08	13,679,625.79
企业债券利息	207,934,981.29	285,413,596.90
合计	223,668,242.37	299,093,222.69

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

40、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	5,814,265.24	18,643,265.24
合计	5,814,265.24	18,643,265.24

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

项目	期末余额	年初余额
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
宏灏实业(上海)有限公司	4,671,000.00	
新长宁(集团)有限公司		17,500,000.00
合计	5,814,265.24	18,643,265.24

41、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	369,053,609.07	360,159,517.37
往来款及借款	1,347,321,946.19	885,037,024.49
暂收款	1,564,714,662.38	1,382,491,998.93
征地费用	146,813,116.77	143,539,845.97
其他	32,250,544.24	53,322,034.54
应付购买中星集团股权款	2,292,975,308.83	
合计	5,753,129,187.48	2,824,550,421.30

(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	224,250,344.71	尚未归还
古北集团(农民工征地费)	136,961,088.77	尚未支付
童锦泉	127,755,921.74	尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款
上海地产(集团)有限公司	79,103,911.28	净房款
上海国际汽车城置业有限公司	78,400,000.00	关联方往来款
合计	646,471,266.50	/

其他说明

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、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	457,000,000.00	1,171,000,000.00
1年内到期的应付债券	4,597,720,124.05	2,453,774,541.59
一年内到期的其他非流动负债		952,000,000.00
合计	5,054,720,124.05	4,576,774,541.59

注：1年内到期的应付债券系公司发行的15中华企业MTN002，15中企01，16中企01、16中企02将分别于2018年8月、2018年12月、2019年3月到期，故划分至一年内到期的其他非流动负债。

其他说明：

一年内到期的长期借款明细

项目	期末余额	年初余额
信用借款	112,500,000.00	100,000,000.00
抵押借款	274,500,000.00	1,071,000,000.00
保证借款	70,000,000.00	
合计	457,000,000.00	1,171,000,000.00

注：抵押物清单详见附注重要承诺事项。

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
杭州银行股份有限公司上海分行	2013/4/3	2018/10/31	人民币	五年以上贷款基准利率	160,000,000.00
中国农业发展银行浦东分行	2016/2/29	2019/2/28	人民币	1.20%	70,000,000.00
上海农村商业银行长寿支行	2017/5/4	2019/5/3	人民币	4.35%	67,500,000.00
浙商银行股份有限公司	2016/8/11	2018/8/11	人民币	6.00%	45,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2013/4/2	2018/12/31	人民币	同期同档次基准利率上浮5%	32,500,000.00
合计					375,000,000.00

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海星信房地产开发有 限公司	350,000,000.00	
合计	350,000,000.00	

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	4,684,088,608.83	4,123,922,154.74
信用借款	65,000,000.00	60,000,000.00
保证借款		70,000,000.00
合计	4,749,088,608.83	4,253,922,154.74

注：抵押借款的信息详见附注重要承诺事项。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款前五名：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
东亚银行上海分行	2014/12/17	2019/12/17	人民币	6.10%	1,050,000,000.00
交通银行上海闵行支行	2014/12/24	2023/12/20	人民币	5 年期以上基准利率，前 3 年利 率不低于基准，后 6 年利率不 低于基准上浮 10%	860,000,000.00

2018 年半年度报告

上海浦东发展银行第一营业部	2017/12/19	2041/12/17	人民币	5 年以上基准利率，12 个月调 息一次	745,000,000.00
中国建设银行上海第五支行	2017/11/16	2022/11/15	人民币	4.75%	348,732,681.42
上海浦东发展银行第一营业部	2016/5/30	2024/6/21	人民币	5.15%	240,000,000.00
合 计					3,243,732,681.42

46、 应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
13 中企债	1,518,668,422.74	1,516,069,196.73
16 中企 01		1,440,252,818.45
16 中企 02		1,500,000,000.00
16 中星 01	3,692,020,597.23	3,686,437,862.99
合 计	5,210,689,019.97	8,142,759,878.17

(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）	100.00	2014/10/14	5 年	1,550,000,000.00	1,516,069,196.73			2,599,226.01		1,518,668,422.74
15 中华企业 MTN001（注 2）	100.00	2015/5/26	3 年	800,000,000.00	799,205,074.60			794,925.40	800,000,000.00	
15 中华企业 MTN002（注 2）	100.00	2015/8/12	3 年	800,000,000.00	798,840,451.67			1,025,508.31		799,865,959.98
15 中企 01（注 3）	100.00	2015/12/3	3 年	857,000,000.00	855,729,015.32			686,711.12		856,415,726.44
16 中企 01（注 3）	100.00	2016/3/2	3 年	1,443,000,000.00	1,440,252,818.45			1,185,619.18		1,441,438,437.63
16 中企 02（注 4）	100.00	2016/3/18	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
16 中星 01（注 5）	100.00	2016/3/15	5 年	3,700,000,000.00	3,686,437,862.99			5,582,734.24		3,692,020,597.23
减：一年内到期的非流动负债					-2,453,774,541.59					-4,597,720,124.05
合计				10,650,000,000.00	8,142,759,878.17			11,874,724.26	800,000,000.00	5,210,689,019.97

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。2017 年 9 月，公司根据实际情况以及当前的市场环境，决定不上调债券票面利率，即该债券存续期限后 2 年的票面利率仍为 5.47%，并在存续期限后 2 年固定不变。

注 2：2015 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，本期已偿还完毕。

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，已重分类至一年内到期的非流动负债。

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，已重分类至一年内到期的非流动负债。

2016年3月2日，本公司完成剩下的第二期非公开发行公司债券的发行工作，共募集资金人民币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，本期末已重分类至一年内到期的非流动负债。

注4：2015年12月，经上海证券交易所“上证函【2015】2488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15亿元的公司债券符合挂牌条件。2016年3月18日，本公司完成非公开发行公司债券的发行工作，共募集资金人民币15亿元，期限为3年，票面利率为4.95%，起息日为2016年3月18日，本期末已重分类至一年内到期的非流动负债。

注5：2016年3月，本公司子公司上海中星（集团）有限公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]3066号”核准，发行“16中星01”债。该债券面值总额为人民币37亿元，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3.2%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“16中星01”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

47、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
开发商补贴款	24,475,906.68	24,475,906.68
商品房维修成本	52,003,631.56	52,010,902.90
公房租金用于维修部分	8,775,343.12	8,691,725.80
小区专项支出留存款	6,081,786.26	6,060,881.95
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	2,415,350.35	2,450,154.46
代管房维修基金	1,025,702.20	1,001,568.05
合计	99,542,511.47	99,455,931.14

注: 长期应付款期末余额系孙公司上海中星集团申城物业有限公司、孙公司上海良城物业管理有限公司物业专项应付款。

其他说明:

适用 不适用

48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

49、专项应付款

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	9,859,443.00		诉讼事项等审理过程中
合计	9,859,443.00		

51、递延收益

递延收益情况

√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	3,320,000.00			3,320,000.00	财政补助
合计	3,320,000.00			3,320,000.00	

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

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
浦江旅游综合服务平台政府补助（注2）	2,350,000.00				2,350,000.00	与收益相关
合计	3,320,000.00				3,320,000.00	/

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：本公司孙公司上海申江怡德投资经营管理有限公司 2015 年 2 月申请上海市 2015 年度服务业发展引导金，申请项目名称为浦江旅游综合服务平台，该项目计划投资 1,545 万元，其中市级引导资金 300 万元，区县配套资金 300 万元，自筹 945 万元，2015 年度市级拨款 235 万元，截至 2018 年 8 月 20 日尚未验收。

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
平安资产管理有限责任公司（注 1）	1,559,579,166.67	1,619,816,666.67
太平洋资产管理有限责任公司（注 2）	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	2,059,579,166.67	2,119,816,666.67

其他说明：

注 1：担保信息详见附注关联担保情况。

注 2：系太平洋资产管理有限责任公司发行的“太平洋-安徽中星城债权投资计划”理财产品项下募集的理财资金对本公司子公司上海中星（集团）有限公司进行委托债权投资，同时由上海地产（集团）有限公司提供担保。

53、股本

适用 不适用

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	2,839,641,434.00				2,839,641,434.00	4,706,700,832.00

其他说明：

注：根据公司 2016 年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证

监许可[2018]215号)核准,本期公司向上海地产(集团)有限公司发行人民币普通股(A股)2,839,641,434股,发行后的股本为人民币4,706,700,832元。2018年5月22日,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》,公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

55、资本公积

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
资本溢价(股本溢价)	6,201,311,735.50	2,665,866,429.63	7,241,324,559.34	1,625,853,605.79
其他资本公积	615,968,914.20		576,373,933.70	39,594,980.50
合计	6,817,280,649.70	2,665,866,429.63	7,817,698,493.04	1,665,448,586.29

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

资本溢价(股本溢价)本期增加系公司向上海地产(集团)有限公司发行人民币普通股(A股)2,839,641,434股,每股面值1元,每股发行价为5.23元,扣除2,839,641,434.00元计入股本及冲减相关税费19,215,320.58元后计入资本公积(股本溢价);

同时公司向上海地产(集团)有限公司(以下简称“上海地产集团”)购买上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)100%股权属于同一控制下企业合并,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。

公司在合并日按照中星集团在上海地产集团合并财务报表中的账面价值作为长期股权投资-中星集团的初始投资成本,支付对价与长期股权投资-中星集团初始投资成本之间的差额,调整资本公积(股本溢价)9,326,601,515.61元;

资本溢价（股本溢价）本期减少系本期购买上海中星（集团）有限公司的股权属于同一控制下企业合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，对比较报表的相关项目进行调整，因本期已实现合并而转出资本公积（股本溢价）6,180,549,089.01元，转出其他资本公积576,373,933.70元；同时以合并方资本公积（资本溢价或股本溢价）的贷方余额为限，恢复被合并方在企业合并前实现的留存收益、其他综合收益中归属于合并方的部分，自“资本公积”转入“未分配利润”1,058,214,198.13元，转入“其他综合收益”2,561,272.20元。

56、库存股

适用 不适用

57、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	
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	-6,840,605.03	-21,728,710.35		471,130.35	-22,199,840.70	-29,040,445.73
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						
可供出售金融资产公允价值变动损益	-6,840,605.03	-21,728,710.35		471,130.35	-22,199,840.70	-29,040,445.73
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	-6,840,605.03	-21,728,710.35		471,130.35	-22,199,840.70	-29,040,445.73

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√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
法定盈余公积	491,700,295.51			491,700,295.51
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	491,700,295.51			491,700,295.51

60、未分配利润

√适用 □不适用

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	1,200,035,337.77	833,537,415.06
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,158,493,948.90	579,872,331.90
调整后期初未分配利润	2,358,529,286.67	1,413,409,746.96
加：本期归属于母公司所有者的净利润	833,510,556.75	351,610,552.92
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		
转作股本的普通股股利		
其他		274,370.91
期末未分配利润	3,192,039,843.42	1,764,745,928.97

调整期初未分配利润明细：

1、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 1,158,493,948.90 元。

61、营业收入和营业成本

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,651,638,898.20	5,138,833,171.80	5,391,903,713.34	4,038,827,520.15
其他业务	15,845,601.42	5,765,417.40	38,095,152.89	24,054,862.01
合计	7,667,484,499.62	5,144,598,589.20	5,429,998,866.23	4,062,882,382.16

