



中华企业股份有限公司

2011 年 半 年 度 报 告

2011 年 8 月 31 日

中华企业股份有限公司

2011 年 半 年 度 报 告 全 文

第一节 重要提示及目录

重要提示:

- 1、本公司董事会、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任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带责任。
- 2、公司全体董事出席了第六届董事会第二十次会议。
- 3、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。
- 4、公司 2011 半年度财务报告未经审计。

目 录

第一节	重要提示及目录	1
第二节	公司基本情况简介	2
第三节	股本变动和主要股东持股情况.....	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况.....	7
第五节	董事会报告	8
第六节	重要事项	18
第七节	财务会计报告（未经审计）	25
第八节	备查文件目录	93

第二节 公司基本情况简介

一、公司信息

公司的法定中文名称	中华企业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	中华企业
公司的法定英文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
公司的法定英文名称缩写	CECL.
公司法定代表人	朱胜杰

二、联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	印学青
联系地址	上海市华山路 2 号中华企业大厦
电话	021-62170088
传真	021-62179197
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn

三、基本情况简介

注册地址	上海市华山路 2 号
注册地址的邮政编码	200040
办公地址	上海市华山路 2 号中华企业大厦
办公地址的邮政编码	200040
公司国际互联网网址	http://www.cecl.com.cn
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《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

五、公司股票简况

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

六、公司其他基本情况

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：2010 年 9 月 7 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：310000000023990

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

办公地址：上海市南京东路 61 号

七、主要财务数据和指标

(一) 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	24,646,977,312.11	21,832,476,393.51	12.89
所有者权益(或股东权益)	4,258,025,219.68	4,392,938,243.08	-3.07
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.01	3.11	-3.22
	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	64,537,046.25	139,931,159.43	-53.88
利润总额	67,265,014.93	150,515,575.40	-55.31
归属于上市公司股东的净利润	26,077,539.10	87,600,115.98	-70.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-149,457,245.83	68,638,941.98	-317.74
基本每股收益(元)	0.018	0.062	-70.97
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.106	0.049	-316.33
稀释每股收益(元)	0.018	0.062	-70.97
加权平均净资产收益率(%)	0.60	2.34	下降 1.74 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,731,996.52	-3,491,770,316.66	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.860	-2.469	不适用

(二) 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	说明
非流动资产处置损益	173,447,818.00	主要为转让申银万国和国泰君安股权收益
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)	146,405.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,191,485.32	

所得税影响额	-75,790.09	
少数股东权益影响额（税后）	-175,133.83	
合计	175,534,784.93	

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

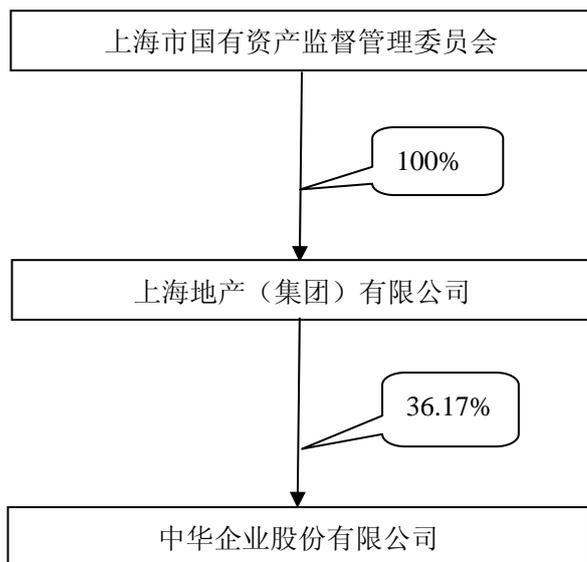
单位：股

报告期末股东总数			181,521 户			
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	国有法人	36.17	511,569,880	0	0	无
中国建设银行—上投摩根中国 优势证券投资基金	其他	4.11	58,158,764	16,689,232	0	未知
中国银行—嘉实沪深 300 指数 证券投资基金	其他	0.37	5,215,894	-459,800	0	未知
光大证券股份有限公司客户信 用交易担保证券账户	其他	0.33	4,699,797	1,451,336	0	未知
中信证券—建行—中信证券股 债双赢集合资产管理计划	其他	0.33	4,610,058	4,610,058	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	0.31	4,335,630	296,630	0	未知
中国工商银行—国投瑞银瑞福 分级股票型证券投资基金	其他	0.22	3,144,334	3,144,334	0	未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,029,278	0	0	未知
中信证券—中信—中信证券稳 健回报集合资产管理计划	其他	0.20	2,800,000	2,800,000	0	未知
上海房地（集团）有限公司	国有法人	0.19	2,683,320	0	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的数量		股份种类及数量			
上海地产（集团）有限公司	511,569,880		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	58,158,764		人民币普通股			
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	5,215,894		人民币普通股			
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,699,797		人民币普通股			
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划	4,610,058		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	4,335,630		人民币普通股			
中国工商银行—国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金	3,144,334		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
中信证券—中信—中信证券稳健回报集合资产管理计划	2,800,000	人民币普通股
上海房地（集团）有限公司	2,683,320	人民币普通股
上述 股 东 关 联 关 系 或 一 致 行 动 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：除上海地产（集团）有限公司和上海房地（集团）公司存在关联关系外，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>	

(二) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。



第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

一、报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，政府进一步加强房地产调控力度，北京、上海等一线城市，投资性需求显著下降，市场呈现成交量萎缩、价格盘整的格局，调控效应日趋显现。根据新浪乐居&克尔瑞数据显示，在统计的 20 个一、二线城市中，2011 年上半年商品住宅成交量环比下降的有 18 个城市，北上广深四大一线城市成交量均出现大于 20% 的降幅，其中降幅最高的为上海，环比下降 34%。令人注意的是，上海商品住宅每套成交均价自 2004 年以来出现首次下跌，平均每套成交总价下降了逾 4 万元。

报告期内，公司实现回笼资金 13.2 亿元，同比下降 58.14%，环比增长 40.72%，主要原因为：公司重点布局的上海地区以及周边城市受限购政策影响明显，导致产品去化速度下降，资金回笼放缓。尽管公司预收账款较年初增加 19.37%，但由于预收账款尚未达到结转条件，使得公司二季度净利润同比下降较大。面对严峻挑战，公司管理层坚持稳健经营理念，以积极态度应对行业系统风险，既抓好开发建设，落实经营目标，又抓好政策趋势研判，提升内部管理，完善发展战略。经过半年的努力，公司在市场营销、品牌建设、产品研发、项目管理和多元化融资等方面取得了一定的成绩。同时，报告期内公司获得了多项荣誉称号，主要有：2011 年中国房地产开发企业 100 强、2011 年中国房地产开发企业华东 20 强；2011 年中国房地产开发企业稳健经营十强；2011 中国房地产上市公司综合实力五十强；上海市著名商标（2011-2013）。

1、积极应对，努力促进销售

公司把销售工作作为年度任务的重点，细化方案，分解落实。年初限购令出台以后，成交量急剧下降，公司采取积极措施，在宣传方面坚持场内外联动模式，在吸引客户方面不断举办现场客户回馈和各类暖场活动，在销售策略方面制定有吸引力的价格策略，使美兰湖中华园、南郊中华园二、三期、周浦印象春城三、四街坊等住宅项目，以及万泰大厦、锦延大厦等存量商业房产，取得了相对于市场较好的销售业绩。

2、着力统一，加强品牌建设。

2011 年为公司品牌建设年，上半年公司就产品、服务、推广三个方面做了专项研究。产品方面包括住宅产品的研发和创新、全装修和绿色地产的应用以及项目流程和管理提升；服务方面包括销售服务的精细化、物业服务的增值化以及客户关系管理的制度化；推广方面包括品牌标准的统一、品牌宣传的整合以及投资者关系管理的强化。报告期内，针对上述三方面工作的开展做了多次的研讨，为实现公司全年的品牌建设目标打下了坚实的基础。

3、防范风险，做好多元化融资

公司十分注重风险的预警和监控，积极主动加强资金安全管理。报告期内，结合实际情况公司开始着手建立财务风险预警体系，包括债务风险、现金流风险、盈利能力风险和投资风险 4 个风险大类，共计 14 个预警指标。2011 年年初，公司根据业务发展需要，制订了较为详细的资金筹措计划。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。

4、总结经验，规范产品设计

报告期内，为提高设计质量和施工效率，合理控制造价，缩短设计周期，加快建设进度，使企业产品标准化、标识化，形成特色，公司提出了一体化设计的概念和流程，形成《中华企业产品设计指导书》，并召开内部标准化产品研究发布会。公司已整合产品设计研发的骨干力量组成了中华企业产品研发小组，对项目设计的主要节点进行讨论、审查，确保产品标准化执行，最终达到以下目标：创建低碳节能、生态平衡的社区；创建具有经典人文艺术风格的城市建筑综合体；创建功能优化、安全舒适、合理运用先进科技、软硬件结合完善的居住环境。

5、科学发展，提升管理水平

为了工程项目的运作过程更加透明、公开、可控，达到运用信息化的科技手段来固化实施各项管理制度的目的，报告期内，公司已全面开展“制度+科技”工作，完成公司新流程管理软件设计制作，并正式在宝山美兰湖项目公司试点上线运行。该系统的实施提高了公司项目管理水平，有助于缩短项目开发周期，加快项目的异地复制；实现了基于业务、阶段性成果的知识平台，支撑公司的长远发展；同时能在公司的发展过程中，起到有效平衡效率与风险的作用。

二、公司主营业务及其经营状况

（一）公司业务范围

公司主营房地产投资开发、商品房经营、租赁及物业管理的业务。

（二）公司主营业务经营情况

由于受到房地产宏观调控和限购政策的影响，公司报告期结转主营收入 8.14 亿元，同比下降 20.4%；营业利润 6.45 亿元，同比下降 53.9%。主营收入下降的主要原因为多个销售项目在下半年完成竣工、验收及交付，故在报告期尚不具备结转销售条件。

报告期内公司实现销售签约面积 69,286 平方米、回笼资金 119,768 万元，主要项目有：美兰湖中华园签约面积 26,992.08 平方米、回笼资金 39,200 万元；印象春城三、四街坊签约面积 21,054.24 平方米，回笼资金 39,157 万元；南郊中华园二期签约面积 1,876 平方米、回笼资金 10,467 万元；古北香堤岭签约面积 1,456.95 平方米、回笼资金 6,689 万元；南郊中华园三期签约面积 8,365.37 平方米、回笼资金 7,716 万元；万泰大厦签约面积 907 平方米、回笼资金 7,877 万元；华宁国际广场签约面积 533 平方米、回笼资金 1,496 万元。此外，报告期内租赁收入 6,168 万元。

报告期公司实现利润总额为 6,727 万元，同比下降 55.3%；实现归属母公司所有者的净利润为 2,608 万元，同比下降 70.2%。

报告期公司经营活动现金流量净额为-121,673 万元，同比增加 227,504 万元，主要原因为新增土地储备较上年同期减少。

报告期末公司资产负债率为 79.8%，较年初上升 2.5 个百分点，主要原因为公司贷款（含信托）规模扩大。期末预收账款为 322,804 万元，这为今后利润结转创造了良好条件。

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产行业	755,543,499.72	375,469,734.90	50.30	-22.15	-27.79	增加 3.88 个百分点
商业和服务业	44,664,591.47	37,496,073.16	16.05	-0.11	23.45	减少 16.02 个百分点
工程施工	14,137,599.20	11,211,507.75	20.70	82.43	100.85	减少 7.27 个百分点
合计	814,345,690.39	424,177,315.81	47.91	-20.40	-23.70	增加 2.26 个百分点
分产品						
房产销售	693,864,796.87	354,356,756.64	48.93	-24.76	-28.32	增加 2.53 个百分点
房屋租赁	61,678,702.85	21,112,978.26	65.77	27.77	-17.77	增加 18.96 个百分点
商业和服务业	44,664,591.47	37,496,073.16	16.05	-0.11	23.45	减少 16.02 个百分点
工程施工	14,137,599.20	11,211,507.75	20.70	82.43	100.85	减少 7.27 个百分点
合计	814,345,690.39	424,177,315.81	47.91	-20.40	-23.70	增加 2.26 个百分点

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总额 15.18 万元。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	797,009,305.39	-5.01
苏州市	13,336,385.00	-92.75
杭州市	4,000,000.00	不适用

(三) 报告期结转主营收入主要项目销售和租赁明细

单位:平方米、万元

项目	结转面积	主营收入	主营成本	主营税金	主营利润
万泰大厦 20、27 层	1,839.07	7,086.39	5,476.72	307.15	1,302.52
南郊中华园一期	213.51	377.38	200.53	28.23	148.63
南郊中华园二期	7,714.69	17,905.04	7,138.11	2,333.86	8,433.08
苏州中华新城	1,206.34	1,333.64	591.66	87.35	654.63
华宁国际广场	532.71	1,227.78	887.70	97.48	242.61
法华镇路 555 号 2 层西	206.78	413.56	103.56	16.27	293.73
古北香堤岭	9,009.07	35,950.53	18,278.59	7,021.59	10,650.35
锦延大楼 7-8 层	1,095.56	1,643.34	317.14	456.22	869.98
古北佘山国际别墅(二期)	350.13	1,420.00	403.19	369.96	646.84
租金小计	132,424.40	6,167.87	2,111.30	950.63	3,105.94
合计	154,592.26	73,525.53	35,508.50	11,668.74	26,348.31

(四) 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。

(五) 报告期内其他对报告期净利润产生重大影响的经营业务

单位:万元 币种:人民币

其他经营业务	产生的损益	占净利润的比重(%)
转让国泰君安证券股份有限公司股权	8,701.6	262
转让申银万国证券股份有限公司股权	8,604.2	259

注:为贯彻落实上海市国资委“一参一控”的要求,报告期内公司转让所持有的国泰君安证券股份有限公司股权 760.42 万股、申银万国证券股份有限公司股权 1,689.71 万股,本次转让收益为 17,305.8 万元,该收益已作非经常性损益列支。

(六) 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**(七) 主营业务盈利能力(毛利率)与上年度相比未发生重大变化****(八) 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	2011 年 1-6 月		2010 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	64,537,046.25	95.94%	952,236,223.08	92.50%	3.44%
期间费用	358,538,905.37	533.02%	699,214,706.25	67.92%	465.10%
投资收益	151,594,685.38	225.37%	411,599,058.64	39.98%	185.39%
营业外收支净额	2,727,968.68	4.06%	77,209,261.79	7.50%	-3.44%
利润总额	67,265,014.93	100.00%	1,029,445,484.87	100.00%	

