



中华企业股份有限公司

2010 年半年度报告全文

2010 年 8 月 18 日

中华企业股份有限公司
2010 年 半 年 度 报 告 全 文

第一节 重要提示、释义及目录

重要提示:

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

公司全体董事出席了公司第六届董事会第十三次会议。

公司董事长朱胜杰、总经理孙勇、财务总监倪伯士及财务部经理唐喆声明:保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司 2010 年半年度财务报告未经审计。

第一节	重要提示、释义及目录	- 1 -
第二节	公司基本情况	- 2 -
第三节	股本变动和主要股东持股情况	- 4 -
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	- 6 -
第五节	董事会报告	- 7 -
第六节	重要事项	- 17 -
第七节	财务报告	- 25 -
第八节	备份文件目录	- 26 -

第二节 公司基本情况

- 一、法定中文名称： 中华企业股份有限公司
公司英文名称： CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
中文名称缩写： 中华企业
英文名称缩写： CECL.
- 二、公司法定代表人： 朱胜杰
- 三、公司董事会秘书： 印学青
联系地址： 上海市华山路 2 号中华企业大厦
联系电话： 021-62170088
传 真： 021-62179197
电子信箱： zhqydm@cecl.com.cn
- 四、公司注册地址： 上海市华山路 2 号
公司办公地址： 上海市华山路 2 号中华企业大厦（200040）
公司互联网网址： <http://www.cecl.com.cn>
公司电子信箱： zhqy@cecl.com.cn
- 五、公司选定的信息披露报纸名称：《上海证券报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点： 董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所： 上海证券交易所
公司股票简称： 中华企业
公司股票代码： 600675
- 七、其他有关资料：
1、公司首次注册登记
注册日期： 1993 年 10 月 5 日
注册地点： 上海市浦东大道 1700 弄 17 号
- 2、公司最近一次注册登记
注册日期： 2008 年 4 月 16 日
注册地点： 上海市华山路 2 号
- 3、企业法人营业执照注册号： 3100001002555
- 4、税务登记号码： 310106132340963
- 5、公司聘请的会计师事务所
名称： 立信会计师事务所有限公司
办公地址： 上海市南京东路 61 号

八、报告期主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	19,431,054,340.27	13,785,464,676.00	40.95%
所有者权益(不含少数股东权益)	3,791,912,449.79	3,704,312,333.81	2.36%
每股净资产	2.681	3.405	-21.26%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	139,931,159.43	360,762,157.17	-61.21%
利润总额	150,515,575.40	366,054,085.10	-58.88%
归属于上市公司股东的净利润	87,600,115.98	234,840,971.50	-62.70%
扣除非经常性损益后的净利润	68,638,941.98	227,711,652.72	-69.86%
基本每股收益	0.062	0.216	-71.30%
扣除非经常性损益后的基本每股收	0.049	0.209	-76.56%
稀释每股收益	0.062	0.216	-71.30%
加权平均净资产收益率(%)	2.34	7.11	下降4.77个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-3,491,770,316.66	753,526,657.61	-563.39%
每股经营活动产生的现金流量净额	-2.469	0.693	-456.23%

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	4,542,324.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费,但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	5,610,553.15
计入当期损益的政府补助,但与公司业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外;	7,560,372.85
除上述各项之外的其他营业外收支净额;	1,247,923.74
合计	18,961,174.00

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益:

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	2.310%	2.340%	0.062	0.062
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.81%	1.83%	0.049	0.049

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减（+，-）						本次变动后
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	小计	
一、有限售条件流通股								
1、国家持股	284,712,296	0	85,413,689	0	0	0	85,413,689	370,125,985
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
有限售条件流通股份合计	284,712,296	0	85,413,689	0	0	0	85,413,689	370,125,985
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	803,317,656	0	240,995,297	0	0	0	240,995,297	1,044,312,953
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0
无限售条件股份合计	803,317,656	0	240,995,297	0	0	0	240,995,297	1,044,312,953
三、股份总数	1,088,029,952	0	326,408,986	0	0	0	326,408,986	1,414,438,938

二、股东情况

1、股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		189,883					
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海地产（集团）有限公司	国有股东	36.17	511,569,880	+118,054,588	370,125,985	无	
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	其他	2.82	39,842,944	+39,842,944	0	未知	
中国建设银行股份有限公司—长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	0.99	14,039,712	+8,039,777	0	未知	
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金	其他	0.44	6,232,494	+1,276,168	0	未知	
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	其他	0.42	5,888,000	-3,900,800	0	未知	

中国工商银行股份有限公司－华夏沪深300指数证券投资基金	其他	0.34	4,841,980	+4,841,980	0	未知
海通－中行－FORTIS BANK SA/NV	其他	0.24	3,325,890	-10,256	0	未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,029,278	+699,064	0	未知
上海圣维仕物业管理有限公司	其他	0.19	2,700,172	+700,040	0	未知
上海房地（集团）公司	其他	0.18	2,683,320	+619,228	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称			持有无限售条件股份数量		股份种类	
上海地产（集团）有限公司			141,443,895		人民币普通股	
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金			39,842,944		人民币普通股	
中国建设银行股份有限公司－长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金			14,039,712		人民币普通股	
中国银行－嘉实沪深300指数证券投资基金			6,232,494		人民币普通股	
中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红			5,888,000		人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深300指数证券投资基金			4,841,980		人民币普通股	
海通－中行－FORTIS BANK SA/NV			3,325,890		人民币普通股	
上海中路实业有限公司			3,029,278		人民币普通股	
上海圣维仕物业管理有限公司			2,700,172		人民币普通股	
上海房地（集团）公司			2,683,320		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	<p>注1：前10名股东中,排名第一位的上海地产（集团）有限公司是排名第十位的上海房地（集团）公司的控股母公司；除此之外，上述股东与其余八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>注2：前10名无限售条件流通股股东中,排名第一位的上海地产（集团）有限公司是排名第十位的上海房地（集团）公司的控股母公司；除此之外，上述股东与其余八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>注3：公司未知前2-9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>注4：报告期内我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>					

2、公司前十名股东中原非流通股股东持有股份的限售情况

单位:股

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	
上海地产（集团）有限公司	370,125,985	2010-12-19	370,125,985	持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起,在三十六个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。

三、报告期内公司控股股东或实际控制人发生变化的有关情况

报告期内，公司控股股东或实际控制人未发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票变动情况

姓名	职务	报告期末持股数	股份增减数	变动原因
朱胜杰	董事长	239,981	+55,380	2009 年度利润分配方案实施
金鉴中	董事	0	0	-
张景载	董事	51,137	+11,801	2009 年度利润分配方案实施
孙勇	董事、总经理	228,297	+52,684	2009 年度利润分配方案实施
戴智伟	董事	31,200	+7,200	2009 年度利润分配方案实施
谢华康	董事	0	0	-
丛树海	独立董事	0	0	-
夏凌	独立董事	0	0	-
沈重英	独立董事	0	0	-
郑建令	监事会主席	0	0	-
王幸儿	监事	0	0	-
张涤冀	职工监事	5,200	+1,200	2009 年度利润分配方案实施
李敏	副总经理	164,130	+37,876	2009 年度利润分配方案实施
印学青	副总经理兼董事会秘书	126,351	+29,158	2009 年度利润分配方案实施
李越峰	副总经理	0	0	-
倪伯士	财务总监	0	0	-

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

1、董事变动情况

2010 年 3 月 25 日，公司 2009 年度股东大会年会审议通过了《关于增补公司第六届董事会独立董事的议案》，增补夏凌先生为公司第六届董事会独立董事。上述事项公告于 2010 年 3 月 26 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、监事变动情况

2010 年 3 月 25 日，公司 2009 年度股东大会年会审议通过了《关于调整公司监事的议案》，选举郑建令先生为公司第六届监事会监事；同日，公司第六届监事会第四次会议选举郑建令先生为公司第六届监事会主席。上述事项公告于 2010 年 3 月 26 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

第五节 董事会报告

一、报告期内公司整体经营情况

报告期内，国务院和有关部门相继出台了一系列房地产宏观调控政策，上海房地产市场随即降温，房地产交易价格涨幅趋缓，成交量大幅下降。2010 年上半年，根据中房指数数据显示，全国主要城市新房和二手房成交价格涨幅环比下降 1.35%，成交量环比下降 30% 以上；在上海市场，从交易价格看，根据 21 世纪不动产上海区域数据监测中心对 16 个遍及内、中、外环区域的热点板块标杆楼盘进行监测发现，近七成楼盘成交价格出现不同幅度回落；与新政前的历史高点相比，报告期末，有近 20% 的标杆楼盘主力价位降幅超过 10%，还有 38% 的楼盘价格降幅在 3%~10%；从成交量来看，2010 年上半年，上海共成交二手房 6.91 万套，虽仍较历史最低的 2008 年下半年高出 30%，但较 2009 年上、下半年分别大降 50% 和 57%。行业整体呈现市场低迷、行业景气指数直线下滑的态势。

正如公司 2009 年年度报告中所阐述的，房地产市场已经成为社会焦点，随着调控的进一步深化，未来房地产行业发展是复杂的，存在较多不确定性；而从 2010 年上半年上海房地产市场变化来看，市场整体状况与公司管理层的预判是基本相符的。基于清醒的认识和恰当的研判，公司管理层坚守持续稳健的经营理念，审时度势，把握市场，明确目标；尽管上半年公司部分预收账款尚未达到结转条件而影响了公司半年度的利润产出，但经过半年的努力，公司仍然在市场营销、项目储备、内控管理、世博维稳以及多元化融资等方面取得了一定的成绩。

1、抓住时机，努力促进营销。

2010 年年初，公司把营销工作作为年度任务的重点，制定了详细的营销计划和措施，并将任务分解到各单位。公司抓住市场惯性向上的有利时机，积极推盘上市，上半年南郊中华园二期、苏州中华新城、周浦印象春城三四街坊和古北香堤岭等四只楼盘，以及万泰大厦、古北明珠大楼等存量去化取得了较好的业绩；2010 年 4 月份新政出台以后，交易量急剧下降，公司采取积极态度，做了大量的工作，得到了客户的理解和好评。

2、增强后劲，拓展土地储备

公司认为，房地产市场发展的基本格局是持续向上的，未来十年是城镇化的快速发展期，市场存在长期的需求；通过宏观调控，房地产市场发展将会更加理性、健康、规范。因此，一定规模的项目储备有利于保证公司的发展后劲，有利于逐步完成战略目标的布局。

报告期内，公司按照年初制定的，以上海、杭州、苏州等区域为战略发展重点的战略方针，以立足上海，积极开拓二、三线城市为发展目标，有计划的在上海以及周边城市竞拍土地项目，增加土地储备。2010 年上半年，公司分别竞拍获得上海青浦朱家角 B7、B8 地块项目和上海松江龙兴路 R19-1 号地块项目的国有土地开发使用权；报告期内，公司联合中欧能源新技术公司获得江苏江阴首个低碳国际社区示范项目。

3、强化内控管理，完善内部规范

在完成公司内部审计机构资源整合的基础上，报告期内，公司实现了对公司范围内全部下属企业和全部项目的全覆盖审计，重点以财务收支、工程项目、内部控制和管理专项审计等四个方面为主。2010 年上半年，公司开展了对下属上海古北（集团）有限公司和上海房地产经营（集团）有限公司的预算管理专项审计和项目审计工作；对子公司经营管理提出了积极有效的建议。

报告期内，在完善公司内部控制体系工作中，公司结合有关部门的要求以及自身的特点，健全了一系列制度和办法；2010 年上半年，公司制定了《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，进一步完善公司治理体系，更好地保护广大中小股东的利益；同时，公司制定了《中华企业股份有限公司考核办法（试行）》、《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司考核实施细则（试行）》和《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司人力资源和薪酬管理办法（试行）》等规定，完善了公司和项目公司员工考核体系，进一步建立健全激励机制，实现管理评价全覆盖，确保公司年度经营目标和工作任务落到实处。

4、积极筹措，做好多元化融资

2010 年年初，公司根据现有项目储备、年内项目储备目标以及各项目开发计划，制订了较为详细周密的资金筹措计划。报告期内，公司积极采取各种方法和途径，以公司现有资源为基础，加强多元化融资，基本完成上半年融资目标，确保了公司的生产经营。

同时，在报告期内，公司获得了多项荣誉称号，主要有：2009 年中国房地产开发企业百强；2010 沪深房地产上市公司财富创造能力 TOP10；2010 中国房地产上市公司 50 强；2010 沪深房地产上市公司综合实力 20 强；第二届“金地产奖”社会责任奖；首批上海市房地产开发企业诚信承诺企业复评先进单位。

二、报告期内公司业务经营情况

1、公司业务范围

公司主营房地产投资开发、商品房经营、租赁及物业管理等业务。

2、主营业务经营状况

公司在第二季度预、销售计划受到宏观调控政策的影响，报告期财务指标较去年同比有一定幅度下降。报告期公司结转营业收入 10.23 亿元，同比下降 39.08%；实现营业利润 1.40 亿元，同比下降 61.21%。主营收入下降主要原因为，（1）2010 年上半年公司部分预收账款尚未达到结转条件；（2）受调控政策影响，公司一季度良好的预、销售势头在二季度明显受阻，使原制定的销售计划受影响。

报告期公司结转房产销售面积 43,387 平方米、销售收入 9.22 亿元。其中主要结转项目为：住宅类，苏州中华新城二期 19,665 平方米、销售收入 1.84 亿元；周浦印象春城五街区 1,960 平方米、销售收入 0.17 亿元；南郊中华园一期 986 平方米、销售收入 0.17 亿元；古北佘山国际别墅二期 1,389 平方米、销售收入 0.56 亿元。商业地产类，万泰大厦 7,716 平方米、销售收入 2.97 亿元；华宁国际广场 3,328 平方米、销售收入 0.98 亿元；周浦印象春城五街区商铺 1,282 平方米、销售收入 0.28 亿元；古北国际花园 1 号商铺 907 平方米、销售收入 0.90 亿元；古北明珠大楼裙房 4,719 平方米、销售收入 1.25 亿元。报告期公司取得租赁收入 0.48 亿元。

报告期公司实现利润总额 1.51 亿元，同比下降 58.88%；实现归属于母公司所有者权益的净利润 0.88 亿元，同比下降 62.70%。

报告期公司经营活动现金净流量为-34.92 亿元，较上年同期减少净流量 42.46 亿元，减少主要原因是自 2009 年下半年以来拍得的 5 宗土地，按照土地协议在报告期内已支付 54.09 亿元土地款，使得经营活动现金净流量出现较大负数。当然，尽管受宏观调控影响，报告期公司仍取得不错销售业绩，回笼资金 31.54 亿元；报告期末预售账款余额为 36 亿元，这为完成全年经营目标打下较好基础。

（1）主要项目的营业收入、营业成本和毛利率情况

单位：平方米、万元

项目	销售/租赁面积	主营收入	主营成本	毛利率
万泰大厦	7,716.11	29,677.11	22,978.43	22.57%
南郊中华园一期	986.12	1,747.67	900.55	48.47%
苏州中华新城二期	19,664.91	18,393.98	9,385.17	48.98%
华宁国际广场	3,327.78	9,774.17	5,897.07	39.67%
印象春城二期五街区商铺	1,282.13	2,820.69	1,397.59	50.45%
印象春城二期五街区住宅	1,959.69	1,682.21	1,196.51	28.87%
古北国际花园商铺	907.16	9,042.09	542.02	94.01%
明珠大楼裙房	4,719.57	12,506.86	4,475.50	64.22%
古北佘山国际别墅二期	1,389.26	5,563.24	1,582.93	71.55%
租金小计	164,025.61	4,827.24	2,567.51	46.81%
合计	205,978.34	96,035.25	50,923.29	46.97%