(1) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业	11,282,581.61	10,429,051.65	6,859,707.80	6,552,688.94
(2) 房地产业	7,311,517,868.62	4,810,561,465.09	5,116,776,649.27	3,798,013,612.33
(3) 旅游饮食服务业	1,196,386.96	1,040,663.84	5,877,760.73	3,010,059.42
(4) 施工业	2,761,673.91	2,747,263.79	5,928,711.09	4,676,429.78
(5) 材料销售				
(6) 劳务收入	51,001,950.38	29,683,440.34	162,714,068.93	132,619,052.78
(7) 运输业				
(8) 租赁				
(9) 物业管理	273,878,436.72	284,371,287.09	93,746,815.52	93,955,676.90
(10) 其他				
合计	7,651,638,898.20	5,138,833,171.80	5,391,903,713.34	4,038,827,520.15

(2) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	6,999,333,424.00	4,662,375,680.54	4,800,666,956.57	3,657,614,295.94
(2) 土地收储				
(3) 出租开发产品	312,184,444.62	148,185,784.55	316,109,692.70	140,399,316.39
(4) 施工业	2,761,673.91	2,747,263.79	5,928,711.09	4,676,429.78
(5) 劳务收入	326,076,774.06	315,095,391.27	262,338,645.18	229,584,789.10
(6) 商品收入	11,282,581.61	10,429,051.65	6,859,707.80	6,552,688.94
合计	7,651,638,898.20	5,138,833,171.80	5,391,903,713.34	4,038,827,520.15

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	5,204,301,031.65	3,109,507,071.83	4,054,121,130.60	2,847,050,429.62
江苏地区	789,527,211.01	627,114,208.74	918,740,371.93	804,397,499.81
浙江地区	1,545,053,719.59	1,331,063,542.15	413,784,360.91	378,324,317.27
安徽地区	112,471,221.65	70,968,349.08	3,511,161.48	6,430,585.10
天津地区			1,651,450.32	2,564,688.35
吉林地区	285,714.30	180,000.00	95,238.10	60,000.00
合计	7,651,638,898.20	5,138,833,171.80	5,391,903,713.34	4,038,827,520.15

(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(%)
江苏润辉置业有限公司	81,279,046.67	1.06
上海高岛屋百货有限公司	47,310,505.74	0.62
上海中星城际房地产有限公司	33,428,571.42	0.44
红庐香颂别墅某业主	31,426,749.72	0.41
红庐香颂别墅某业主	30,476,190.48	0.40
合计	223,921,064.03	2.93

62、税金及附加

√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
营业税	5,893,233.70	43,351,256.47
城市维护建设税	25,138,094.52	16,097,268.54
土地增值税	693,884,230.21	126,514,390.21
房产税	37,173,700.30	35,693,408.55
教育费附加	18,715,682.11	13,320,565.86
其他	13,003,119.17	11,394,645.19
合计	793,808,060.01	246,371,534.82

63、销售费用

√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
销售代理服务费	43,081,382.34	174,450,584.15
广告展览宣传费	14,086,867.00	22,572,726.78
售楼处费用	2,198,075.13	1,648,267.22
物业管理费	13,245,277.57	12,740,236.95
职工薪酬	25,403,907.13	28,252,141.95
办公费	1,018,257.82	1,265,498.11
修理费	959,895.92	108,229.06
业务招待费	50,539.77	123,344.18
咨询及中介机构费用	2,352,532.55	1,279,522.00
折旧费	321,646.01	265,252.94
车辆费用	819,798.85	850,469.54
差旅费	359,567.04	483,119.88
租赁费	111,511.55	414,771.43
其他	3,233,363.23	2,355,784.91
合计	107,242,621.91	246,809,949.10

64、管理费用

√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
职工薪酬	164,980,120.26	149,503,977.50
租赁费	19,929,053.39	20,267,678.33
物业管理费	6,097,321.79	7,987,804.38
咨询及中介机构费用	13,907,784.21	18,818,382.12
折旧费	7,341,979.76	8,048,263.93
办公费	4,172,081.34	5,237,046.49
差旅费	2,387,045.18	2,762,755.63
车辆费用	1,511,098.18	1,737,303.67
业务招待费	703,119.74	1,168,615.85
修理费	334,616.77	458,693.68
水电费	2,525,857.86	2,028,041.46
会务费	174,142.32	162,716.08
劳动保护费	579,294.52	715,553.66
其他	20,040,147.61	14,393,992.70
合计	244,683,662.93	233,290,825.48

65、财务费用

√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
利息费用	433,274,368.14	511,778,155.55
利息收入	-103,723,146.36	-76,897,281.73
汇兑损益	-4,913.64	13,354.37
其他	1,529,988.11	1,441,479.39
合计	331,076,296.25	436,335,707.58

66、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	-19,100,154.55	21,469,822.58
二、存货跌价损失		-306,184,535.78
合计	-19,100,154.55	-284,714,713.20

67、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	-15,470,000.00	-4,095,000.00
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	-15,470,000.00	-4,095,000.00

68、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	481,445,063.33	-391,988.66
处置长期股权投资产生的投资收益		9,846,290.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	136,511.69	693,751.39
处置可供出售金融资产取得的投资收益		4,631,801.12
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他投资收益		5,985,603.22
合计	481,581,575.02	20,765,457.22

其他说明：

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	137,595.84	7,515,758.53
上海瀛利置业有限公司	-541,074.93	-347,977.87
上海地产集团建筑产品研发有限公司	-260.14	-135.86
上海鼎保置业有限公司	1,751.61	-2,631.75
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	-222,300.01	-791,576.45
上海国际汽车城置业有限公司	136,256,750.54	-4,650,448.60
上海利昊物业管理有限公司	-5,733.15	-2,400.67
上海营口加油站有限责任公司	838,535.65	285,278.39
上海康健加油有限公司	537,713.27	522,818.18
上钢集贸市场经营管理有限公司	785,164.75	621,031.36
上海星信房地产开发有限公司	349,113,637.13	-3,700,127.82

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海侨建重联企业发展有限公司	1,285,194.71	1,245,899.77
上海恒城房地产有限公司	-28,495.65	-4,394.05
上海金城房地产投资咨询公司		1,342,840.15
上海虹城房地产有限公司	-557,302.36	-1,940,334.31
上海春日置业有限公司	-6,156,113.93	-485,587.66
合计	481,445,063.33	-391,988.66

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海金城房地产投资咨询公司		9,857,085.88
徐州金丰易居房地产顾问有限公司		-10,795.73
合计		9,846,290.15

69、资产处置收益

√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
处置固定资产利得或损失	5,644,600.00	1,022,699.48
合计	5,644,600.00	1,022,699.48

其他说明：

□适用 √不适用

70、其他收益

√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
售后公房物业服务补贴及评优奖励等	1,019,447.08	
合计	1,019,447.08	

其他说明：

□适用 √不适用

71、营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,961,367.90	36,670,686.12	5,961,367.90
盘盈利得	10.01	220.40	10.01
违约金、罚款收入	3,904,323.75	246,961.03	3,904,323.75
其他	2,087,562.74	36,004,142.82	2,087,562.74
合计	11,953,264.40	72,922,010.37	11,953,264.40

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
财政扶持金、财税补贴等	5,961,367.90	36,670,686.12	与收益相关
合计	5,961,367.90	36,670,686.12	/

其他说明：

□适用 √不适用

72、营业外支出

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	343,985.66		343,985.66
其中：固定资产处置损失	343,985.66		343,985.66
对外捐赠	281,200.00	5,200.00	281,200.00
罚款滞纳金支出	235,157.82	1,029,424.70	235,157.82
赔偿支出（注）	9,941,855.40	272,115.79	9,941,855.40
其他	39,180.05	1,357,868.62	39,180.05
合计	10,841,378.93	2,664,609.11	10,841,378.93

注：本期赔偿支出主要系本公司子公司苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司因配套车库向业委会的赔偿支出。

73、所得税费用

(1) 所得税费用表

√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
当期所得税费用	536,349,320.61	232,355,562.93
递延所得税费用	-71,771,584.52	-89,592,320.10
合计	464,577,736.09	142,763,242.83

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,539,062,931.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	384,764,411.31
子公司适用不同税率的影响	-59,087.97
调整以前期间所得税的影响	-1,508,591.83
非应税收入的影响	-102,421,012.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	99,544,875.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,864,808.67
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	87,121,949.84
所得税费用	464,577,736.09

其他说明：

□适用 √不适用

74、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

75、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√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
收到暂收款、往来款、代垫款、押金等	1,216,117,766.72	249,726,190.39
专项补贴、补助款	3,338,367.90	36,670,686.12
利息收入	104,829,363.94	76,584,800.60
营业外收入	5,720,501.83	2,157,428.53
其他收益	1,019,447.08	
合计	1,331,025,447.47	365,139,105.64

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√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
企业间往来	147,616,345.27	342,765,677.53
销售费用支出	75,914,140.10	135,540,293.40
管理费用支出	74,382,816.11	69,989,837.59
财务费用支出	1,528,788.84	1,441,479.39
营业外支出	1,008,678.22	2,630,609.10
合计	300,450,768.54	552,367,897.01

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
收回关联方借款		40,022,692.44
合计		40,022,692.44

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
支付关联方借款		259,022,692.44
购买理财产品		60,950,000.00
处置子公司		109.01
合计		319,972,801.45

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√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
剥离资产相关现金流		5,737,160.70
收到关联方借款		25,000,000.00
合计		30,737,160.70

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√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
少数股东收回投资款	299,000,000.00	
保证金	30,395.21	
增发股份、债券中介费用税金等	19,770,037.55	47,169.81
归还关联方借款		537,636,451.83
合计	318,800,432.76	537,683,621.64

76、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

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金流量：		
净利润	1,074,485,195.35	434,210,495.42
加：资产减值准备	-19,100,154.55	-284,714,713.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,872,572.40	119,333,278.61
无形资产摊销	1,897,534.70	1,490,736.24

长期待摊费用摊销	2,652,628.01	7,624,446.80
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)	-5,687,041.15	-1,022,699.48
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	343,985.66	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	15,470,000.00	4,095,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)	433,269,454.50	511,791,509.92
投资损失(收益以“-”号填列)	-481,581,575.02	-20,765,457.22
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-71,771,584.52	-89,592,320.10
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)	3,687,505,798.43	2,401,561,902.39
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	92,749,554.96	-554,752,531.54
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,185,495,923.40	1,301,547,980.47
其他	7,442,800.00	-23,390,844.60
经营活动产生的现金流量净额	678,053,245.37	3,807,416,783.71
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	12,132,755,296.97	13,805,590,445.33
减: 现金的期初余额	15,416,325,526.29	14,098,832,944.69
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	-3,283,570,229.32	-293,242,499.36

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	12,132,755,296.97	15,416,325,526.29
其中：库存现金	731,207.03	674,888.73
可随时用于支付的银行存款	12,131,868,450.22	15,415,602,853.27
可随时用于支付的其他货币资金	155,639.72	47,784.29
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	12,132,755,296.97	15,416,325,526.29
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		

其他说明：

□适用 √不适用

77、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

√适用 □不适用

详见本附注资本公积所述。

78、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	15,146.51	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、借款质押备偿金、项目开发资金受限、债券保证金及业委会托管
存货	263,418.78	借款抵押
固定资产	4,468.57	借款抵押
投资性房地产	388,168.30	借款抵押
可供出售金融资产	9,358.58	参与定向增发的股票仍处于锁定期
合计	680,560.74	