(九) 报告期内会计报表项目变动幅度超过 30%项目说明

单位:元 币种:人民币

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
预付款项	464,844,813.75	67,216,587.83	591.56%
应收股利	95,000,000.00	250,000,000.00	-62.00%
长期股权投资	2,087,191,689.85	1,298,343,224.98	60.76%
其他应付款	1,395,357,388.32	581,135,439.37	140.11%
一年内到期的非流动负债	3,332,510,553.09	1,221,843,500.00	172.74%
利润表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
财务费用	217,212,119.99	160,424,550.26	35.40%
投资收益	151,594,685.38	92,734,907.77	63.47%
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	-1,216,731,996.52	-3,491,770,316.66	65.15%
投资活动产生的现金流量净额	-80,145,145.59	113,489,115.48	-170.62%
筹资活动产生的现金流量净额	1,448,545,147.01	3,375,215,491.61	-57.08%

预付款项期末较期初增加 591.56%的主要原因为:公司报告期内以 7.4 亿元拍得苏州平江区平四路苏地 2010-B-33 号地块,按协议规定支付土地出让金 3.7 亿元。

应收股利期末较期初减少 62%的主要原因为:公司下属上海房地产经营(集团)有限公司收到浦东金鑫红利 1.55 亿元,相应冲减应收股利科目。

长期股权投资期末较期初增加 60.76%的主要原因为:公司报告期内收购上海房地(集团)有限公司 40% 股权,增加长期股权投资 8 亿元。

其他应付款期末较期初增加 140.11%的主要原因为：公司收购上海房地（集团）有限公司 40%股权尚有 4.07 亿元收购款按协议未支付；公司下属上海房地产经营（集团）有限公司于 2011 年 1 月拍得江阴澄地 2009-C-100 号地块，相应成立开发项目公司江阴金安置业有限公司，其中上海房地产经营（集团）有限公司持股 51%，其余二股东持股 49%，向上海房地产经营（集团）有限公司按股权比例提供借款用于支付拍地款，期末尚余 2.29 亿元。

一年内到期的非流动负债期末较期初增加 172.74%的主要原因为：公司部分长期借款及信托将于一年内到期。

财务费用较上年同期增加 35.4%的主要原因为：公司为经营发展需要而扩大银行贷款和信托规模，且贷款利率上调使资金成本相应提高。

投资收益较上年同期增加 63.47%的主要原因为：报告期内公司转让所持有的国泰君安证券股份有限公司和申银万国证券股份有限公司股权，取得投资收益 1.73 亿元。

经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 65.15%的主要原因为：上年同期土地储备导致经营性支付较多，从而使同期比较基数较低。

投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 170.62%的主要原因为：报告期内公司支付 4.2 亿元用于收购上海房地（集团）有限公司 40%股权。

筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 57.08%的主要原因为：报告期内公司归还部分信托本金及利息，并支付 2010 年红利 1.4 亿元。

（十）公司在经营中出现的问题与困难

报告期内，受一季度连续宏观调控重拳政策的影响，上海房地产市场成交量下降明显，公司项目销售压力较大，资金回笼较慢，公司资产负债率维持在高位。此外，人工、材料、资金等成本的相继上升，亦给公司构成一定经营压力。

公司认为，市场观望和低迷的情形仍将持续，面临的形势十分严峻。针对上述这些问题和风险，一是要继续加大资金回笼，加快资产周转；二是要继续抓好战略、营销、融资、工程建设等各项工作。

（十一）下半年发展业务计划

公司认识到，2011 年上半年的宏观调控和房地产市场的低迷，将至少延续到明年，这将直接影响到公司产品的销售以及资金回笼；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，国民经济的持续平稳较快发展、居民可支配收入的快速增长以及不断提速的城市化进程，都将为房地产业的发展带来机遇。

因此，以公司十二·五规划为指引，下半年公司将继续坚持“稳健经营、快速发展”的理念，抓紧行业整体发展及市场调整带来的机遇，通过加强战略管理，不断优化发展布局，丰富经营内涵，提升资产质量和经营效率，实现公司发展目标。

1、全力加强营销、融资工作

下半年，营销与融资工作仍是重中之重，公司将全力促进新建楼盘和存量的销售，抓好资金回笼，做好项目结算，努力完成全年任务目标；做好多元化融资的规划和实施工作，确保生产经营和项目经营的资金需

要。

2、强化总部功能

下半年，公司将继续以“加强战略管理，实现转型发展”为主线，着力推进总部机构调整和完善，强化总部战略研究、投资决策、产品研发、客户服务、资产经营及财务监管等方面的职能，加强管理体制的创新。

3、提升产品品质

下半年，公司拟设立产品研发部门，进一步完善产品标准，推广研发成果的运用；继续推进“制度+科技”试点工作，拟在外地试点项目实施 ERP 上线试运行，完善外省市地区项目建设的运作流程，逐步形成一套具有中华企业特点、管理有效、完全受控的管理模式和管理标准，建立一个“标准复制、完善创新、打造精品”的中华企业产品开发模式。

4、加强人才使用和培育

下半年，公司拟加快建设与战略发展要求相匹配的人才队伍，切实抓好人才引进、培育、使用和管理工作，以实现企业的可持续发展。公司将围绕发展定位，制定有针对性的人才引进计划；通过加强企业人才的学习培训，努力提升知识和技术水平；建立企业竞争择优机制，引导公司员工在实践竞争中成长。同时，公司将加强薪酬管理和激励约束，完善考核和薪酬制度体系，强化经营者责任，激发其创业热情和创新精神。

三、报告期内公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

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）。

公司已于 2010 年 10 月 27 日按票面利率 7.10% 支付了自 2009 年 10 月 27 日至 2010 年 10 月 26 日期间的利息，合计 85,200,000.00 元。公司账面已计提了自 2010 年 10 月 27 日至报告期末的应付利息，合计 56,800,000.00 元。公司不存在任何违约及按期偿付的风险。

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：

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向

2009	公司债	120,000	0	120,000	0
------	-----	---------	---	---------	---

(二) 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。

(三) 承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	累计产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
南郊中华园二期	否	19,809	19,809	是	竣工	不适用	25,250.16	是		
美兰湖中华园	否	21,981	21,981	是	完成人防竣工备案	不适用	不适用	不适用		
周浦印象春城	否	7,828	7,828	是	部分竣工、部分在建	不适用	15,695.04	是		
古北 9-3 项目	否	5,060	5,060	是	项目建设中	不适用	不适用	不适用		
古北香堤岭	否	6,996	6,996	是	销售	不适用	8,094.27	是		
太湖古北雅园二期	否	2,406	2,406	是	竣工	不适用	不适用			
合计	/	64,080	64,080	/	/		/	/	/	/

(四) 非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
南郊中华园二期	1,969.76	竣工、销售	6,493.47
南郊中华园三期	6,001.99	在建	不适用
美兰湖中华园	13,781.58	预售	不适用
美兰湖 D1-2 地块	3,870.51	在建	不适用
江阴临港新城	1,045.63	在建	不适用
杭州章家坝	8,752.33	在建	不适用
周浦印象春城 1-2 街区联墅	3,568.02	在建	不适用
松江龙兴路	11,704.20	在建	不适用
古北香堤岭	6,607.61	竣工、销售	8,094.27
古北御庭	3,806.77	在建	不适用
古北西山雅园二期	2,606.82	竣工	不适用
古北 9-3 项目	23,816.05	在建	不适用
朱家角 B7、B8 地块	1,679.95	在建	不适用
苏州 2010-B-33 号地块	38,100.00	在建	不适用
江阴澄地 2009-C-100 号地	25,255.20	在建	不适用
合计	152,566.42	/	/

1、房地产项目投资情况

公司现有主要项目 16 个。报告期内，公司项目开工面积 4.4 万平方米，施工面积约 105.58 万平方米（未包括上海国际客运中心 B 块项目），竣工面积 189.7 万平方米；预计 2011 年年内竣工的项目有：印象春城三、四街坊、美兰湖畔雅苑、南郊中华园、美兰湖中华园等。

2011 年上半年主要房地产项目主要情况如下表：

公司 2011 年上半年主要房地产项目一览表

单位：万平方米

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	0	二期 D、E 区完成景观工程施工和竣工备案预验收工作。
印象春城（周浦项目）	浦东新区	97.75%	31.7	55	0	48.2	20.9	一、二街区外墙石材施工、外保温施工，内外墙粉刷。三、四街区完成竣工备案。
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	全面结构封顶，开始外墙装饰施工。
美兰湖中华园	宝山区	100%	11.7	19.9	0	19.9	0	基本完成景观工程施工，开始竣工验收工作。
罗店 D1-2 地块	宝山区	100%	10.2	21.4	0	21.4	0	会所及配套房结构封顶，外墙装饰施工。各号房结构施工地下一层至地上三层。
美兰湖畔雅苑 3#4#7#8#楼	宝山区	100%		1.5	0	1.5	0	单位竣工验收，总体景观工程施工。
誉品·谷水湾	松江区	100%	14.8	37	0	0	0	开工准备
香堤艺墅	青浦区	100%	13.2	15.5	0	14.1	0	B8 地块独幢别墅 80% 出±0，其余地下车库施工。
小计	-	-	118.7	182.4	0	135.2	20.9	-
江苏省								
苏州 2010-B-33 号地块	苏州	100%	4.9	2.5	0	0	0	方案设计阶段
中企·上城	江阴	65%	12.4	21	4.4	4.4	0	别墅工程桩基完成。8 幢号房开始挖土。
江阴 2009-C-100 地块	江阴	51%	8.5	12.7	0	0	0	前期准备

小计			25.8	36.2	4.4	4.4	0	
浙江省								
杭州章家坝项目	杭州	100%	6.2	22.3	0	0	0	施工图设计, 前期审批阶段
小计			6.2	22.3	0	0	0	—
天津市								
天津华明镇项目	天津	30%	66.7	101	0	0	0	前期设计阶段
小计			66.7	101	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	办公楼、裙房二结构施工, 机电安装, 样板层施工。
上海国际客运中心 (B 块)	虹口区	40.19%	13	31.1	0	31.1	0	除 11#楼, 其它楼均已竣工。
顾村项目 2 (商业部分)	宝山区	87.5%		2.1	0	0	0	前期设计阶段
小计	—	—	15.1	52.2	0	50.1	0	—
开发总计			232.5	394.1	4.4	189.7	20.9	—
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			
华侨大厦 17 楼	静安区	100%	0.1		出租			
上海国际客运中心 2 号楼	虹口区	100%	1.65		出租			
小计			10.61		—			
浙江								
杭州锦华大酒店	杭州	74.74%	2.11		营业			
出租总计			12.72		—			

2、报告期内股权投资情况

单位: 万元

公司名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	情况说明
江阴金安置业有限公司	20,000	0%	51%	成立项目公司
上海古北文苑置业有限公司	1,000	0%	100%	成立项目公司

苏州中华园房地产开发有限公司	5,000	0%	100%	成立项目公司
----------------	-------	----	------	--------

3、报告期内股权投资减少情况

单位：万元

公司名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	情况说明
申银万国证券股份有限公司	671,576	0.2516%	0%	股权转让
国泰君安证券股份有限公司	470,000	0.1941%	0%	股权转让

注：我公司目前还拥有待证监会批准的国泰君安证券股份有限公司增发后形成的增发股 1,520,828 股股权，将在上述股权获得批复后到位。该事项公告于 2010 年 12 月 7 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

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二个项目，总占地面积约 13.36 万平方米，地上可建面积约 15.15 万平方米。

单位：万平方米

项目名称	占地面积（万平方米）	进度
苏州 2010-B-33 号地块	4.89	方案设计。
江阴 2009-C-100 地块	8.47	前期准备。
合计	13.36	-

四、报告期内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 2011 年半年度财务报告未经审计

第六节 重要事项

一、公司治理的情况

1、报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规和证券监管部门有关公司治理规范性文件的要求，严格执行法律、法规、规章及公司内部各项管理制度，股东大会、董事会、监事会及经理层规范运作、勤勉尽责，切实维护公司和股东的合法权益。公司治理情况符合《上市公司治理准则》等文件的要求。

2、报告期内，进一步完善公司各项内部制度，推动公司规范运作。2011年5月20日，公司董事会审议通过了《中华企业股份有限公司合同管理办法》（2011年5月20日第一次修订版）、《中华企业股份有限公司谈判签约授权委托及合同章管理办法》（2011年5月20日第一次修订版）、《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》（2011年5月20日第一次修订版）；2011年5月16日，公司董事会审议通过了《中华企业股份有限公司董事会秘书工作制度》，各项制度的制定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。

3、报告期内，公司已启动“科技+制度”信息化管理的试点工作，实行工程管理网上审批流程，建立有中华企业特色的管理模式，加强管理，降低成本，提升品质，提高效率。该信息化管理工作的实施有助于重点控制工程进度、材料采购、工程款项往来，进一步加强了公司内部控制管理。

4、报告期内，公司以透明、公开、认真的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，接待了国泰君安、申万、广发证券、华宝兴业、上投摩根、华安基金、招商证券、中信证券、上海证券等投资者到公司调研、考察，参加了国信证券等组织的投资策略会，与众多投资者进行了沟通交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，有利于切实保护投资者利益。

二、报告期实施的利润分配方案执行情况

2011年2月28日，公司召开了2010年度股东大会年会，会议审议通过了公司2010年度利润分配预案；公司于2011年4月12日刊登了关于中华企业股份有限公司2010年度利润分配实施公告。公司以2010年末总股本1,414,438,938股计算，按每10股派发现金红利1元（含税），共计分配利润141,443,893.80元。股权登记日为2011年4月15日，除权（除息）日为2011年4月18日，现金红利发放日为2011年4月21日。目前，该利润分配方案已执行完毕。上述事项分别刊登于2011年3月1日、4月12日的《上海证券报》和《中国证券报》。

三、报告期内现金分红政策的执行情况

公司章程规定：公司可以采取现金或者股票等方式分配股利。公司股利原则上每年派发一次。此外，经股东大会通过，公司亦可派发中期股利。

公司每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的回报的基础上，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股

利分配方案。

报告期内，公司实施了 2010 年度利润分配方案，按每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计分配利润 141,443,893.80 元。

三、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

四、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

五、公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

（一）持有其他上市公司发行的股票和证券投资情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	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
600837	海通证券	319,841,408.88	0.3832	284,372,502.70	不适用	-19,546,668.70	可供出售金融资产	投资
合计		319,841,408.88	/	284,372,502.70		-19,546,668.70	/	/

