公司代码:600675 公司简称:中华企业

中华企业股份有限公司

[2015] 年度报告摘要

一重要提示

1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。

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

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	倪伯士(代理)	陈禹臣
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

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

二报告期主要业务或产品简介

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

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

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

三会计数据和财务指标摘要

单位:元 币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	36,617,573,266.02	40,814,471,818.16	-10.28	36,384,661,198.89
营业收入	4,654,468,864.88	4,415,231,580.72	5.42	6,757,943,092.22
归属于上市公司股东的净利润	-2,487,072,739.29	-488,565,063.76	不适用	401,663,518.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,169,763,971.51	-810,908,939.46	不适用	396,537,056.99
归属于上市公司股东的净资产	2,719,123,633.43	5,080,439,738.33	-46.48	5,735,471,509.67
经营活动产生的现金流量净额	4,927,874,418.43	-124,996,561.13	不适用	-536,313,926.09
期末总股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00	0.00	1,555,882,832.00
基本每股收益(元/股)	-1.332	-0.262	不适用	0.215
稀释每股收益(元/股)	-1.332	-0.262	不适用	0.215
加权平均净资产收益率(%)	-63.77	-9.06	减少54.71个百分点	5.87

四2015年分季度的主要财务指标

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	459,290,001.18	813,296,726.33	910,273,380.89	2,471,609,756.48
归属于上市公司股东的净利润	-189,456,373.78	-549,544,917.46	-576,611,255.24	-1,171,460,192.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-251,504,436.16	-572,956,607.26	-751,171,434.12	-1,594,131,493.97
经营活动产生的现金流量净额	-204,266,005.87	1,282,505,351.49	1,442,877,396.44	2,406,757,676.37

五股本及股东情况

5.1 普通股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

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

前10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(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海地产(集团)有限公司	0	678,814,224	36.36	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	40,987,628	40,987,628	2.19	0	未知		国有法人
易武	38,421,800	38,421,800	2.06	0	未知		境内自然人
刘向阳	14,734,549	14,734,549	0.79	0	未知		境内自然人
陈长茂	5,942,865	12,500,000	0.67	0	未知		境内自然人
方国良	11,136,088	11,136,088	0.6	0	未知		境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	9,239,600	9,239,600	0.49	0	未知		国有法人
方酉珠	8,227,120	8,227,120	0.44	0	未知		境内自然人
孙天豪	7,744,000	7,744,000	0.41	0	未知		境内自然人
施广明	7,567,200	7,567,200	0.4	0	未知		境内自然人

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

六管理层讨论与分析

报告期内,公司以推进销售去化和资金回笼为第一要务,通过提升产品附加值,优化项目配套功能,加大促销力度等一系列措施尽一切努力推动项目加快实现去化。2015年,公司共签订合同金额约90亿元,实现资金回笼约91亿元(不包含股权出让),主要项目如下所示:

单位:亿元 币种:人民币

项目名称	签约金额	回笼金额
尚汇豪庭	33.21	35.64
天鹅中城普品	6.07	6.33
铂廷公馆	8.53	8.15
誉品亦湾	10.53	9.83
江阴尚海荟	4.60	4.59

在全力加快存量的同时,公司努力压缩带息负债,降低资金杠杆,减少财务成本,融资总额由年初236亿元下降至年末181亿元,贷款资金成本从8.06%降至7.5%。公司于2015年3月启动申请发行票面总额不超过50亿元公司债,截止年底已获批38亿元额度,并以6%的利率成功发行第一期8.57亿元无担保私募公司债。同时,以5.47%和5%的较低利率成功发行两期各8亿元中期票据。