79、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目:

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明,包括对于重要的境外经营实体,应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据,记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

80、套期

适用 不适用

81、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
世博地区管理委员会开发扶持资金	170,000.00	营业外收入	170,000.00
松江区财政局扶持基金	490,000.00	营业外收入	490,000.00
先进企业表彰款	50,000.00	营业外收入	50,000.00
马桥镇政府招商奖励	5,000.00	营业外收入	5,000.00
虹口区财政局企业	600,000.00	营业外收入	600,000.00

转型升级费			
崇明县财政局专项扶持资金	61,800.00	营业外收入	61,800.00
虹口区投资促进办公室重点企业表彰奖励	60,000.00	营业外收入	60,000.00
虹口财政投资促进办奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
稳岗补贴	68,285.00	营业外收入	68,285.00
杨浦财政局中小企业发展专项资金	2,623,000.00	营业外收入	2,623,000.00
稳岗补贴	14,937.00	营业外收入	14,937.00
残疾人超比例奖金	1,809.80	营业外收入	1,809.80
残疾人保障金补贴	19,190.10	营业外收入	19,190.10
财政扶持金	230,800.00	营业外收入	230,800.00
残疾人保障金补贴	35,546.00	营业外收入	35,546.00
崇明财政专项扶持	19,000.00	营业外收入	19,000.00
税收返还	1,309,000.00	营业外收入	1,309,000.00
工业城扶持资金	103,000.00	营业外收入	103,000.00

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

82、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海中星(集团)有限公司	100.00%	在合并前同受母公司上海地产(集团)有限公司控制	2018/4/23	交割完成,完成工商变更登记手续,控制权已转移	403,135,344.89	-43,839,277.71	1,321,386,347.07	-38,531,666.73

其他说明:

注:根据公司2016年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》,并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产(集团)有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》核准(证监许可[2018]215号)。2018年4月17日,公司与上海地产(集团)有限公司(以下简称上海地产集团)签署《标的资产交割确认书》,双方确认,以标的资产的主管工商行政管理机关就标的资产的股东变更为中华企业出具登记证明文件之日作为交易协议约定的资产交割日。自资产交割日起,与标的资产相关的一切权利与义务(除非双方另有书面约定或上海地产集团根据监管要求作出过特别承诺)均归属中华企业,上海地产集团对交付标的资产的义务已履行完毕,标的资产已由中华企业实际拥有。根据上海市工商行政管理局于2018年4月23日换发的营业执照(统一社会信用代码:91310000132232057F),上海中星(集团)有限公司100%股权已过户至中华企业名下,相关变更手续已办理完成。

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海中星（集团）有限公司
--现金	2,292,975,308.83
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	2,839,641,434.00
--或有对价	

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海中星（集团）有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	30,407,670,999.29	30,990,378,235.44
货币资金	4,857,702,642.19	5,849,359,504.67
存货	17,435,668,309.22	17,215,433,011.35
投资性房地 产	3,449,277,779.48	3,486,722,784.11
其他资产	4,665,022,268.40	4,438,862,935.31
负债：	21,904,878,857.60	22,438,332,017.06
借款	9,441,636,117.63	9,512,360,017.73
预收款项	9,931,584,728.54	9,951,588,570.53
其他负债	2,531,658,011.43	2,974,383,428.80
净资产	8,502,792,141.69	8,552,046,218.38
减：少数股东 权益	685,093,648.65	693,294,521.08
取得的净资 产	7,817,698,493.04	7,858,751,697.30

其他说明：

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、 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

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	房地产开发	87.5		购买
上海原经房地产(集团)有限公司	上海	上海南苏州路255号	房地产开发	90		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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	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19(商)幢101、102室	房地产开发	90	10	设立
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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	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

司						
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、零售业	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	房地产开发		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	物业服务		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路 1519 号	服务业		100	设立
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 (注 1)	上海	上海市长宁区水城南路 55 号 306 室	房地产开发		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	房地产开发		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	房地产开发		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	房地产开发		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	物业服务		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	房地产开发		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	房地产开发		100	购买
古北集团香港有限公司	香港	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海市南苏州路 255 号	房地产开发		100	设立
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	房地产开发	30	70	设立

上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区新松江路1800弄3号3层310室	房地产开发	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	房地产开发		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	房地产开发		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	房地产开发		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
上海房地集团物业服务服务有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路119号	物业服务	100		购买
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	房地产开发	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	房地产开发		70	设立
上海中星（集团）有限公司	上海	上海市曲阳路561号	房地产开发	100		同一控制下企业合并
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	江苏无锡滨湖区马山镇檀溪村钮琦1号	房地产开发		90	设立
上海旗捷置业有限公司	上海	闵行区光华路2118号C-3	房地产开发		100	购买
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	张浦镇大市昆南路1号	房地产开发		100	设立
昆山星耀房地产开发有限公司	昆山	昆山开发区前进中路342号二楼	房地产开发		100	设立
上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海	黄浦区福州路515号底层	房地产开发		100	设立
上海湘大房地产开发有限公	上海	松江新城路2号109室	房地产开发		70	设立

司						
上海中星实业有限公司	上海	普陀区武宁路419号E楼(16幢)2楼	房地产开发		100	设立
上海中星广告装潢有限公司	上海	上海曲阳路561号	服务业		100	设立
上海硕和房地产开发有限公司(注3)	上海	杨浦区赤峰路59弄2号2楼	房地产开发		52	设立
上海中星集团新城房地产有限公司	上海	黄浦区湖北路145号	房地产开发		100	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	黄浦区宁海东路200号10楼1016室	房地产开发		100	设立
上海闵润置业有限公司	上海	闵行区光华路2118号C-134	房地产开发		100	同一控制下企业合并
上海全策房地产有限公司	上海	嘉定区海波路755、761、767号	房地产开发		100	设立
上海龙宁房地产开发有限公司	上海	松江区玉佳路72号C129座	房地产开发		100	设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	杨浦区控江路980弄5号5楼502室	物业服务		100	设立
上海新城物业有限公司	上海	宁海东路200号2616室	物业服务		100	设立
上海良城物业管理有限公司	上海	黄浦区控江路980弄5号5楼501室	物业服务		100	设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	曲阳路561号	房地产开发		100	设立
上海中星城镇置业有限公司	上海	宝山区沪太路8756号-8	房地产开发		80	设立
上海中大股份有限公司	上海	黄浦区宁海东路200号2316室	城市综合开发建设、市政交通道路		100	设立
中星扬州置业有限公司	扬州	扬州市平山堂西路西湖花园(一期)A公建	房地产开发		100	设立
中星(昆山)城际置业有限公司	昆山	昆山开发区中华园路850号30室、31室	房地产开发		100	设立

上海星舜置业有限公司	上海	江场西路 1577 弄 7 号 1 层 124 室	房地产开发		90	设立
中星(安徽)置业有限公司	合肥	合肥市瑶海区五洲商城 D 区 2 幢 220 室	房地产开发		100	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路 488 号) 232 室	房地产开发		50	设立
中星(镇江)置业有限公司	镇江	镇江市檀山路 9 号(镇江市润州区跑马山庄 3 幢 101 室)	房地产开发		100	设立
上海馨亭置业有限公司	上海	上海市闵行区元江路 5255 号	房地产开发		100	同一控制下企业合并
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E26 室	房地产开发		53	同一控制下企业合并
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	上海市浦东新区浦东大道 2123 号 3E-2551 室	房地产开发		100	同一控制下企业合并
上海申江怡德投资管理经营有限公司	上海	上海市大连西路 281 号 101 室	物业服务		100	同一控制下企业合并
上海申江怡德会展投资管理经营有限公司	上海	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 725D 室	会展会务服务等		100	同一控制下企业合并
上海德响实业有限公司	上海	崇明县绿花镇嘉华路 4 号 104-4 室	票务代理等		100	同一控制下企业合并
上海怡德明华物业管理有限公司	上海	上海市黄浦区南苏州路 381 号 506 室	物业服务		51	同一控制下企业合并
上海环江投资发展有限公司	上海	上海市浦东新区东方路 1988 号 605C-1 室	房地产业		100	同一控制下企业合并
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海	上海市杨浦区许昌路 1296 号 502 室	房地产业		75	同一控制下企业合并
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	上海市松江区石湖荡镇塔汇路 609 号 405 室	房地产业		100	同一控制下企业合并
上海地产馨逸置业有限公司	上海	上海市徐汇区漕东路 209 号 152 室	房地产业		100	同一控制下企业合并

注 1: 截至 2018 年 4 月 19 日, 上海古北京宸置业发展有限公司已注销完毕。

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

注3：注：2009年8月4日，上海硕和房地产开发有限公司召开股东代表会议，一致通过《上海硕和房地产开发有限公司章程修正案》，该修正案将原“股东按出资比例分取红利，公司方增资时，股东可以优先认缴出资”修改为“股东按约定分取红利，公司方增资时，股东可以优先认缴出资”。修改条款主要为了具体实施硕和公司一届七次董事会决议第二项：同意《海上硕和城分配指标划分方案》，该方案主要内容为（1）一期（已竣工部分）分配指标：上海中星（集团）有限公司占42.33%，上海耘兰房地产开发有限公司占34.84%，上海森杰房地产开发有限公司占22.83%；（2）二期（在建部分）分配指标：上海中星（集团）有限公司占77.31%，上海耘兰房地产开发有限公司占13.71%，上海森杰房地产开发有限公司占8.98%。由于上述分配方法属约定分红形式与原章程按比例分红条款不符，故修改了公司章程中分红相关条款并工商备案。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

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	12.5%	9,352,405.96		268,939,813.35
上海原经房地产(集团)有限公司	10%	8,997,796.65		175,997,225.57
上海凯峰房地产开发有限公司	29%	213,491,898.94		740,736,644.24
上海富源滨江开发有限公司	47%	-1,289,017.00		577,962,638.80

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

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	4,290,836,918.81	2,407,407,596.08	6,698,244,514.89	3,725,613,825.87	719,000,000.00	4,444,613,825.87	4,879,442,604.48	2,438,772,241.40	7,318,214,845.88	4,160,297,202.42	917,500,000.00	5,077,797,202.42
上海原经房地产(集团)有限公司	3,283,925,775.34	978,607,056.65	4,262,532,831.99	1,657,349,926.15		1,657,349,926.15	4,320,180,266.21	451,636,968.17	4,771,817,234.38	2,291,767,015.94		2,291,767,015.94
上海凯峰房地产开发有限公司	5,060,585,051.04	502,480,023.33	5,563,065,074.37	3,008,800,783.88		3,008,800,783.88	7,900,872,270.98	401,592,260.40	8,302,464,531.38	5,484,379,202.75		5,484,379,202.75
上海富源滨江开发有限公司	5,555,301,530.66	86,774,826.97	5,642,076,357.63	4,269,368,615.51	143,000,000.00	4,412,368,615.51	5,617,108,524.59	87,022,605.72	5,704,131,130.31	4,380,680,798.83	91,000,000.00	4,471,680,798.83

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	895,507,272.41	77,358,709.41	77,358,709.41	16,326,183.33	777,896,953.35	158,863,990.83	158,863,990.83	153,952,777.04
上海原经房地产（集团）有限公司	740,011,781.73	125,132,687.40	125,132,687.40	373,436,222.95	1,474,027,396.89	93,836,759.78	93,836,759.78	279,114,833.53
上海凯峰房地产开发有限公司	3,547,773,918.97	736,178,961.86	736,178,961.86	-140,584,093.17	746,043,544.65	143,505,853.37	143,505,853.37	1,160,196,078.57
上海富源滨江开发有限公司	7,416,084.93	-2,742,589.36	-2,742,589.36	-202,946,303.54	3,253,301.90	-27,465,737.45	-27,465,737.45	1,245,196,185.76