（二）持有非上市金融企业股权情况

单位：元

所持对象名称	最初投资成本	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	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
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	2,919,989.76	2,293,067	/	2,919,989.76			/	/

注：我公司目前还拥有待证监会批准的国泰君安证券股份有限公司增发后形成的增发股 1,520,828 股股权，将在上述股权获得批复后到位。该事项公告于 2010 年 12 月 7 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

六、报告期公司收购及出售资产、资产重组事项

（一）收购资产情况

单位：亿元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
苏州市国土资源局	苏地 2010-B-33 地块 (注 1)	2011 年 1 月 7 日	7.4	不适用	不适用	否	市场定价	否	否	不适用	

江阴市国土资源局	江阴市澄地 2009-C-100 号地块(注 2)	2011 年 1 月 11 日	4.952	不适用	不适用	否	市场性定价	是	是	不适用	
----------	---------------------------	-----------------	-------	-----	-----	---	-------	---	---	-----	--

注 1: 2011 年 1 月 7 日, 公司以通讯表决的方式形成董事会决议, 同意公司参与竞拍苏地 2010-B-33 号地块项目。同日公司以 7.4 亿元的价格竞得该地块的国有建设使用权。该事项公告于 2011 年 1 月 11 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

注 2: 2011 年 1 月 11 日, 公司以通讯表决的方式形成董事会决议, 同意控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司参与竞拍江阴市澄地 2009-C-100 号地块项目。同日, 上海房地产经营(集团)有限公司以 4.952 亿元的价格竞得该地块的国有建设使用权。该事项公告于 2011 年 1 月 14 日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前, 该项目土地款已全部付清, 正处于开工前期准备阶段。

(二) 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
上海交大昂立股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	2011 年 3 月 10 日	95,041,400.00		87,015,944.89	否	市场性定价	是	是	129.36	
上海久事集团公司	申银万国证券股份有限公司	2011 年 1 月 31 日	98,003,377.20		86,041,795.28	否	市场性定价	是	是	127.91	

七、报告期内公司重大关联交易事项

(一) 与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海普润房产顾问有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	销售代理	市场公允价格	1,600.87	1,600.87		现金		

(二) 关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海滩涂造地有限公司	母公司的控股子公司		3,555.37		
上海房地产资产管理有限公司	母公司的控股子公司		1,324.99		
浙江金湖机械（集团）有限公司	孙公司的另一股东		3,599.51		
上海市土地储备中心	关联人（与公司同一董事长）				1,691.61
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	合营公司				4,801.88
上海地产（集团）有限公司	母公司			40,684.63	40,684.63
上海市住房置业担保有限公司	母公司的控股子公司				50,000.00
上海集汇置业有限公司	母公司的控股子公司			10,594.40	10,594.40

注：2011 年 1 月 30 日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于公司向项目公司提供股东借款的议案》，董事会同意公司向天津星华城置业有限公司、天津星华商置业有限公司、天津星华府置业有限公司三个项目公司按股权比例提供股东借款，总额不超过 2.1 亿元，上述事项公告于 2011 年 2 月 1 日的《中国证券报》和《上海证券报》。报告期内，根据工程进度，公司尚未启动执行上述董事会决议。目前，公司正在有序推进天津项目前期工作，将根据项目实际需要合理执行董事会决议。

（三） 担保事项

1、至报告期末有五家为我公司银行借款和公司债提供担保

至报告期末为我公司银行借款提供担保单位为：上海地产（集团）有限公司担保 219,000 万元、上海房地（集团）有限公司担保 40,000 万元、上海中星（集团）有限公司担保 40,000 万元；上海市住房置业担保有限公司担保 21,500 万元；上海古北（集团）有限公司担保 109,928 万元、上海房地产经营（集团）有限公司担保 132,663 万元。

至报告期末上海地产（集团）有限公司为我公司 2009 年度发行公司债担保 120,000 万元。

2、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	60,000.00	2009.09.09-2011.11.11	履行中
上海浦东古北置业有限公司	借款担保	30,000.00	2010.11.01-2011.10.31	履行中
上海杉野置业有限公司	借款担保	30,000.00	2010.10.25-2013.10.24	履行中
合计		120,000.00		

（四） 报告期内公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

1、2011 年 1 月 30 日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过了公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海达安企业股份有限公司、上海集汇置业有限公司（上海住房置业担保有限公司下属公司）在江阴市共同投资设立江阴金安置业有限公司，合作开发澄地 2009-C-100 号地块项目。江阴金安置业有限公司注册资本 2 亿元，其中上海房地产经营（集团）有限公司占 51%股权；达安公司占 29%股权；上海集汇置业有限公司占 20%股权。上述事项公告与 2011 年 2 月 1 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、2010 年 9 月 20 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式形成董事会决议，审议通过了关于我公司与上海中星（集团）有限公司以现金方式向天津星华城置业有限公司、天津星华商置业有限公司、天津星华府有限公司同比例增资的议案。该事项公告于 2010 年 8 月 24 日、9 月 27 日的《中国证券报》和《上海证券报》。公司已于 2011 年年初完成有关增资的工商变更手续。

八、重大合同及其履行情况

(一) 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、租赁公司资产的情况；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。

(二) 重大担保

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	担保金额	担保类型	担保期	担保决策程序	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						
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						
报告期末对子公司担保余额合计					120,000.00	
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额					120,000.00	
担保总额占净资产的比例					24.14%	
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方提供的担保					无	
直接和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					无	
担保总额超过净资产的 50% 部分的金额					无	
违规担保总额					无	

注 1：2011 年 2 月 28 日，公司 2010 年度股东大会年会审议通过了《2011 年度公司为关联方提供对等担保的议案》，股东大会同意：为保证 2011 年度生产经营和资金需求，公司将向上海地产（集团）有限公司所属关联方单位提供对等担保，担保总额控制在 10 亿元内，被担保关联方为上海房地（集团）有限公司、上海中星（集团）有限公司。上述事项公告于 2011 年 3 月 1 日的《中国证券报》和《上海证券报》。报告期内，公司尚未启动执行上述股东大会决议，即尚未向上海房地（集团）有限公司、上海中星（集团）有限公司提供任何担保。

注 2：2011 年 2 月 28 日，公司 2010 年度股东大会年会审议通过了《2011 年度公司为子公司提供担保的议案》，股东大会同意：2011 年度，公司拟为控股子公司提供总额不超过 25 亿元的担保，其中公司拟为上海古北（集团）有限公司提供总额不超过 15 亿元的担保，拟为上海房地产经营（集团）有限公司提供总额不超过 10 亿元的担保。上述事项公告于 2011 年 3 月 1 日的《中国证券报》和《上海证券报》。公司严格执行上述股东大会决议，报告期内，公司向上海古北（集团）有限公司和上海房地产经营（集团）有限公司提供的担保在股东大会授权范围之内。

(三) 委托他人进行现金资产管理事项

报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理事项。

(四) 其他重大合同

报告期内，公司无其他重大合同。

九、承诺事项履行情况

(一) 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
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。2008 年 12 月 19 日、2009 年 12 月 21 日，2010 年 12 月 23 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分别有 54,401,498 股、54,401,498 股和 370,125,985 股可上市流通。至此，自 2010 年 12 月 23 日起，上海地产（集团）有限公司所持有的有限售条件流通股已全部可上市流通。	截至报告期末，上海地产（集团）有限公司认真履行了承诺，并未出售交易过上述可流通股份。
其他对公司中小股东所作承诺	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 年就解决同业竞争问题明确承诺：一、凡我公司参与竞标的出让土地，上海地产（集团）有限公司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产（集团）有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来 2—3 年内，上海地产（集团）有限公司将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。	2010 年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40%股权的事宜，有利于公司主业发展，促进同业竞争问题的解决。

1、截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

2、截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

2011 年 5 月 11 日，中诚信证券评估有限公司对我公司及我公司已发行的“中华企业股份有限公司 2009 年公司债券”（证券简称：09 中企债，证券代码：122034）的信用状况进行了跟踪分析，向我公司出具了“信用等级通知书”（信评委函字【2011】跟踪 020 号）。经中诚信证券评估有限公司信用评级委员会最后审定，本次跟踪维持我公司主体信用等级为 AA-，维持评级展望为稳定，维持债券信用等级为 AA+。上述事项公告于 2011 年 5 月 27 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

十二、信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 11 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 15 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 22 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十八次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司与关联方互为担保公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司关于召开 2010 年度股东大会年会的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司第六届监事会第六次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司 2010 年度股东大会年会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 1 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司分红派息实施公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 12 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 27 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 27 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 27 日	http://www.see.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 6 月 10 日	http://www.see.com.cn

第七节 财务会计报告（未经审计）

一、财务报表

合并资产负债表

2011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	附注六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	（一）	3,019,369,647.47	2,867,701,642.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	（三）	98,586,059.21	87,023,511.94
预付款项	（五）	464,844,813.75	67,216,587.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	（二）	95,000,000.00	250,000,000.00
其他应收款	（四）	129,675,597.21	78,675,178.72
买入返售金融资产			
存货	（六）	17,010,168,332.58	15,407,629,638.33
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,817,644,450.22	18,758,246,559.39
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	（七）	284,372,502.70	303,919,171.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（九）	2,087,191,689.85	1,298,343,224.98
投资性房地产	（十）	986,791,541.17	995,144,927.29
固定资产	（十一）	155,128,504.64	169,141,582.77
在建工程	（十二）	292,025.00	
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	（十三）	61,071,727.78	61,835,229.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	（十四）	1,547,062.67	1,239,370.05
递延所得税资产	（十五）	252,937,808.08	244,606,328.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,829,332,861.89	3,074,229,834.12
资产总计		24,646,977,312.11	21,832,476,393.51

合并资产负债表(续)

2011 年 6 月 30 日

项目	附注六	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(十七)	550,000,000.00	1,110,000,000.00
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	(十八)	327,416,113.10	329,051,888.21
预收款项	(十九)	3,228,042,598.27	2,704,250,920.35
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(二十)	10,302,015.36	19,380,957.54
应交税费	(二十一)	443,974,589.32	765,215,067.84
应付利息	(二十二)	69,216,250.00	26,708,492.38
应付股利	(二十三)	1,025,789.13	31,420,782.49
其他应付款	(二十四)	1,395,357,388.32	581,135,439.37
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	(二十五)	3,332,510,553.09	1,221,843,500.00
其他流动负债	(二十六)	1,790,587,914.97	1,464,476,275.52
流动负债合计		11,148,433,211.56	8,253,483,323.70
非流动负债:			
长期借款	(二十七)	5,773,996,721.76	5,756,879,389.90
应付债券	(二十八)	1,189,385,533.33	1,188,044,433.33
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	(二十九)	1,564,751,600.55	1,675,014,705.45
非流动负债合计		8,528,133,855.64	8,619,938,528.68
负债合计		19,676,567,067.20	16,873,421,852.38
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	(三十)	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00
资本公积	(三十一)	15,100,138.83	34,646,807.53
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	(三十二)	379,126,732.26	379,126,732.26
一般风险准备			
未分配利润	(三十三)	2,449,359,410.59	2,564,725,765.29
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		4,258,025,219.68	4,392,938,243.08
少数股东权益		712,385,025.23	566,116,298.05
所有者权益合计		4,970,410,244.91	4,959,054,541.13
负债和所有者权益总计		24,646,977,312.11	21,832,476,393.51

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
2011 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	附注十三	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,203,048,614.18	631,365,031.40
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			331,929.00
预付款项		35,822,606.32	35,838,597.32
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	5,406,376,032.63	6,005,170,648.38
存货		111,770,549.88	171,875,351.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,757,017,803.01	6,844,581,557.10
非流动资产:			
可供出售金融资产		284,372,502.70	303,919,171.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	5,050,252,538.84	3,641,754,236.15
投资性房地产		576,496,330.33	587,209,243.42
固定资产		52,112,415.60	52,857,843.52
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		41,767,594.56	42,349,505.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,082,812.50	1,099,687.50
递延所得税资产			
其他非流动资产		1,000,000,000.00	
非流动资产合计		7,006,084,194.53	4,629,189,687.75
资产总计		13,763,101,997.54	11,473,771,244.85

母公司资产负债表（续）

2011 年 6 月 30 日

项目	附注十三	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		405,000,000.00	715,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		17,331,914.50	23,205,220.42
预收款项		14,219,177.00	5,963,475.06
应付职工薪酬		6,308,887.92	11,824,732.51
应交税费		1,426,054.28	4,713,228.48
应付利息		56,800,000.00	20,060,336.04
应付股利		1,025,789.13	1,020,782.49
其他应付款		2,107,635,460.34	911,031,513.14
一年内到期的非流动负债		3,197,510,553.09	1,086,843,500.00
其他流动负债		465,867,663.62	660,136,331.68
流动负债合计		6,273,125,499.88	3,439,799,119.82
非流动负债：			
长期借款		2,946,683,919.90	3,167,083,919.90
应付债券		1,189,385,533.33	1,188,044,433.33
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		1,567,751,600.55	1,675,014,705.45
非流动负债合计		5,703,821,053.78	6,030,143,058.68
负债合计		11,976,946,553.66	9,469,942,178.50
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,414,438,938.00	1,414,438,938.00
资本公积		12,617,057.15	32,163,725.85
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		380,474,936.21	380,474,936.21
一般风险准备			
未分配利润		-21,375,487.48	176,751,466.29
所有者权益（或股东权益）合计		1,786,155,443.88	2,003,829,066.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,763,101,997.54	11,473,771,244.85

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

2011 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	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入		814,345,690.39	1,022,995,687.69
其中:营业收入	(三十四)	814,345,690.39	1,022,995,687.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		901,403,329.52	975,799,436.03
其中:营业成本	(三十四)	424,177,315.81	555,959,104.82
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	(三十五)	116,051,590.35	137,205,584.03
销售费用	(三十六)	37,875,649.59	36,673,019.49
管理费用	(三十七)	103,451,135.79	80,060,473.83
财务费用	(三十八)	217,212,119.99	160,424,550.26
资产减值损失	(四十)	2,635,517.99	5,476,703.60
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)	(三十九)	151,594,685.38	92,734,907.77
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-21,463,054.79	76,583,977.74
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		64,537,046.25	139,931,159.43
加:营业外收入	(四十一)	3,264,927.33	11,474,956.00
减:营业外支出	(四十二)	536,958.65	890,540.03
其中:非流动资产处置损失			129,371.71
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		67,265,014.93	150,515,575.40
减:所得税费用	(四十三)	34,083,957.54	43,913,287.27
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		33,181,057.39	106,602,288.13
归属于母公司所有者的净利润		26,077,539.10	87,600,115.98
少数股东损益		7,103,518.29	19,002,172.15
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	(四十四)	0.018	0.062
(二)稀释每股收益	(四十四)	0.018	0.062
七、其他综合收益	(四十五)	-19,546,668.70	
八、综合收益总额		13,634,388.69	106,602,288.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,530,870.40	87,600,115.98
归属于少数股东的综合收益总额		7,103,518.29	19,002,172.15