房地产行业经营性信息分析

1.报告期内房地产储备情况

□适用√不适用

2.报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位:亿元 币种:人民币

序号	地区	项目	权益	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)
1	上海宝山区	铂廷公馆	100%	公寓	竣工	10.2	15.30	21.4	0	21.4	30.3	1.61
2	杭州市江干区	御品湾	100%	公寓	在建	6.2	15.50	22.3	22.3	0	45.2	2.47
3	江阴市申港街道	江阴上城	95%	公寓,别墅	竣工	12.4	16.28	21.6	0	21.6	12.8	1.06
4	苏州平江区	苏州中华园	100%	别墅	之后	4.9	2.45	5.2	5.2	0	12	0.22
5	上海市浦东新区	杰北御庭	87.5%	公寓,酒店	竣工	3.1	8.49	11.3	0	11.3	21	0.71
6	上海市青浦区	杰北香堤艺墅	87.5%	别墅	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.88
7	上海市嘉定区	安亭地块(杰北翠庭)	87.5%	商住	在建	7.7	11.78	16.85	16.85	0	14	2.52
8	上海浦东新区	印象春城	93%	商住	竣工	31.7	46.60	56.8	0	56.8	44	3.27
9	无锡市河埒街道	誉品华府	71.6%	商住	在建	9.5	29.46	38.6	38.6	0	30	4.8
10	江阴市澄江街道	誉品海荟	45.9%	公寓	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.88
11	上海市松江区	松江誉品谷水湾	94.5%	公寓	竣工	14.8	23.68	36	0	36	39.8	2.22
12	上海市徐汇区	尚汇豪庭	71%	公寓	在建	11.8	25.96	38.6	8.87	19.78	80	5.7

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

3.报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售总面积(万平方米)	2015年签约面积(万平方米)	累计签约面积(万平方米)	剩余面积(万平方米)	2015年结算面积(万平方米)	累计结算面积(万平方米)	2015年平均售价(元)
1	上海市宝山区	美兰湖铂廷公馆	公寓	15.3	3.84	7.33	7.97	73.27	776.49	22,183
2	上海市浦东新区	杰北香提岭	公寓	3.46	0.29	3.2	0.26	70.79	? 3.26	34,096
3	上海市浦东新区	印象春城	综合	46.6	0.68	42.72	3.88	71.99	? 22.72	22,597
4.	上海浦东新区	杰北御庭	公寓,酒店	8.49	2	8.49	0	70.19	? 6.45	23,000
5	上海市松江区	松江誉品谷水湾	公寓,别墅	23.68	4.97	17.62	6.06	74.77	? 15.51	21,186
6	上海市青浦区	杰北香提艺墅	别墅别墅	8.82	0.56	2.31	6.51	71.52	? 1.52	27,081
7	上海市嘉定区	安亭镇06A-01A、06A-01A项目	综合	11.78	5.08	5.56	6.22			16,646
8	江阴市	江阴中央上城	公寓	16.28	1.35	2.88	13.4	71.27	771.47	5,367
9	江阴市	江阴誉品海荟	公寓	12.75	5.01	6.04	6.71	75.39	?75.39	9,161
10	上海市徐汇区	尚汇豪庭	公寓	25.96	5.4	11.11	14.85			61,517
11	无锡市	无锡誉品中城	公寓	29.45	5.86	9.8	19.65			10,373

备注:上述销售面积可能将根据公司销售策略有所调整。

4.报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	古北国际花园	商铺	1,763	635.06	否	不适用
2	上海	古北国际财富中心二期	购物中心	60,287	6,161.37	否	不适用
3	上海	古北国际财富中心三期	办公楼	65,260	20,508.23	否	不适用
4	上海	淮海公寓	住宅	6,404	1,288.21	否	不适用
5	杭州	杭州锦华大酒店	酒店	21,100	350.00	否	不适用
6	上海	零星物业			5,030.24		

5.报告期内公司财务资情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

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

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

6.2015年度主要房地产项目情况及2016年度开竣工计划

报告期内,2015年公司完成开工面积3.72万平方米,完成竣工面积31.98万平方米。2016年公司主要开发项目13个,预计在建面积120.24万平方米,其中预计新开工面积18.08万平方米,预计竣工面积3.29万平方米。