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海春日置业有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路200号512室	房地产开发		50.00	权益法
上海星信房地产开发有限公司	上海	上海市嘉定区真南路4268号2幢705室	房地产开发		40.00	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海春日置业有限公司	上海星信房地产开发有限公司	上海春日置业有限公司	上海星信房地产开发有限公司
流动资产	4,206,752,908.76	2,079,147,468.86	3,983,048,236.72	3,344,592,041.48
非流动资产	123,623.27	27,998,691.17	103,722.76	1,111,241.08
资产合计	4,206,876,532.03	2,107,146,160.03	3,983,151,959.48	3,345,703,282.56

流动负债	3,665,256,902.25	1,152,796,316.92	2,390,404,101.83	2,784,152,687.40
非流动负债		25,064.21	1,050,000,000.00	25,064.21
负债合计	3,665,256,902.25	1,152,821,381.13	3,440,404,101.83	2,784,177,751.61
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	541,619,629.78	954,324,778.90	542,747,857.65	561,525,530.95
按持股比例计算的净资产份额	270,809,814.89	358,516,609.58	271,373,928.83	44,333,281.40
调整事项	-115,266,151.19	-1,556,476.53	-109,674,151.20	-36,486,785.48
--商誉				
--内部交易未实现利润	-115,266,151.19	-1,556,476.53	-109,674,151.20	-36,486,785.48
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	155,543,663.70	356,960,133.05	161,699,777.63	7,846,495.92
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		3,062,247,444.76		
净利润	-1,128,227.87	392,799,247.95	-979,535.65	-7,705,825.54
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,128,227.87	392,799,247.95	-979,535.65	-7,705,825.54
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

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	385,925,910.32	387,991,010.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,935,132.12	632,519.06
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	740,618,997.87	636,738,637.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	136,552,408.01	3,161,207.76
--其他综合收益		
--综合收益总额		

其他说明

本公司对合营企业、联营企业的担保信息详见本附注关联担保情况。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司的内部审计部门也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司最大的信用风险来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。对于销售客户，本公司制定了严格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。

公司通过对已有相关客户或单位信用评级监控以及应收款项账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控范围内。

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。

本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

对于销售客户，由于本公司的销售政策比较严格，一般情况下，所售开发产品需要收到房屋全款后才能办理房屋交接手续，因此应收购房款的规模一般较小；

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

对于保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；

对于处置股权投资产生的应收款，一般会要求有其他增信措施，如担保、质押等，确保公司的信用风险在可控范围内。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是通过逐步降低筹资规模、调整负债结构，并采用固定利率和浮动利率相结合的方式以降低综合资金成本。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 80%-90% 尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。2018 年 6 月 30 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加人民币 3,131.56 万元。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。除境外子公司发生极少量外币业务外，本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险

(3) 其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	43,088,500.00	58,558,500.00
可供出售金融资产	97,441,925.87	119,170,636.22
合计	140,530,425.87	177,729,136.22

于 2018 年 6 月 30 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 15%，则本公司将增加或减少净利润 646.33 万元、其他综合收益 1,461.63 万元（2017 年 12 月 31 日：净利润 878.38 万元、其他综合收益 1,787.56 万元）。管理层认为 15% 合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现

现金流量的预测，同时分析负债结构和期限；此外与金融机构维持良好合作关系，保持一定的授信额度，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					合计
	1个月以内	1-3个月	3个月-1年	1-5年	5年以上	
短期借款			40,000,000.00			40,000,000.00
一年内到期的非流动负债		863,865,959.98	4,190,854,164.07			5,054,720,124.05
其他流动负债			350,000,000.00			350,000,000.00
长期借款				2,459,088,608.83	2,290,000,000.00	4,749,088,608.83
应付债券				5,210,689,019.97		5,210,689,019.97
其他非流动负债				2,059,579,166.67		2,059,579,166.67
合计		863,865,959.98	4,580,854,164.07	9,729,356,795.47	2,290,000,000.00	17,464,076,919.52

项目	年初余额					合计
	1个月以内	1-3个月	3个月-1年	1-5年	5年以上	
短期借款		40,000,000.00		72,500,000.00		112,500,000.00
一年内到期的非流动负债		3,469,774,541.59	1,107,000,000.00			4,576,774,541.59
其他流动负债						
长期借款				2,533,922,154.74	1,720,000,000.00	4,253,922,154.74
应付债券				8,142,759,878.17		8,142,759,878.17
其他非流动负债				2,119,816,666.67		2,119,816,666.67
合计		3,509,774,541.59	1,107,000,000.00	12,868,998,699.58	1,720,000,000.00	19,205,773,241.17

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
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	43,088,500.00			43,088,500.00
1. 交易性金融资产	43,088,500.00			43,088,500.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	43,088,500.00			43,088,500.00
(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		97,441,925.87		97,441,925.87
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		97,441,925.87		97,441,925.87
(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	43,088,500.00	97,441,925.87		140,530,425.87
(五) 交易性金融负				

债				
其中：发行的交易性 债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允 价值计量且变动计入 当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量 的负债总额				
二、非持续的公允价 值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计 量的资产总额				
非持续以公允价值计 量的负债总额				

2、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

适用 不适用

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。

3、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

适用 不适用

4、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

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、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

适用 不适用

项目	期末			年初		
	账面价值	公允价值	所属层次	账面价值	公允价值	所属层次
以成本计量的权益性投资（注）	74,279,996.84			77,279,996.84		

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。

9、其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

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。	42	72.38	72.38

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。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“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	子公司的联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	子公司的合营企业
上海鼎保置业有限公司	子公司的合营企业
上钢集贸市场经营管理有限公司	子公司的合营企业
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	子公司的联营企业
上海星信房地产开发有限公司	子公司的联营企业
上海康健加油有限公司	子公司的合营企业
上海春日置业有限公司	子公司的联营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、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
上海地产明居发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海集汇置业有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海达安企业股份有限公司	孙公司的少数股东
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
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海金丰投资有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东

宏灏实业（上海）有限公司	孙公司的少数股东
昆山太平洋酒店有限公司	同受母公司控制
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制
上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东
上海缤纷商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	同受母公司控制
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海丰利居置业有限公司	同受母公司控制
上海富灏滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海金岸企业发展有限公司	同受母公司控制
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东
上海申江体育文化投资有限公司	同受母公司控制
上海申江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海市城镇建设发展有限公司	孙公司的少数股东
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海星客来公寓酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海杨浦滨江投资开发有限公司	孙公司的少数股东
上海中环投资开发（集团）有限公司	孙公司的少数股东
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海中星集团宜兴置业有限公司	同受母公司控制
上海地产星侨置业有限公司	同受母公司控制
上海申江两岸旅游集散站有限公司	同受母公司控制

上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海中星城北房地产有限公司	同受母公司控制
上海中环投资开发(集团)有限公司	子公司的少数股东
上海耘兰房地产开发有限公司	子公司的少数股东
上海森杰房地产开发有限公司	子公司的少数股东
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制
上海新天地置业发展有限责任公司	母公司联营企业
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳建设开发有限公司	同受母公司控制
上海新航空印务有限公司	母公司的联营企业
上海众合地产开发有限公司	母公司联营企业
上海市房地产交易资金管理有限公司	同受母公司控制

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√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
上海地产农业投资发展有限公司	购买农产品		173,822.41
上海建实财务监理有限公司	财务监理		847,300.00
上海承大网络科技服务有限公司	ERP服务		34,339.62
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	项目代建		1,806,792.45
上海金岸企业发展有限公司	码头停泊	2,109,815.87	9,509,086.53
上海市城镇建设发展有限公司	借工费		306,185.50
上海申江体育文化投资有限公司	土地看管	2,291,209.77	2,291,343.39
上海市城镇建设发展有限公司	采购劳务	188,927.50	
上海世博土地控股有限公司	采购商品	111,879.02	

出售商品/提供劳务情况表

√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
马鞍山市金申置业发展有限公司	销售代理费		152,444.34
上海地产(集团)有限公司	提供劳务	2,514,125.36	5,760,503.90
上海地产(集团)有限公司	项目管理费	1,334,337.76	10,776,655.56
上海地产(集团)有限公司及其关联方	物业服务	38,427,991.26	32,722,206.67
上海地产三林滨江生态建设有限公司	提供劳务	1,184,052.70	887,979.25
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务	58,563.71	169,558.49
上海地产星侨置业有限公司	提供劳务	143,262.27	
上海地产养老产业投资有限公司	提供劳务	410,537.38	108,614.52
上海地产中星曹路基地开发有限公司	项目管理费	19,731,825.02	15,187,376.41
上海丰利居置业有限公司	销售代理费	1,938,153.00	556,132.07
上海富灏滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	954,624.50	250,860.02
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程		106,674.05
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程		48,986.32
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	1,032,967.65	3,316,016.90
上海虹城房地产有限公司	提供劳务	587,858.12	
上海星信房地产开发有限公司	劳务费	3,031,349.30	3,031,349.30
上海中星虹达置业有限公司	销售代理费		176,459.43
上海中星集团宜兴置业有限公司	销售代理费	1,666,836.41	2,933,553.93
上海地产馨虹置业有限公司	物业服务	1,010,472.43	4,681,057.19
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	提供劳务	3,004,646.27	
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	项目管理费	3,253,301.90	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

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
上海中星虹达置业有限公司	房屋租赁		128,312.99
昆山太平洋酒店有限公司	房屋租赁	285,714.29	47,619.05
上海春日置业有限公司	房屋租赁	743,443.54	743,443.54
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	33,428,571.42	33,428,571.42
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	16,190,476.19	16,186,335.49
上海星客来公寓酒店管理有限公司	房屋租赁		2,380,952.38
上海康健加油有限公司	房屋租赁	295,594.62	

本公司作为承租方:

适用 不适用

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	房屋租赁	18,118,913.71	15,809,203.95
上海房地产经营有限公司	房屋租赁	114,285.71	114,285.71
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	房屋租赁		917,430.17
上海金岸企业发展	房屋租赁	124,528.30	409,994.61

有限公司			
上海申江游艇发展有限公司	房屋租赁	1,680,047.95	787,047.89
上海中星虹达置业有限公司	房屋租赁		6,850,567.19
上海地产馨越置业有限公司	房屋租赁	56,070.00	
上海瀛程置业有限公司	房屋租赁	17,705.71	
上海地产资产经营有限公司	房屋租赁	401,798.11	

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

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
上海古北（集团）有限公司（注2）	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	20,000.00	2016-7-26	2021-7-25	否
上海中星（集团）有限公司	上海春日置业有限公司	140,000.00	2015-5-19	2018-5-18	是
上海中星（集团）有限公司	上海春日置业有限公司	105,000.00	2015-5-18	2019-5-17	否

注2：因安亭新古北（上海）建设开发有限公司向上海农村商业银行安亭支行贷款，股东上海安亭实业发展有限公司、上海古北（集团）有限公司按照股权比例为该贷款作担保，担保金额覆盖授信下贷款额为4亿元。子公司上海古北（集团）有限公司持有安亭新古北（上海）建设开发有限公司50%股权，故提供50%的担保，截止2018年6月30日，该贷款期末余额为1,388.03万元。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