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
2011 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	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	96,308,249.72	309,022,753.36
减:营业成本	(四)	72,041,105.65	243,974,257.04
营业税金及附加		6,507,915.96	16,388,039.13
销售费用		3,081,654.23	3,509,804.04
管理费用		34,688,932.69	19,223,309.88
财务费用		186,016,039.32	133,133,891.58
资产减值损失		-55,384.98	6,347,851.08
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)	(五)	148,244,523.20	10,373,190.76
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-24,813,216.97	2,534,191.31
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-57,727,489.95	-103,181,208.63
加:营业外收入		1,044,429.98	1,275,910.00
减:营业外支出			200,000.00
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-56,683,059.97	-102,105,298.63
减:所得税费用			-2,130,311.82
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-56,683,059.97	-99,974,986.81
五、每股收益:			
(一)基本每股收益		-0.04	-0.07
(二)稀释每股收益		-0.04	-0.07
六、其他综合收益		-19,546,668.70	
七、综合收益总额		-76,229,728.67	-99,974,986.81

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

2011 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	附注六	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		1,314,978,020.65	3,232,844,180.10
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		146,405.53	11,377,219.80
收到其他与经营活动有关的现金	(四十六)	259,786,055.55	374,193,691.29
经营活动现金流入小计		1,574,910,481.73	3,618,415,091.19
购买商品、接受劳务支付的现金		2,060,138,160.47	6,374,123,450.32
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		82,283,439.29	66,746,735.35
支付的各项税费		508,164,659.50	519,141,424.21
支付其他与经营活动有关的现金	(四十六)	141,056,218.99	150,173,797.97
经营活动现金流出小计		2,791,642,478.25	7,110,185,407.85
经营活动产生的现金流量净额		-1,216,731,996.52	-3,491,770,316.66
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		19,987,037.03	120,000,000.00
取得投资收益收到的现金		328,057,740.17	8,541,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		845,349.41	567,912.25
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		348,890,126.61	129,108,912.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,582,738.29	3,619,796.77
投资支付的现金		423,452,533.91	12,000,000.00
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		429,035,272.20	15,619,796.77
投资活动产生的现金流量净额		-80,145,145.59	113,489,115.48
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		140,000,000.00	35,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		140,000,000.00	35,000,000.00
取得借款收到的现金		4,023,060,131.86	4,870,832,696.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,163,060,131.86	4,905,832,696.00
偿还债务支付的现金		2,149,458,767.12	1,218,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		565,056,217.73	312,387,204.39
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		2,714,514,984.85	1,530,617,204.39
筹资活动产生的现金流量净额		1,448,545,147.01	3,375,215,491.61
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		151,668,004.90	-3,065,709.57
加:期初现金及现金等价物余额		2,867,701,642.57	3,399,801,815.25
六、期末现金及现金等价物余额		3,019,369,647.47	3,396,736,105.68

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

2011 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	附注十三	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		104,534,223.07	164,678,289.36
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		211,993,337.77	187,521,929.62
经营活动现金流入小计		316,527,560.84	353,458,218.98
购买商品、接受劳务支付的现金		378,581,179.98	1,738,760,082.66
支付给职工以及为职工支付的现金		13,574,060.28	11,856,927.79
支付的各项税费		13,579,155.65	13,001,922.18
支付其他与经营活动有关的现金		28,515,099.59	16,709,946.58
经营活动现金流出小计		434,249,495.50	1,780,328,879.21
经营活动产生的现金流量净额		-117,721,934.66	-1,426,870,660.23
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		814,352,897.57	800,000,000.00
取得投资收益收到的现金		178,929,545.73	331,470,090.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		231,900.00	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		993,514,343.30	1,131,492,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		662,689.00	1,183,192.00
投资支付的现金		1,714,501,533.91	1,990,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,715,164,222.91	1,991,183,192.00
投资活动产生的现金流量净额		-721,649,879.61	-859,691,192.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,510,000,000.00	3,380,972,365.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,510,000,000.00	3,380,972,365.00
偿还债务支付的现金		1,684,350,000.00	1,336,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		414,594,602.95	160,267,502.14
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,098,944,602.95	1,496,567,502.14
筹资活动产生的现金流量净额		1,411,055,397.05	1,884,404,862.86
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		631,365,031.40	1,755,719,909.32
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,203,048,614.18	1,353,562,919.95

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

2011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	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	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	1,414,438,938.00	34,646,807.53			379,126,732.26		2,564,725,765.29		566,116,298.05	4,959,054,541.13
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,414,438,938.00	34,646,807.53			379,126,732.26		2,564,725,765.29		566,116,298.05	4,959,054,541.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-19,546,668.70					-115,366,354.70		146,268,727.18	11,355,703.78
(一) 净利润							26,077,539.10		7,103,518.29	33,181,057.39
(二) 其他综合收益		-19,546,668.70								-19,546,668.70
上述(一)和(二)小计		-19,546,668.70					26,077,539.10		7,103,518.29	13,634,388.69
(三) 所有者投入和减少资本									140,000,000.00	140,000,000.00
1. 所有者投入资本									140,000,000.00	140,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-141,443,893.80		-834,791.11	-142,278,684.91
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							-141,443,893.80		-834,791.11	-142,278,684.91
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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,414,438,938.00	15,100,138.83			379,126,732.26		2,449,359,410.59		712,385,025.23	4,970,410,244.91

合并所有者权益变动表（续）

2011 年 1—6 月

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	50,569,045.01			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（减少以“-”号填列）	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										
（七）其他										
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

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

2011 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	本期金额							
	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	1,414,438,938.00	32,163,725.85			380,474,936.21		176,751,466.29	2,003,829,066.35
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,414,438,938.00	32,163,725.85			380,474,936.21		176,751,466.29	2,003,829,066.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-19,546,668.70					-198,126,953.77	-217,673,622.47
(一) 净利润							-56,683,059.97	-56,683,059.97
(二) 其他综合收益		-19,546,668.70						-19,546,668.70
上述(一)和(二)小计		-19,546,668.70					-56,683,059.97	-76,229,728.67
(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							-141,443,893.80	-141,443,893.80
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							-141,443,893.80	-141,443,893.80
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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,414,438,938.00	12,617,057.15			380,474,936.21		-21,375,487.48	1,786,155,443.88

母公司所有者权益变动表（续）

2011 年 1—6 月

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	48,085,963.33			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（减少以“-”号填列）	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								
（七）其他								
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

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、公司概况

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。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。根据2010年3月12日公司股东大会决议，公司以2009年12月31日股本1,088,029,952股为基数，按每10股派送3股红股，共计派发326,408,986股红股，完成后公司的股本总数为1,414,438,938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。2010年12月23日上海地产（集团）有限公司持有公司剩余限售股370,125,985股全部上市流通。

截止2011年6月30日，公司股本总数为1,414,438,938股，全部为无限售条件股份。

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、公司主要会计政策、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，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、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

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。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

单独测试未发生减值的应收款项，将其归入关联方组合或帐龄组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

关联方组合

按关联方划分组合

账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(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、低值易耗品等。

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、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；

6、 开发用地的土地核算方法：

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计入商品房成本。

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。

(十二) 长期股权投资

1、 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。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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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：其他长期应收款项等）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—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（%）
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用。

(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（按每月月末平均）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 8 个月-70 年	土地使用权年限
电脑软件	5 年	软件预计使用年限
房产之窗软件	10 年	软件预计使用年限

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、 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) 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) 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（大产权证）；
- (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

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错

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%、24% 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

(一) 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	期末实际投资额	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	1,500.00	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	31.95		
杭州中华企业房地产发展有限公司	控股子公司	杭州	房地产	10,000.00	房地产开发, 批发零售: 建材、装饰材料、五金、交电、百货; 服务: 经济信息咨询 (除证券和期货), 室内装潢。	10,000.00		100.00	100.00	是			

江阴中企誉德 房地产有限公司	控股子公司	江阴	房地产	22,000.00	房地产开发, 商品房销售、租赁、设计; 房屋工程建筑; 室内外装饰装修; 建材的销售。	14,300.00		65	65	是	7,581.91		
上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	上海	房地产	6,000.00	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。	6,000.93		100.00	100.00	是			
苏州中华园房地产开发有限公司	控股子公司	苏州	房地产	5,000.00	房地产开发, 商品房销售、租赁、设计; 房屋工程建筑; 室内外装饰装修; 建材的销售。	5,000.00		100	100	是			
上海华宁置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	38,000.00	房地产开发、经营、投资; 物业管理	38,000.00		100.00	100.00	是			
上海中鸿置业有限公司	控股子公司	上海	房地产	1,000.00	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		100.00	100.00	是			
上海华营置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	18,100.00	房地产开发、经营、物业管理、实业投资	18,100.00		100.00	100.00	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	39,200.00	房地产开发经营; 物业管理; 与经营相关的咨询	39,781.08		100.00	100.00	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	42,000.00	房地产开发经营及咨询; 销售建筑装潢材料、五金交电; 室内装潢	42,000.00		100.00	100.00	是			
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	杭州	服务业	500.00	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	475.00		95.00	95.00	是	24.84		
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	500.00	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		100.00	100.00	是			
上海江森房屋设备有限公司	控股子公司的子公司	上海	工程施工	USD102.00	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		50.00	50.00	是	587.28		
上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	40,000.00	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。	40,000.00		100.00	100.00	是			
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	120,000.00	房地产开发经营、实业投资、物业管理、自有房屋租赁。	120,000.00		100.00	100.00	是			
上海瀛翔投资咨询有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	1,500.00	投资管理、投资咨询	1,500.00		100.00	100.00	是			
江阴金安置业有限公司	控股子公司	江阴	房地产	20,000.00	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	10,200.00		51	51	是	9,700.67		

上海古北房产租赁有限公司	控股子公司 的子公司	上海	房地产	1,770.00	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	1,770.00	100.00	100.00	是			
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司 的子公司	上海	服务业	1,800.00	歌舞厅、卡拉 OK、 KTV 包房、房地产开发 经营等	1,800.40	100.00	100.00	是			
上海古北物业管理有限公司	控股子公司 的子公司	上海	服务业	USD80.00	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	100.00	100.00	是			
上海古北新虹劳务服务有限公司	控股子公司 的子公司	上海	服务业	90.00	劳务服务(不含中 介),销售日用五金, 百货、建材	90.00	100.00	100.00	是			
上海古北劳动服务有限公司	控股子公司 的子公司	上海	服务业	10.80	家务服务	10.80	100.00	100.00	是			
上海古北赵巷置业有限公司	控股子公司 的子公司	上海	房地产	1,800.00	房地产开发租赁、物 业管理、销售建材、	1,800.00	100.00	100.00	是			
上海古北京宸置业发展有限公司	控股子公司 的子公司	上海	房地产	3,000.00	房地产开发经营,销 售建筑材料、装潢材 料、日用五金、百货	1,800.00	60.00	60.00	是	2,536.89		
苏州洞庭房地产发展有限公司	控股子公司 的子公司	苏州	房地产	USD420.00	房地产开发经营、物 业管理	2,793.46	90.00	90.00	是	3.11		
上海浦东古北置业有限公司	控股子公司 的子公司	上海	房地产	50,000.00	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	50,000.00	100.00	100.00	是			
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司 的子公司	上海	服务业	100.00	物业管理,室内保洁, 绿化工程,通讯设备 的维修,室内装潢	60.00	60.00	60.00	是	103.76		
上海古北顾村置业有限公司	控股子公司 的子公司	上海	房地产	900.00	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	900.00	100.00	100.00	是			
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司 的子公司	上海	房地产	60,000.00	房地产开发经营,销 售建筑材料、装潢材 料、五金、百货。	60,000.00	100.00	100.00	是			
上海古北文苑置业有限公司	控股子公 司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发经营, 销售建筑材料、装 潢材料、五金、百 货。	1,000.00	100	100	是			
古北集团香港有限公司	控股子公司 的子公司	香港	服务业	HKD4 元	房产销售咨询服务		100.00	100.00	是			

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	期末实际投资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	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	90	90	是	14,087.42	
上海顺驰置业有限公司	控股子公司	上海	房地产	70,000.00	房地产开发经营；建筑装饰材料、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	100	100	是		

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	期末实际投资额	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	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		87.5	87.5	是	27,668.38	0.00

上海港泰房产 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	60.00	60.00	是	8,912.28	0.00
上海杉野置业 有限公司	控股子公司的 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，五金交点，文化用品，批发零售。	24,389.00	100.00	100.00	是		

(二) 合并范围发生变更的说明

本年新增合并单位 3 家，原因为：投资设立苏州中华园房地产开发有限公司公司，公司拥有其 100% 股权，故将其纳入合并报表范围。投资设立江阴金安置业有限公司，公司拥有其 51% 股权，故将其纳入合并报表范围。投资设立上海古北文苑置业有限公司，公司拥有其 100% 股权，故将其纳入合并报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司

单位：万元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
苏州中华园房地产开发有限公司公司	4,998.50	-1.50
江阴金安置业有限公司	19,797.28	-202.72
上海古北文苑置业有限公司	997.36	-2.64

六、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			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：			293,864.48			293,248.63
人民币			293,864.48			293,248.63
银行存款：			2,940,784,955.99			2,866,976,122.00
人民币			2,940,217,062.27			2,862,674,942.64
美元	34,853.23	6.6227	230,822.49	34,835.62	6.6227	230,705.86
港元	392,262.58	0.8593	337,071.23	4,783,558.58	0.8509	4,070,473.50
其他货币资金：			78,290,827.00			432,271.94
人民币			78,290,827.00			432,271.94
合计			3,019,369,647.47			2,867,701,642.57

(二) 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	250,000,000.00		155,000,000.00	95,000,000.00		

其中：

上海浦东金鑫房地产发展有限公司	250,000,000.00		155,000,000.00	95,000,000.00		
合计	250,000,000.00		155,000,000.00	95,000,000.00		