(2) 主营业务分行业、产品情况表

单位:元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	主营业务毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产行业	970,532,290.39	520,003,058.83	46.42%	-40.47%	-36.38%	减少 3.44 个百分点
商业和服务业	44,713,903.84	30,373,983.92	32.07%	12.54%	15.34%	减少 1.65 个百分点
工程施工	7,749,493.46	5,582,062.07	27.97%	-15.27%	-21.38%	增加 5.60 个百分点
分产品						
房产销售	922,259,889.00	494,327,967.33	46.40%	-41.54%	-37.62%	减少 3.37 个百分点
房屋租赁	48,272,401.39	25,675,091.50	46.81%	-8.40%	2.72%	减少 5.76 个百分点
商业和服务业	44,713,903.84	30,373,983.92	32.07%	12.54%	15.34%	减少 1.65 个百分点
工程施工	7,749,493.46	5,582,062.07	27.97%	-15.27%	-21.38%	增加 5.60 个百分点

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	营业收入	营业收入比上年同期增减 (%)
上海市	839,055,846.69	-40.89%
苏州市	183,939,841.00	-28.27%
杭州市	0.00	-100.00%

3、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期内公司利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力未发生重大变化。

4、报告期内无其他对报告期净利润产生重大影响的经营业务

5、报告期内无来源于单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上的情况。

6、主营业务盈利能力（毛利率）与上年度相比未发生重大变化。

7、利润构成与上年度相比未发生重大变化

单位:元 币种:人民币

项目	2010 年 1-6 月		2009 年		增减 (+/-) 幅度%
	金额	占利润总额比例	金额	占利润总额比例	
营业利润	139,931,159.43	92.97%	973,022,935.80	95.45%	-2.48%
期间费用	277,158,043.58	184.14%	483,634,027.07	47.44%	136.70%
投资收益	92,734,907.77	61.61%	252,361,675.58	24.76%	36.86%
营业外收支净额	10,584,415.97	7.03%	46,360,492.55	4.55%	2.48%
利润总额	150,515,575.40	100.00%	1,019,383,428.35	100.00%	

8、报告期会计报表项目变动幅度超过 30% 项目说明

单位:人民币元

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
预付款项	1,588,629,766.45	403,717,381.53	293.50%

存货	12,381,052,008.33	8,054,192,921.48	53.72%
短期借款	1,700,000,000.00	1,232,400,000.00	37.94%
预收款项	3,600,664,385.06	1,359,869,617.67	164.78%
长期借款	5,764,602,696.00	2,935,400,000.00	96.38%
股本	1,414,438,938.00	1,088,029,952.00	30.00%
利润表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
营业收入	1,022,995,687.69	1,679,125,434.69	-39.08%
营业成本	555,959,104.82	850,830,101.59	-34.66%
营业税金及附加	137,205,584.03	248,955,969.17	-44.89%
销售费用	36,673,019.49	23,949,817.84	53.12%
财务费用	160,424,550.26	109,010,497.98	47.16%
投资收益	92,734,907.77	3,569,494.18	2497.98%
现金流量表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-3,491,770,316.66	753,526,657.61	-563.39%
投资活动产生的现金流量净额	113,489,115.48	109,615,611.22	3.53%
筹资活动产生的现金流量净额	3,375,215,491.61	-5,877,838.90	-57522.73%

预付账款期末较年初增长 293.5%的主要原因为，报告期，公司支付杭州章家坝土地款 14.05 亿元、江阴项目土地款 0.6 亿元，由于二个项目按土地出让协议各支付了 50%土地款（余款在下半年支付）而尚未取得土地权证，故使得预付账款金额较大。

存货期末较年初增加 53.72%的主要原因为，报告期，公司按土地出让协议全部支付了青浦朱家角 B7、B9 土地款 13.2 亿元、松江龙兴路土地款 26.24 亿元。

短期借款和长期借款期末较年初分别增长 37.94%和 96.38%的主要原因为，报告期，公司为经营业务发展需要而相应增加银行贷款和发行信托产品。

预收账款期末较年初增长 164.78%的主要原因为，报告期，尽管受宏观调控影响，公司销售仍取得不错成绩，其中周浦印象春城 3、4 街区预售款 16.11 亿元、南郊中华园二期预售款 3.24 亿元。

股本期末较年初增长 30%的原因为，报告期，公司实施 2009 年度每 10 股送 3 股的利润分配方案。

营业收入、营业成本和营业税金及附加较上年同比分别减少 39.08%、34.66%和 44.89%的主要原因为报告期内公司营业收入减少，相应地营业成本、营业税金及附加也同步减少。

销售费用较上年同比增加 53.12%主要原因为，报告期，公司部分即将开盘预、销售项目展览推荐费总量增加。

财务费用较上年同比增加 47.16%的主要原因为，报告期，公司为经营发展需要而相应扩大银行贷款和信托规模 36.54 亿元；另外，由于银行紧缩房地产贷款和市场升息预期，使得获取贷款资金成本相应提高。

投资收益较上年同比增长 2,497.98%的主要原因为，报告期公司取得上海国际客运中

心（B 块）项目相应投资收益 7,658.40 万元，而上年同期投资收益基数较低。

经营活动产生的现金流量净额较上年同比减少 563.39%的主要原因为，公司已拍得的 5 宗土地按照土地出让协议共需在报告期内合计支付土地款 54.09 亿元，使得该项目同比有较大幅度下降。

投资活动产生的现金流量净额较上年同比增加 3.53%的主要原因为，公司报告期收回对上海国际客运中心借款 1.2 亿元。

筹资活动产生的现金流量净额较上年同比减少 57,522.73%的主要原因为，公司报告期因经营发展需要而增加银行贷款和信托发行。

9、经营中的问题、风险与对策

报告期内，尽管一季度公司主业发展良好，但是受 4 月份宏观调控重拳政策的影响，目前房地产市场低迷，使得公司项目销售不容乐观，资金回笼较慢，资金压力逐步增大，公司资产负债率维持在高位，可能影响公司未来主营收入和利润。

公司认为，本次宏观调控政策在力度和涉及面上超过以往任何一次调控，并且国家还在研究讨论进一步的调控措施，预计市场观望和低迷的情形将持续一段时间。针对上述这些问题和风险，一是要树立努力拼搏、克服困难的决心和信心；二是要加强对政策和市场的研判，及时采取相应的对策措施；三是要继续抓好营销、融资、工程建设、项目储备等各项工作。

10、下半年业务发展计划

公司认识到，2010 年上半年的宏观调控和房地产市场的低迷，将至少延续到下半年，这将直接影响到公司产品的销售以及企业的效益；但着眼行业长期发展趋势来看，房地产行业仍有相当大的发展潜能，国民经济的持续快速发展、居民收入的不断增加以及城镇化建设的加快，都将为房地产行业的发展带来机遇。

因此，下半年，公司要坚守持续稳健发展的理念，坚持两手抓，两不误；在夯实长远发展的基础，做好体制、机制和管理创新工作的同时，要振奋精神，加强前瞻性的研究，集中注意力做好市场营销、资金筹措、项目管理等方面工作，努力完成全年任务目标。

（1）全力抓好营销工作

营销工作是下半年公司工作的重中之重，主要有两方面的重点工作，一是存量去化，加快存量去化的力度和速度；二是做好新建设楼盘的销售和结算工作，精心做好品牌推广工作。

（2）全力抓好融资工作

宏观调控和市场低迷对公司下半年资金带来较大压力，公司要排除和克服一切困难，

竭尽全力继续做好多元化融资工作，积极探索战略合作等手段，确保生产经营和项目经营等需要。

(3) 全力抓好工程项目管理

公司将在下半年全力完成年度开、竣工计划；积极探索高档公寓全装修的标准化工作；积极探索战略采购的途径和模式，降低建设成本，提升产品品质，提高工作效率。

三、报告期内公司投资情况

1、募集资金使用情况

2009 年 1 月 14 日，公司发行人民币 12 亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核，获得有条件通过；2009 年 9 月 17 日，公司收到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公开发行公司债券的通知》（证监许可【2009】895 号），获准向社会公开发行面值不超过 12 亿元的公司债券；2009 年 10 月 26 日，公司在中证网举行《中华企业股份有限公司 2009 年公司债券网上路演》；2009 年 10 月 27 日面向社会公众投资者网上公开发行，2009 年 10 月 27 日-10 月 30 日面向机构投资者网下发行，2009 年 10 月 30 日，公司所发行的本期 12 亿元公司债券全部发行完毕；2009 年 11 月 13 日，公司第六届董事会以通讯表决方式审议通过了关于我公司 2009 年公司债券上市的议案；2009 年 12 月 10 日，公司 09 中企债在上海证券交易所挂牌上市（债券代码：122034，债券简称：09 中企债）。

本次募集资金主要用于偿还银行贷款和补充流动资金，其中拟用 5.6 亿元偿还商业银行贷款，调整公司债务结构；剩余部分资金补充公司流动资金，主要用于房地产项目开发。截至报告期末，上述募集资金使用情况如下：

(1) 偿还商业银行贷款

		单位： 万元
商业银行名称	贷款时限	偿还金额
招商银行	2008.12.02—2009.12.01	10,000
浙商银行	2008.06-26—2010.06.25	10,000
交通银行	2007.10.24—2010.12.22	11,920
宁波银行	2009.1.20—2009.12.18	8,000
农业银行	2008.01.22—2010.10.22	1,000
深发展	200.06.09—2010.06.09	15,000
合计		55,920

(2) 补充流动资金

单位：万元

项目名称	使用募集资金金额	项目进度	收益情况
南郊中华园二期	19,809	预售	不适用
美兰湖中华园二期	21,981	在建	不适用
周浦印象春城	7,828	一期销售、二期在建	15,651.00
古北9-3项目	5,060	在建	不适用
古北香堤岭 (三灶曙光村6/2丘地块)	6,996	预售	不适用
太湖古北雅园二期	2,406	在建	不适用
合计	64,080		

2、公司募集资金使用变更情况

报告期内，公司未发生募集资金变更的情况。

3、非募集资金项目情况

(1) 房地产项目

公司现有主要项目 15 个。报告期内，公司在建项目施工面积约 138 万平方米（未包括上海国际客运中心 B 块项目）；预计 2010 年年内竣工的项目有：南郊中华园（C、F 区）、三灶曙光村 6/2 丘地块（香堤岭）、太湖古北雅园(二期)等。

2010 年上半年主要房地产项目主要情况如下表：

公司 2010 年上半年主要房地产项目一览表

单位：万平方米、亿元

投资开发								
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建 筑面积	报告期内 开工面积	累计开 工面积	报告期内 竣工面积	项目进度
住宅产品开发								
上海市								
南郊中华园	浦东新区	100%	34	20.8	0	20.8	6.04	C、F 区竣工，D、E 区结构施工。
印象春城（周浦项目）	浦东新区	97.75%	31.7	55	2.03	48.23	0	一、二街区部分号房完成基础施工，三、四街区基本结构封顶。
华泾项目	徐汇区	90%	13.8	38	0	35.1	0	结构施工
古北御庭 (花木镇三街坊 42 丘地 块)	浦东新区	87.5%	3.1	11.3	0	9.3	0	地下一层、二层施工。

香堤岭 (三灶曙光村 6/2 丘地块)	浦东新区	87.5%	14.5	5.6	0	5.6	0	结构封顶
美兰湖中华园	宝山区	100%	11.7	19.9	0	19.9	0	部分结构封顶
罗店 D1-2 地块	宝山区	100%	10.2	21.4	0	0	0	前期开发
美兰湖畔雅苑 3#4#7#8 #楼	宝山区	100%		1.52	1.52	1.52	0	基础施工
松江龙兴路 R19-1 地块	松江区	100%	14.8	23.6	0	0	0	前期开发
朱家角 B7、B8 地块	青浦区	100%	13.2	9.24	0	0	0	前期开发
小计	-	-	147	206.36	3.55	140.45	6.04	-
江苏省								
太湖古北雅园(二期)	苏州	78.75%	13	4.8	0	4.8	0	配套工程施工
江阴临港新城项目	江阴	65%	12.4	10	0	0	0	前期开发
小计			25.4	14.8	0	4.8	0	
浙江省								
杭州章家坝项目	杭州	100%	6.2	15	0	0	0	前期开发
小计			6.2	15	0	0	0	-
商业房产开发								
上海市								
古北商务分区 9-3 地块	长宁区	87.5%	2.1	19	0	19	0	地下二层结构施工
上海国际客运中心 (B 块)	虹口区	40.19%	13	29.8	0	29.8	0	内装饰收尾
小计	-	-	15.1	48.8	0	48.8	0	-
开发总计			193.7	284.96	3.55	194.05	6.04	-
出租经营								
项目名称	位置	权益	建筑面积		说明			
上海市								
港泰广场写字楼	黄浦区	60%	0.05		出租			
中华企业大厦	静安区	100%	2.6		出租			
上海春城商业中心	闵行区	90%	2.34		出租			
淮海公寓	徐汇区	100%	1.12		出租			
古北国际广场裙楼	长宁区	52.5%	0.45		招租, 部分 4 月已售出			
古北国际花园裙楼	长宁区	100%	0.3		招租, 部分 4 月已售出			
古北 9-4 项目商铺	长宁区	100%	0.4		出租			
古北 9-4 项目办公楼	长宁区	100%	1.6		出租			
小计			8.86		-			
浙江								
杭州锦华大酒店	杭州	74.74%	2.11		营业			
出租总计			10.97		-			

注：上表中的开工、竣工计划可能会根据市场或政策等因素变化作出相应的调整。

(2) 报告期内股权投资情况

报告期内，公司没有股权投资的情况

(3) 报告期内股权投资减少情况

股权投资减少情况

(4) 报告期内新增项目投资

报告期内，公司房地产业务新增以下三个项目，总占地面积约 40.4 万平方米，已规划建筑面积约 42.8 万平方米。

项目名称	占地面积（万平方米）	进度
江阴临港新城项目	12.4	前期开发
松江龙兴路 R19-1 地块	14.8	前期开发
朱家角 B7、B8 地块	13.2	前期开发
合计	40.4	-

四、报告期实际经营成果与前期定期报告披露的预测的比较

在前期定期报告中，公司未披露本报告期实际经营成果的预测情况。

五、公司对上年年度报告中披露的本年度经营计划做出修改及修改的内容

公司未对上年年度报告中披露的本年度经营计划做出修改。

六、公司 2009 年半年度财务报告未经审计

第六节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、中国证监会有关法规以及有关部门的要求，进一步对公司内部控制管理细节方面予以完善；2010年5月7日，公司董事会审议通过了《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，有助于进一步完善公司治理体系，更好地保护广大中小股东的利益。同时，在完成内部审计机构整合以及明确各项职责的基础上，公司逐步落实各项内部审计机构职能，整合后的公司内部审计机构在公司董事会审计委员会的指导下，全面、有序地开展内部审计和内部控制监督管理工作。