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（注1）	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	2020-1-7	否

(注1)					
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	2019-10-14	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	150,000.00	2016-3-18	2019-3-17	否
上海地产(集团)有限公司(注3)	上海中星(集团)有限公司	150,000.00	2014-12-3	2018-3-12	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	50,000.00	2015-8-10	2020-8-10	否
上海世博土地控股有限公司	上海中星(集团)有限公司	7,000.00	2016-2-29	2019-2-28	否
上海中星虹达置业有限公司(注4)	上海中星(集团)有限公司	93,000.00	2015-5-15	2018-5-10	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	370,000.00	2016-3-16	2021-3-16	否

注1: 担保余额含还未支付的利息。

注3: 该借款已于2018年3月偿还, 担保义务已解除。

注4: 该借款已于2018年5月偿还, 担保义务已解除。

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 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				
上海达安企业股份有限公司	4,350.00	2016-7-15	2018-4-25	
上海集汇置业有限公司	3,000.00	2016-7-15	2018-4-25	
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2017-3-23	2018-3-22	
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2018-3-23	2019-3-22	
上海星信房地产开发有限公司	35,000.00	2018-1-19	2019-1-18	
上海中环投资开发(集团)有限公司	6,750.00	2017-5-4	2019-5-3	
上海中环投资开发(集团)有限公司	500.00	2017-8-11	2019-8-10	
上海杨浦滨江投资开发有限公司	6,000.00	2017-8-2	2019-12-8	

拆出				
上海春日置业有限公司	7,000.00	2017-11-14	2019-12-17	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017-12-11	2019-12-17	
上海春日置业有限公司	1,300.00	2018-3-9	2023-12-20	
上海春日置业有限公司	114,000.00	2018-5-18	2021-5-17	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018-6-19	2021-6-18	
上海春日置业有限公司	5,000.00	2014-5-16	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	3,453.50	2014-12-29	2018-3-6	
上海春日置业有限公司	3,453.50	2018-3-7	2023-12-20	
上海春日置业有限公司	16,546.50	2014-12-29	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	22,071.00	2015-5-20	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	30,882.50	2015-7-21	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,500.00	2015-11-15	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,500.00	2015-12-16	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,600.00	2016-3-17	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,600.00	2016-6-16	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2016-9-18	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2016-12-19	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	5,000.00	2017-2-6	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017-3-6	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,200.00	2017-9-15	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017-7-1	2018-3-31	
上海春日置业有限公司	5,000.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	16,546.50	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	22,071.00	2018-4-1	2021-3-31	

公司				
上海春日置业有限公司	30,882.50	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,500.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,500.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,600.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,600.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	5,000.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,200.00	2018-4-1	2021-3-31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018-4-1	2021-3-31	

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
无锡中城誉品置业有限公司	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	71,674,664.71	1,248,588.65	41,224,320.00	31,698,933.36	6.70%
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	193,800,000.00			193,800,000.00	无息
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	124,200,000.00	30,000,000.00		154,200,000.00	无息
上海中星(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	124,200,000.00	30,000,000.00		154,200,000.00	无息
上海地产馨逸置业有限公司	上海地产(集团)有限公司	62,079,228.05	1,091,154.17	63,170,382.22		4.98%
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海杨浦滨江投资开发有限公司		14,769,108.08		14,769,108.08	7.37%

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	本期结算利率
大华(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	399,000,000.00			399,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息

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	股东按持股比例拆借，无息
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	上海古北（集团）有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息
上海融绿睿江置业有限公司	上海富源滨江开发有限公司	846,000,000.00		846,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 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	363.21	321.78

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 2016年8月30日前，本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）将持有的剥离资产73处房产，面积42,033.84 m²，11块土地，面积34,515.11 m²，出租给其子公司“上海中星集团振城不动产经营有限公司”（以下简称“振城公司”）、“上海中星集团怡城实业有限公司”（以下简称“怡城公司”）和“上海中星集团申城物业有限公司”（以下简称“申城物业”）（振城公司、怡城公司、申城物业合称“乙方”），乙方向中星集团支付租金，乙方将物业、土地转租给最终承租户并收取租金。

2016年8月31日，中星集团、乙方和上海地产资产经营有限公司（以下简称“资产经营公司”）签订剥离资产经营协议，协议约定“资产经营公司继续出租剥离资产给乙方的最后期限为2016年9月1日至本次重组资产交割日或2017年12月31日（以两者中的较早日为准），资产经营公司将剥离资产出租给乙方的租金为乙方通过转租方式经营收到的租金金额的90%。”

2017年4月，中星集团、乙方与资产经营公司、上海地产（集团）有限公司签订补充协议，补充协议中增加“乙方4：上海中大股份有限公司（以下简称“中大公司”）”，同时协议约定资产经营公司同意免除乙方2016年9月1日至2016年12月31日期间应向资产经营公司方支付的租金，自2017年1月1日起，乙方仍需依据《剥离资产经营协议》约定的标准和方式向资产经营公司支付租金。

2018年4月，中星集团、乙方（振城公司、怡城公司、申城物业、中大公司）与资产经营公司、上海地产（集团）有限公司签订补充协议，协议约定“自2018年1月1日起至2018年6月30日，资产经营公司委托乙方对剥离资产进行经营管理；在委托经营期间，就该协议涉及的剥离资产，自资产经营公司与最终承租户签署租赁协议之日起，委托乙方进行管理经营；就乙方的管理经营工作，资产经营公司按照收到租金的10%向乙方支付委托管理费。”

(2) 根据公司子公司上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)第三届董事会会议决议:结合资产重组整体要求,根据上海中星集团申城物业有限公司(以下简称“申城物业”)、上海中大股份有限公司相关报告(以下简称“中大公司”),同意将与净房款相关的权益及义务转移至上海地产(集团)有限公司(以下简称“上海地产集团”);同时中星集团(甲方)与上海地产集团(丁方)、申城物业(乙方)及中大公司(丙方)签订四方协议,协议约定“乙方和丙方净房款资金专户暂不办理过户及资金划转,但净房款资金专户内资金及将来可能转进净房款资金专户的资金的的相关义务转移至丁方,后续新增的净房款收入仍汇入上述净房款资金专户,相应符合国家法律法规规定的净房款支出也从该账户列支,但上述净房款资金专户内资金的权利和义务均转移至丁方。丁方将净房款相关业务委托乙方和丙方办理,委托范围包括公房出售、纠错、净房款结算等与该项业务相关的所有事项。就公房出售相关业务受托事宜,乙方和丙方有权收取并享有按照现行国家或地方法律法规及政策规定办理公房出售业务时业主应支付的手续费,此外丁方同意向乙方和丙方支付合理的委托管理费”。2017年3月31日,四方签订补充协议,协议约定自2016年9月1日起,就公房出售业务,丁方按1,000元/套的标准向乙方和丙方支付委托管理费。

(3) 2017年5月17日,上海地产中星曹路基地开发有限公司、上海中星城北房地产有限公司分别与本公司子公司上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)签订项目委托开发建设管理协议,委托中星集团或其指定的主体为曹路项目、城北5#地块项目的后续开发建设活动提供管理服务,管理期限为一年,即自2017年1月1日起至2017年12月31日。期限届满后双方可以根据项目开发进展及实际需要重新在上海地产(集团)有限公司的鉴证下续签协议,延长委托开发建设管理的期限。委托方按照本年度实际完成投资量(含土地、前期、建安、配套及其他工程费等)的2%标准减去项目公司当年发生的管理费用(最终以成本审定数为准)向受托方支付委托开发管理费。

2018年4月2日,上海地产中星曹路基地开发有限公司、上海地产中星曹路基地开发有限公司分别和中星集团已续签委托开发建设管理协议,委托管理期限自2018年1月1日起至2018年6月30日。

(4) 2017年5月17日,上海中星虹达置业有限公司、上海中星集团宜兴置业有限公司分别与上海中星(集团)有限公司子公司上海中星集团中星房地产营销有限公司签订项目委托销售管理协议,委托上海中星集团中星房地产营销有限公司为中星美华邨项目、宜兴中星湖滨城项目的后续销售活动提供管理服务,管理期限为一年,即自2017年1月1日起至2017年12月31日。期限届满后双方可以根据项目销售进展及实际需要重新在上海地产(集团)有限公司的鉴证下续签协议,延长委托销售管理的期限。委托方分别按年回款收入的3%和6%为计费标准向受托方支付销售管理费用(最终费用以认定数为准)。

2018年4月2日,各方续签项目委托销售管理协议,管理期限为自2018年1月1日起至2018年6月30日,期限届满后双方可以根据项目销售进展及实际需要重新在上海地产(集团)有限公司的鉴证下续签协议,延长委托销售管理的期限。

(5) 2017年1月1日,上海中星(集团)有限公司子公司上海中星集团振城不动产经营有限公司与上海中星虹达置业有限公司签订协议,自2017年1月1日至2017年6月30日,上海中星集团振城不动产经营有限公司将虹桥路1168弄的租金收入90%交给上海中星虹达置业有限公司。

2017年5月17日，上海中星虹达置业有限公司（以下简称“委托方”）与上海中星集团振城不动产经营有限公司（以下简称“受托方”）签订物业委托租赁管理协议，委托上海中星集团振城不动产经营有限公司为虹桥路1168弄物业后续的租赁事宜提供管理服务，管理期限为6个月，即自2017年7月1日起至2017年12月31日。期限届满后双方可以根据物业经营情况及实际需要重新续签协议，延长委托租赁管理的期限。委托方按实际经营收入的10%向受托方支付租赁管理服务费。

2018年4月2日，上海中星虹达置业有限公司与上海中星集团振城不动产经营有限公司续签项目委托租赁管理协议。管理期限为自2018年1月1日起至2018年6月30日，期限届满后双方可以根据物业经营情况及实际需要重新续签协议，延长委托租赁管理的期限。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

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	上海地产馨虹置业有限公司	2,410,933.41		1,537,786.80	
应收账款	上海地产园林发展有限公司	282,300.00		282,300.00	
应收账款	上海地产三林滨江生态建设有限公司	380,895.45		604,674.04	
应收账款	上海房地产经营有限公司	159,975.09		157,702.54	
应收账款	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	18,574,655.32		10,607,867.29	
应收账款	上海环通建设开发有限公司	171,563.90		161,724.86	
应收账款	马鞍山市金申置业发展有限公司	787,647.00		787,647.00	
应收账款	上海地产馨越置业有限公司	40,232.70		2,126,233.72	
应收账款	上海丰利居置业有限公司	1,213,137.00		199,460.91	
应收账款	上海地产（集团）有限公司	49,700,770.07		43,324,941.15	
应收账款	上海地产中星曹路基地开发有限公司	20,833,290.00		18,556,620.00	
应收账款	上海中星集团宜兴置业有限公司	27,699,034.85		25,932,188.23	
应收账款	昆山太平洋酒店有限公司	100,998.95		100,998.95	
应收账款	上海地产住房保障有限公司	332,158.98		318,026.68	