注：应收股利期末较期初减少 62%的主要原因为：公司下属上海房地产经营（集团）有限公司收到浦东金鑫红利 1.55 亿元，冲减应收股利科目。

（三） 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
（1）账龄组合	103,776,518.05	99.62	5,190,458.84	5.00	91,608,984.48	99.56	4,585,472.54	5.01
组合小计	103,776,518.05	99.62	5,190,458.84	5.00	91,608,984.48	99.56	4,585,472.54	5.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	400,819.80	0.38	400,819.80	100.00	400,819.80	0.44	400,819.80	100.00
合计	104,177,337.85		5,591,278.64		92,009,804.28		4,986,292.34	

应收账款种类的说明：

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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 年以内小计	103,004,279.95	99.26	5,150,213.99	91,184,592.38	99.53	4,559,229.63
1 至 2 年	752,685.10	0.72	37,634.25	337,032.10	0.37	16,851.61
2 至 3 年	13,000.00	0.01	1,300.00	80,807.00	0.09	8,080.70
3 至 4 年	6,553.00	0.01	1,310.60	6,553.00	0.01	1,310.60
合计	103,776,518.05	100.00	5,190,458.84	91,608,984.48	100.00	4,585,472.54

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京国能富港科技有限公司	16,413.80	16,413.80	100.00	预计无法收回
张 震	70,000.00	70,000.00	100.00	预计无法收回
盛 林	110,000.00	110,000.00	100.00	预计无法收回
董 艳	14,406.00	14,406.00	100.00	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	预计无法收回

合计	400,819.80	400,819.80	
----	------------	------------	--

2、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。

3、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(%)
长宁区土地储备中心	非关联方	82,800,000.00	一年以内	79.48
南郊中华园某业主	非关联方	4,450,000.00	一年以内	4.27
南郊中华园某业主	非关联方	4,430,000.00	一年以内	4.25
南郊中华园某业主	非关联方	3,290,000.00	一年以内	3.16
南郊中华园某业主	非关联方	3,213,790.00	一年以内	3.08
合计		98,183,790.00		94.24

(四) 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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收账款								
(1) 账龄组合	88,295,647.95	60.93	7,865,037.56	8.91	35,679,557.59	38.84	5,834,505.87	16.35
(2) 关联方组合	49,244,986.82	33.99			48,830,127.00	53.14		
组合小计	137,540,634.77	94.92	7,865,037.56	5.72	84,509,684.59	91.98	5,834,505.87	6.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	7,364,595.22	5.08	7,364,595.22	100.00	7,364,595.22	8.02	7,364,595.22	100.00
合计	144,905,229.99		15,229,632.78		91,874,279.81		13,199,101.09	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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 年以内小计	64,542,489.51	73.10	3,227,124.48	19,428,563.35	54.45	971,428.17
1 至 2 年	12,462,637.07	14.11	623,131.85	4,246,328.65	11.90	212,316.44
2 至 3 年	6,401,091.44	7.25	64,010.91	6,577,880.31	18.44	657,788.03
3 至 4 年	506,231.06	0.57	101,246.21	649,754.62	1.82	129,950.92
4 至 5 年	1,067,349.52	1.21	533,674.76	1,828,016.71	5.12	914,008.36
5 年以上	3,315,849.35	3.76	3,315,849.35	2,949,013.95	8.27	2,949,013.95
合计	88,295,647.95	100.00	7,865,037.56	35,679,557.59	100.00	5,834,505.87

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00	预计无法收回
江苏太仓	550,000.00	550,000.00	100.00	预计无法收回
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	3,190,000.00	100.00	预计无法收回
股份公司联合会	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00	预计无法收回
北京国能富港科技有限公司	300.00	300.00	100.00	预计无法收回
合计	7,364,595.22	7,364,595.22		

2、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、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 (%)
江阴市国土资源局	非关联方	49,520,000.00	1 年以内	34.17
浙江金湖机械(集团)有限公司	孙公司的另一股东	35,995,086.82	1-3 年	24.84
上海房地产资产管理有限公司	同受母公司控制/孙公司的另一股东	13,249,900.00	2-3 年	9.14
上海赵巷置业有限公司	非关联方	6,076,526.00	2-3 年	4.19
深圳银捷实业有限公司	非关联方	1,997,882.51	3 年以上	1.38
合计		106,839,395.33		73.72

4、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 (%)
浙江金湖机械(集团)有限公司	孙公司的另一股东	35,995,086.82	24.84
上海房地产资产管理有限公司	同受母公司控制/孙公司的另一股东	13,249,900.00	9.14
合计		49,244,986.82	33.98

(五) 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	425,405,520.10	91.52	8,257,567.51	12.28
1 至 2 年	3,515,833.33	0.76	170,000.00	0.25
2 至 3 年	10,100,000.00	2.17	10,100,000.00	15.03
3 年以上	25,823,460.32	5.55	48,689,020.32	72.44
合计	464,844,813.75	100.00	67,216,587.83	100.00

注：预付款项期末较期初增加 591.56%的主要原因为：公司报告期内以 7.4 亿元拍得苏州平江区平四路苏地 2010-B-33 号地块，支付土地出让金 3.7 亿元。

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
苏州市国土资源局	非关联方	370,000,000.00	1 年以内	预付土地费，土地尚未移交
上海滩涂造地有限公司	同受母公司控制	35,553,747.32	2 至 5 年	预付土地费，土地尚未移交
上海堡华建筑工程有限公司	非关联方	17,343,870.00	1 年以内	预付工程款
上海南汇建筑工程有限公司	非关联方	11,000,000.00	1 年以内	预付工程款
江苏省苏州地方税务局	非关联方	11,100,000.00	1 年以内	契税
合计		444,997,617.32		

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。

(六) 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	379,516.03		379,516.03	379,108.54		379,108.54
库存商品	3,475,131.27	1,194,943.37	2,280,187.90	3,499,342.78	1,198,327.18	2,301,015.60
低值易耗品	38,361.50		38,361.50	38,361.50		38,361.50
开发产品	1,850,076,229.45	305,449.03	1,849,770,780.42	1,579,689,558.80	305,449.03	1,579,384,109.77
开发成本	15,156,912,343.20		15,156,912,343.20	13,825,030,303.36		13,825,030,303.36
工程施工	787,143.53		787,143.53	496,739.56		496,739.56
合计	17,011,668,724.98	1,500,392.40	17,010,168,332.58	15,409,133,414.54	1,503,776.21	15,407,629,638.33

(1) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加金额	本期减少金额	期末数
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
万泰大厦	2008 年	125,194,620.88		54,767,155.17	70,427,465.71
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	12,109,858.08		2,759,512.00	9,350,346.08
港泰大楼 7 楼 D 室	1999 年	3,453,506.63			3,453,506.63
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）	2009 年	98,109,544.42		531,729.90	97,577,814.52
南郊中华园（二期）	2010 年	84,595,478.32		71,051,490.14	13,543,988.18
苏州第五元素花园一期	2006 年	15,527,708.25		5,916,572.56	9,611,135.69
苏州第五元素花园二期	2009 年	26,385,121.41			26,385,121.41
维多利亚 C 楼 201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼		3,455,452.54			3,455,452.54
虹桥路 1482 号	1983 年	3,876,000.00			3,876,000.00

古北国际花园车库商铺	2006 年、2008 年	43,482,127.40		141,608.13	43,340,519.27
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	60,408,378.65		7,889,385.17	52,518,993.48
古北国际广场	2007 年	63,280,813.08			63,280,813.08
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34			1,621,539.34
建德南郊别墅	2010 年		606,320,575.00	182,785,935.53	423,534,639.47
美兰湖中华园一期	2007 年	29,108,059.03			29,108,059.03
张杨路	2000 年	262,566.00			262,566.00
上海春城二期车库	2004 年	11,607,690.49		694,379.78	10,913,310.71
万都花园	2005 年	1,207,304.49		21,043.34	1,186,261.15
春申二期车库	2005 年	992,565.00		222,830.50	769,734.50
上海春城 21# 商铺	2003 年	655,863.95			655,863.95
申雅苑（印象春城-周浦 23# 地块）	2008 年	9,723,254.57			9,723,254.57
印象春城二期	2009 年	22,578,397.70		330,000.00	22,248,397.70
国际客运中心 2 号楼及车库	2011 年	544,161,866.09			544,161,866.09
华宁国际广场（洛克双喜）	2008 年	400,551,443.89		8,822,262.13	391,729,181.76
合计		1,579,689,558.80	606,320,575.00	335,933,904.35	1,850,076,229.45

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末数	期初数
南郊中华园（两河流域三期）	2006 年	2011 年	130,000.00	346,471,781.96	285,525,568.02
美兰湖雅苑	2010 年	2011 年	10,000.00	65,586,425.86	51,172,537.36
美兰湖中华园	2008 年	2011 年	120,000.00	1,074,470,370.00	905,020,781.22
罗店 D1-2 地块	2010 年	2013 年	340,000.00	1,599,342,662.09	1,519,916,528.83
杭州章家坝地块	2011 年	2014 年	400,000.00	2,953,396,896.64	2,813,943,969.30
江阴临港新城	2011 年	2014 年	120,000.00	208,215,067.31	192,827,745.80
古北御庭	2009 年	2013 年	220,000.00	1,261,041,135.36	1,204,870,252.14
古北新区 9-3 地块	2008 年	2012 年		907,614,116.81	656,176,858.98
古北新区 5-2 地块	2008 年	2011 年	150,000.00	37,841,493.85	28,770,919.30
古北新区 4-7 地块	2011 年	2013 年		20,521,050.00	18,683,796.00
桔泉新村古北陆翔苑二期（商铺）	2011 年	2012 年	10,000.00	1,343,422.22	771,029.22
太湖古北雅园二期	2008 年	2011 年	43,200.00	322,959,111.35	308,889,774.06
古北香提岭	2008 年	2011 年	62,800.00	161,275,418.84	511,541,950.50
朱家角 B7、B8 地块（注）	2010 年	2013 年	250,000.00	1,417,648,419.60	1,374,485,557.52
印象春城（周浦 23# 地块）	2007 年	2013 年	330,000.00	1,490,571,785.86	1,325,817,011.42
松江龙兴路 R19-1 地块	2011 年	2014 年	360,000.00	2,792,819,171.55	2,626,616,023.69
江阴项目	2011 年		120,000.00	495,794,013.90	
合计			2,666,000.00	15,156,912,343.20	13,825,030,303.36

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 681,739,838.92 元。

2、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	1,198,327.18		3,383.81		1,194,943.37
开发产品	305,449.03				305,449.03
开发成本					
工程施工					
合计	1,503,776.21		3,383.81		1,500,392.40

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	284,372,502.70	303,919,171.40
合计	284,372,502.70	303,919,171.40

(八) 对合营企业投资和联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	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							
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	50.00	50.00	1,273,032,067.56	515,013,743.07	758,018,324.49		-171,358.80
上海瀛晨置业有限公司	50.00	50.00	8,023,569.78		8,023,569.78		15,687.10
上海瀛拓置业有限公司	50.00	50.00	8,023,738.45		8,023,738.45		15,715.04
上海瀛利置业有限公司	50.00	50.00	8,023,738.45		8,023,738.45		15,715.04
二、联营企业							
天津星华商置业有限公司	30.00	30.00	270,030,094.89	25,213.81	270,004,881.08		
天津星华城置业有限公司	30.00	30.00	1,728,577,307.60	79,571,095.90	1,649,006,211.70		
天津星华府置业有限公司	30.00	30.00	1,071,112,259.96	21,337,530.87	1,049,774,729.09		
上海房地(集团)有限公司	40.00	40.00	3,824,476,928.29	1,837,544,810.22	1,986,932,118.07	19,977,093.79	-53,502,334.77

(九) 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	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	在被投资单位持股比例与表决权
-------	------	------	------	------	------	------------	-------------	----------------

						股 比 例	比 例 不 一 致 的 说 明
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	-10,493,727.00	2,079,567.24	612,844.95		
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			
申银万国证券股份有限公 司	21,355,333.33	21,355,333.33	-21,355,333.33				

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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	在 被 投 资 单 位 持 股 比 例 与 表 决 权 比 例 不 一 致 的 说 明
上海浦东金鑫房地产发展 有限公司	24,783,109.02	367,995,188.10	-85,679.40	367,909,508.70		50.00	50.00	
天津星华商置业有限公司	81,000,000.00	81,001,952.43		81,001,952.43		30.00	30.00	
天津星华城置业有限公司	495,000,000.00	494,701,863.51		494,701,863.51		30.00	30.00	
天津星华府置业有限公司	315,000,000.00	314,932,418.73		314,932,418.73		30.00	30.00	
上海瀛晨置业有限公司	4,000,000.00	4,003,941.39	7,843.50	4,011,784.89		50.00	50.00	
上海瀛拓置业有限公司	4,000,000.00	4,004,011.71	7,857.52	4,011,869.23		50.00	50.00	
上海瀛利置业有限公司	4,000,000.00	4,004,011.71	7,857.50	4,011,869.21		50.00	50.00	
上海房地(集团)有限公司	830,298,556.69		808,897,622.78	808,897,622.78		40.00	40.00	

注：长期股权投资期末较期初增加 60.76%的主要原因为：公司报告期内收购上海房地（集团）有限公司 40%股权，增加长期股权投资 8 亿元。

(十) 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	1,190,807,405.16	13,515,836.04		1,204,323,241.20
1. 房屋、建筑物	1,190,807,405.16	13,515,836.04		1,204,323,241.20
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	192,402,477.87	21,869,222.16		214,271,700.03
1. 房屋、建筑物	192,402,477.87	21,869,222.16		214,271,700.03
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	998,404,927.29	-8,353,386.12		990,051,541.17
1. 房屋、建筑物	998,404,927.29	-8,353,386.12		990,051,541.17
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	995,144,927.29	-8,353,386.12		986,791,541.17
1. 房屋、建筑物	995,144,927.29	-8,353,386.12		986,791,541.17
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：21,869,222.16 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