单位:万平方米

序号	地区	项目	权益	公司实际权益	经营业态	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	2015年开工面积	2015年竣工面积	2016年计划开工面积	2016年计划竣工面积
1	上海市宝山区	铂廷公馆	100%	100%	公寓	16.30	21.4	0	0	0	0	0
2	杭州市江干区	御品湾	100%	100%	公寓	15.50	22.3	22.3	0	0	0	22.3
3	江阴市申港街道	江阴上城	95%	95%	公寓,别墅	16.28	21.6	0	0	10.2	0	0
4	苏州平江区	苏州中华园	100%	100%	别墅	2.45	5.2	5.2	0	0	0	5.2
5	上海市浦东新区	杰北御庭	87.5%	87.5%	公寓,酒店	8.49	11.3	0	0	2	0	0
6	上海市青浦区	杰北香堤艺墅	87.5%	87.5%	别墅	8.82	16.2	10.34	0	0	0	10.34
7	上海市嘉定区	安亭地块(杰北翠庭)	87.5%	87.5%	商住	11.78	16.85	16.85	3.72	0	0	16.85
8	上海浦东新区	印象春城	93%	93%	商住	46.60	56.8	0	0	0	0	0
9	无锡市河埒街道	誉品华府	71.6%	71.6%	商住	29.45	38.6	38.6	0	0	0	38.6
10	江阴市澄江街道	誉品海荟	45.9%	45.9%	公寓	12.75	17.6	0	0	0	0	0
11	上海市松江区	松江誉品谷水湾	94.5%	94.5%	公寓	23.68	36	0	0	0	0	0
12	上海市徐汇区	尚汇豪庭	71%	71%	公寓	25.96	38.6	8.87	0	19.78	9.85	0
13	上海市	世博项目			商办楼	5.26	8	0	0	0	8.23	0
合计						222.32	309.45	192.16	3.72	31.98	18.08	93.29

备注:上表数据为公司权益数据。

7、其他财务事项的说明

按《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,本报告期末,对所有已售项目,根据实际销售价格并结合年度销售计划确认产品销售收入,并计提相应的土地增值税准备,2015年度公司需计提存货跌价准备21.67亿元。(详细内容请详见于2016年3月19日在上海证券交易所网站披露的公告)

七涉及财务报告的相关事项

7.1与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的,公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

报告期内减少合并单位4家,具体为:

报告期内减少合并单位	公司原有权益	公司现拥有权益	原因
上海国际汽车城置业有限公司	50%	10%	股权转让
上海国际汽车城宇新镇能源技术服务有限公司	50%	10%	股权转让
上海国际汽车城物业管理有限公司	50%	10%	股权转让
上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司	50%	10%	股权转让

报告期内,公司变贷子公司上海房地(集团)有限公司将其所持有的上海国际汽车城置业有限公司40%股权通过上海联合产权交易所以公开挂牌征集意向受让人的方式予以转让,意向受让人上海万上星安投资管理有限公司就挂牌标的与上海房地(集团)有限公司签订了产权交易合同,转让价格为65,186.87万元,上述股权转让已完成工商变更,受让方已支付全部转让价款。同时,上海国际汽车城置业有限公司全资子公司上海国际汽车城物业管理有限公司、上海国际汽车城安亭新镇能源技术服务有限公司及上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司按相应股权比例实现股权转让。

7.4年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的,董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长:蔡颖明

中华企业股份有限公司

2016年3月19日

证券代码:600675 股票简称:中华企业 编号:临2016-011

中华企业股份有限公司第八届董事会第五次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中华企业股份有限公司于2016年3月17日在上海市浦东雪野路928号10楼会议室召开第八届董事会第五次会议,应到董事7人,实际参与表决董事7人。会议由公司董事长蔡颖明主持,公司监事会成员和部分高级管理人员列席了本次会议。

经与会董事审议,通过如下决议:

一、公司2015年度总经理工作报告

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

二、公司2015年度董事会工作报告

该报告须提交公司2015年度股东大会年会审议通过。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

三、关于公司2015年度计提减值准备的议案

上述议案须提交公司2015年度股东大会年会审议。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

四、关于公司2015年度财务决算报告

该报告须提交公司2015年度股东大会年会审议通过。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

五、关于公司2015年度利润分配的预案

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

二报告期主要业务或产品简介

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

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

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

三会计数据和财务指标摘要

单位:元 币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	36,617,573,266.02	40,814,471,818.16	-10.28	36,384,661,198.89
营业收入	4,654,468,864.88	4,415,231,580.72	5.42	6,757,943,092.22
归属于上市公司股东的净利润	-2,487,072,739.29	-488,565,063.76	不适用	401,663,518.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,169,763,971.51	-810,908,939.46	不适用	396,537,056.99
归属于上市公司股东的净资产	2,719,123,633.43	5,080,439,738.33	-46.48	5,735,471,509.67
经营活动产生的现金流量净额	4,927,874,418.43	-124,996,561.13	不适用	-536,313,926.09
期末总股本	1,867,059,398.00	1,867,059,398.00	0.00	1,555,882,832.00
基本每股收益(元/股)	-1.332	-0.262	不适用	0.215
稀释每股收益(元/股)	-1.332	-0.262	不适用	0.215
加权平均净资产收益率(%)	-63.77	-9.06	减少54.71个百分点	5.87