应收账款	上海瀛程置业有限公司	18,395.50		17,820.40	
应收账款	上海地产资产经营有限公司	2,270,277.82		1,379,161.30	
应收账款	上海中星虹达置业有限公司	667,694.22		241,497.00	
应收账款	上海地产星侨置业有限公司			71,775.00	
应收账款	上海虹城房地产有限公司	566,044.64		587,858.12	
应收账款	上海地产养老产业投资有限公司	311,625.20			
应收账款	上海富淞滨江开发建设投资有限公司	535,938.87			
应收账款	上海康健加油有限公司	310,374.35			
应收账款	上海康长商务服务有限公司	205,963.50			
应收账款	上海申江资产经营管理有限公司	200,000.00			
应收账款	上海世博土地控股有限公司	867,265.32			
应收账款	上海市滩涂造地有限公司	129,854.97			
应收账款	上海申养投资管理股份有限公司	33,600.00			
应收股利	上海瀛利置业有限公司	250,000.00		250,000.00	
应收股利	上海营口加油站有限责任公司	921,280.75			
应收股利	上海康健加油有限公司	1,407,251.92			
应收股利	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	30,908,047.64			
预付款项	上海地产馨越置业有限公司			56,070.00	
预付款项	上海瀛程置业有限公司	14,815.70		17,705.70	
其他应收款	上海地产馨虹置业有限公司	835,271.28		1,430,870.17	
其他应收款	上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00	
其他应收款	大华(集团)有限公司	399,000,000.00		399,000,000.00	
其他应收款	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	
其他应收款	上海瀛程置业有限公司	14,450.00		6,815,037.33	
其他应收款	上海地产馨越置业有限公司	22,428.00		4,340,494.87	
其他应收款	宏灏实业(上海)有限公司			45,000,000.00	
其他应收款	上海北方城市发	6,222,222.00		6,222,222.00	

	展投资有限公司				
其他应收款	上海缤纷商贸发展有限公司			2,505,845.48	
其他应收款	上海春日置业有限公司	1,219,418,670.48		1,175,425,864.00	
其他应收款	上海地产(集团)有限公司	5,000,000.00		5,080,055.31	
其他应收款	上海地产住房保障有限公司			268,095.42	
其他应收款	上海地产资产经营有限公司	31,978.45		10,126,027.78	
其他应收款	上海国际汽车城置业有限公司			65,952.54	
其他应收款	上海七彩汇商贸发展有限公司			1,095,024.58	
其他应收款	上海侨建重联企业发展有限公司			2,196,572.00	
其他应收款	上海融绿睿江置业有限公司	846,000,000.00		846,000,000.00	
其他应收款	上海星信房地产开发有限公司	11,939,690.75		8,726,460.50	
其他应收款	上海中星虹达置业有限公司			977,794.30	
其他应收款	上海金岸企业发展有限公司	44,534.70			
其他应收款	上海申江资产经营管理有限公司	215,801.84			
其他非流动资产	上海春日置业有限公司	1,251,000,000.00		84,000,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

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
短期借款	上海中环投资开发(集团)有限公司		72,500,000.00
短期借款	上海好饰家建材园艺超市有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
应付账款	上海建实财务监理有限公司	500,451.00	679,361.00
应付账款	上海世博土地控股有限公司	3,020,725.38	
应付账款	无锡市滨湖城市投资发展有限公司	243,200.00	243,200.00
应付账款	安亭新古北(上海)建设开发有限公司		34,450,000.00
应付账款	上海地产农业投资有限公司	14,768.00	
应付账款	上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	349,790,083.46	351,606,480.54
应付账款	上海申江体育文化投资有限公司	707,040.00	
预收账款	上海世博土地控股有限公司		2,403.96

2018年半年度报告

预收账款	上海地产（集团）有限公司	29,790.00	73,500.00
预收账款	上海申江两岸旅游集散站有限公司		70,720.00
其他应付款	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	225,498,933.36	265,474,664.71
其他应付款	上海鼎保置业有限公司	9,848,542.59	3,467,046.25
其他应付款	上海国际汽车城置业有限公司	308,400,000.00	248,400,000.00
其他应付款	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38
其他应付款	上海申江资产经营管理有限公司	59,596.52	715,615.17
其他应付款	上海金岸企业发展有限公司		10,471.66
其他应付款	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00
其他应付款	上海地产（集团）有限公司	2,372,567,646.68	141,203,727.27
其他应付款	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00
其他应付款	上海地产资产经营有限公司	401,798.11	9,775,801.19
其他应付款	上海中星虹达置业有限公司		54,492.00
其他应付款	上海地产养老产业投资有限公司		498,022.00
其他应付款	上海瀛程置业有限公司	619,519.00	935,447.21
其他应付款	上海地产馨越置业有限公司		1,129,313.24
其他应付款	上海春日置业有限公司	240,760.80	240,760.80
其他应付款	上海世博土地控股有限公司	7,856,521.86	
其他应付款	上海市城镇建设发展有限公司	188,927.50	
其他应付款	上海杨浦滨江投资开发有限公司	14,769,108.08	
应付利息	上海达安企业股份有限公司		42,090.28
应付利息	上海集汇置业有限公司		37,736.11
应付利息	上海中环投资开发(集团)有限公司	1,682,000.00	96,364.58
应付利息	上海杨浦滨江投资开发有限公司	3,654,974.67	1,699,866.67
应付利息	上海好饰家建材园艺超市有限公司	43,500.00	53,166.67
应付利息	上海星信房地产开发有限公司	554,652.78	
应付股利	新长宁（集团）有限公司		17,500,000.00
应付股利	宏灏实业（上海）有限公司	4,671,000.00	
一年内到期的非流动负债	上海集汇置业有限公司		26,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海达安企业股份有限公司		29,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海中环投资开发(集团)有限公司	67,500,000.00	

其他流动负债	上海星信房地产开发有限公司	350,000,000.00	
长期借款	上海杨浦滨江投资开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
长期借款	上海中环投资开发(集团)有限公司	5,000,000.00	

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押事项

借款余额 (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)
24,500.00	2015/1/5	2024/12/15	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]	27,588.19
18,250.00	2013/4/2	2023/4/1	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 302、303、402、403、2501-2504、2601-2604、2701-2704、2801-2804 室	23,149.44
7,000.00	2013/4/3	2023/4/3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 2901-2904 室[沪房地长字(2013)第 003910 号]	4,457.94
			固定资产	上海市虹桥路 1438 号 3001-3004 室[沪房地长字(2013)第 003910 号]	4,468.57
3,000.00	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 室[沪房地长字(2013)第 003910 号]	12,322.36
6,000.00	2013/6/28	2023/4/17			
16,000.00	2013/4/3	2019/4/3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1501-1504、1701-1704、1801-1804、1901-1904 室[沪房地长字(2013)第 003910 号]	17,663.81
24,600.00	2015/6/19	2025/6/19	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]	19,910.85
1,530.71	2011/11/18	2019/11/17	投资性房地产	安波路 497 号 1 层、501 号 2 层、501 号 3 层、505 号 1 层、513 号 1 层、521 号 1-3 层、533 弄 6 号 1 层、533 弄 7 号 201 室和 301 室、533 弄 8 号 1 层、533 弄 9 号 201 室和 301 室、493 号地下车库	14,514.99
2,875.00	2012/5/29	2020/5/28	投资性房地产	上海翔殷路 256 号、白城南路 21 号	21,165.32
86,000.00	2014/12/24	2023/12/20	投资性房地产	中星铂尔曼大酒店(注 1)	115,708.12
6,200.00			投资性房地产		
24,000.00	2016/5/30	2024/6/21	投资性房地产	江宁路 167 号新城大厦	10,169.91
74,500.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性房地产	“中星城”项目商业及办公楼部分房产	98,406.62
105,000.00	2014/12/17	2019/12/17	投资性房地产		
23,400.00	2013/5/31	2025/5/30	投资性房地产	车站南路 330 弄 2、6 号;车站南路 332-398 号(除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库):沪房地虹字(2008)第 015839 号	17,295.55
9,500.00	2012/7/31	2020/7/31	投资性房地产	中星大厦人民路 833 号 101、102、2-17 层	5,815.20
14,300.00	2017/2/24	2021/12/11	存货	E04-4 地块新华房产项目	85,291.76
7,329.88	2018/3/30	2022/3/4	存货	D 块土地使用权	25,613.29
5,000.00	2017/11/22	2023/4/20	存货	大桥街道 84 街坊 14/1 丘土地使用权	59,905.00
34,873.27	2017/11/16	2022/11/15	存货	洋泾街道 245 街坊 2/35 丘土地使用权	48,829.52
2,000.00	2018/3/26	2023/3/24	存货	杨浦区平凉街道 40 街坊 8/2 丘土地使用	10,466.35

-	2018/1/24	2023/1/23	存货	权 洋泾街道 245 街坊 2/39 丘	33,312.86
---	-----------	-----------	----	-------------------------	-----------

注 1：本公司孙公司上海富鸣滨江开发建设投资有限公司向交通银行上海闵行支行贷款人民币 7 亿元，用于黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目相关建设费用。贷款期限自 2017 年 12 月 21 日至 2022 年 12 月 21 日，贷款利率不低于基准利率，按年调整。本公司子公司上海中星（集团）有限公司将其持有的上海市浦北路 1、3、5 号，柳州路 77、79 号（沪房地徐字（2014）第 013882 号）的物业（中星铂尔曼酒店）第二顺位抵押予交通银行上海闵行支行，为其提供抵押担保。截止 2018 年 6 月 30 日，交通银行上海闵行支行已放款人民币 6,200 万元。

（2）质押事项

质押物名称	期末账面价值 (万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
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 的全年租金收入	2,486.08	中国建设银行股份有限公司上海分行	24,500.00

（3）担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“关联交易情况”部分相应内容。

（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，其中中企汇锦投资有限公司拟投资 4 亿元。截至 2018 年 6 月 30 日，中企汇锦投资有限公司尚未出资。

（5）商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2018 年 6 月 30 日，本公司对外应承担的阶段性担保额为 29.61 亿元。

（6）其他重要承诺事项

公司孙公司上海旗捷置业有限公司、上海闵润置业有限公司于 2016 年 5 月与上海融创房地产开发有限公司签订包销协议，委托该公司包销 133 红庐香颂别墅、134 中星红庐香颂别墅、135 红庐雅颂别墅共 76 套别墅，包销均底价为 47,000 元/平方米，合作期限为 18 个月，自 2016 年 5 月 15 日至 2017 年 11 月 14 日，包销方在包销均底价之上有权自主定价销售，溢价销售所形成的超额销售收入（实际成交价-包销均底价-增值税差额-土地增值税差额）根据不同的级差，公司与包销方按 0%：100%；20%：80%；40%：60%；60%：40%的比例分配。2016 年 7 月 25 日，上海旗捷置业有限公司、上海闵润置业有限公司与上海融创房地产开发有限公司签订补充协议，一致同意将包销房屋套数变更为 59 套，鉴于其中 15 套房屋系公司已装修的样板房，双方对确认样板房的

销售收入分配原则作出相应修改。截止 2018 年 6 月 30 日，该包销合同已到期，与上海融创房地产开发有限公司尚未对该包销佣金进行结算。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额（万元）	期末担保余额（万元）	担保到期日
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	上海农村商业银行安亭支行	20,000.00	694.01	2021/7/25
上海中星（集团）有限公司（注）	上海春日置业有限公司	兴业银行股份有限公司上海浦东支行	105,000.00	105,000.00	2019/5/17
合计			125,000.00	105,694.01	

注：2018 年 8 月，上海春日置业有限公司已归还兴业银行上海浦东支行的的借款 10.5 亿元，相关担保已解除。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