公司按中国证监会发布的《上市公司治理准则》等有关文件要求，经过仔细核查，认为公司法人治理结构的实际情况与该文件的要求不存在差异，具体内容为：

(1) 关于股东与股东大会：公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，确保股东行使各自权利。

(2) 关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。上市以来公司控股股东在资金、人才和资源等各方面给予公司支持和帮助，未发生控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

(3) 关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，2010年3月25日，公司2009年度股东大会年会，选举增补夏凌先生为公司第六届董事会独立董事。公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求，各位董事能够依据《公司董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《公司独立董事议事规则》，独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，各专业委员会的作用得以有效发挥和持续加强。在公司治理自查活动中，各专门委员会根据有关该事项的整改措施进行了完善。

(4) 关于监事和监事会：2010年3月25日，公司召开2009年度股东大会年会，选举郑建令先生为公司第六届监事会监事，同日，公司第六届监事会第四次会议选举郑建令先生为公司第六届监事会主席。公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《公司监事会议事规则》等制度，认真履行监事会职责，对公司财务、信息披露以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

(5) 关于绩效评价与激励约束机制：公司已初步建立并逐步完善董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。2010年上半年，公司制定了《中华企业股份有限公司考核办法(试行)》、《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司考核实施细则(试行)》和《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司人力资源和薪酬管理办法(试行)》等规定，完善了公司和项目公司员工考核体系，进一步建立健全激励机制，进一步规范完善人力资源管理。

(6) 关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》和《上海证券报》为公司信息披露报纸；公司严格按照有关法律、法规及公司制定的《信息披露管理制度》、《公司内幕信息知情人管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，确保所有股东有平等的机会获得信息，并及时做好公司停牌工作，保证了公司投资者信息获取的公平和公正。

(7) 关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，接待了各类投资者到公司现场参观、考察，并详细回答提出的各类问题；在本报告期内，公司因控股股东正在研究涉及我公司的重大事项，公司股票自2010年5月17日起连续停牌，在此期间，公司耐心细致的做好了投资者来电来访接待工作。

二、利润分配及公积金转增股本方案的执行情况

2010年3月25日，公司召开了2009年度股东大会年会，会议审议通过了公司2009年度利润分配预案；公司于2010年4月8日刊登了关于中华企业股份有限公司2009年度利润分配实施公告。公司以2009年末总股本1,088,029,952股计算，按10:3的比例派送红股，共计分配利润326,408,985.60元。股权登记日为2010年4月14日，除权日为2010年4月15日，新增无限售条件流通股份上市流通日为2010年4月16日。目前，该利润分配方案已执行完毕。上述事项分别刊登于2010年3月26日、4月8日的《上海证券报》和《中

国证券报》。

公司未拟定 2010 年半年度利润分配预案。

三、报告期内公司发生重大诉讼、仲裁事项,或在以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项

2007 年 1 月 5 日和 9 日,我公司控股子公司上海古北(集团)有限公司(以下简称古北集团)的全资子公司上海古北商业建设发展有限公司(以下简称商建公司)和古北集团分别收到上海市第一中级人民法院送达的传票等文书,文书表明上海利雨投资管理有限公司向该院起诉商建公司和古北集团,请求解除 2003 年 7 月 25 日与商建公司所签署的古北商务分区约 1.5 万平方米场地租赁合同,并要求商建公司和古北集团赔偿经济损失人民币 26,568,826.36 元;古北集团与商建公司已委托相关律师事务所积极应诉此案。2007 年 3 月 6 日,在该案庭审过程中上海利雨投资管理有限公司已将要求的经济损失赔偿费用调整到 34,215,082.22 元。2007 年 5 月 18 日,在该案庭审中,上海利雨投资管理有限公司再次将要求的经济损失赔偿数额增加到 69,434,602.6 元。2009 年 5 月 18 日、5 月 20 日,上海市第一中级人民法院公开开庭审理了该案,上海利雨投资管理有限公司再次将要求的经济损失赔偿数额增加到 94,728,793.66 元。2009 年 6 月 18 日,上海市第一中级人民法院对该案作出一审判决,驳回上海利雨投资管理有限公司的全部诉讼请求,案件受理费和司法鉴定费由上海利雨投资管理有限公司负担;之后上海利雨投资管理有限公司就该案提起上诉,上海市高级人民法院受理了此案。目前,该案二审审理程序已完成,上海市高级人民法院裁定,驳回上海利雨投资管理有限公司的所有上述请求,维持原判,判决生效。目前,已解决有关的善后事项。

四、公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司等方面情况

- 1、公司无持有其他上市公司发行的股票和证券投资情况
- 2、公司持有非上市金融企业、拟上市公司股权的情况

单位：人民币 元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
申银万国证券股份有限公司	21,355,333.33	16,897,134	0.2516	11,961,581.92	3,379,426.80		长期股权投资	投资
国泰君安证券股份有限公司	12,573,294.24	9,124,968	0.1941	9,492,177.40			长期股权投资	投资

国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,293,067	0.1667	2,919,989.76			长期股权投资	投资
合计	36,848,617.33	28,315,169		24,373,749.08	3,379,426.80		长期股权投资	投资

五、报告期内及以前期间发生但持续到报告期公司收购及出售资产、资产重组事项

1、报告期内发生的重大资产收购事项

(1) 2010 年 1 月 6 日，公司控股子公司上海古北（集团）有限公司以通讯表决方式形成董事会决议，同意上海古北（集团）有限公司参与竞拍上海市朱家角镇 B7、B8 地块项目。2010 年 1 月 7 日，上海古北（集团）有限公司以 132,000 万元的价格竞得该地块的国有建设用地使用权。目前，该项目土地款已全部付清，正处开工前期准备阶段。该事项公告于 2010 年 1 月 8 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(2) 2010 年 2 月 26 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式，审议通过关于公司与控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司联合参与竞拍上海市松江龙兴路 R19-1 号、R19-2 号地块的议案。同日，我公司与上海房地产经营（集团）有限公司以 262,373 万元的价格，竞得上海市松江龙兴路 R19-1 号地块项目。目前，该项目正处在开工前期准备中。该事项公告于 2010 年 3 月 2 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、报告期内公司发生的重大资产出售事项

报告期内，公司无重大资产出售事项。

3、公司以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项

公司无以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项。

六、报告期内重大关联交易事项

1、报告期无与日常经营相关的重大关联交易

2、报告期内资产收购、出售交易的关联交易

2010 年 1 月 28 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式审议通过了关于公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海市土地储备中心达成收购储备古美新村五街坊待建地块有关协议的议案。该交易为关联交易。目前，双方已签订了有关协议，并将签署有关土地交接书。报告期上海房地产经营（集团）有限公司已全部收到上海市土地储备中心收购款 2,895 万元。该事项公告于 2010 年 1 月 29 日的《中国证券报》和《上海证券

报》。

3、报告期内公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

报告期内，公司无因与关联方共同对外投资发生的关联交易。

4、公司与关联方（包括未纳入合并范围的子公司）存在债权、债务往来事项

(1) 公司于 4 月 6 日通过民生银行上海天钥支行，获得关联方上海市住房置业担保有限公司委托贷款 5 亿元，贷款期限二年，贷款利率为 7%，公司以苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司 90% 股权作质押。上述事项公告于 2010 年 2 月 11 日、3 月 5 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(2) 公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司，因共同开发上海港国际客运中心项目，2007 年委托招商银行上海金桥支行向其持股 40.19% 的上海港国际客运中心开发有限公司分别贷款人民币 1.2 亿元和 1.3 亿元。报告期上海房地产经营（集团）有限公司按期收回其中的 1.2 亿元贷款，另 1.3 亿元贷款也于 7 月全部收回，并收到利息 831.19 万元，期末未收利息 708.39 万元也于 7 月收到。

(3) 公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司下属公司上海瀛浦置业有限公司，向上海金丰投资股份有限公司及其控股子公司上海普润房地产顾问有限公司，报告期支付周浦印象春城项目二期商品房销售代理费 158.56 万元。

5、担保事项

(1) 至报告期末有四家公司为我公司银行借款和信托产品提供担保 521,113.24 万元。

其中上海地产（集团）有限公司担保 307,000 万元、上海房地（集团）公司担保 30,000 万元、上海古北（集团）有限公司担保 124,113.24 万元、上海房地产经营（集团）有限公司担保 60,000 万元。

(3) 报告期末我公司为关联方担保事项：

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保金额	担保期限	履行情况
上海古北（集团）有限公司	借款担保	18,000.00	2009.08.02-2011.09.09	履行中
上海古北物业管理有限公司	借款担保	1,800.00	2009.01.23-2012.01.22	履行中
上海瀛程置业有限公司	借款担保	24,643.10	2009.08.30-2013.02.05	履行中
上海隆升建设发展有限公司	借款担保	8,000.00	2009.09.15-2010.09.14	履行中
上海华宁置业有限公司	借款担保	11,000.00	2008.10.22-2010.10.22	履行中
合计		63,443.10		

(4) 报告期末控股子公司之间的担保事项:

担保单位	被担保单位	担保金额(万元)	担保起止日	
上海房地产经营(集团)有限公司	上海华宁置业有限公司	5,500	2008.10.22	2010.10.22
上海古北(集团)有限公司	上海华宁置业有限公司	5,500	2008.10.22	2010.10.22
上海古北(集团)有限公司 上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	100,000	2010.05.28	2012.05.28
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000	2009.12.01	2012.10.23
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	34,113.24	2010.06.22	2014.02.22
上海古北(集团)有限公司	上海隆升建设发展有限公司	8,000	2009.09.15	2010.09.14
上海古北(集团)有限公司	上海古北物业管理有限公司	1,800	2009.1.23	2012.01.22
合计		204,913.24		

七、重大合同及其履行情况

1、报告期内公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项；也无以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

2、重大担保

对控股子公司的担保情况:

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计(A)						
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						10,243.10
报告期末对子公司担保余额合计(B)						63,443.10
公司担保总额(包括对子公司的担保)						
担保总额(A+B)						63,443.10
担保总额占公司净资产的比例(%)						14.64%
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)						
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)						
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)						
上述三项担保金额合计(C+D+E)						

3、报告期内或持续到报告期内,公司无委托他人进行现金资产管理的事项。

八、公司或持有公司股份 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

1、股改承诺

2005 年,公司控股股东上海地产(集团)有限公司就公司股权分置改革作出如下特别承诺:持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起,在三十六个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。报告期内,上海地产(集团)有限公司认真履行了承诺。2008 年 12 月 19 日、2009 年 12 月 21 日,上海地产(集团)有限公司所持有我公司有限售条件流通股中各分别有 54,401,498 股(合计有 108,802,996 股)可上市流通,截至报告期末,上海地产(集团)有限公司未出售交易过上述可流通股份。

2、解决同业竞争的承诺

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)有限公司已于 2007 年明确承诺:一、凡我公司参与竞标的出让土地,上海地产(集团)有限公司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产(集团)有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来 2-3 年内,上海地产(集团)有限公司将采用分步走的办法,对下属房地产开发企业进行梳理,并在条件成熟时候,对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。

九、公司半年度财务报告未经审计。

十、报告期内公司及董事、监事、高级管理人员、公司控股股东不存在受有权机关调查、受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十一、其他重要事项

1、2010 年 5 月 16 日,本公司接到控股股东上海地产(集团)有限公司的函,称上海地产(集团)有限公司正在研究涉及本公司的重大事项。为防止由此而引起的本公司股价波动,维护投资者利益,保证公平信息披露,经申请,本公司股票自 2010 年 5 月 17 日起连续停牌。本公司于 2010 年 5 月 18 日披露了《中华企业股份有限公司重大事项停牌公告》,并分别于 2010 年 5 月 22 日、5 月 29 日、6 月 5 日、6 月 17 日、6 月 24 日和 7 月 1 日连续披露了《中华企业股份有限公司重大事项进展公告》。上述事项均公告于《中国证券报》、

《上海证券报》和上海证券交易所网站。

2、2010年6月17日，中诚信证券评估有限公司向我公司出具了“信用等级通知书”（信评委函字【2010】跟踪028号），对我公司已发行的“中华企业股份有限公司2009年公司债券”的信用状况进行了跟踪分析；经中诚信证券评估有限公司信用评级委员会最后审定，我公司本次跟踪的主体信用等级为AA⁻，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA⁺。上述事项公告于2010年6月18日的《中国证券报》和《上海证券报》。

十二、信息披露索引

事 项	刊登的报纸名称及版面	刊登日期	刊登的互联网网站及检
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月8日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月28日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月28日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月28日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月29日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月29日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第八次会议决	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届监事会第三次会议决	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月11日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月11日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月2日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于召开2009年度股东大会	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月16日	http://www.sse.com.cn

中华企业股份有限公司关于增加 2009 年度股东大会	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 3 月 16 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司 2009 年度股东大会年会决议	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 3 月 26 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届监事会第四次会议决	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 3 月 26 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司 2009 年度利润分配实施公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第九次会议决	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 4 月 21 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 5 月 8 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项停牌公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 5 月 18 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 5 月 22 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 5 月 29 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 6 月 5 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 6 月 17 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 6 月 18 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十次会议决	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 6 月 18 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 6 月 24 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010 年 7 月 1 日	http://www.sse.com.cn

一、财务报表

合并资产负债表

2010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	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		3,396,736,105.68	3,399,801,815.25
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		187,802,205.48	74,998,454.21
预付款项	注 1	1,588,629,766.45	403,717,381.53
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		7,083,949.56	7,313,018.98
应收股利		3,379,426.80	
其他应收款		93,158,858.87	88,392,558.12
买入返售金融资产			
存货	注 2	12,381,052,008.33	8,054,192,921.48
一年内到期的非流动资产		130,000,000.00	250,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		17,787,842,321.17	12,278,416,149.57
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		391,111,024.68	302,527,046.94
投资性房地产		883,039,828.51	900,916,514.95
固定资产		171,923,389.43	178,389,965.17
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		47,668,799.19	48,202,776.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		32,829,209.95	1,857,235.99
递延所得税资产		116,639,767.34	75,154,987.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,643,212,019.10	1,507,048,526.43
资产总计		19,431,054,340.27	13,785,464,676.00

合并资产负债表（续）

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	注 3	1,700,000,000.00	1,232,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		274,724,210.11	446,856,658.67
预收款项	注 4	3,600,664,385.06	1,359,869,617.67
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		13,639,448.90	22,882,923.51
应交税费		360,776,441.54	641,269,138.22
应付利息		85,702,253.65	28,932,631.03
应付股利		1,020,782.49	6,335,109.34
其他应付款		434,359,263.06	414,604,726.23
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			
一年内到期的非流动负债		1,674,800,000.00	1,319,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,145,686,784.81	5,472,150,804.67
非流动负债：			
长期借款	注 5	5,764,602,696.00	2,935,400,000.00
应付债券		1,186,764,933.33	1,185,516,233.33
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,951,367,629.33	4,120,916,233.33
负债合计		15,097,054,414.14	9,593,067,038.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注 6	1,414,438,938.00	1,088,029,952.00
资本公积		50,569,045.01	50,569,045.01
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		359,609,880.18	359,609,880.18
一般风险准备			
未分配利润		1,967,294,586.60	2,206,103,456.62
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,791,912,449.79	3,704,312,333.81
少数股东权益		542,087,476.34	488,085,304.19
所有者权益合计		4,333,999,926.13	4,192,397,638.00
负债和所有者权益总计		19,431,054,340.27	13,785,464,676.00