四2015年分季度的主要财务指标

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	459,290,001.18	813,296,726.33	910,273,380.89	2,471,609,756.48
归属于上市公司股东的净利润	-189,456,373.78	-549,544,917.46	-576,611,255.24	-1,171,460,192.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-251,504,436.16	-572,956,607.26	-751,171,434.12	-1,594,131,493.97
经营活动产生的现金流量净额	-204,266,005.87	1,282,505,351.49	1,442,877,396.44	2,406,757,676.37

五股本及股东情况

5.1普通股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

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

前10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(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海地产(集团)有限公司	0	678,814,224	36.36	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	40,987,628	40,987,628	2.19	0	未知		国有法人
易武	38,421,800	38,421,800	2.06	0	未知		境内自然人
刘向阳	14,734,549	14,734,549	0.79	0	未知		境内自然人
陈长茂	5,942,865	12,500,000	0.67	0	未知		境内自然人
方国良	11,136,088	11,136,088	0.6	0	未知		境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	9,239,600	9,239,600	0.49	0	未知		国有法人
方酉珠	8,227,120	8,227,120	0.44	0	未知		境内自然人
孙天豪	7,744,000	7,744,000	0.41	0	未知		境内自然人
施广明	7,567,200	7,567,200	0.4	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余几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。 2.前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余几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。 3.除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余几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。 4.报告期内公司不存在战略投资者或一股法人参与配售新股约定持股期限的情况。						

5.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

六管理层讨论与分析

报告期内,公司以推进销售去化和资金回笼为第一要务,通过提升产品附加值,优化项目配套功能,加大促销力度等一系列措施尽一切努力推动项目加快实现去化。2015年,公司共签订合同金额约90亿元,实现资金回笼约91亿元(不包含股权出让),主要项目如下所示:

单位:亿元 币种:人民币

项目名称	签约金额	回笼金额
尚汇豪庭	33.21	35.64
天鹅中城普品	6.07	6.33
铂廷公馆	8.53	8.15
誉品亦湾	10.53	9.83
江阴尚海荟	4.60	4.59

在全力加快存量的同时,公司努力压缩带息负债,降低资金杠杆,减少财务成本,融资总额由年初236亿元下降至年末181亿元,贷款资金成本从8.06%降至7.5%。公司于2015年3月启动申请发行票面总额不超过50亿元公司债,截止年底已获批38亿元额度,并以6%的利率成功发行第一期8.57亿元无担保私募公司债。同时,以5.47%和5%的较低利率成功发行两期各8亿元中期票据。

房地产行业经营性信息分析

1.报告期内房地产储备情况

□适用√不适用

2.报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位:亿元 币种:人民币

序号	地区	项目	权益	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积(万平方米)	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)
1	上海宝山区	铂廷公馆	100%	公寓	竣工	10.2	15.30	21.4	0	21.4	30.3	1.61
2	杭州市江干区	御品湾	100%	公寓	在建	6.2	15.50	22.3	22.3	0	45.2	2.47
3	江阴市申港街道	江阴上城	95%	公寓,别墅	竣工	12.4	16.28	21.6	0	21.6	12.8	1.06
4	苏州平江区	苏州中华园	100%	别墅	之后	4.9	2.45	5.2	5.2	0	12	0.22
5	上海市浦东新区	杰北御庭	87.5%	公寓,酒店	竣工	3.1	8.49	11.3	0	11.3	21	0.71
6	上海市青浦区	杰北香堤艺墅	87.5%	别墅	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.88
7	上海市嘉定区	安亭地块(杰北翠庭)	87.5%	商住	在建	7.7	11.78	16.85	16.85	0	14	2.52
8	上海浦东新区	印象春城	93%	商住	竣工	31.7	46.60	56.8	0	56.8	44	3.27
9	无锡市河埒街道	誉品华府	71.6%	商住	在建	9.5	29.46	38.6	38.6	0	30	4.8
10	江阴市澄江街道	誉品海荟	45.9%	公寓	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.88
11	上海市松江区	松江誉品谷水湾	94.5%	公寓	竣工	14.8	23.68	36	0	36	39.8	2.22
12	上海市徐汇区	尚汇豪庭	71%	公寓	在建	11.8	25.96	38.6	8.87	19.78	80	5.7
13	上海市	世博项目			商办楼	5.26	8	0	0	0	8.23	0
合计						222.32	309.45	192.16	3.72	31.98	18.08	93.29