√适用 □不适用

未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

（1）本公司与杭州天马酒店管理有限公司（以下简称“杭州天马”）就位于浙江省杭州市秋涛北路 326 号的酒店房屋的租赁及管理签署了相关酒店租赁合同及补充协议；在履行过程中，由于杭州天马未能按照《租赁合同》及补充协议履行其义务，本公司与杭州天马发生了争议，并将该争议提交杭州仲裁委员会通过仲裁予以解决；提请裁决杭州天马将租赁房屋擅自进行的改建、扩建，将其恢复原状，并支付相关租金、动迁安置补偿款及由此产生的滞纳金和相关费用。2017 年 11 月 24 日，杭州仲裁委员会已就该仲裁事项出具（2015）杭仲裁字第 589 号的裁决书。根据仲裁结果，杭州天马清理改建、扩建项目，恢复原状；于裁决送达之日起 10 日内向公司支付 2015 年下半年及 2016 年上半年租金及加层租金 2,650,020.00 元，截至 2016 年 1 月 31 日的滞纳金 365,274.20 元（此后以未付租金 2,650,020.00 元为基数，按照中国人民银行同期贷款基准利率的四倍计算至实际支付之日止）。同时本公司将 2015 年 1 月 1 日起至 2016 年 9 月 8 日止期间的租金调低 25%。

2018 年 3 月 31 日，本公司已收到杭州市中级人民法院强制执行的上述款项。

2018年5月22日，公司继续向杭州仲裁委员会提请仲裁，提请裁决确认租赁合同已解除，杭州天马停止占有租赁房屋并妥善移交该房屋和租赁车辆，并支付相关欠缴租金及由此产生的滞纳金和相关费用。截至2018年8月20日，尚未有仲裁结果。

2018年6月25日，公司向杭州市下城区人民法院提起诉讼，就杭州天马减资事宜，请求其股东承担补充赔偿责任，截至2018年8月20日，杭州市下城区人民法院尚未判决。

(2) 本公司子公司苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司（以下简称“苏州中企”），与苏州工业园区第五元素业主委员会就小区配建车位事宜发生争议，苏州工业园区人民法院于2018年6月29日作出一审判决，苏州中企向苏州工业园区第五元素业主委员会支付人民币7,442,800元。2018年7月16日，苏州中企向苏州市中级人民法院提起上诉，截至2018年8月20日，苏州市中级人民法院尚未判决。

(3) 2015年10月16日，本公司孙公司上海中星集团怡城实业有限公司（以下简称“怡城实业”）于上海联合产权交易所（以下简称“上海产交所”）公示挂牌拍卖其持有的四套房产，凯磊酒店管理（上海）有限公司（以下简称“凯磊公司”）参与了竞拍并缴纳保证金人民币1,388万元；后因挂牌转让标的物涉及纠纷，该挂牌拍卖终止，怡城实业已退回凯磊公司缴纳的人民币1,388万元保证金。

2016年7月20日，凯磊公司向上海市虹口区人民法院起诉，主张怡城实业及上海产交所赔偿其因挂牌拍卖项目终止而导致的损失共计约人民币79.49万元，后经凯磊公司两次追加索赔金额，涉诉金额为人民币1,388万元。凯磊公司分别于2016年8月15日、2016年10月21日向法院申请财产保全，涉诉房屋及怡城实业银行账户因以上事实被冻结。怡城实业向上海市虹口区人民法院合计支付人民币1,388万元作为反担保，并向法院申请解除上述保全措施。上海市虹口区人民法院于2016年10月23日解除了上述账户及房屋的保全措施。

2017年12月27日，上海市虹口区人民法院作出终审判决，判处怡城公司赔偿凯磊公司人民币600万元。2018年2月11日，上海市虹口区人民法院退还案件所涉及保证金1,388万元。2018年3月23日，怡城实业向上海市高级人民法院申请再审，截至2018年8月20日，尚未有审查结果。2018年1月，胡圣鑫、胡从兴（系与凯磊公司参与同一竞买活动的意向受让人），相继向上海市虹口区人民法院起诉，诉讼请求怡城实业赔偿保证金人民币1,388万元，上海产交所承担连带赔偿责任。

2018年5月15日，上海市虹口区人民法院开庭审理，截至2018年8月20日，上海市虹口区人民法院尚未判决。

(4) 本公司子公司上海中星（集团）有限公司委托孙公司上海申城物业有限公司（以下简称“申城物业”）出租上海市蓝村路55弄17号房屋。2017年5月，承租方上海南昂实业发展有限公司（以下简称“南昂实业”）向上海市浦东新区人民法院起诉申城物业，由于申城物业原因致使南昂实业无法正常使用该租赁房屋，诉求解除原租赁合同并赔偿经济损失。

2018 年 2 月 22 日，上海市浦东新区人民法作出一审判决，判决租赁合同解除，申城物业归还南昂实业保证金人民币 21,000.00 元，并赔偿南昂实业人民币 2,045,915.00 元。

2018 年 3 月 14 日，申城物业向上海市第一中级人民法院提起上诉，2018 年 7 月 17 日，上海市第一中级人民法院已开庭审理。截至 2018 年 8 月 20 日，上海市第一中级人民法院尚未判决。

(5)浙江省杭州市江干区人民法院就公司子公司杭州中华企业房地产发展有限公司(以下简称“杭州中企”)与杭州申华混凝土有限公司(以下简称“申华公司”)债权转让合同纠纷作出一审判决，判决杭州中企向申华公司支付债权转让款人民币 1,670 万元及违约息人民币 68.47 万元。

2018 年 4 月 25 日，杭州中企已向杭州市中级人民法院提起上诉，2018 年 7 月 6 日，杭州市中级人民法院已开庭审理。截至 2018 年 8 月 20 日，杭州市中级人民法院尚未判决。

除上述事项外，截止 2018 年 6 月 30 日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、2018 年 7 月 24 日，公司全资子公司上海中星（集团）有限公司向其联营企业上海春日置业有限公司以股东借款方式提供财务资助，资助金额不超过人民币 11 亿元，期限不超过 36 个月，可提前归还，年利率不低于 8%。

2、本公司于 2015 年 8 月发行的第二期中期票据，简称“15 中华企业 MTN002”，代码“101561022”，已于 2018 年 8 月 12 日到期偿还。

3、2018 年 8 月 18 日，公司孙公司上海瀛翔投资咨询有限公司将其拥有的上海港国际客运中心 11 号楼地下部分以国资评估备案价在上海联合产权交易所公开挂牌转让。

除上述事项外，截止 2018 年 8 月 20 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明:

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

1、2015年，经董事会及股东大会审议，批准公司发行不超过50亿元（含50亿元）的公司债券。本公司于2015年12月3日，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%；于2016年3月2日，完成第二期非公开发行公司债券的发行工作，共募集资金人民币14.43亿元，期限为3年，票面利率为6%；于2016年3月18日，完成15亿元的非公开发行公司债券，期限为3年，票面利率为4.95%。

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。

2、根据公司2016年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》核准（证监许可[2018]215号）。2018年4月17日，公司与上海地产（集团）有限公司（以下简称上海地产集团）签署《标的资产交割确认书》，双方确认，以标的资产的主管工商行政管理机关就标的资产的股东变更为中华企业出具登记证明文件之日作为交易协议约定的资产交割日。自资产交割日起，与标的资产相关的一切权利与义务（除非双方另有书面约定或上海地产集团根据监管要求作出过特别承诺）均归属中华企业，上海地产集团对交付标的资产的义务已履行完毕，上海中星（集团）有限公司已由中华企业实际拥有。公司已向上海地产集团发行人民币普通股（A股）2,839,641,434股，购买上海中星（集团）有限公司的现金对价尚未支付。

3、经公司第八届董事会第十三次会议和2016年度股东大会审议通过，公开转让公司子公司上海古北（集团）有限公司（以下简称“古北集团”）持有的合营企业上海鼎保置业有限公司（以下简称“鼎保置业”）的25%股权。鼎保置业另一股东上海世博发展（集团）有限公司（以下简称“世博集团”）也将其持有的鼎保置业75%股权同时挂牌，其中世博集团所持有的75%股权挂牌价格为人民币150,270万元，古北集团所持有的25%股权挂牌价格为人民币79,730万元，合计挂牌价格为人民币230,000万元。截至2018年6月30日，转让尚未完成。

4、经公司第八届董事会临时会议审议通过，公司通过上海联合产权交易所不低于经国资备案的评估价格公开挂牌转让苏州中华园房地产开发有限公司（以下简称“苏州中华园”）100%股权，连同该股权一并转让的还有公司对苏州中华园的债权人民币7.1亿元。

2018年7月7日，该转让项目公告期届满，未征集到意向受让方。2018年7月26日，经公司第九届董事会临时会议审议通过，公司通过上海联合产权交易所有限公司在前次挂牌价格基础上上浮10%，再次转让苏州中华园股权及债权。

- 5、经公司第八届董事会第二十次会议和 2017 年度股东大会审议通过，公司通过上海联合产权交易所所以不低于经国资备案的评估价格公开挂牌转让控股子公司上海古北（集团）有限公司持有的上海地产古北安亭置业有限公司 70%股权，截至 2018 年 6 月 30 日，转让尚未完成。
- 6、经公司第八届董事会第二十次会议和 2017 年度股东大会审议通过，公司通过上海联合产权交易所所以不低于经国资备案的评估价格公开挂牌转让持有的江阴中企誉德房地产有限公司 95%股权，截至 2018 年 6 月 30 日，转让尚未完成。
- 7、经公司第八届董事会第二十次会议和 2017 年度股东大会审议通过，公司通过上海联合产权交易所所以不低于经国资备案的评估价格公开挂牌转让子公司上海中星（集团）有限公司持有的上海市浦东新区潍坊路 16 弄 2 号项目房产，截至 2018 年 6 月 30 日，转让尚未完成。
- 8、经公司第八届董事会第二十次会议和 2017 年度股东大会审议通过，公司子公司上海中星（集团）有限公司采用债权转股权形式对其全资子公司上海环江投资发展有限公司增资，累计增资金额不超过人民币 250,000 万元，即增资完成后注册资本最高不超过人民币 308,180 万元，截至 2018 年 6 月 30 日，该增资事项尚未完成。
- 9、经公司 2017 年度股东大会审议通过，公司全资子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）对其联营企业上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）提供余额不超过 25 亿元的借款，利率不低于公司 2017 年度加权平均融资成本 5.83%，在上述额度内资金可循环使用，借款期限自春日置业首次实际拆借之日起不超过三年。公司股东大会在 25 亿元借款余额范围内授权公司经营层于 2018 年初至 2020 年末的期限内具体办理中星集团向春日置业提供借款事宜。
- 2018 年 5 月 17 日，公司同意上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）向其联营企业上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）以股东借款方式提供财务资助，资助金额为不超过人民币 12 亿元，期限不超过 36 个月，可提前还款，年化利率不低于公司 2017 年度加权平均融资成本 5.83%，实际借款利率为 8%。
- 10、本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）与上海世盈投资管理有限公司（以下简称“世盈公司”）于 2015 年 6 月 24 日签署《上海市产权交易合同》、于 2015 年 6 月 29 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（一）》、于 2015 年 7 月 8 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（二）》、于 2017 年 5 月 15 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（三）》（以下简称“交易文件”），中星集团将其持有的上海春日置业有限公司 45%股权及中星集团对春日置业 20,835 万元债权转让给世盈公司。根据上述交易文件约定，中星集团应确保春日置业在 2017 年 6 月 30 日前取得南、北地块的国有建设用地使用权证。如因拆迁引发居民干扰原因，致中星集团无法按期完成上述事宜，则中星集团承担如下违约责任：
- （1）每延迟 1 日，中星集团按照世盈公司已付中星集团和春日置业款项的 0.025%标准支付违约金，交易文件继续履行。如世盈公司未在中星集团迟延履行取得土地义务且世盈公司享有下文第 2 款所述合同解除权后 90 天内要求中星集团行使回购，则世盈公司不得再以此理由主张终止交易文件，交易文件继续履行，中星集团需按照约定继续支付迟延履行期间的违约金，直至履行取得土地义务。