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：孙勇

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

母公司资产负债表

2010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	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,353,562,919.95	1,755,719,909.32
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		90,643,264.80	3,498,183.00
预付款项		35,788,067.32	268,253,747.32
应收利息			
应收股利		3,379,426.80	297,000,000.00
其他应收款		3,231,013,949.39	1,487,485,548.57
存货		1,394,747,506.80	444,329,671.70
一年内到期的非流动资产			200,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		6,109,135,135.06	4,456,287,059.91
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,713,060,910.50	2,500,526,719.19
投资性房地产		459,427,607.59	470,267,003.89
固定资产		53,458,892.75	53,515,845.98
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		28,001,485.01	28,353,704.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		32,578,262.50	1,133,437.50
递延所得税资产		2,130,311.82	
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,288,657,470.17	3,053,796,711.49
资产总计		9,397,792,605.23	7,510,083,771.40

母公司资产负债表（续）

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		1,160,000,000.00	915,900,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		23,858,228.91	32,193,500.69
预收款项		1,750,778.00	53,972,440.00
应付职工薪酬		8,269,252.63	11,941,715.54
应交税费		14,805,533.23	8,524,571.74
应付利息		85,488,413.65	27,969,691.03
应付股利		1,020,782.49	1,031,489.34
其他应付款		676,094,521.78	854,051,346.71
一年内到期的非流动负债		1,490,800,000.00	1,110,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,462,087,510.69	3,015,584,755.05
非流动负债：			
长期借款		3,024,332,365.00	1,484,400,000.00
应付债券		1,186,764,933.33	1,185,516,233.33
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,211,097,298.33	2,669,916,233.33
负债合计		7,673,184,809.02	5,685,500,988.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,414,438,938.00	1,088,029,952.00
资本公积		48,085,963.33	48,085,963.33
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		360,958,084.13	360,958,084.13
一般风险准备			
未分配利润		-98,875,189.25	327,508,783.56
所有者权益（或股东权益）合计		1,724,607,796.21	1,824,582,783.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,397,792,605.23	7,510,083,771.40

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

合并利润表

2010年1—6月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,022,995,687.69	1,679,125,434.69
其中: 营业收入	注 7	1,022,995,687.69	1,679,125,434.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		975,799,436.03	1,321,932,771.70
其中: 营业成本	注 7	555,959,104.82	850,830,101.59
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	注 8	137,205,584.03	248,955,969.17
销售费用		36,673,019.49	23,949,817.84
管理费用		80,060,473.83	84,015,664.62
财务费用		160,424,550.26	109,010,497.98
资产减值损失		5,476,703.60	5,170,720.50
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	注 9	92,734,907.77	3,569,494.18
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		76,583,977.74	-5,420,125.52
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		139,931,159.43	360,762,157.17
加: 营业外收入		11,474,956.00	5,820,838.63
减: 营业外支出		890,540.03	528,910.70
其中: 非流动资产处置损失		129,371.71	320,407.99
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		150,515,575.40	366,054,085.10
减: 所得税费用		43,913,287.27	103,458,225.97
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		106,602,288.13	262,595,859.13
归属于母公司所有者的净利润		87,600,115.98	234,840,971.50
少数股东损益		19,002,172.15	27,754,887.63
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.062	0.216
(二) 稀释每股收益		0.062	0.216
七、其他综合收益			-243,582.30
八、综合收益总额		106,602,288.13	262,352,276.83
归属于母公司所有者的综合收益总额		87,600,115.98	234,597,389.20
归属于少数股东的综合收益总额		19,002,172.15	27,754,887.63

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

母公司利润表
2010年1—6月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		309,022,753.36	80,111,035.02
减: 营业成本		243,974,257.04	72,539,167.62
营业税金及附加		16,388,039.13	3,707,721.19
销售费用		3,509,804.04	5,502,635.70
管理费用		19,223,309.88	25,386,491.12
财务费用		133,133,891.58	66,338,891.27
资产减值损失		6,347,851.08	401,478.97
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		10,373,190.76	1,521,053.76
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,534,191.31	802,372.49
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-103,181,208.63	-92,244,297.09
加: 营业外收入		1,275,910.00	
减: 营业外支出		200,000.00	-128,652.89
其中: 非流动资产处置损失			375,856.31
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-102,105,298.63	-92,115,644.20
减: 所得税费用		-2,130,311.82	1,536,114.52
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-99,974,986.81	-93,651,758.72
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		-0.07	-0.09
(二) 稀释每股收益		-0.07	-0.09
六、其他综合收益			-243,582.30
七、综合收益总额		-99,974,986.81	-93,895,341.02

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

合并现金流量表
2010年1—6月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		3,232,844,180.10	1,654,266,336.93
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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		11,377,219.80	3,725,437.36
收到其他与经营活动有关的现金		374,193,691.29	238,490,168.67

经营活动现金流入小计		3,618,415,091.19	1,896,481,942.96
购买商品、接受劳务支付的现金		6,374,123,450.32	645,298,230.70
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		66,746,735.35	62,877,019.54
支付的各项税费		519,141,424.21	329,553,951.25
支付其他与经营活动有关的现金		150,173,797.97	105,226,083.86
经营活动现金流出小计		7,110,185,407.85	1,142,955,285.35
经营活动产生的现金流量净额		-3,491,770,316.66	753,526,657.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		120,000,000.00	266,668.87
取得投资收益收到的现金		8,541,000.00	120,341,018.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		567,912.25	92,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		129,108,912.25	120,699,687.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,619,796.77	10,923,446.50
投资支付的现金		12,000,000.00	160,630.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		15,619,796.77	11,084,076.50
投资活动产生的现金流量净额		113,489,115.48	109,615,611.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		35,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,870,832,696.00	2,553,900,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			20,053,000.00
筹资活动现金流入小计		4,905,832,696.00	2,573,953,000.00
偿还债务支付的现金		1,218,230,000.00	2,260,639,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		312,387,204.39	319,191,038.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,530,617,204.39	2,579,830,838.90
筹资活动产生的现金流量净额		3,375,215,491.61	-5,877,838.90
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		-3,065,709.57	857,264,429.93
加：期初现金及现金等价物余额		3,399,801,815.25	1,552,978,843.88
六、期末现金及现金等价物余额		3,396,736,105.68	2,410,243,273.81

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

母公司现金流量表

2010年1—6月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		164,678,289.36	45,772,727.20
收到的税费返还		1,258,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金		187,521,929.62	28,762,985.51
经营活动现金流入小计		353,458,218.98	74,535,712.71
购买商品、接受劳务支付的现金		1,738,760,082.66	17,889,463.90
支付给职工以及为职工支付的现金		11,856,927.79	11,272,797.82
支付的各项税费		13,001,922.18	39,816,436.49
支付其他与经营活动有关的现金		16,709,946.58	42,387,965.07
经营活动现金流出小计		1,780,328,879.21	111,366,663.28
经营活动产生的现金流量净额		-1,426,870,660.23	-36,830,950.57
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		800,000,000.00	362,264,668.87
取得投资收益收到的现金		331,470,090.00	1,498,778.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,910.00	
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		1,131,492,000.00	363,763,447.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,183,192.00	220,210.00
投资支付的现金		1,990,000,000.00	256,155,580.00
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		1,991,183,192.00	256,375,790.00
投资活动产生的现金流量净额		-859,691,192.00	107,387,657.01
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		3,380,972,365.00	1,940,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			20,053,000.00
筹资活动现金流入小计		3,380,972,365.00	1,960,953,000.00
偿还债务支付的现金		1,336,300,000.00	1,348,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		160,267,502.14	247,401,391.58
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,496,567,502.14	1,596,301,391.58
筹资活动产生的现金流量净额		1,884,404,862.86	364,651,608.42
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			
加: 期初现金及现金等价物余额		1,755,719,909.32	528,154,219.81
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,353,562,919.95	963,362,534.67

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

合并所有者权益变动表

2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	50,569,045.01			359,609,880.18		2,206,103,456.62		488,085,304.19	4,192,397,638.00
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,088,029,952.00	50,569,045.01			359,609,880.18		2,206,103,456.62		488,085,304.19	4,192,397,638.00
三、本期增减变动金额	326,408,986.00						-238,808,870.02		54,002,172.15	141,602,288.13
(一) 净利润							87,600,115.98		19,002,172.15	106,602,288.13
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							87,600,115.98		19,002,172.15	106,602,288.13
(三) 所有者投入和减少资本									35,000,000.00	35,000,000.00
1. 所有者投入资本									35,000,000.00	35,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	326,408,986.00						-326,408,986.00			
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	326,408,986.00						-326,408,986.00			
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	1,414,438,938.00	50,569,045.01			359,609,880.18		1,967,294,586.60		542,087,476.34	4,333,999,926.13

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	50,820,141.16			335,825,425.38		1,767,686,377.72		421,144,967.17	3,663,506,863.43
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,088,029,952.00	50,820,141.16			335,825,425.38		1,767,686,377.72		421,144,967.17	3,663,506,863.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-262,971.55					60,756,179.18		-18,881,116.84	41,612,090.79
(一)净利润							234,840,971.50		27,754,887.63	262,595,859.13
(二)其他综合收益		-262,971.55								-262,971.55
上述(一)和(二)小计		-262,971.55					234,840,971.50		27,754,887.63	262,332,887.58
(三)所有者投入和减少资本									4,577,300.42	4,577,300.42
1.所有者投入资本									4,577,300.42	4,577,300.42
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-174,084,792.32		-51,213,304.89	-225,298,097.21
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							-174,084,792.32		-51,213,304.89	-225,298,097.21
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	1,088,029,952.00	50,557,169.61			335,825,425.38		1,828,442,556.90		402,263,850.33	3,705,118,954.22

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

母公司所有者权益变动表

2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	48,085,963.33			360,958,084.13		327,508,783.56	1,824,582,783.02
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,088,029,952.00	48,085,963.33			360,958,084.13		327,508,783.56	1,824,582,783.02
三、本期增减变动金额	326,408,986.00						-426,383,972.81	-99,974,986.81
(一)净利润							-99,974,986.81	-99,974,986.81
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-99,974,986.81	-99,974,986.81
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配	326,408,986.00						-326,408,986.00	
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	326,408,986.00						-326,408,986.00	
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	1,414,438,938.00	48,085,963.33			360,958,084.13		-98,875,189.25	1,724,607,796.21

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	48,329,545.63			337,173,629.33		287,533,482.67	1,761,066,609.63
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,088,029,952.00	48,329,545.63			337,173,629.33		287,533,482.67	1,761,066,609.63
三、本期增减变动金额		-279,671.13					-267,736,551.04	-268,016,222.17
(一)净利润							-93,651,758.72	-93,651,758.72
(二)其他综合收益		-279,671.13						-279,671.13
上述(一)和(二)小计		-279,671.13					-93,651,758.72	-93,931,429.85
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配							-174,084,792.32	-174,084,792.32
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备							-174,084,792.32	-174,084,792.32
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	1,088,029,952.00	48,049,874.50			337,173,629.33		19,796,931.63	1,493,050,387.46

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

二、 公司基本情况

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。一九九三年九月二十四日正式在证券交易所上市。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，以换取全体非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。2006年本公司限售的除上海地产（集团）有限公司以外的境内法人股全部转为流通股。

根据2008年2月19日公司股东大会决议，公司以2007年12月31日股本906,691,627股为基数，按每10股派送2股红股，共计派发181,338,325股红股，完成后公司的股本总数为1,088,029,952股。

2008年12月19日上海地产（集团）有限公司持有公司的54,401,498股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。2009年12月21日上海地产（集团）有限公司持有公司的54,401,498股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。

截止2010年6月30日，公司股本总数为1,414,438,938股，其中：有限售条件股份为370,126,985股，占股份总数的26.17%，无限售条件股份为1,044,312,953股，占股份总数的73.83%。

公司经营范围为商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务，房屋装修及维修业务，建筑材料。公司注册地址：上海市华山路2号。

三、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三） 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲

减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并

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。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司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。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

(七) 现金及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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

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折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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、预付账款、长期应收款等，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资本公积（其他资本公积）。

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，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（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公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（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较大幅度下降，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。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十） 应收款项

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 500 万元及以上的应收款项。

单项金额重大的应收款项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，按其余额的 5%计提坏账准备。

2、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据：

金额不重大，账龄 3 年以上且估计难以收回的应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：

根据难以收回程度确定计提坏账的比例。

3、 期末对于合并报表范围内的公司及关联方的应收款项单独进行减值测试。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。如经测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

对除上述情况外的应收账款、其他应收款按期末余额的 5%计提坏账准备。

（十一） 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、 维修基金的核算方法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

9、 质量保证金的核算办法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

(十二) 长期股权投资

1、 初始投资成本确定

(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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(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。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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为基础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。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，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（如长期应收款项等）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，按照投资合同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。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果

表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一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。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	5-50	3—10	19.40—1.80
专用设备	3-10	3—10	32.33—9.00
运输设备	3-10	3—10	97.00—9.00
通用设备	1-10	0—10	100.00—9.00
固定资产装修费	2-5	---	50.00—20.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建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。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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的各部分分别完工，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、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	45年-70年	土地使用权年限
电脑软件	5年	软件预计应使年限
房产之窗软件	10年	软件预计应使年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止本期末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(十八) 长期待摊费用

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

其中：

1、 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

(十九) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与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、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十一) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中：房地产销售

- (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、 确认让渡资产使用权收入的依据

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、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(二十二) 政府补助

1、 类型

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。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损所形成的暂时性差异。

(二十四) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

(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、 融资租赁会计处理

(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。

(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，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

(二十六) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期重大会计差错。

2、 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期重大会计差错。

四、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税率%	计税依据
土地增值税	30、40、50、60	按照转让房地产所取得的增值额对应的规定税率
增值税	4、6、17	产品销售收入、材料转让收入

营业税	5	租金收入、房产销售及咨询中介收入、资金占用费收入
营业税	3	工程收入、健身收入
企业所得税（注）	22-25	应纳税所得额

注：本公司子公司上海南郊中华园房地产开发有限公司、上海房产之窗房地产信息有限公司、孙公司上海杉野置业有限公司和上海瀛浦置业有限公司注册地址在上海浦东新区，故本年度按所得税率22%计算并缴纳企业所得税。

（二） 税收优惠及批文

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

五、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	上海	服务业	1,500	互联网信息服务, 房地产投资咨询, 市场策划, 房地产应用软件的开发, 建筑材料的销售, 房地产经纪。	1,595.43		97.33	97.33	是	31.04		
上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	上海	房地产	6,000	房地产开发经营、建筑材料、室内装潢、房地产技术咨询, 物业管理。	6,00.93		100	100	是			
上海华宁置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	10,000	房地产开发、经营、投资; 物业管理	38,000		100	100	是			
上海中鸿置业有限公司	全资子公司	上海	房地产	1,000	房地产开发经营、室内装潢, 建筑装潢材料, 五金交电的销售	3,347.24		100	100	是			
上海华营置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	10,000	房地产开发、经营、物业管理、实业投资	10,000		100	100	是			