备注:上表数据为公司权益数据。

3.报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售总面积(万平方米)	2015年签约面积(万平方米)	累计签约面积(万平方米)	剩余面积(万平方米)	2015年结算面积(万平方米)	累计结算面积(万平方米)	2015年平均售价(元)
1	上海市宝山区	美兰湖铂廷公馆	公寓	15.3	3.84	7.33	7.97	73.27	776.49	22,183
2	上海市浦东新区	杰北香提岭	公寓	3.46	0.29	3.2	0.26	70.79	? 3.26	34,096
3	上海市浦东新区	印象春城	综合	46.6	0.68	42.72	3.88	71.99	? 22.72	22,597
4.	上海浦东新区	杰北御庭	公寓,酒店	8.49	2	8.49	0	70.19	? 6.45	23,000
5	上海市松江区	松江誉品谷水湾	公寓,别墅	23.68	4.97	17.62	6.06	74.77	? 15.51	21,186
6	上海市青浦区	杰北香堤艺墅	别墅别墅	8.82	0.56	2.31	6.51	71.52	? 1.52	27,081
7	上海市嘉定区	安亭镇06A-01A、06A-01A项目	综合	11.78	5.08	5.56	6.22			16,646
8	江阴市	江阴中央上城	公寓	16.28	1.35	2.88	13.4	71.27	771.47	5,367
9	江阴市	江阴誉品海荟	公寓	12.75	5.01	6.04	6.71	75.39	?75.39	9,161
10	上海市徐汇区	尚汇豪庭	公寓	25.96	5.4	11.11	14.85			61,517
11	无锡市	无锡誉品中城	公寓	29.45	5.86	9.8	19.65			10,373

备注:上表销售面积可能将根据公司销售策略有所调整。

4.报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	古北国际花园	商铺	1,763	635.06	否	不适用
2	上海	古北国际财富中心二期	购物中心	60,287	6,161.37	否	不适用
3	上海	古北国际财富中心三期	办公楼	65,260	20,508.23	否	不适用
4	上海	淮海公寓	住宅	6,404	1,288.21	否	不适用
5	杭州	杭州锦华大酒店	酒店	21,100	350.00	否	不适用
6	上海	零星物业			5,030.24		

5.报告期内公司财务资情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

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

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

6.2015年度主要房地产项目情况及2016年度开竣工计划

报告期内,2015年公司完成开工面积3.72万平方米,完成竣工面积31.98万平方米。2016年公司主要开发项目13个,预计在建面积120.24万平方米,其中预计新开工面积18.08万平方米,预计竣工面积3.29万平方米。

单位:万平方米

序号	地区	项目	权益	公司实际权益	经营业态	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	2015年开工面积	2015年竣工面积	2016年计划开工面积	2016年计划竣工面积
1	上海市宝山区	铂廷公馆	100%	100%	公寓	16.30	21.4	0	0	0	0	0
2	杭州市江干区	御品湾	100%	100%	公寓	15.50	22.3	22.3	0	0	0	22.3
3	江阴市申港街道	江阴上城	95%	95%	公寓,别墅	16.28	21.6	0	0	10.2	0	0
4	苏州平江区	苏州中华园	100%	100%	别墅	2.45	5.2	5.2	0	0	0	5.2
5	上海市浦东新区	杰北御庭	87.5%	87.5%	公寓,酒店	8.49	11.3	0	0	2	0	0
6	上海市青浦区	杰北香堤艺墅	87.5%	87.5%	别墅	8.82	16.2	10.34	0	0	0	10.34
7	上海市嘉定区	安亭地块(杰北翠庭)	87.5%	87.5%	商住	11.78	16.85	16.85	3.72