(2) 如中星集团迟延履行取得土地义务超过 90 日且未得到世盈公司同意延期的, 则世盈公司有权单方面终止交易文件的履行, 退出与中星集团全部合作, 包括要求中星集团按世盈公司已付中星集团和春日置业全部款项并另行支付年利率 9% 的金额(自实际投入之日起计算至实际偿付日支付)之标准回购世盈公司已收购春日置业全部股权, 但前述回购价款应扣除中星集团按交易文件约定所需给付世盈公司的迟延履行义务违约金及春日置业已付世盈公司股东贷款全部利息(如有), 中星集团应无条件配合世盈公司办理相关手续(包括但不限于按照国资转让程序实施相关事宜)。世盈公司选择要求中星集团回购股权时, 除按交易文件约定的标准要求中星集团给付外, 不得同时再向中星集团主张逾期违约金。

(3) 2017 年 9 月 21 日, 考虑到双方的合作已取得一定成效且项目未来的发展, 世盈公司已经明确放弃要求中星集团行使回购, 并将继续与中星集团在交易文件约定的框架下全力推动项目的合作开发建设。

(4) 鉴于上述交易文件的约定及履行情况, 为保护上市公司及中小股东利益, 上海地产(集团)有限公司承诺: 如世盈公司按照上述交易文件约定就春日置业未按时取得南、北地块国有建设用地使用权证事项向中星集团主张违约责任, 在本次重组交割完成后, 上海地产(集团)有限公司将按照中星集团向世盈公司实际赔偿金额对本公司进行赔偿。截至 2018 年 8 月 20 日, 春日置业尚未取得上述地块的国有建设用地使用权证。

(5) 《上海市产权交易合同之补充协议(一)》约定世盈公司成为春日置业股东后, 双方商定共同通过对春日置业股东贷款及春日自身融资的方式完成项目前期动拆迁、建设及销售事宜(双方约定中星集团按 10/19、世盈公司按 9/19 之份额承担前述义务), 项目拆迁资金由中星集团牵头以春日置业或项目名义通过融资方式解决, 世盈公司、中星集团均以自有资金作为有限补充(融资比例为 70%、至少不低于 60%, 如融资比例低于 60%, 则由中星集团以自有资金补足, 如中星集团自有资金投入超过拆迁资金的 40%, 则世盈公司投入的资金仍以拆迁资金的 40% 为限作为基数)。项目拆迁资金不足部分先由中星集团垫付, 到项目约定节点后世盈公司再投入相应部分资金。融资成本计入春日置业开发成本, 其中世盈公司成为春日置业股东前的因动迁资金、融资成本未能税前列支而给项目利润造成影响的, 由中星集团负责, 世盈公司成为春日置业股东以后的动迁资金融资成本的税前列支由中星集团、世盈公司共同完成。

11、2016 年 8 月 30 日, 本公司子公司上海中星(集团)有限公司将 60 处没有权属证书的房产, 面积 16,364.08 m², 账面价值 609.68 万元; 36 处不能办理完全产权证书的房产, 面积 48,692.89 m², 账面价值 8,059.38 万元; 31 块无证土地使用权, 面积 173,318 m², 账面价值 2,158.72 万元; 2 块有证土地使用权(划拨土地), 面积 64,979 m², 账面价值 80 万元, 通过无偿划转或有偿转让的方式转让给上海地产资产经营有限公司。

其中公司持有的“36 处不能办理完全产权证书的房产及 2 块有证土地使用权(划拨土地)”中划拨土地上的 16 个划拨土地物业和 2 块划拨土地更名材料已由上海地产(集团)有限公司于 2016 年 11 月提交至上海市国有资产监督管理委员会(沪国资委函【2016】59 号), 截至 2018 年 8 月 20 日, 已获得沪国资委改革(2017)70 号文同意划拨土地使用权主体变更, 相关手续仍在办理中; 另有 20 处资产由于是非完全产证无法办理过户事宜。

12、2016年11月，公司孙公司上海地产馨逸置业有限公司（乙方）与上海市徐汇区规划和土地管理局（甲方）签订《关于解除沪徐规土（2013）出让合同第26号的协议》，协议约定解除2013年12月30日双方签订的《上海国有建设用地使用权出让合同》（沪徐规土（2013）出让合同第26号），由甲方收回该地块国有建设用地使用权，撤销原用地批文，同时向乙退还土地出让金价款共计人民币1.4516亿元，出让合同解除后，甲乙双方的权利义务随之终止。截至2018年8月20日，尚未收到土地出让金退还价款。

13、2016年11月，上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）对公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）开发成本中雪野北块做出承诺：

（1）将采取措施确保上海中星（集团）有限公司在本次重大资产重组资产交割日起三年内完成办理雪野路别墅的完全权属证书；

（2）如上海中星（集团）有限公司未能在上述期限内完成权属证书的办理工作使雪野路别墅处于可售状态，上海地产集团承诺在上述期限届满后以现金方式回购雪野路别墅，回购价格为重大资产重组交易对应之评估值及其对应的资金成本。

（3）如中华企业因雪野路别墅的违规建设等原因受到有关主管部门的行政处罚、第三方索赔或其他任何损失的，上海地产集团承诺赔偿中华企业因此而遭受的实际损失。

2017年9月14日，中星集团取得雪野路别墅的《新建住宅交付使用许可证》，2018年4月3日，中星集团已缴纳物业维修基金，销售方案备案手续尚在办理中。

14、本公司孙公司中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）的877地块位于扬州市沙湾路东侧、朱家河北侧、滨水路西侧，用地面积11.11公顷（166.7）亩。2014年9月，上海中星（集团）有限公司通过政府招拍挂程序取得877地块土地使用权，规划用地性质为二类居住用地。2014年12月1日，扬州置业与扬州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，按照出让合同约定，该地块应于2016年3月2日前开工。2016年4月21日，扬州置业签订了国有土地使用权出让合同变更条款，约定该地块的开工时间调整为2017年3月2日。根据扬州市人民政府关于教授643地块和广陵区877地块的专题会议纪要内容，该项目因政府原因涉及发展备用地事宜，877项目的审批和实施时间，需在新一轮城市总体规划修编批准后再进行。截至2018年8月20日，该地块处于停工状态。

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

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	100.00	384,406.00		331,644.00	716,050.00	100.00	384,406.00		331,644.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

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。

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回或转销	其他减少	
应收账款坏账准备	384,406.00				384,406.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

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
上海古北赵巷置业有限公司	331,644.00	46.32	
刘淑梅	190,000.00	26.53	190,000.00
盛林	110,000.00	15.36	110,000.00
张震	70,000.00	9.78	70,000.00
董艳	14,406.00	2.01	14,406.00
合计	716,050.00	100.00	384,406.00

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

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	3,110,928,481.47	100.00	10,035,263.45	0.32	3,100,893,218.02	4,117,650,578.24	100.00	10,025,392.73	0.24	4,107,625,185.51
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	3,111,054,894.18	100.00	10,161,676.16		3,100,893,218.02	4,117,776,990.95	100.00	10,151,805.44		4,107,625,185.51

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

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			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	733,008.21	36,650.41	5.00
1 年以内小计	733,008.21	36,650.41	5.00
1 至 2 年	21,641.97	1,082.10	5.00
2 至 3 年	11,641.97	1,164.20	10.00
4 至 5 年	136,638.86	68,319.43	50.00
5 年以上	9,928,047.31	9,928,047.31	100.00
合计	10,830,978.32	10,035,263.45	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	3,100,097,503.15		
合计	3,100,097,503.15		

(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 9,870.72 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回或转销	其他减少	
其他应收款坏账准备	10,151,805.44	9,870.72			10,161,676.16
合计	10,151,805.44	9,870.72			10,161,676.16

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 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	2,000.00
押金、保证金	9,494,017.69	9,494,017.69
代垫、暂付款	874,398.88	731,294.87
借款及往来款	3,100,522,832.21	4,107,430,701.43
其他	161,645.40	118,976.96
合计	3,111,054,894.18	4,117,776,990.95

(5) 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
江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	922,951,597.19	1-5年	29.67	
上海古北(集团)有限公司	往来款	749,263,974.66	1年以内、1-2年及5年以上	24.08	

苏州中华园 房地产开发 有限公司	往来款	720,061,487.84	1-5年及5 年以上	23.15	
杭州中华企 业房地产发 展有限公司	往来款	678,674,859.21	1年以内 及3-4年	21.81	
上海中鸿置 业有限公司	往来款	14,100,000.00	1年以内、 1-2年及5 年以上	0.45	
合计		3,085,051,918.90		99.16	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、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	13,185,850,587.07	1,076,500,000.00	12,109,350,587.07	7,160,583,154.75	1,076,500,000.00	6,084,083,154.75
对联营、合营企业投资	506,201,810.43		506,201,810.43	429,560,244.23		429,560,244.23
合计	13,692,052,397.50	1,076,500,000.00	12,615,552,397.50	7,590,143,398.98	1,076,500,000.00	6,513,643,398.98

(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		
上海原经房地产（集团）有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	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	54,070,404.00			54,070,404.00		

限公司						
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		747,200,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00		207,800,000.00
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00		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		
上海凯峰房地产开发有限公司	2,330,160,378.93		1,792,431,060.72	537,729,318.21		
上海房地集团物业服务服务有限公司	6,660,877.17			6,660,877.17		
上海中星(集团)有限公司		7,817,698,493.04		7,817,698,493.04		
合计	7,160,583,154.75	7,817,698,493.04	1,792,431,060.72	13,185,850,587.07		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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海瀛浦置业有限公司	334,261,814.58			-684,253.58						333,577,561.00	
上海地产建筑产品研发有限公司	410,535.25			-130.07						410,405.18	
上海国际汽车城置业有限公司	94,887,894.40			77,325,949.85						172,213,844.25	
小计	429,560,244.23			76,641,566.20						506,201,810.43	
合计	429,560,244.23			76,641,566.20						506,201,810.43	

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本：

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,180,455.00	12,876,572.67	8,166,570.83	9,303,715.31
其他业务				
合计	19,180,455.00	12,876,572.67	8,166,570.83	9,303,715.31

5、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		
权益法核算的长期股权投资收益	76,641,566.20	1,729,588.38
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,082,431,060.72	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		5,841,587.10
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	-1,005,789,494.52	7,571,175.48

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	5,644,600.00	
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）	6,980,814.98	
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	-49,282,777.71	
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	-15,470,000.00	
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	-4,849,482.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,236,708.91	
少数股东权益影响额	7,823,592.21	
合计	-51,389,961.86	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	7.47	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.02	0.31	0.31

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	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原件。
	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：朱嘉骏

董事会批准报送日期：2018-8-22

修订信息