上海南郊中华园房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产	39,200	房地产开发经营；物业管理；与经营相关的咨询	39,899.62		100	100	是			
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	控股子公司	苏州	房地产	42,000	房地产开发经营及咨询；销售建筑装饰材料、五金交电；室内装潢	42,000		100	100	是			
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	杭州	服务业	500	酒店经营管理，会展接待，旅游咨询服务；服装、日用百货的销售	475		95	95	是	24.77		
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	500	房地产开发、经营，自有房屋租赁、物业管理、餐饮管理、酒店管理	736.03		100	100	是			
上海江森房屋设备有限公司（注）	控股子公司的控股子公司	上海	工程施工	102万美元	生产销售房屋自控设备和暖通设备工程，承接楼宇自控设备、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。	546.29		50	50	是	527.07		
上海金蝶房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	800	房地产投资、开发和经营，物业管理。	452.08		56.51	56.51	是	347.92		
上海瀛程置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	33,300	房地产投资、开发和经营，物业管理	29,970		90	90	是	3,319.22		
上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	19,000	房地产投资开发及经营、自有房屋租赁、投资咨询；建筑材料销售、物业管理。	40,000		100	100	是			
上海古北房产租赁有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	1,770	房产租赁，物业管理，会务服务、销售文教用品、办公机械、家具等	1,770		100	100	是			
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	1,800	歌舞厅、卡拉OK、KTV包房、房地产开发经营等	1,800.40		100	100	是			
上海隆升建设发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	3,000	综合基础设施建设，房地产开发建设，建设工程等	3,000		100	100	是			

上海古北物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	80 万美元	在古北新区内、外提供, 房产管理, 维修, 物业代理及咨询、清洁、代办室内设计装潢及搬运等综合性家居服务。	503.09		100	100	是			
上海古北新虹劳务服务有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	90	劳务服务(不含中介), 销售日用五金, 百货、建材	90		100	100	是			
上海家欣房产租赁有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	40 万美元	物业管理, 房产中介、咨询, 代理房产租赁	331.20		100	100	是			
上海古北劳动服务有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	10.8	家务服务	10.8		100	100	是			
上海古北赵巷置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	1,800	房地产开发租赁、物业管理、销售建材、	1,800		100	100	是			
上海古北京宸置业发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	3,000	房地产开发经营, 销售建筑材料、装潢材料、日用五金、百货	1,800		60	60	是	2,514.45		
苏州洞庭房地产发展有限公司	控股子公司的控股子公司	苏州	房地产	420 万美元	房地产开发经营、物业管理	2,793.46		90	90	是	164.78		
上海浦东古北置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	50,000	房地产开发经营, 物业管理, 商务信息咨询, 室内装潢, 园林绿化, 建筑材料的销售	50,000		100	100	是			
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	服务业	100	物业管理, 室内保洁, 绿化工程, 通讯设备的维修, 室内装潢	60		60	60	是	193.87		
上海古北顾村置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	900	房地产开发、经营及咨询服务; 本企业开发房地产的配套设施建设; 物业管理; 室内装潢	900		100	100	是			
古北集团香港有限公司	控股子公司的控股子公司	香港	服务业	4 元港元	房产销售咨询服务			100	100	是			
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	10,000	房地产开发经营, 实体投资, 物业管理, 自有房屋租赁	10,000		100	100	是			
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产	60,000	房地产开发经营, 销售建筑材料、装潢材料、日用五金、百货	60,000		100	100	是			

杭州中华企业 房地产发展有 限公司	控股子公司 的控股子公 司	杭州	房地产	10,000	房地产开发,批发零 售:销售建材、装饰材 料、五金、交电、百 货;服务:经济信息 咨询,室内装潢	10,000		100	100	是		
江阴中企誉德 房地产有限公 司	控股子公司	江阴	房地产	10,000	房地产开发经营.商 品房的销售租赁、设 计;房屋工程建筑; 室内外装饰装潢;建 材的销售	6,500		65	65	是	3,497.72	

注:上海江森房屋设备有限公司。本公司控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司拥有其50%股权,为其第一大股东且董事会成员占多数,拥有实质控制权,故将其纳入合并报表范围。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	上海	房地产	30,000.00	房地产开发、经营、投资、兴建、代建、代理、租赁及相关业务;住宅绿化设计、绿化工程及养护;白蚁及害虫防治;房屋测量咨询;新型建材设备;实业投资;国内贸易。	46,440.00	0.00	90	90	是	13,787.71		
上海顺驰置业有限公司	全资子公司	上海	房地产	70,000.00	房地产开发经营;建筑装饰装潢材料、五金交电、办公用品、工艺品、金属材料销售;园林绿化工程;土石方工程;商务信息咨询。	67,549.00	0.00	100	100	是	0.00		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全 称	子公司 类型	注册 地	业务性质	注册 资本	经营 范围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
上海古北 (集团)有 限公司	控股子 公司	上海	房地产	20,930.00	房地产开发投资经营、兴建代 建代理租赁及 相关业务,生产 资料及生活资 料的经营,兴办 与古北新区开 发相关的工业、 贸易、商业、旅 游及文化娱乐 业的配套设施, 为国内外客户 提供各项服务 性项目等	42,676.76	0.00	87.5	87.5	是	22,712.24	0.00	0.00
上海港泰 房地产开 发有限公 司	控股子 公司	上海	房地产	12,768.00	在土地批租受 让地块内从事 商办楼的建设、 经营、出售、出 租,实业投资, 收费停车场库。	7,786.18	0.00	60	60	是	7,087.98	0.00	0.00
上海杉野 置业有限 公司	控股子 公司的 控股子 公司	上海	房地产	10,000.00	房地产开发及 经营、绿化养 护,建材,装潢 材料、汽配,百 货,五金交电, 文教用品,批 发,零售。	24,389.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00

2、合并范围发生变更的说明

本期新增合并单位4家,原因为:投资设立江阴中企誉德房地产有限公司,公司拥有其65.00%的股权,故将其纳入合并报表范围。投资设立上海古北朱家角置业有限公司,公司拥有其100.00%的股权,故将其纳入合并报表范围。投资设立杭州中华企业房地产发展有限公司,公司拥有其100.00%的股

权，故将其纳入合并报表范围。投资设立上海瀛茸置业有限公司，公司拥有其 100.00%的股权，故将其纳入合并报表范围。

3、本期新纳入合并范围的主体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
江阴中企誉德房地产有限公司	99,934,728.40	-65,271.60
上海古北朱家角置业有限公司	599,755,060.10	-244,939.90
杭州中华企业房地产发展有限公司	99,951,506.21	-48,493.79
上海瀛茸置业有限公司	99,943,263.05	-56,736.95
合计	899,584,557.76	-415,442.24

4、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司孙公司古北集团香港有限公司财务报表的本位币采用港币核算，按 2010 年 6 月 30 日港币对人民币的汇率进行折算，外币报表折算差额直接记入当期损益。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			342,223.02			226,273.92
人民币			342,223.02			226,273.92
银行存款：			3,395,322,337.80			3,399,315,975.86
人民币			3,394,936,440.13			3,398,893,485.16
美元	34,809.02	6.8282	237,682.95	34,861.25	6.8282	238,039.59
港元	167,838.24	0.88	148,214.72	209,489.27	0.8805	184,451.11
其他货币资金：			1,071,544.86			259,565.47
人民币			1,071,544.86			259,565.47
合计			3,396,736,105.68			3,399,801,815.25

2、应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		3,379,426.80		3,379,426.80	尚未收到	否
合计		3,379,426.80		3,379,426.80	/	/

注：申银万国证券股份有限公司的股利已于 7 月收到。

3、应收利息

(1) 应收利息

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海国际客运中心开发有限公司	7,313,018.98	8,311,930.58	8,541,000.00	7,083,949.56
合计	7,313,018.98	8,311,930.58	8,541,000.00	7,083,949.56

4、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	191,654,779.73	97.11	8,302,714.95	86.95	34,640,000.00	43.25	1,732,000.00	34.05
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,565,138.25	0.79	53,150.63	0.56	138,070.00	0.17	6,903.50	0.14
其他不重大应收账款	4,130,593.47	2.09	1,192,440.39	12.49	45,307,704.74	56.58	3,348,417.03	65.82
合计	197,350,511.45	/	9,548,305.97	/	80,085,774.74	/	5,087,320.53	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
南通国有置业集团有限公司	80,000,000.00	4,000,000.00	5	正常计提
昱乔设计装潢上海有限公司	14,880,000.00	744,000.00	5	正常计提
张震	70,000.00	35,000.00	50	预计无法全部收回
盛林	110,000.00	55,000.00	50	预计无法全部收回
董艳	14,406.00	7,203.00	50	预计无法全部收回
刘淑梅	190,000.00	95,000.00	50	预计无法全部收回
杨洪源	941,532.62	941,532.62	100	预计无法收回
北京国能富港科技有限公司	16,413.80	16,413.80	100	预计无法收回
长宁区建委	8,640,000.00	432,000.00	5	正常计提
上海六月君诚投资有限公司	62,534,299.00	3,126,714.95	5	正常计提
古北赵巷二期 160#业主	10,220,000.00			
古北赵巷二期 217#业主	9,172,383.00			
合计	186,789,034.42	9,452,864.37	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,565,138.25	100.00	53,150.63			
3年以上				138,070.00	100.00	6,903.50
合计	1,565,138.25	100.00	53,150.63	138,070.00	100.00	6,903.50

(3) 本报告期应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
南通国有置业集团有限公司	购房客户	80,000,000.00	1年内	40.54
上海六月君诚投资有限公司	购房客户	62,534,299.00	1年内	31.69
昱乔设计装潢上海有限公司	购房客户	14,880,000.00	1年内	7.54
古北赵巷二期160#业主	购房客户	10,220,000.00	1年内	5.18
古北赵巷二期217#业主	购房客户	9,172,383.00	1年内	4.65
合计	/	176,806,682.00	/	89.60

5、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	55,634,816.73	53.83	303,826.30	2.98	60,464,135.38	62.27	582,004.27	6.68
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	20,522,341.66	19.86	8,294,087.16	81.30	3,915,155.14	4.03	195,757.76	2.25
其他不重大的其他应收款	27,203,032.32	26.32	1,603,418.38	15.72	32,720,415.90	33.70	7,929,386.27	91.07
合计	103,360,190.71	/	10,201,331.84	/	97,099,706.42	/	8,707,148.30	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
中顺-冯懿	53,702.98	53,702.98	100	预计无法收回
中顺-张榕	72,709.73	72,709.73	100	预计无法收回
深圳银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100	预计无法收回
股份公司联合会	1,500,000.00	1,500,000.00	100	预计无法收回
上海赵巷置业	6,076,526.00	303,826.30	5	正常计提
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	2,487,000.00	78	预计无法全部收回
江苏太仓	550,000.00	550,000.00	100	预计无法收回
北京国能富港科技有限公司	300.00	300.00	100	预计无法收回
浙江金湖机械集团有限公司	36,008,340.73			
上海房地(集团)公司	13,249,900.00			
合计	62,699,361.95	6,965,421.52	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	16,607,186.52	80.92	8,098,329.40			
3年以上	3,915,155.14	19.08	195,757.76	3,915,155.14	100.00	195,757.76
合计	20,522,341.66	100.00	8,294,087.16	3,915,155.14	100.00	195,757.76

(3) 本报告期内无其他应收款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的另一股东	36,008,340.73	1-2年	34.84
上海房地(集团)公司	孙公司的另一股东	13,249,900.00	1-2年	12.82
上海赵巷置业股份有限公司	非关联方	6,076,526.00	1-2年	5.88
苏州西山镇房地产开发公司	孙公司苏州洞庭房地产发展 又向公司的中方合作方	3,190,000.00	3年以上	3.09
深圳银捷实业有限公司	非关联方	1,997,882.51	3年以上	1.93
合计	/	60,522,649.24	/	58.56

(5) 应收关联方款项

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海房地(集团)公司	孙公司的另一股东	13,249,900.00	12.82
合计	/	13,249,900.00	12.82

6、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,517,299,284.63	95.51	332,529,246.71	82.37
1至2年	48,325,208.82	3.04	10,105,150.00	2.50
2至3年			11,300,129.00	2.80
3年以上	23,005,273.00	1.45	49,782,855.82	12.33
合计	1,588,629,766.45	100.00	403,717,381.53	100.00

注1：预付账款期末较年初增长293.5%的主要原因为，报告期，公司支付杭州章家坝土地款14.05亿元、江阴项目土地款0.6亿元，由于二个项目按土地出让协议各支付了50%土地款（余款在下半年支付）而尚未取得土地权证，故使得预付账款金额较大。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
杭州市国土管理局	非关联方	1,405,000,000.00	1年以内	预付杭州章家坝项目土地款
江阴市土地储备中心	非关联方	99,400,000.00	1年以内	预付江阴土地款
上海滩涂造地有限公司	同受母公司控制	35,553,747.32	1年以内	预付土地费土地款尚未移交
上海三灶休闲度假区投资发展有限公司	非关联方	22,835,910.00	1年以内	预付土地费土地款尚未移交
上海市工业系统房地产联合总公司	非关联方	12,354,374.50	3年以上	预付土地费土地款尚未移交
合计	/	1,575,144,031.82	/	/

(3) 本报告期预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

7、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	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	492,346.52		492,346.52	480,022.86		480,022.86
库存商品	3,703,904.25	1,318,890.76	2,385,013.49	3,863,883.66	1,326,951.36	2,536,932.30
低值易耗品	32,661.50		32,661.50	32,661.50		32,661.50
开发成本	11,270,513,782.05		11,270,513,782.05	6,467,039,308.18		6,467,039,308.18
开发产品	1,107,525,598.81	663,548.36	1,106,862,050.45	1,584,841,002.78	1,142,013.74	1,583,698,989.04
其他	766,154.32		766,154.32	405,007.60		405,007.60
合计	12,383,034,447.45	1,982,439.12	12,381,052,008.33	8,056,661,886.58	2,468,965.10	8,054,192,921.48

注2：存货期末较年初增加53.72%的主要原因为，报告期，公司按土地出让协议全部支付了青浦朱家角B7、B9土地款13.2亿元、松江龙兴路土地款26.24亿元。

(2)开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
万泰大厦	2008年	382,725,355.19		229,784,289.74	152,941,065.45
静安中静大厦车库	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	12,705,424.92		246,386.85	12,459,038.07
港泰7楼D室	1999年	8,393,922.64			8,393,922.64
浦东大道	——	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995年	594,973.17			594,973.17
天山中华园车库	2002年	6,802,149.00			6,802,149.00
南郊中华园一期（两河流域）	2009年	108,627,806.50		6,951,993.37	101,675,813.13
苏州工业园第五元素花园一、二期	2006年	196,020,149.26	1,343,136.40	93,851,659.23	103,511,626.43
维多利亚C楼201-209	1996年	4,810,330.74			4,810,330.74
虹梅南块	1994年	95,298.08			95,298.08
恒盛苑商铺	2004年	2,151,822.00			2,151,822.00
虹桥路1482号	1983年	3,876,000.00			3,876,000.00
明珠大楼	1994年	38,156,013.20	6,598,968.06	44,754,981.26	0.00
古北国际花园车库	2006年	26,788,070.50		293,300.04	26,494,770.46
古北国际花园商铺	2008年	22,850,926.57	312,853.00	6,965,675.78	16,198,103.79
太湖古北雅园一期	2006年	3,634,991.87			3,634,991.87
古北佘山国际别墅	2006年	85,304,608.99		15,998,100.28	69,306,508.71
古北国际广场	2007年	63,365,993.77	188,995.00	313,170.26	63,241,818.51
古北陆翔苑二期	2008年	1,621,539.34	64,800.00		1,686,339.34
美兰湖中华园一期	2007年	37,106,084.31		5,014,881.99	32,091,202.32
上海春城二期车库	2004年	13,840,492.27		46,707.14	13,793,785.13
万都花园	2005年	1,818,496.04			1,818,496.04
春申二期车库	2005年	2,190,758.44		146,707.74	2,044,050.70
上海春城21#商铺	2003年	655,863.95			655,863.95
张杨路550弄8号308室	2000年	262,566.00			262,566.00
申雅苑（印象春城一周浦23#地块）	2008年	9,723,254.57			9,723,254.57
印象春城二期	2009年	60,419,850.78		25,941,085.10	34,478,765.68
华宁国际广场(洛克双喜)	2008年	488,800,306.87		58,970,670.19	429,829,636.68
维多利亚F楼			3,455,452.54		3,455,452.54
合计		1,584,841,002.78	11,964,205.00	489,279,608.97	1,107,525,598.81