(十一) 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：	255,028,004.31	5,766,539.12		21,835,955.30	238,958,588.13
其中：房屋及建筑物	186,203,242.70	5,016.00		16,560,720.48	169,647,538.22
机器设备	5,714,780.99	118,810.00		218,446.45	5,615,144.54
运输工具	29,457,416.08	5,212,632.12		2,029,936.00	32,640,112.20
通用设备	18,715,202.63	430,081.00		121,617.16	19,023,666.47
固定资产装修	14,937,361.91			2,905,235.21	12,032,126.70
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	85,886,421.54	6,020,380.60		8,076,718.65	83,830,083.49
其中：房屋及建筑物	35,465,859.42	2,231,655.88		3,828,538.34	33,868,976.96
机器设备	4,960,196.71	586,634.39		31,262.55	5,515,568.55
运输工具	19,670,526.94	1,870,540.69		2,071,759.14	19,469,308.49
通用设备	12,961,816.23	706,352.28		111,493.84	13,556,674.67
固定资产装修	12,828,022.24	625,197.36		2,033,664.78	11,419,554.82
三、固定资产账面净值合计	169,141,582.77				155,128,504.64
其中：房屋及建筑物	150,737,383.28				135,778,561.26
机器设备	754,584.28				99,575.99
运输工具	9,786,889.14				13,170,803.71
通用设备	5,753,386.40				5,466,991.80
固定资产装修	2,109,339.67				612,571.88
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具					
通用设备					
固定资产装修					
五、固定资产账面价值合计	169,141,582.77				155,128,504.64
其中：房屋及建筑物	150,737,383.28				135,778,561.26
机器设备	754,584.28				99,575.99
运输工具	9,786,889.14				13,170,803.71
通用设备	5,753,386.40				5,466,991.80
固定资产装修	2,109,339.67				612,571.88

本期折旧额：6,020,380.60 元。

(十二) 在建工程

1、在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	292,025.00		292,025.00			

(十三) 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	70,467,710.48			70,467,710.48
土地使用权	69,635,169.97			69,635,169.97
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	8,632,481.02	763,501.68		9,395,982.70
土地使用权	7,831,759.20	752,327.64		8,584,086.84
电脑软件	308,401.31	11,174.04		319,575.35
其他	492,320.51			492,320.51
三、无形资产账面净值合计	61,835,229.46		763,501.68	61,071,727.78
土地使用权	61,803,410.77		752,327.64	61,051,083.13
电脑软件	31,818.69		11,174.04	20,644.65
其他				
四、减值准备合计				
土地使用权				
电脑软件				
其他				
五、无形资产账面价值合计	61,835,229.46		763,501.68	61,071,727.78
土地使用权	61,803,410.77		752,327.64	61,051,083.13
电脑软件	31,818.69		11,174.04	20,644.65
其他				

本期摊销额：763,501.68 元。

(十四) 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	67,182.40		67,182.40		
开办费					
装修费					
预付长期租赁费用	1,172,187.65	459,000.00	84,124.98		1,547,062.67
模具摊销					
合计	1,239,370.05	459,000.00	151,307.38		1,547,062.67

(十五) 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	2,102,141.22	1,765,025.40
可抵扣亏损	60,024,857.74	47,125,130.22
工资及福利	856,448.01	856,448.01
收入确认	91,084,873.64	81,553,913.29
预提费用	53,143,865.31	83,808,781.92
合并内部利润抵消	32,104,112.04	27,312,402.74
可结转的税款抵减	13,621,510.12	2,184,626.59
小计	252,937,808.08	244,606,328.17

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	14,191,298.02	28,366,192.11
可抵扣亏损	767,102,441.66	567,337,132.80
合计	781,293,739.68	595,703,324.91

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
2013 年到期			
2014 年到期	210,896,288.22	210,896,288.22	
2015 年到期	348,974,153.88	356,440,844.58	
2016 年到期	207,231,999.56		
合计	767,102,441.66	567,337,132.80	

4、应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
资产减值准备	8,425,996.07
可抵扣亏损	240,904,182.38
工资及福利	3,425,792.04
收入确认	378,360,698.02
预提费用	212,575,461.24
合并内部利润抵消	128,416,448.16
可结转的税款抵减	54,720,968.33
合计	1,026,829,546.24

(十六) 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	18,185,393.43	2,635,517.99			20,820,911.42
二、存货跌价准备	1,503,776.21		3,383.81		1,500,392.40
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		11,862,023.30		642,844.95
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	35,454,037.89	2,635,517.99	11,865,407.11		26,224,148.77

(十七) 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
质押借款	100,000,000.00	
抵押借款	5,000,000.00	255,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	710,000,000.00
信用借款	145,000,000.00	145,000,000.00
合计	550,000,000.00	1,110,000,000.00

(十八) 应付账款

1、应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
	327,416,113.10	329,051,888.21
合计	327,416,113.10	329,051,888.21

2、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。

3、账龄超过一年的大额应付账款的说明

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	未结转原因
上海市住宅建设发展中心	46,332,830.60	尚未结算
上海市第七建筑有限公司	12,512,673.40	工程款

(十九) 预收账款

1、预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
	3,228,042,598.27	2,704,250,920.35
合计	3,228,042,598.27	2,704,250,920.35

2、本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、预收预售房款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	年初余额
南郊中华园三期	78,924,288.00	
美兰湖中华园	615,289,594.70	223,185,356.00
周浦印象春城 3-4 街区公寓	2,336,867,244.00	1,944,880,426.00
古北香堤岭	121,173,776.77	418,657,087.00
小计	3,152,254,903.47	2,586,722,869.00

(二十) 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	17,223,454.77	57,949,342.58	67,217,687.30	7,955,110.05
二、职工福利费	11,500.00	1,927,913.15	1,939,613.15	-200.00
三、社会保险费	419,017.28	10,679,470.80	10,717,083.26	381,404.82
其中：医疗保险费	63,416.40	3,738,112.79	3,724,815.63	76,713.56
基本养老保险费	305,552.67	5,645,774.48	5,624,486.64	326,840.51
年金缴费	30,595.00	533,910.78	609,362.78	-44,857.00
失业保险费	16,051.21	539,043.11	536,272.29	18,822.03
工伤保险费	1,701.00	111,101.94	110,860.08	1,942.86
生育保险费	1,701.00	111,527.70	111,285.84	1,942.86
四、住房公积金	119,020.39	4,019,579.00	3,966,764.00	171,835.39
五、辞退福利		5,700.00	5,700.00	
六、其他	478,706.95	61,200.20	61,200.20	478,706.95
七、工会经费和职工教育经费	1,129,258.15	768,653.88	582,753.88	1,315,158.15
合计	19,380,957.54	75,411,859.61	84,490,801.79	10,302,015.36

(二十一) 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	2,410.91	4,277.33
营业税	-141,578,178.17	-105,935,937.57
企业所得税	-64,400,653.52	145,082,239.92
个人所得税	2,260,623.81	924,949.44
城市维护建设税	-2,327,855.05	-1,096,275.54
房产税	2,729,868.78	10,514,751.54
土地增值税	653,579,524.08	719,646,235.81
土地使用税		277,173.00
印花税		7,500.00
地方教育费附加	-59,534.50	
教育费附加	-4,536,561.37	-3,148,964.34
堤防费		
水利建设基金		
河道管理费	-1,260,675.76	-1,060,881.75
粮调物调基金		
其他	-434,379.89	
合计	443,974,589.32	765,215,067.84

(二十二) 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
09 中企债利息	56,800,000.00	14,200,000.00
银行借款利息	12,416,250.00	12,508,492.38
合计	69,216,250.00	26,708,492.38

(二十三) 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 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24	
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30	
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90	
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60	

2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00	
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50	
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74	
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41	
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80	
2010 年的法人股红利	5,006.64		
子公司应付上海地产(集团)有限公司		30,400,000.00	
合计	1,025,789.13	31,420,782.49	/

(二十四) 其他应付款

1、其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
	1,395,357,388.32	581,135,439.37
合计	1,395,357,388.32	581,135,439.37

注：其他应付款期末较期初增加 140.11%的主要原因为：公司收购上海房地（集团）有限公司 40%股权尚有 4.07 亿元收购款按协议未支付；公司下属上海房地产经营（集团）有限公司于 2011 年 1 月拍得江阴澄地 2009-C-100 号地块，相应成立开发项目公司江阴金安置业有限公司，其中上海房地产经营（集团）有限公司持股 51%，其余二股东持股 49%，并向上海房地产经营（集团）有限公司按股权比例提供借款用于支付拍地款，期末尚余 2.29 亿元。

2、本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海地产（集团）有限公司本部	406,846,292.78	
上海集汇置业有限公司本部	105,944,000.00	
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	48,018,750.00	48,018,750.00
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司		36,180,000.00
上海土地储备中心	16,916,050.00	16,916,050.00
上海普润房地产顾问有限公司		1,400,000.00
合计	577,725,092.78	102,514,800.00

3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
农民工征地费	219,120,968.86	尚未支付	
长宁区财政局	50,216,131.20	尚未支付	

4、金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
上海地产（集团）有限公司	406,846,292.78	上房集团部分股权收购款	
农民工征地费	219,120,968.86	农民工征地费	
上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	诚意金	
上海达安企业股份有限公司	123,168,800.00	同比例股东借款	
上海集汇置业有限公司本部	105,944,000.00	同比例股东借款	
长宁区财政局	50,216,131.20	土地出让金	

上海浦东金鑫房地产发展有限公司	48,018,750.00	往来款
-----------------	---------------	-----

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1、一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	1,335,800,000.00	925,800,000.00
1 年内到期的其他非流动负债	1,996,710,553.09	296,043,500.00
合计	3,332,510,553.09	1,221,843,500.00

2、一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
质押借款	500,000,000.00	
抵押借款	75,800,000.00	75,800,000.00
保证借款	760,000,000.00	850,000,000.00
合计	1,335,800,000.00	925,800,000.00

(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	期初数
					本币金额	本币金额
上海市住房置业担保有限公司	2010 年 4 月 6 日	2012 年 4 月 6 日	人民币	7%	500,000,000.00	
中国民生银行股份有限公司	2009 年 4 月 22 日	2012 年 4 月 21 日	人民币	浮动利率	200,000,000.00	
华夏银行股份有限公司	2009 年 8 月 18 日	2011 年 8 月 18 日	人民币	浮动利率	140,000,000.00	140,000,000.00
华夏银行股份有限公司	2009 年 9 月 9 日	2011 年 9 月 9 日	人民币	浮动利率	100,000,000.00	100,000,000.00
江苏银行股份有限公司	2009 年 5 月 27 日	2012 年 5 月 27 日	人民币	浮动利率	100,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,040,000,000.00	240,000,000.00

3、一年内到期的其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

信托机构	信托产品计划	本金	期末余额
中诚信托有限公司	单一信托计划	300,000,000.00	298,337,200.00
上海国际信托有限责任公司	中华企业古北集团股权受益权(40%)投资集合资金信托计划	350,000,000.00	369,541,666.67
上海国际信托有限责任公司	中华企业古北集团股权受益权(47.5%)投资集合资金信托计划(II)	170,000,000.00	170,000,000.00
昆仑信托有限责任公司	宝石花-坤德一号集合资金信托计划	700,000,000.00	692,262,870.37
新华信托股份有限公司	新华信托-中华企业海通证券股票收益权买入返售集合资金信托计划	173,500,000.00	171,335,616.05

中诚信托有限责任公司	单一信托项目	300,000,000.00	295,233,200.00
合计		1,993,500,000.00	1,996,710,553.09

(二十六) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
一年内到期的信托产品计划	1,714,161,640.34	1,464,476,275.52
预提成本	76,426,274.63	
合计	1,790,587,914.97	1,464,476,275.52

其中信托产品计划

信托机构	信托产品计划	本金	期末余额
上海国际信托有限公司	中华企业古北集团股权受益权(47.5%)投资集合资金信托计划(II)	250,000,000.00	261,379,444.44
四川信托有限公司	单一信托项目	200,000,000.00	200,488,219.18
中海信托股份有限公司	上房经营集团-印象春城股权分红权集合资金信托计划	427,000,000.00	427,000,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	古北御庭财产权信托受益权信托计划	300,000,000.00	299,432,876.72
中海信托股份有限公司	古北集团-杉野置业股权收益权投资集合资金信托计划	360,000,000.00	379,600,016.00
中海信托股份有限公司	古北集团-苏州洞庭股权收益权投资集合资金信托计划	140,000,000.00	146,261,084.00
合计		1,677,000,000.00	1,714,161,640.34

(二十七) 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	410,000,000.00	500,000,000.00
抵押借款	4,274,712,801.86	4,057,595,470.00
保证借款	1,089,283,919.90	1,199,283,919.90
合计	5,773,996,721.76	5,756,879,389.90

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	期初数
					本币金额	本币金额
中国民生银行股份有限公司	2009年12月1日	2012年10月23日	人民币	浮动利率	500,000,000.00	500,000,000.00
上海银行股份有限公司	2009年6月22日	2017年5月30日	人民币	浮动利率	450,000,000.00	450,000,000.00
平安银行股份有限	2011年3月8日	2016年3月20日	人民币	浮动利率	410,000,000.00	

公司						
中国建设银行股份有限公司	2010年4月19日	2013年4月18日	人民币	浮动利率	398,072,801.86	190,925,470.00
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	浮动利率	359,283,919.90	359,283,919.90
合计					2,117,356,721.76	1,500,209,389.90

(二十八) 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	期末应付利息	期末余额
09 中企债	1,200,000,000.00	2009年10月27日	5年	1,200,000,000.00	14,200,000.00	42,600,000.00	56,800,000.00	1,189,385,533.33

(二十九) 其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
1年以上到期的信托计划	1,564,751,600.55	1,675,014,705.45
合计	1,564,751,600.55	1,675,014,705.45

其中：

信托机构	信托产品计划	本金	年末余额
中海信托股份有限公司	中华企业—南郊中华园股权分红权投资集合资金信托计划	400,000,000.00	400,000,000.00
五矿国际信托有限公司	五矿信托—中华企业债权投资收益权集合资金信托计划	395,800,000.00	396,111,600.55
中海信托股份有限公司	中华企业大厦收益权投资集合资金信托计划	391,200,000.00	391,200,000.00
中海信托股份有限公司	中海·中华企业集合资金信托计划	400,000,000.00	377,440,000.00
合计		1,587,000,000.00	1,564,751,600.55

(三十) 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	1,414,438,938.00						1,414,438,938.00

(三十一) 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
其他资本公积	23,672,743.02		19,546,668.70	4,126,074.32
合计	34,646,807.53		19,546,668.70	15,100,138.83

资本公积的说明：其他资本公积变动系本公司本年度购入的可供出售金融资产而发生的公允价值变动损失 19,546,668.70 元。

(三十二) 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	379,126,732.26			379,126,732.26
合计	379,126,732.26			379,126,732.26

(三十三) 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	2,564,725,765.29	/
调整后 年初未分配利润	2,564,725,765.29	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,077,539.10	/
减：应付普通股股利	141,443,893.80	
期末未分配利润	2,449,359,410.59	/

(三十四) 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	814,345,690.39	1,022,995,687.69
营业成本	424,177,315.81	555,959,104.82

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	755,543,499.72	375,469,734.90	970,532,290.39	520,003,058.83
商业和服务业	44,664,591.47	37,496,073.16	44,713,903.84	30,373,983.92
工程施工	14,137,599.20	11,211,507.75	7,749,493.46	5,582,062.07
合计	814,345,690.39	424,177,315.81	1,022,995,687.69	555,959,104.82