(3)开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
南郊中华园（两河流域一期、二期、三期）	2006年	2011年	160,000万元	562,974,330.01	676,625,721.74
古北新区9-3地块	2008年	2012年	150,000万元	505,750,481.44	598,900,425.70
古北御庭	2009年	2012年	175,000万元	1,104,113,152.08	1,117,386,133.51
桔泉新村古北陆翔苑二期（商铺）				771,029.22	815,539.22
太湖古北雅园二期	2008年	2010年	39,000万元	215,139,575.12	245,918,949.91
古北香堤岭（建德南郊别墅四期）	2008年	2010年	62,800万元	327,625,580.63	399,892,128.53
朱家角B7, B8地块	2010年	2013年	200,000万元		1,321,082,572.20
美兰湖畔雅园3# 4# 7# 8#	2010年	2011年	10,000万元	36,371,178.90	40,003,247.78
美兰湖中华园	2008年	2011年	120,000万元	565,591,608.24	704,279,740.89
罗店D1-2	2010年	2013年	240,000万元	1,406,090,809.46	1,436,970,025.46
华泾项目	2008年	2011年	277,000万元	871,250,507.44	1,100,675,617.27
印象春城（周浦23#地块）	2007年	2013年	268,313万元	871,361,055.64	1,003,852,853.74
龙兴路R19-1	2011年	2013年			2,623,732,140.00
杭州章家坝	2011年	2013年	400,000万元		192,686.10
江阴临港低碳新城	2011年	2013年			186,000.00
合计				6,467,039,308.18	11,270,513,782.05

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为310,142,199.93元。

(4) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	1,326,951.36			8,060.60	1,318,890.76
开发产品	1,142,013.74			478,465.38	663,548.36
合计	2,468,965.10			486,525.98	1,982,439.12

8、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业												
上海瀛利置业有限公司	有限责任公司	虹口区飞虹路360弄9号3643室	田汉雄	房地产开发	800.00	50	50	800.00		800.00		
上海瀛拓置业有限公司	有限责任公司	虹口区飞虹路360弄9号3645室	田汉雄	房地产开发	800.00	50	50	800.00		800.00		

上海瀛晨置业有限公司	有限责任公司	虹口区飞虹路360弄9号3644室	田汉雄	房地产开发	800.00	50	50	800.00		800.00		
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	有限责任公司	上海浦东新区张杨路550弄8号	田汉雄	房地产开发	560美元	50	50	77,272.12	1,557.19	7,5714.93		16,172.48

9、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
成都海发股份有限公司	30,000.00	30,000.00		30,000.00	30,000.00		
国泰君安证券股份有限公司	12,573,294.24	12,573,294.24		12,573,294.24	3,081,116.84	0.162	0.162
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76			
上海金城房地产投资咨询公司	3,326,088.32	3,326,088.32		3,326,088.32		20	20
申银万国证券股份有限公司	21,355,333.33	21,355,333.33		21,355,333.33	9,393,751.41	0.252	0.252
海南申亚实业股份有限公司	1,697,625.03	1,697,625.03		1,697,625.03		3.51	3.51

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	24,783,109.02	273,129,584.51	76,583,977.74	349,713,562.25		50	50
上海瀛利置业有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00		50	50
上海瀛拓置业有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00		50	50
上海瀛晨置业有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00		50	50

10、投资性房地产：

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	1,056,902,787.03			1,056,902,787.03
1.房屋、建筑物	1,056,902,787.03			1,056,902,787.03
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	152,726,272.08	17,876,686.44		170,602,958.52
1.房屋、建筑物	152,726,272.08	17,876,686.44		170,602,958.52
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	904,176,514.95	-17,876,686.44		886,299,828.51
1.房屋、建筑物	904,176,514.95	-17,876,686.44		886,299,828.51
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	3,260,000.00			3,260,000.00
1.房屋、建筑物	3,260,000.00			3,260,000.00
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	900,916,514.95	-17,876,686.44		883,039,828.51
1.房屋、建筑物	900,916,514.95	-17,876,686.44		883,039,828.51
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：17,876,686.44 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

11、固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	264,690,018.48	3,607,656.77	12,929,421.64	255,368,253.61
其中：房屋及建筑物	191,330,036.97		5,176,708.30	186,153,328.67
机器设备	5,221,454.41	372,262.00	2,881,363.42	2,712,352.99
运输工具	30,648,493.49	2,401,426.22	3,605,260.73	29,444,658.98
电子设备	19,405,816.70	833,968.55	1,266,089.19	18,973,696.06
固定资产装修	18,084,216.91			18,084,216.91
二、累计折旧合计：	86,300,053.31	6,018,940.17	8,874,129.30	83,444,864.18
其中：房屋及建筑物	32,701,781.44	1,889,281.61	1,721,255.76	32,869,807.29
机器设备	4,462,204.82	863,793.83	2,881,294.42	2,444,704.23
运输工具	21,873,725.97	1,534,290.24	3,093,430.85	20,314,585.36
电子设备	13,385,853.92	762,186.99	1,178,148.27	12,969,892.64
固定资产装修	13,876,487.16	969,387.50		14,845,874.66
三、固定资产账面净值合计	178,389,965.17	-2,411,283.40	4,055,292.34	171,923,389.43
其中：房屋及建筑物	158,628,255.53	-1,889,281.61	3,455,452.54	153,283,521.38
机器设备	759,249.59	-491,531.83	69.00	267,648.76
运输工具	8,774,767.52	867,135.98	511,829.88	9,130,073.62
电子设备	6,019,962.78	71,781.56	87,940.92	6,003,803.42
固定资产装修	4,207,729.75	-969,387.50	0.00	3,238,342.25

四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	178,389,965.17	-2,411,283.40	4,055,292.34	171,923,389.43
其中：房屋及建筑物	158,628,255.53	-1,889,281.61	3,455,452.54	153,283,521.38
机器设备	759,249.59	-491,531.83	69.00	267,648.76
运输工具	8,774,767.52	867,135.98	511,829.88	9,130,073.62
电子设备	6,019,962.78	71,781.56	87,940.92	6,003,803.42
固定资产装修	4,207,729.75	-969,387.50	0.00	3,238,342.25

本期折旧额：6,018,940.17 元。

12、无形资产：

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	55,308,087.28			55,308,087.28
土地使用权	54,475,546.77			54,475,546.77
电脑软件	340,220.00			340,220.00
其他	492,320.51			492,320.51
二、累计摊销合计	7,105,311.22	533,976.87		7,639,288.09
土地使用权	6,327,103.95	522,636.36		6,849,740.31
电脑软件	285,886.76	11,340.51		297,227.27
其他	492,320.51			492,320.51
三、无形资产账面净值合计	48,202,776.06	-533,976.87		47,668,799.19
土地使用权	48,148,442.82	-522,636.36		47,625,806.46
电脑软件	54,333.24	-11,340.51		42,992.73
四、减值准备合计				0.00
				0.00
五、无形资产账面价值合计	48,202,776.06	-533,976.87		47,668,799.19
土地使用权	48,148,442.82	-522,636.36		47,625,806.46
电脑软件	54,333.24	-11,340.51		42,992.73

本期摊销额：533,976.87 元。

13、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
经营租入固定资产改良支出	593,298.38		443,851.06		149,447.32
预付长期租赁费用	1,263,937.61	31,461,700.00	45,874.98		32,679,762.63
合计	1,857,235.99	31,461,700.00	489,726.04		32,829,209.95

14、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	3,438,325.50	1,434,447.99
可抵扣亏损	2,225,161.25	1,724,258.36
工资及福利	957,922.17	807,922.17
预提成本	25,227,764.72	25,273,888.42
可结转的税款抵减	56,988,781.31	17,527,111.76
合并内部利润抵销	27,274,233.89	28,387,358.62
合并内部资本公积抵销	527,578.50	
小计	116,639,767.34	75,154,987.32

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	23,570,415.84	26,358,100.14
可抵扣亏损	500,468,959.91	388,297,347.36
合计	524,039,375.75	414,655,447.50

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2012年到期	102,431,727.19	102,431,727.19	
2013年到期	58,931,298.21	58,931,298.21	
2014年到期	226,934,321.96	226,934,321.96	
2015年到期	112,171,612.55		
合计	500,468,959.91	388,297,347.36	/

15、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	13,794,468.83	5,955,168.98			19,749,637.81
二、存货跌价准备	2,468,965.10			486,525.98	1,982,439.12
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	12,504,868.25				12,504,868.25
六、投资性房地产减值准备	3,260,000.00				3,260,000.00
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					

其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	32,028,302.18	5,955,168.98		486,525.98	37,496,945.18

16、短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	260,000,000.00	36,500,000.00
保证借款	1,240,000,000.00	995,900,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,700,000,000.00	1,232,400,000.00

注 3：短期借款和长期借款期末较年初分别增长 37.94%和 96.38%的主要原因是，报告期，公司为经营业务发展需要而相应增加银行贷款和发行信托产品。

17、应付账款：

(1) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

18、预收账款：

	期末余额	年初余额
预收账款	3,600,664,385.06	1,359,869,617.67

注 4：预收账款期末较年初增长 164.78%的主要原因是，报告期，尽管受宏观调控影响，公司销售仍取得不错成绩，其中周浦印象春城 3、4 街区预售款 16.11 亿元、南郊中华园二期预售款 3.24 亿元。

(1) 本报告期内无预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位

(2) 本报告期预收款项中预收关联方情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海市土地储备中心	853,277,284.00	710,697,284.00

(3) 预收预售项目款

预售项目	期末数	期初数
苏州中华新城	71,813,380.00	
南郊中华园二期	712,035,180.00	393,076,030.00
古北香堤岭	310,858,926.00	63,991,547.00
印象春城 3-4 街坊	1,611,249,820.00	
华径项目	853,277,284.00	710,697,284.00
合计	3,559,234,590.00	1,167,764,861.00

19、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,951,941.84	50,282,564.36	58,339,364.37	12,895,141.83
二、职工福利费		1,302,200.74	1,587,390.70	-285,189.96
三、社会保险费	394,477.97	9,437,904.45	9,572,925.33	259,457.09
其中：1. 医疗保险费	48,484.60	3,037,544.30	3,023,795.46	62,233.44
2. 基本养老保险费	324,979.76	5,569,929.04	5,575,709.30	319,199.50
3. 失业保险费	18,263.21	543,692.05	544,445.53	17,509.73
4. 工伤保险费	1,375.20	105,373.60	105,169.09	1,579.71
5. 生育保险费	1,375.20	106,474.46	106,269.95	1,579.71
6. 年金缴费		74,891.00	217,536.00	-142,645.00
四、住房公积金	122,202.39	4,092,871.00	4,052,910.00	162,163.39
五、辞退福利				
六、其他	487,506.95	246,396.90	246,129.40	487,774.45
工会经费和职工教育经费	926,794.36	644,619.83	1,451,312.09	120,102.10
合计	22,882,923.51	66,006,557.28	75,250,031.89	13,639,448.90

20、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-22,305.32	-23,644.77
营业税	-156,185,966.45	-4,105,963.89
企业所得税	-53,003,294.42	41,320,219.50
个人所得税	798,034.53	530,674.99
城市维护建设税	-2,834,814.83	361,569.06
房产税	8,843,444.61	6,543,910.35
土地增值税	567,726,381.37	595,354,598.29
土地使用税	31,245.80	307,014.80
教育费附加	-2,992,243.77	1,045,078.85
河道管理费	-1,692,619.92	-64,318.96
其他	108,579.94	
合计	360,776,441.54	641,269,138.22

21、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
企业债券利息	56,800,000.00	14,200,000.00
银行借款利息	213,840.00	962,940.00
信托借款利息	28,688,413.65	13,769,691.03
合计	85,702,253.65	28,932,631.03

22、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过1年未支付原因
1997年前法人股红利	9,661.24	9,661.24	尚未支付
1997年法人股红利	99,026.30	99,026.30	尚未支付
1998年法人股红利	114,708.90	114,708.90	尚未支付
2000年法人股红利	40,566.60	40,566.60	尚未支付
2002年法人股红利	151,500.00	151,500.00	尚未支付
2003年法人股红利	63,616.50	63,616.50	尚未支付
2004年法人股红利	153,350.74	153,350.74	尚未支付
2005年法人股红利	386,803.41	386,803.41	尚未支付
2008年法人股红利	1,548.80	12,255.65	尚未支付
子公司应付少数股东股利		5,303,620.00	
合计	1,020,782.49	6,335,109.34	/

23、其他应付款：

(1) 本报告期其他应付款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

24、1年内到期的非流动负债：

(1) 1年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	1,674,800,000.00	925,000,000.00
1年内到期的长期应付款		394,000,000.00
合计	1,674,800,000.00	1,319,000,000.00

(2) 1年内到期的长期借款

1) 1年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	720,800,000.00	825,000,000.00
保证借款	844,000,000.00	100,000,000.00
保证+抵押	110,000,000.00	
合计	1,674,800,000.00	925,000,000.00

2) 金额前五名的1年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
上海中海信托投资有限公司	2009年11月20日	2011年5月20日	人民币	6.21	500,000,000.00
中国建设银行股份有限公司	2008年5月30日	2010年11月24日	人民币	6.35	380,000,000.00
中国农业银行股份有限公司	2005年9月19日	2010年9月10日	人民币	6.24	300,000,000.00
上海国际信托投资有限公司	2009年5月20日	2010年11月19日	人民币	8	200,000,000.00
中国农业银行股份有限公司	2008年1月22日	2010年10月22日	人民币	5.13	110,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,490,000,000.00

25、长期借款：**(1) 长期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	1,450,000,000.00	
抵押借款	2,787,039,300.00	1,412,400,000.00
保证借款	1,327,563,396.00	1,504,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	19,000,000.00
合计	5,764,602,696.00	2,935,400,000.00

注 5：详见注 3 短期借款说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
中诚信托有限责任公司	2010年5月28日	2012年5月28日	人民币	9.00	600,000,000.00
中国民生银行股份有限公司天钥桥支行	2010年4月6日	2012年4月6日	人民币	7.00	500,000,000.00
中国民生银行股份有限公司地产部	2010年1月4日	2012年10月23日	人民币	5.67	400,000,000.00
上海国际信托有限公司	2010年6月1日	2011年12月1日	人民币	8.80	350,000,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司	2010年2月26日	2014年2月25日	人民币	5.76	341,132,365.00
合计	/	/	/	/	2,191,132,365.00

26、应付债券：

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	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
09 中企债	120,000,000.00	2009年10月	5年	1,200,000,000.00	14,200,000.00	42,600,000.00		56,800,000.00	1,186,764,933.33

27、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,088,029,952.00		326,408,986.00			326,408,986.00	1,414,438,938.00

注 6：股本期末较年初增长 30% 的原因为，报告期，公司实施 2009 年度每 10 股送 3 股的利润分配方案。立信会计师事务所已于 2010 年 4 月 15 日出具报告号为：信会师报字(2010)第 11495 号的验资报告。

28、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	10,974,064.51			10,974,064.51
被投资单位除净损益外所有者权益变动	3,775,442.17			3,775,442.17
资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
合计	50,569,045.01			50,569,045.01

29、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	359,609,880.18			359,609,880.18
合计	359,609,880.18			359,609,880.18

30、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	2,206,103,456.62	/
调整后 年初未分配利润	2,206,103,456.62	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	87,600,115.98	/
转作股本的普通股股利	326,408,986.00	
期末未分配利润	1,967,294,586.60	/

31、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,022,995,687.69	1,679,125,434.69
营业成本	555,959,104.82	850,830,101.59

注 7：营业收入、营业成本和营业税金及附加较上年同比分别减少 39.08%、34.66%和 44.89%的主要原因为报告期内公司营业收入减少，相应地营业成本、营业税金及附加也同步减少。

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

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
房地产行业	970,532,290.39	520,003,058.83	1,630,248,031.56	817,394,786.65
商业和服务业	44,713,903.84	30,373,983.92	39,731,409.42	26,334,917.09
工程施工	7,749,493.46	5,582,062.07	9,145,993.71	7,100,397.85
合计	1,022,995,687.69	555,959,104.82	1,679,125,434.69	850,830,101.59

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

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
房产销售	922,259,889.00	494,327,967.33	1,577,551,365.03	792,399,458.47
房屋租赁	48,272,401.39	25,675,091.50	52,696,666.53	24,995,328.18
商业和服务业	44,713,903.84	30,373,983.92	39,731,409.42	26,334,917.09
工程施工	7,749,493.46	5,582,062.07	9,145,993.71	7,100,397.85
合计	1,022,995,687.69	555,959,104.82	1,679,125,434.69	850,830,101.59

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

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
上海市	839,055,846.69	462,107,445.59	1,419,547,883.69	680,183,938.95
苏州市	183,939,841.00	93,851,659.23	256,427,551.00	167,922,751.00
杭州市			3,150,000.00	2,723,411.64
合计	1,022,995,687.69	555,959,104.82	1,679,125,434.69	850,830,101.59

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
南通国有置业集团有限公司	161,601,218.00	15.80
上海六月君诚投资有限公司	125,068,605.00	12.23
煜乔设计装潢上海有限公司	61,760,000.00	6.04
上海锐阳商贸有限公司	32,036,947.00	3.13
华宁国际广购房客客户	24,417,101.00	2.39
合计	404,883,871.00	39.58

32、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	42,213,536.26	78,559,854.31	3%-5%
城市维护建设税	2,742,857.43	2,070,639.89	1%-7%
教育费附加	1,348,818.92	1,845,066.98	3%
河道管理费及其他	1,331,405.59	4,083,068.33	1%
土地增值税	85,965,965.33	162,024,009.36	30%、40%
房产税	3,603,000.50	373,330.30	1.2%、12%
合计	137,205,584.03	248,955,969.17	/

注 8：详见注 7 营业收入、营业成本的说明。

33、投资收益：

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	7,838,999.45	-63,093.45
权益法核算的长期股权投资收益	76,583,977.74	-5,420,125.52
可供出售金融资产等取得的投资收益		718,681.27
其他	8,311,930.58	8,334,031.88
合计	92,734,907.77	3,569,494.18

注 9：投资收益较上年同比增长 2,497.98%的主要原因为，报告期公司取得上海国际客运中心（B 块）项目相应投资收益 7,658.40 万元，而上年同期投资收益基数较低。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海江森房屋设备有限公司		-63,093.45
上海企华置业发展有限公司	4,459,572.65	
申银万国证券股份有限公司	3,379,426.80	
合计	7,838,999.45	-63,093.45

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

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	76,583,977.74	-4,389,011.91
上海科怡方兴商务咨询有限公司		-850,852.91
上海西郊北干山物业管理有限公司		-180,260.70
合计	76,583,977.74	-5,420,125.52

34、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,955,168.98	7,384,426.93
二、存货跌价损失	-478,465.38	-2,213,706.43
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	5,476,703.60	5,170,720.50

35、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	167,219.69	51,139.85
其中：固定资产处置利得	166,838.69	51,139.85
政府补助	10,960,883.26	5,215,000.00
罚款违约收入	2,830.00	397,294.52
其他	344,023.05	157,404.26
合计	11,474,956.00	5,820,838.63

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助明细	10,960,883.26	5,215,000.00

36、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	129,371.71	320,407.99
其中：固定资产处置损失	129,371.71	271,216.26
对外捐赠	666,000.00	200,000.00
罚款违约金损失	83,473.00	137,154.98
其他	11,695.32	-128,652.27
合计	890,540.03	528,910.70

37、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	33,350,133.68	75,451,952.13
递延所得税调整	10,563,153.59	28,006,273.84
合计	43,913,287.27	103,458,225.97

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

1、基本每股收益和稀释每股收益

项目	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	0.062	0.062
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.049	0.049

2、基本每股收益的计算过程：

项目	计算公式	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	P_0	87,600,115.98
非经常性损益	F	18,961,174.00
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$P_1 = P_0 - F$	68,638,941.98
期初股份总数	S_0	1,088,029,952.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S_1	326,408,986.00
发行新股或债转股等增加股份数	S_i	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M_i	3
因回购等减少股份数	S_j	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M_j	
报告期缩股数	S_k	
报告期月份数	M_0	6

发行在外的普通股加权平均数	$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$	1,414,438,938.00
基本每股收益	$EPS = P_0 / S$	0.062
扣除非经常损益基本每股收益	$EPS_1 = P_1 / S$	0.049
合 计		

3、 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

39、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		243,582.30
小计		-243,582.30
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合 计		-243,582.30

40、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到租户押金	14,659,940.87
古美土地费	28,950,073.00
购房定金	6,237,475.52
收回保证金	267,221,700.00
利息收入	13,456,800.42
营业外收入	6,481,603.46
代收代付款项	37,073,353.92
其他	112,744.10
合计	374,193,691.29

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
押金/保证金	15,750,825.11
管理费用及销售费用	75,236,433.67
营业外支出	561,146.13
代收代付款项	46,747,901.59
农民工安置费	5,748,448.16
银行手续费	1,178,075.32
往来	480,000.00
捐赠	200,000.00
其他	4,270,967.99
合计	150,173,797.97

41、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	106,602,288.13	262,595,859.13
加：资产减值准备	5,476,703.60	5,170,720.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,895,626.61	21,483,807.85
无形资产摊销	533,976.87	753,446.64
长期待摊费用摊销	489,726.04	573,933.33
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）	-37,847.98	269,268.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	213,027,421.76	108,186,893.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-92,734,907.77	-3,569,494.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-41,484,780.02	47,266,255.84

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）	-4,238,804,459.54	85,099,652.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,308,437,430.92	-132,986,530.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,839,703,366.56	358,682,844.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,491,770,316.66	753,526,657.61
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,396,736,105.68	2,410,243,273.81
减：现金的期初余额	3,399,801,815.25	1,552,978,843.88
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	-3,065,709.57	857,264,429.93

注：经营活动产生的现金流量净额较上年同比减少 563.39%的主要原因为，公司已拍得的 5 宗土地按照土地出让协议共需在报告期内合计支付土地款 54.09 亿元，使得该项目同比有较大幅度下降。

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	3,396,736,105.68	3,399,801,815.25
其中：库存现金	342,223.02	226,273.92
可随时用于支付的银行存款	3,395,322,337.80	399,315,975.86
可随时用于支付的其他货币资金	1,071,544.86	259,565.47
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,396,736,105.68	3,399,801,815.25

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海地产(集团)有限公司	有限责任公司	浦东南路500号18楼	皋玉凤	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。	420,000.00	36.17	36.17	上海地产(集团)有限公司	74491443-8

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海古北(集团)有限公司	有限责任公司	上海水城南路 55号	孙勇	房地产业	20,930.00	87.50	87.50	13221404-3
上海房地产经营(集团)有限公司	有限责任公司	上海南苏州路255号	田汉雄	房地产业	30,000.00	90.00	90.00	13236777-9
上海房产之窗房地产信息有限公司	有限责任公司	上海张江高科技园龙东大道 2500号	李敏	服务业	1,500.00	97.33	97.33	13465048-X
上海港泰房地产开发有限公司	有限责任公司	上海延安东路700号 2008室	孙勇	房地产业	12,768.00	60.00	60.00	60727066-4
上海鼎达房地产有限公司	有限责任公司	上海四平路 1230号甲 3楼 4层	孙勇	房地产业	6,000.00	100.00	100.00	13372525-9
上海中鸿置业有限公司	其他	上海南泉路 1315号 2楼	孙勇	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	70323207-8
上海华宁置业有限公司	有限责任公司	上海水城南路 55号 407室	田汉雄	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	66072210-5
上海华营置业有限公司	有限责任公司	上海丰镇路 806号 3幢 322室	孙勇	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	66783565-5
上海南郊中华园房地产开发有限公司	有限责任公司	上海南汇区康士路 25号 1144室	孙勇	房地产业	39,200.00	100.00	100.00	76056958-2
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州金鸡湖路128号加城大厦	孙勇	房地产业	42,000.00	100.00	100.00	75732771-8
浙江锦华大酒店管理有限公司	有限责任公司	杭州市秋涛北路 326号	李敏	服务业	500.00	95.00	95.00	76393723-X
上海顺驰置业有限公司	其他	上海罗店镇市一路 200号 B	李越峰	房地产业	70,000.00	100.00	100.00	77148954-5
上海金樱房地产发展有限公司	其他	上海南苏州路255号	陈岩	房地产业	500.00	100.00	100.00	60737660-2
上海江森房屋设备有限公司	中外合资	上海张扬路 550弄 8号 2002室	张锋	工程施工	102 万美元	50.00	50.00	60721689-5
上海金蝶房地产开发有限公司	有限责任公司	上海闵行区平阳路 258号 3108室	田汉雄	房地产业	800.00	56.51	56.51	76531256-7
上海瀛程置业有限公司	有限责任公司	上海龙吴路 2046号 205室	滕国纬	房地产业	33,300.00	90.00	90.00	78957506-2
上海瀛浦置业有限公司	有限责任公司	上海沪南公路 2502号 409-95座	戴智伟	房地产业	19,000.00	100.00	100.00	78000398-1
上海古北房产租赁有限公司	其他	上海水城南路 55号 104室	俞仲根	房地产业	1,770.00	100.00	100.00	13227247-0

上海古北文化娱乐建设发展有限公司	有限责任公司	上海荣华西道 59 号	俞仲根	服务业	1,800.00	100.00	100.00	13275033-X
上海隆升建设发展有限公司	其他	上海虹桥镇吴中路 928 号	戴智伟	房地产业	3,000.00	100.00	100.00	63113874-3
上海古北物业管理有限公司	有限责任公司	上海荣华东道 96 号	俞仲根	服务业	80 万美元	100.00	100.00	60721260-8
上海古北新虹劳务服务有限公司	有限责任公司	上海向化公路 1519 弄	赵劲风	服务业	90.00	100.00	100.00	13465732-3
上海家欣房产租赁有限公司	有限责任公司	上海奉贤区华严经小区	俞仲根	服务业	40 万美元	100.00	100.00	60741935-0
上海古北劳动服务有限公司	有限责任公司	上海水城南路 51 弄 6 号 103 室	赵劲风	服务业	10.80	100.00	100.00	63029321-5
上海古北赵巷置业有限公司	其他	上海青浦区赵巷镇方西村 45	孙勇	房地产业	1,800.00	100.00	100.00	74213786-6
上海古北京宸置业发展有限公司	有限责任公司	上海水城南路 55 号 306 室	戴智伟	房地产业	3,000.00	60.00	60.00	74328242-4
苏州洞庭房地产发展有限公司	有限责任公司	苏州市吴中区西山镇镇夏街	杜钧	房地产业	420 万美元	90.00	90.00	60828822-5
上海浦东古北置业有限公司	其他	上海金海路 3288 号二楼 2038 室	杜钧	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	66935449-2
上海新古北物业管理有限公司	有限责任公司	上海新业路 599 号 3 幢 17-1 房	徐跃明	服务业	100.00	60.00	60.00	76116017-2
上海古北顾村置业有限公司	有限责任公司	上海泰和西路 3463 弄 116 号	戴智伟	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	75697456-9
上海杉野置业有限公司	其他	上海沪南路 2502 号 408 室 16 号	杜钧	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	73336664-0
古北集团香港有限公司	有限责任公司	香港	杜钧	服务业	4 元港元	100.00	100.00	无
上海古北朱家角置业有限公司	其他	上海青浦朱家角镇北大街 226 号 201 室	戴智伟	房地产业	60,000.00	100.00	100.00	55155900-3
上海瀛茸置业有限公司	有限责任公司	上海市淞江区新松江公路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	李越峰	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	55429680-0
杭州中华企业房地产发展有限公司	有限责任公司	杭州市江干区章家坝河家园 6 幢裙楼 301 室	李敏	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	55266691-9
江阴中企誉德房地产有限公司	有限责任公司	江阴市临港新城港城大道（申港区）	李越峰	房地产业	10,000.00	65.00	65.00	55710052-7

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
上海瀛利置业有限公司	有限责任公司	虹口区飞虹路360弄9号3643室	田汉雄	房地产开发	800.00	50	50	55296492-4
上海瀛拓置业有限公司	有限责任公司	虹口区飞虹路360弄9号3645室	田汉雄	房地产开发	800.00	50	50	55296488-7
上海瀛晨置业有限公司	有限责任公司	虹口区飞虹路360弄9号3644室	田汉雄	房地产开发	800.00	50	50	55296492-0
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	有限责任公司	上海浦东新区张杨路550弄8号	田汉雄	房地产开发	560万美元	50	50	60734044-X

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
上海瀛利置业有限公司	800.00		800.00		
上海瀛拓置业有限公司	800.00		800.00		
上海瀛晨置业有限公司	800.00		800.00		
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	77,272.12	1,557.19	75,714.93		16,172.48

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海市土地储备中心	其他	42520083-3
上海房地(集团)公司	母公司的控股子公司	13227934-9
上海市滩涂造地有限公司	母公司的控股子公司	63142499-3
上海市住房置业担保公司	母公司的控股子公司	13213179-0
上海金丰投资股份有限公司	母公司的控股子公司	63113700-3
上海浦润房地产顾问有限公司	母公司的控股子公司	13216814-7
上海馨安置业有限公司	母公司的控股子公司	63101863-7
上海港国际客运中心开发有限公司	其他	73540038-X
浙江金湖机械(集团)有限公司	其他	72659869-7