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	693,864,796.87	354,356,756.64	922,259,889.00	494,327,967.33
房屋租赁	61,678,702.85	21,112,978.26	48,272,401.39	25,675,091.50
商业和服务业	44,664,591.47	37,496,073.16	44,713,903.84	30,373,983.92
工程施工	14,137,599.20	11,211,507.75	7,749,493.46	5,582,062.07
合计	814,345,690.39	424,177,315.81	1,022,995,687.69	555,959,104.82

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	797,009,305.39	404,324,480.40	839,055,846.69	462,107,445.59
苏州市	13,336,385.00	17,200,893.70	183,939,841.00	93,851,659.23
杭州市	4,000,000.00	2,651,941.71	0.00	
合计	814,345,690.39	424,177,315.81	1,022,995,687.69	555,959,104.82

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（%）
万泰大厦某业主	36,248,632.50	4.45
万泰大厦某业主	34,615,261.00	4.25
绵延大楼某业主	16,433,400.00	2.02
建德南郊四期别墅某业主	15,396,054.00	1.89
西郊古北国际别墅某业主	14,200,000.00	1.74
合计	116,893,347.50	14.35

(三十五) 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	36,661,895.92	42,213,536.26	3%-5%
城市维护建设税	851,479.18	2,742,857.43	1%-7%
教育费附加	1,120,710.78	1,348,818.92	3%
河道管理费及其他	1,226,729.28	1,331,405.59	1%
土地增值税	70,701,958.51	85,965,965.33	30%、40%
房产税	5,488,816.68	3,603,000.50	1.2%、12%
合计	116,051,590.35	137,205,584.03	/

(三十六) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	1,238,576.84	1,422,995.02
广告费	3,675,763.33	7,946,302.00
业务费、佣金及代理费	16,968,275.94	14,459,297.70
展览宣传费	5,365,059.74	2,128,085.00
折旧费	480,308.71	519,548.33
其他	10,147,665.03	10,196,791.44
合计	37,875,649.59	36,673,019.49

(三十七) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资、福利及附加	54,197,281.81	46,002,376.02
办公费	4,167,934.66	3,572,587.38
差旅费	1,450,948.47	1,316,651.79
业务招待费	6,293,700.03	4,051,615.64
折旧费	4,951,290.84	4,883,105.41
咨询费	4,356,650	249,993.00
会议费	2,722,587.52	1,506,804.61
其他	25,310,742.46	18,477,339.98
合计	103,451,135.79	80,060,473.83

(三十八) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	245,899,630.70	213,027,421.76

减：利息收入	33,849,503.62	61,366,556.23
汇兑收益	-4,282.49	-624.42
其他	5,166,275.40	8,764,309.15
合计	217,212,119.99	160,424,550.26

(三十九) 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
权益法核算的长期股权投资收益	-21,463,054.79	76,583,977.74
处置长期股权投资产生的投资收益	173,057,740.17	
其他		8,311,930.58
合计	151,594,685.38	92,734,907.77

注：投资收益较上年同期增加 63.47%的主要原因为：公司报告期内转让国泰君安证券股份有限公司和申银万国证券股份有限公司股权取得投资收益 1.73 亿元。

2、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	本期比上期增减变动的的原因
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	-85,679.40	76,583,977.74	
上海房地（集团）有限公司	-21,400,933.91		
上海瀛拓置业有限公司	7,857.52		
上海瀛晨置业有限公司	7,843.50		
上海瀛利置业有限公司	7,857.50		
合计	-21,463,054.79	76,583,977.74	/

(四十) 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	2,635,517.99	5,955,168.98
二、存货跌价损失		-478,465.38
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	2,635,517.99	5,476,703.60

(四十一) 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	410,734.47	167,219.69	410,734.47
其中：固定资产处置利得	410,734.47	166,838.69	410,734.47
政府补助	146,405.53	10,960,883.26	146,405.53
罚款、违约收入	152,832.54	2,830.00	152,832.54
其他	2,554,954.79	344,023.05	2,554,954.79
合计	3,264,927.33	11,474,956.00	3,264,927.33

2、政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
收到的与收益相关的政府补助	146,405.53	10,960,883.26	
合计	146,405.53	10,960,883.26	/

(四十二) 营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	20,656.64	129,371.71	20,656.64
其中：固定资产处置损失	20,656.64	129,371.71	20,656.64
对外捐赠	420,000.00	666,000.00	420,000.00
罚款滞纳金支出	2,302.01	83,473.00	2,302.01
赔偿支出	94,000.00		94,000.00
其他		11,695.32	
合计	536,958.65	890,540.03	536,958.65

(四十三) 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	24,895,721.36	33,350,133.68
递延所得税调整	9,188,236.18	10,563,153.59
合计	34,083,957.54	43,913,287.27

(四十四) 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（元）	
	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	0.018	0.018
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.106	-0.106

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	P0	26,077,539.10
非经常性损益	F	175,628,785.03
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	P1= P0- F	-149,551,245.93
期初股份总数	S0	1,414,438,938.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	

发行新股或债转股等增加股份数	Si	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	
因回购等减少股份数	Sj	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	
报告期缩股数	Sk	
报告期月份数	M0	
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=P0/S	0.018
扣除非经常损益基本每股收益	EPS1=P1/S	-0.106

3、稀释每股收益的计算过程和基本每股收益的计算过程相同。

(四十五) 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	-19,546,668.70	
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		
小计		
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	-19,546,668.70	

(四十六) 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
1、收回往来款、代垫款	23,172,845.05
2、专项补贴、补助款	
3、租赁收入	2,193.34
4、利息收入	15,050,838.61
5、营业外收入	1,239,260.09
6、其他	220,320,918.46
合计	259,786,055.55

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
1、企业间往来	9,979,435.14
2、销售费用支出	40,193,294.90
3、管理费用支出	43,357,838.63
4、营业外支出	496,302.64
5、其他	47,029,347.68
合计	141,056,218.99

(四十七) 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	33,181,057.39	106,602,288.13
加：资产减值准备	2,635,517.99	5,476,703.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,889,602.76	23,895,626.61
无形资产摊销	763,501.68	533,976.87
长期待摊费用摊销	151,307.38	489,726.04
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）	-308,161.63	-37,847.98
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）	245,899,630.70	213,027,421.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-151,594,685.38	-92,734,907.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,331,479.91	-41,484,780.02
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）	-1,366,784,890.54	-4,238,804,459.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-305,191,191.68	-1,308,437,430.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	304,957,794.72	1,839,703,366.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,216,731,996.52	-3,491,770,316.66
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	3,019,369,647.47	3,396,736,105.68
减：现金的期初余额	2,867,701,642.57	3,399,801,815.25
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	151,668,004.90	-3,065,709.57

注：经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 65.15%的主要原因为：上年同期土地储备导致经营性支付较多，从而使同期比较基数较低。

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	3,019,369,647.47	2,867,701,642.57
其中：库存现金	293,864.48	293,248.63
可随时用于支付的银行存款	2,940,784,955.99	2,866,976,122.00
可随时用于支付的其他货币资金	78,290,827.00	432,271.94
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	3,019,369,647.47	2,867,701,642.57

七、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海地产(集团)有限公司	母公司	有限公司	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	上海市国有资产监督管理委员会	74491443-8

(二) 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	戴智伟	房地产业	20,930.00	87.5	87.5	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	90	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C楼106室	印学青	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	60	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	100	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	100	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	38,000.00	100	100	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	18,100.00	100	100	66783565-5

上海南郊中华园房地产开发有限公司	有限责任公司	浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室	孙勇	房地产业	39,200.00	100	100	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	100	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	95	95	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	100	77148954-5
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	22,000.00	65	65	55710052-7
杭州中华企业房地产发展有限公司	其他	杭州市江干区章家坝云河家园 6 幢裙楼 301 室	李敏	房地产业	10,000.00	100	100	55266691-9
苏州中华园房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州市平江区桃花坞龙兴桥 33 号	印学青	房地产业	5,000.00	100	100	57670377-X
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	100	100	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	USD102.00	50	50	60721689-5
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	40,000.00	100	100	78000398-1
上海瀛茸置业有限公司	有限责任公司	上海市松江区新松路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	李越峰	房地产业	120,000.00	100	100	55429680-0
上海瀛翔投资咨询有限公司	其他	上海虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	田汉雄	房地产业	1,500.00	100	100	55008315-4
江阴金安置业有限公司	有限责任公司	江苏省江阴市名贤路 188 号	张锋	房地产业	20,000.00	51	51	57032426-9
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	100	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	100	13275033-X
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	USD80.00	100	100	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	100	100	13465732-3
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	10.8	100	100	63029321-5
上海古北赵巷置业有限公司	有限责任公司	上海青浦区赵巷镇方西村 45	孙勇	房地产业	1,800.00	100	100	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	60	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	USD420.00	90	90	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	100	66935449-2
上海古北朱家角置业有限公司	其他	青浦区朱家角镇北大街 226 号 201 室	戴智伟	房地产业	60,000.00	100	100	55155900-3
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	60	60	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	900	100	100	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	100	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	HKD4.00	100	100	无
上海古北文苑置业有限公司	有限责任公司	虹桥路 1452 号	李越峰	房地产业	1,000.00	100	100	57080766-6

(三) 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								
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	有限责任	上海浦东新区张杨路 550 弄 8 号	田汉雄	房地产开发	USD560	50	50	60734044-X
上海瀛晨置业有限公司	有限公司	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3645 室	田汉雄	房地产开发	800	50	50	55296486-0
上海瀛拓置业有限公司	有限公司	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3644 室	田汉雄	房地产开发	800	50	50	55296488-7
上海瀛利置业有限公司	有限公司	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3643 室	田汉雄	房地产开发	800	50	50	55296492-4
二、联营企业								
天津星华商置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 270 室	是飞舟	房地产开发	5,000	30	30	55947938-2
天津星华城置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 350 室	是飞舟	房地产开发	5,000	30	30	55947940-3
天津星华府置业有限公司	有限公司	东丽区华明示范镇景湖苑 14 号楼 399 室	是飞舟	房地产开发	50,000	30	30	55947937-4
上海房地(集团)有限公司	有限公司	上海市延安西路 129 号 5 楼	肖宏振	房地产开发	10,000	40	40	13227934-9

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					
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	127,303.2068	51,501.37431	75,801.832449		-17.135880
上海瀛晨置业有限公司	802.356978		802.356978		1.568710
上海瀛拓置业有限公司	802.373845		802.373845		1.571504
上海瀛利置业有限公司	802.373845		802.373845		1.571504
二、联营企业					
天津星华商置业有限公司	27,003.009489	2.521381	27,000.488108		
天津星华城置业有限公司	172,857.730760	7,957.109590	164,900.621170		
天津星华府置业有限公司	107,111.225996	2,133.753087	104,977.472909		
上海房地(集团)有限公司	382,447.692829	183,754.481022	198,693.211807	1,997.709379	-5,350.233477

(四) 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
上海房地产资产管理有限公司	母公司的控股子公司	7033758-4
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有限公司	母公司的控股子公司	13213179-0
上海普润房地产顾问有限公司	母公司的控股子公司	13216814-7
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
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司	其他	79454059-3
上海集汇置业有限公司	母公司的控股子公司	

(五) 关联交易情况

1、采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			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	提供销售代理服务	市场公允价格	1,600.87		158.56	

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	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
上海古北京宸置业有限公司	上海房地产资产管理有限公司	房产	2010年1月1日	2015年1月1日	按市价	15.18
上海古北京宸置业有限公司	浙江金湖机械集团有限公司	房产	2010年1月1日	2015年1月1日	按市价	42.09

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	担保期限	是否履行完毕
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7月7日~2011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	28,000.00	2010年6月29日~2011年6月29日	是
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	是
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	是
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	是
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	是
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	2011年3月30日~2011年12月16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	2011年3月30日~2012年3月30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	8,000.00	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
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	70,000.00	2010年9月30日~2012年3月29日	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	7,000.00	2011年2月24日~2012年2月23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	2011年2月24日~2013年2月23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	2011年2月24日~2014年2月23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	是
上海房地(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2011年6月25日~2011年12月25日	否
上海中星集团有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2010年7月1日~2011年12月31日	否
上海中星集团有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2010年7月1日~2013年4月30日	否
上海市住房置业担保有限公司	上海房地产经营(集团)有限公司	21,500.00	2011年3月23日~2012年3月24日	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	35,928.00	2010年2月26日~2014年2月25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
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	60,000.00	2010年6月1日~2012年5月31日	否
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2011年1月28日~2012年7月27日	否
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	39,580.00	2011年4月28日~2012年10月27日	否
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	17,083.00	2011年6月21日~2012年6月20日	否
上海古北(集团)有限公司	上海新古北物业管理有限公司	1,800.00	2009年1月23日~2011年4月14日	是
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
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	36,000.00	2010年9月21日~2011年9月20日	否
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	14,000.00	2010年11月10日~2011年11月11日	否
中华企业股份有限公司	上海浦东古北置业有限公司	30,000.00	2010年11月1日~2011年10月31日	否
中华企业股份有限公司	上海杉野置业有限公司	30,000.00	2010年10月25日~2013年10月24日	否
合计		915,891.00		

4、其他关联交易

(1) 2011年1月30日,公司第六届董事会第十八次会议审议通过公司控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司将与上海达安企业股份有限公司、上海集汇置业有限公司(上海市住房置业担保有限公司下属公司)在江阴市共同投资设立江阴金安置业有限公司,合作开发江阴市澄地 2009-C-100 号地块项目,江阴金安置业有限公司的注册资本拟为人民币 20,000 万元,投资比例为,上海房地产经营(集团)有限公司出资 10,200 万元,占 51%股权;上海达安企业股份有限公司出资 5,800 万元,占 29%股权;上海集汇置业有限公司出资 4,000 万元,占 20%股权。

(2) 2011年1月30日,公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于公司向项目公司提供股东借款的议案》,董事会同意公司向天津星华城置业有限公司、天津星华商置业有限公司、天津星华府置业有限公司三个项目公司按股权比例提供股东借款,总额不超过 2.1 亿元,上述事项公告于 2011 年 2 月 1 日的《中国证券报》和《上海证券报》。报告期内,根据工程进度,公司尚未启动执行上述董事会决议。目前,公司正在有序推进天津项目前期工作,将根据项目实际需要合理执行董事会决议。