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上年同期	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
上海普润房地产顾问有限公司	接受劳务	提供销售代理服务	按市场公允价格	158.56	1.06		

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	合同约定的年度租金	租赁期限	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
上海古北京宸置业发展有限公司	上海房地(集团)公司	古北国际广场商铺	30.36	2010年1月1日~2010年12月31日	12.51	权责发生制	较小
上海古北京宸置业发展有限公司	浙江金湖机械(集团)有限公司	古北国际广场商铺	84.18	2010年1月1日~2010年12月31日	12.51	权责发生制	较小

(3) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	28,000.00	2010年6月29日	2011年6月29日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009年7月7日	2010年7月6日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	2,000.00	2009年7月15日	2010年7月14日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009年5月20日	2010年11月19日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009年8月18日	2011年2月18日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	13,000.00	2010年3月25日	2011年3月24日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	5,000.00	2009年5月7日	2011年4月27日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2010年4月16日	2011年4月16日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	4,000.00	2009年7月15日	2011年7月14日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	14,000.00	2009年8月18日	2011年8月18日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009年4月22日	2012年4月21日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009年5月27日	2012年5月27日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009年6月18日	2012年6月17日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	6,000.00	2009年7月15日	2012年7月14日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	120,000.00	2009年10月30日	2014年11月1日	否
上海房地(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2009年11月20日	2011年5月20日	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2009年12月1日	2012年10月23日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	11,400.00	2009年8月30日	2012年8月30日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2009年11月25日	2012年11月24日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	5,000.00	2010年1月18日	2013年1月17日	否

中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	5,243.10	2010年6月1日	2013年2月1日	否
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	8,000.00	2009年8月2日	2010年11月21日	否
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	10,000.00	2009年9月9日	2011年9月9日	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	34,113.24	2010年2月26日	2014年2月25日	否
上海古北(集团)有限公司 上海房地产(经营)集团有限公司	中华企业股份有限公司	100,000.00	2010年5月28日	2012年5月28日	否
上海古北(集团)有限公司 上海房地产(经营)集团有限公司	上海华宁置业有限公司	11,000.00	2008年10月22日	2010年10月22日	否
上海古北(集团)有限公司	上海古北物业管理有限公司	1,800.00	2009年1月23日	2012年1月22日	否
上海古北(集团)有限公司	上海隆盛建设开发有限公司	8,000.00	2009年9月15日	2010年9月14日	否

(4) 关联方资金拆借

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				
向上海市住房置业担保有限公司委贷	50,000.00	2010年4月6日	2012年4月6日	2年期,利率7%

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中:计提减值金额	金额	其中:计提减值金额
预付账款	上海滩涂造地有限公司	3,431.59		3,431.59	
其他应收款	上海房地(集团)公司	1,324.99		1,324.99	
一年内到期的非流动资产	上海港国际客运中心开发有限公司	13,000.00		25,000.00	

上市公司应付关联方款项:

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中:计提减值金额	金额	其中:计提减值金额
预收账款	上海市土地储备中心	85,327.73		71,069.73	

八、股份支付:

报告期内公司无股份支付情况。

九、或有事项:

1.未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2010年6月30日,本公司无重大的未决诉讼或仲裁。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

单位：万元

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	中华企业股份有限公司	50,000.00	2009年12月1日	2012年10月23日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	11,400.00	2009年8月30日	2012年8月30日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2009年11月25日	2012年11月24日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	5,000.00	2010年1月18日	2013年1月17日	否
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	5,243.10	2010年6月1日	2013年2月1日	否
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	8,000.00	2009年8月2日	2010年11月21日	否
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	10,000.00	2009年9月9日	2011年9月9日	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	34,113.24	2010年2月26日	2014年2月25日	否
上海古北(集团)有限公司和上海房地产(经营)集团有限公司	中华企业股份有限公司	100,000.00	2010年5月28日	2012年5月28日	否
上海古北(集团)有限公司和上海房地产(经营)集团有限公司	上海华宁置业有限公司	11,000.00	2008年10月22日	2010年10月22日	否
上海古北(集团)有限公司	上海古北物业管理有限公司	1,800.00	2009年1月23日	2012年1月22日	否
上海古北(集团)有限公司	上海隆盛建设开发有限公司	8,000.00	2009年9月15日	2010年9月14日	否

上述所有对外担保均为合并报表范围内公司互相之间的担保。

3. 其他或有负债

除附注(九)/2.以外, 本公司截止2010年6月30日无需要披露其他重大的或有事项。

十、承诺事项:

1. 重大承诺事项

(1) 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

本公司于2009年12月24日参与了杭州市江干区章家坝地块项目的竞拍, 以281,000万元人民币的价格竞得该地块的国有建设用地使用权。该项目占地面积61,738平方米, 地上总面积154,345平方米, 住宅用地性质。2009年12月31日本公司与浙江省杭州市国土资源局签订了《杭州市国有建设用地使用权出让合同》, 受让宗地编号为杭储出[2009]101号, 土地权使用面积61,738平方米, 合同总价为281,000万元人民币。截止2010年6月30日, 本公司已支付土地价款140,500万元, 其余土地价款将在2010年12月31日前付清。

2. 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

单位：元

抵押物类别	抵押物	借款金额	抵押物账面价值	抵押期限	
				起始日期	终止日期
投资型房地产	中企大厦	120,000,000.00	189,105,900.00	2005年9月19日	2010年9月10日
投资型房地产	淮海公寓	500,000,000.00	151,241,900.00	2009年12月1日	2012年10月23日

	淮海公寓	134,000,000.00	151,241,900.00	2008年10月15日	2013年10月14日
	春城大卖场	75,000,000.00	40,718,080.00	2009年3月31日	2019年3月31日
存货	航头土地及在建工程	380,000,000.00	572,795,700.00	2008年5月30日	2010年11月24日
	维多利亚C楼2层	18,000,000.00	4,810,330.74	2009年1月23日	2012年1月23日
固定资产	延安中路847号7-8层		3,467,438.91		
	中企大厦	180,000,000.00	26,026,346.69	2005年9月19日	2010年9月10日
	古北国际花园商铺	71,000,000.00	16,198,103.79	2008年10月7日	2013年10月7日
存货	太湖古北雅园二期土地使用权	120,000,000.00	245,918,949.91	2009年5月27日	2014年5月26日
	建德南郊别墅四期土地及在建工程	94,000,000.00	399,892,128.53	2009年6月26日	2014年6月25日
	浦东万邦	627,430,000.00	1,117,386,133.51	2010年3月26日	2014年3月28日
	9-3地块	45,239,300.00	598,900,425.70	2010年4月19日	2013年4月18日
	虹桥路1482号商铺	803,170,000.00	3,876,000.00	2009年6月30日	2017年5月30日
	虹梅路3818弄商铺				
投资型房地产	9-4A、广场大厦、荣华西道28弄4-8号(百佳)		361,620,622.20		
存货	周浦23号地块二期三街区部分房地产权证	250,000,000.00	143,497,606.53	2009年4月	2012年3月
	周浦23号地块二期四街区部分房地产权证	160,000,000.00	156,227,153.13	2009年4月	2012年4月
	周浦23号地块二期四街区在建工程	190,000,000.00	82,787,985.62	2010年2月	2012年4月
	华宁国际广场_商场	110,000,000.00	337,403,501.34	2008年1月	2010年10月

(2) 前期承诺事项

2009年10月27日，本公司发行公司债券总额为12亿元人民币，期限为五年，票面利率7.10%，利率在债券存续期间固定不变，计息方式采取单利方式按年计息，不计复利，逾期不另计息，利息每年支付一次，最后一次利息随本金一起支付。

十一、资产负债表日后事项

本报告期无资产负债表日后事项

十二、其他重要事项说明

(1) 非货币性资产交换

本公司截止2010年6月30日未发生非货币性资产交换事项。

(2) 债务重组

本公司截止2010年6月30日未发生重大债务重组事项。

(3) 租赁

经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	883,039,828.51	900,916,514.95

(4)其他需要披露的重要事项

本报告期无其他需要披露的重要事项

十三、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	94,880,000.00	99.25	4,744,000.00	95.78				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	331,644.00	0.35	16,582.20	0.33	3,462,524.00	90.01	156,544.00	44.89
其他不重大应收账款	384,406.00	0.40	192,203.00	3.88	384,406.00	9.99	192,203.00	55.11
合计	95,596,050.00	/	4,952,785.20	/	3,846,930.00	/	348,747.00	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
南通国有置业集团有限公司	80,000,000.00	4,000,000.00	5	正常计提
昱乔设计装潢上海有限公司	14,880,000.00	744,000.00	5	正常计提
刘淑梅	190,000.00	95,000.00	50	预计无法全部收回
盛林	110,000.00	55,000.00	50	预计无法全部收回
张震	70,000.00	35,000.00	50	预计无法全部收回
董艳	14,406.00	7,203.00	50	预计无法全部收回
合计	95,264,406.00	4,936,203.00	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	331,644.00	100.00	16,582.20	3,462,524.00	100.00	156,544.00
合计	331,644.00	100.00	16,582.20	3,462,524.00	100.00	156,544.00

(3) 本报告期应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
南通国有置业集团有限公司	购房客户	80,000,000.00	1年内	83.69
昱乔设计装潢上海有限公司	购房客户	14,880,000.00	1年内	15.57
刘淑梅	购房客户	190,000.00	3年以上	0.20
盛林	购房客户	110,000.00	3年以上	0.12
张震	购房客户	70,000.00	3年以上	0.07
合计	/	95,250,000.00	/	99.65

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	3,220,028,217.20	99.60			1,483,774,000.00	99.73		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	12,918,310.78	0.40	1,932,578.59	93.86	611,074.91	0.04	30,553.75	9.69
其他不重大的其他应收款	126,412.71		126,412.71	6.14	3,415,652.08	0.23	284,624.67	90.31
合计	3,233,072,940.69	/	2,058,991.30	/	1,487,800,726.99	/	315,178.42	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
中顺-冯懿	53,702.98	53,702.98	100	3年以上
中顺-张榕	72,709.73	72,709.73	100	3年以上
合计	126,412.71	126,412.71	/	/

注：单项金额重大的其他应收款 3,220,028,217.20 元，为企业内部往来款，合并报表后抵消。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	12,307,235.87	0.38	1,902,024.84			
3年以上	611,074.91	0.02	30,553.75	611,074.91	100.00	
合计	12,918,310.78		1,932,578.59	611,074.91	100.00	

(3) 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00	426,767,625.00		426,767,625.00			87.5	87.5
上海房地产经营(集团)有限公司	464,400,000.00	265,584,288.81		265,584,288.81			90	90
上海港泰房地产开发有限公司	77,861,785.00	77,861,785.00		77,861,785.00			60	60
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		378,000,000.00			90	90
上海房产之窗房地产信息有限公司	15,800,000.00	15,954,300.00		15,954,300.00			97.33	97.33
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00	54,070,404.00		54,070,404.00			90	90
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00	352,800,000.00		352,800,000.00			90	90
上海中鸿置业有限公司	33,472,400.00	33,472,400.00		33,472,400.00			100	100
浙江锦华大酒店有限公司	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00			95	95
上海顺驰置业有限公司	675,490,000.00	654,562,880.84		654,562,880.84			100	100
杭州中华企业房地产发展有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00			100	100
江阴中企誉德房地产有限公司	65,000,000.00		65,000,000.00	65,000,000.00			65	65
成都海发股份有限公司	30,000.00	30,000.00		30,000.00	30,000.00			
国泰君安证券股份有限公司	12,573,294.24	12,573,294.24		12,573,294.24	3,081,116.84		0.162	0.162
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76				
上海金城房地产投资咨询公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00			10	10
申银万国证券股份有限公司	21,355,333.33	21,355,333.33		21,355,333.33	9,393,751.41		0.252	0.252

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海华营置业有限公司	50,000,000.00	50,038,360.30	23,084.64	50,061,444.94				50	50
上海瀛浦置业有限公司	120,000,000.00	161,290,926.16	2,536,638.30	163,827,564.46				30	30
上海瀛茸置业有限公司	45,000,000.00		44,974,468.37	44,974,468.37				45	45

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	309,022,753.36	80,111,035.02
营业成本	243,974,257.04	72,539,167.62

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

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
房地产开发业	309,021,212.02	243,972,236.78	80,106,446.65	72,533,603.23
商业和服务业	1,541.34	2,020.26	4,588.37	5,564.39
合计	309,022,753.36	243,974,257.04	80,111,035.02	72,539,167.62

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

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
房产销售	297,516,050.00	233,042,078.24	67,119,988.36	57,175,215.13
租赁收入	11,505,162.02	10,930,158.54	12,968,208.29	10,803,236.88
商业和服务	1,541.34	2,020.26	4,588.37	5,564.39
合计	309,022,753.36	243,974,257.04	80,111,035.02	72,539,167.62

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

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
上海市	309,022,753.36	243,974,257.04	76,961,035.02	69,815,755.98
杭州市			3,150,000.00	2,723,411.64
合计	309,022,753.36	243,974,257.04	80,111,035.02	72,539,167.62

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
南通国有置业集团有限公司	161,601,218.00	52.29
煜乔设计装潢上海有限公司	61,760,000.00	19.99
上海锐阳商贸有限公司	32,036,947.00	10.37
万泰大厦购房客户 1	16,838,301.00	5.45
万泰大厦购房客户 2	16,800,000.00	5.44
合计	289,036,466.00	93.54

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	7,838,999.45	
权益法核算的长期股权投资收益	2,534,191.31	802,372.49
可供出售金融资产等取得的投资收益		718,681.27
合计	10,373,190.76	1,521,053.76

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海企华置业发展有限公司	4,459,572.65	
申银万国证券股份有限公司	3,379,426.80	
合计	7,838,999.45	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海瀛浦置业有限公司	2,536,638.30	802,372.49
上海华营置业有限公司	23,084.64	
上海瀛茸置业有限公司	-25,531.63	
合计	2,534,191.31	802,372.49

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-99,974,986.81	-93,651,758.72
加：资产减值准备	6,347,851.08	401,478.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,063,401.53	3,933,567.92
无形资产摊销	352,219.92	352,219.92
长期待摊费用摊销	16,875.00	16,875.00

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)	-17,910.00	-128,652.89
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	162,452,427.91	73,299,419.87
投资损失(收益以“-”号填列)	-10,373,190.76	-1,521,053.76
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,130,311.82	1,536,114.52
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)	-950,417,835.10	63,566,992.27
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-433,893,203.70	-43,407,802.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-111,295,997.48	-41,228,351.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,426,870,660.23	-36,830,950.57
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	1,353,562,919.95	963,362,534.67
减: 现金的期初余额	1,755,719,909.32	528,154,219.81
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-402,156,989.37	435,208,314.86

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	4,542,324.26
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)	7,560,372.85
对外委托贷款取得的损益	5,610,553.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,247,923.74
合计	18,961,174.00

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.34	0.062	0.062
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.83	0.049	0.049

第八节 备份文件目录

- 一、载有董事长或授权代表签名的半年度报告文件。
- 二、载有单位负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。
- 四、公司章程文本。
- 五、其他有关资料。

董事长：朱胜杰（签字）

中华企业股份有限公司（加盖公章）

2010年8月18日