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	上海滩涂造地有限公司	35,553,747.32		35,553,747.32	
其他应收款	上海房地产资产管理有限公司	13,249,900.00		13,249,900.00	
其他应收款	浙江金湖机械集团	35,995,086.82		35,580,227.00	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	48,018,750.00	48,018,750.00
其他应付款	上海市土地储备中心	16,916,050.00	16,916,050.00
其他应付款	上海普润房地产顾问有限公司		1,400,000.00
其他应付款	中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司		36,180,000.00
其他应付款	上海地产(集团)有限公司	406,846,292.78	
其他应付款	上海集汇置业有限公司	105,944,000.00	

八、股份支付

报告期内无股份支付情况

九、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司本年度无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(二) 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 币种:人民币

担保方	被担保单位	担保金额	债务到期日
	关联方:		
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	35,928.00	2014年2月25日
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2012年10月23日
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	60,000.00	2012年5月31日
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2012年7月27日
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	39,580.00	2012年10月27日
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	17,083.00	2012年6月20日
上海古北(集团)有限公司	上海新古北物业管理有限公司	1,800.00	2011年4月14日
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	10,000.00	2011年9月9日
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	36,000.00	2011年9月20日
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	14,000.00	2011年11月11日
中华企业股份有限公司	上海浦东古北置业有限公司	30,000.00	2011年10月31日
中华企业股份有限公司	上海杉野置业有限公司	30,000.00	2013年10月24日
合计		364,391.00	

(三) 其他或有负债及其财务影响

本公司无需要披露的其他或有事项。

十、承诺事项

(一) 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

(1) 2011 年 1 月，本公司与中海信托股份有限公司签订《中华企业-南郊中华园股权分红权投资集合资金信托计划之股权分红权转让合同》，本公司向中海信托股份有限公司转让本公司持有的上海南郊中华园房地产开发有限公司的部分股权分红权。转让金额 4 亿元人民币，信托计划 1.5 年，本公司承诺在此信托合同期满前回购该股权分红权，回购金额不低于人民币 2 亿元* (1+14.325%) +人民币 2 亿元* (1+15.375%)。上述事项由上海房地产经营（集团）承担保证责任。

(2) 2011 年 4 月，本公司与五矿国际信托有限公司签订《委托贷款债权转让暨回购合同》，本公司向五矿国际信托有限公司转让本公司委托中信银行股份有限公司上海分行向上海顺驰置业有限公司发放的委托贷款债权。该委托贷款金额 5 亿元人民币，转让金额 3.958 亿元人民币，信托计划 1.5 年，本公司承诺在此信托合同期满前回购该委托贷款债权，回购金额不低于人民币 3.958 亿元* (1+12.6%*信托天数/365)。上述事项由上海房地产经营（集团）承担保证责任。

(3) 2011 年 6 月，本公司与中海信托股份有限公司签订《中华企业大厦特定物业收益权转让合同》，本公司向中海信托股份有限公司转让本公司持有的中华企业大厦的特定物业收益权。转让金额 3.942 亿元人民币，信托计划 1.5 年，本公司承诺在此信托合同期满前回购该特定物业收益权，回购金额不低于人民币 1.7083 亿元* (1+15.45%) +人民币 2.2337 亿元* (1+17.7%)。上述事项由上海房地产经营（集团）承担保证责任。

2、其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

单位：万元 币种：人民币

借款金额	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面价值
39,807.28	2010 年 3 月 29 日	2020 年 3 月 10 日	存货	9-3 在建项目	90,761.41
74,281.00	2009 年 6 月 22 日	2017 年 5 月 30 日	存货	9-4A、虹桥路 1482 号商铺、虹梅路 3818 弄商铺、广场大厦、百佳	387.60
			固定资产		4,447.15
			投资性房地产		34,967.64
7,100.00	2010 年 11 月 23 日	2015 年 10 月 7 日	固定资产	荣华西道 59 号, 古北俱乐部整幢	2,376.63
5,900.00	2010 年 11 月 18 日	2017 年 5 月 30 日	投资性房地产		187.16
9,000.00	2009 年 5 月 27 日	2014 年 5 月 26 日	存货	太湖古北雅园二期土地使用权	33,781.17
2,000.00	2010 年 5 月 7 日	2014 年 5 月 26 日			
30,000.00	2010 年 3 月 29 日	2014 年 3 月 28 日	存货	浦东公司万邦项目土地	126,104.11
2,400.00	2010 年 6 月 13 日	2014 年 3 月 28 日			
1,000.00	2010 年 8 月 14 日	2014 年 3 月 28 日			
5,000.00	2010 年 3 月 26 日	2013 年 3 月 25 日			
25,000.00	2010 年 3 月 29 日	2013 年 3 月 25 日			
343.00	2010 年 6 月 12 日	2013 年 3 月 25 日			
1,000.00	2010 年 8 月 14 日	2013 年 3 月 25 日			
1,000.00	2011 年 1 月 5 日	2013 年 3 月 25 日			
1,000.00	2011 年 4 月 26 日	2013 年 3 月 25 日			
1,000.00	2011 年 6 月 17 日	2013 年 3 月 25 日			

2,500.00	2011年6月30日	2013年3月25日			
30,000.00	2010年10月25日	2013年10月24日	存货	南郊别墅未出售产证抵押	2,706.58
1,000.00	2009年4月1日	2012年3月1日	存货	“印象春城”二期四街区部分房地产	15,498.41
19,000.00	2010年2月1日	2012年4月1日	存货	“印象春城”二期四街区在建工程	36,742.99
35,000.00	2010年8月1日	2013年5月1日	存货	“印象春城”二期一、二街区在建	36,910.99
25,900.00	2010年9月15日	2018年9月15日	存货	上海港国际客运中心2幢	53,462.99
7,500.00	2009年3月31日	2019年3月31日	投资性房地产	春城大卖场	3,550.62
30,000.00	2010年7月2日	2020年6月30日	投资性房地产	中华企业大厦13-27楼	18,406.75
			固定资产		800.60
			无形资产		494.74
17,400.00	2010年7月30日	2020年7月30日	投资性房地产	中华企业大厦裙楼5-12楼	12,271.17
2,100.00	2010年10月21日	2020年7月30日	固定资产		1,724.74
500.00	2010年7月30日	2011年7月30日	无形资产		952.32
10,000.00	2009年12月1日	2012年10月23日	投资性房地产	淮海中路1020号(淮海公寓)	14,053.70
40,000.00	2010年1月4日	2012年10月23日			
6,770.00	2008年10月15日	2013年10月13日			
2,550.00	2008年10月15日	2011年10月13日			

(2) 质押事项

单位：万元 币种：人民币

质押物明细	年末账面价值	质押权人名称	质押借款余额
本公司持有的上海古北(集团)有限公司40%的股权	70,739.84	上海国际信托有限责任公司	36,954.17
本公司持有的上海古北(集团)有限公司47.5%的股权	84,003.56	上海国际信托有限责任公司	43,537.94
苏州工业园区中华企业房地产发展有限公司90%的股权	42,011.14	上海市住房置业担保有限公司	50,000.00
本公司持有的海通证券股份有限公司3152.69万股股份	28,437.25	新华信托股份有限公司	17,133.56
本公司持有的上海顺驰置业有限公司100%的股权	57,402.78	中诚信托有限责任公司	59,357.04
本公司及子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的南郊中华园房地产有限公司100%的股权	50,208.97		
本公司及子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的南郊中华园房地产有限公司100%股权分红权	50,208.97	中海信托股份有限公司	40,000.00
上海房地(集团)有限公司40%股权质押	80,889.76	平安银行股份有限公司	41,000.00
本公司持有的上海房地产经营(集团)有限公司50%的股权	63,489.73	昆仑信托有限责任公司	69,226.29
本公司子公司上海古北(集团)有限公司持有的上海浦东古北置业有限公司100%的股权	48,034.49	上海爱建信托股份有限公司	29,943.29
本公司子公司上海古北(集团)有限公司持有的上海杉野置业有限公司100%的股权	18,062.76	中海信托股份有限公司	37,960.00
本公司子公司上海古北(集团)有限公司持有的苏州洞庭房地产开发有限公司40%的股权	12.44	中海信托股份有限公司	14,626.11

(二) 前期承诺履行情况

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

本报告期内无资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

(一) 非货币性资产交换

本公司截止 2011 年 6 月 30 日未发生非货币性资产交换事项。

(二) 债务重组

本公司截止 2011 年 6 月 30 日未发生重大债务重组事项。

(三) 租赁

经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

单位：元 币种：人民币

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	986,791,541.17	995,144,927.29

(四) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	303,919,171.40		-19,546,668.70		284,372,502.70
金融资产小计	303,919,171.40		-19,546,668.70		284,372,502.70
上述合计	303,919,171.40		-19,546,668.70		284,372,502.70

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 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 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
(1) 账龄组合					300.00	0.04	15.00	5.00
(2) 关联方组合					331,644.00	46.30		
组合小计					331,944.00	46.34	15.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	384,406.00	100.00	384,406.00	100.00	384,406.00	53.66	384,406.00	100.00
合计	384,406.00		384,406.00		716,350.00		384,421.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	预计无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	预计无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	预计无法收回
合计	384,406.00	384,406.00		

2、本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

(二) 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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收账款								
(1) 账龄组合	12,092,018.08	0.22	2,709,649.39	22.41	12,342,395.65	0.21	2,765,019.37	22.40
(2) 关联方组合	5,396,993,663.94	99.78			5,995,593,272.10	99.79		
组合小计	5,409,085,682.02	100.00	2,709,649.39	0.05	6,007,935,667.75	100.00	2,765,019.37	0.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	126,412.71		126,412.71	100.00	126,412.71		126,412.71	100.00
合计	5,409,212,094.73	/	2,836,062.10	/	6,008,062,080.46	/	2,891,432.08	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款

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 年以内小计	9,486,005.04	78.45	474,300.25	9,421,788.44	76.34	471,089.42
1 至 2 年	9,242.18	0.08	462.11	9,242.10	0.07	462.11
2 至 3 年	218,497.05	1.81	21,849.71	261,877.34	2.12	26,187.73
3 至 4 年	191,295.61	1.58	38,259.12	462,509.57	3.75	92,501.91
4 至 5 年	24,400.00	0.20	12,200.00	24,400.00	0.20	12,200.00
5 年以上	2,162,578.20	17.88	2,162,578.20	2,162,578.20	17.52	2,162,578.20
合计	12,092,018.08	100.00	2,709,649.39	12,342,395.65	100.00	2,765,019.37

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

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

2、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。

(三) 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	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			88.00	88.00
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			90.00	90.00
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			60.00	60.00
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			90.00	90.00
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			97.00	97.00
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00	54,070,404.00		54,070,404.00			90.00	90.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00	352,800,000.00		352,800,000.00			90.00	90.00
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00	33,472,400.00		33,472,400.00			100.00	100.00
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00			95.00	95.00
上海顺驰置业有限公司	675,490,000.00	654,562,880.84		654,562,880.84			100.00	100.00
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			100.00	100.00
江阴中企誉德房地产有限公司	143,000,000.00	65,000,000.00	78,000,000.00	143,000,000.00			65.00	65.00
苏州中华园房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00			100.00	100.00
上海华营置业有限公司	90,500,000.00	90,500,000.00		90,500,000.00			50.00	50.00
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00	45,000,000.00	495,000,000.00	540,000,000.00			45.00	45.00
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	-10,493,727.00	2,079,567.24	612,844.95			
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				
申银万国证券股份有限公司	21,355,333.33	21,355,333.33	-21,355,333.33					

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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(%)
上海瀛浦置业有限公司	120,000,000.00	161,420,568.75	-3,412,283.06	158,008,285.69				30.00	30.00

天津星华商置业有限公司	81,000,000.00	81,001,952.43		81,001,952.43			30.00	30.00
天津星华城置业有限公司	495,000,000.00	494,701,863.51		494,701,863.51			30.00	30.00
天津星华府置业有限公司	315,000,000.00	314,932,418.73		314,932,418.73			30.00	30.00
上海房地(集团)公司	830,298,556.69		808,897,622.78	808,897,622.78			40.00	40.00

(四) 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	96,308,249.72	309,022,753.36
营业成本	72,041,105.65	243,974,257.04

(1) 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	96,053,745.17	72,040,259.70	309,021,212.02	243,972,236.78
商业和服务业	254,504.55	845.95	1,541.34	2,020.26
合计	96,308,249.72	72,041,105.65	309,022,753.36	243,974,257.04

(2) 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	79,258,893.50	60,902,085.17	297,516,050.00	233,042,078.24
房屋租赁	16,794,851.67	11,138,174.53	11,505,162.02	10,930,158.54
商业和服务业	254,504.55	845.95	1,541.34	2,020.26
工程施工				
合计	96,308,249.72	72,041,105.65	309,022,753.36	243,974,257.04

(3) 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	92,308,249.72	69,389,163.94	309,022,753.36	243,974,257.04
杭州市	4,000,000.00	2,651,941.71		
合计	96,308,249.72	72,041,105.65	309,022,753.36	243,974,257.04

2、 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（%）
万泰大厦某业主	36,248,632.50	37.64
万泰大厦某业主	34,615,261.00	35.94
艾维通讯	1,439,303.00	1.49
国都证券有限责任公司	1,417,458.00	1.47
力新实业公司	1,216,534.00	1.26
合计	74,937,188.50	77.80

(五) 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	-24,813,216.97	2,534,191.31
处置长期股权投资产生的投资收益	173,057,740.17	
合计	148,244,523.20	10,373,190.76

2、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	本期比上期增减变动的原因
上海瀛浦置业有限公司	-3,412,283.06	2,536,638.30	
上海房地(集团)有限公司	-21,400,933.91		本期新购入上房集团 40%股权, 按权益法核算
上海华营置业有限公司		23,084.64	改为成本法核算
上海瀛茸置业有限公司		-25,531.63	改为成本法核算
合计	-24,813,216.97	2,534,191.31	

(六) 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	-56,683,059.97	-99,974,986.81
加: 资产减值准备	-55,384.98	6,347,851.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,099,374.81	12,063,401.53
无形资产摊销	581,911.20	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)	-210,244.80	-17,910.00
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)	210,301,247.58	162,452,427.91
投资损失(收益以“-”号填列)	-148,244,523.20	-10,373,190.76
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		-2,130,311.82
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)	60,104,801.12	-950,417,835.10
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-390,969,963.07	-433,893,203.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	195,337,031.65	-111,295,997.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-117,721,934.66	-1,426,870,660.23
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	1,203,048,614.18	1,353,562,919.95
减: 现金的期初余额	631,365,031.40	1,755,719,909.32
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	571,683,582.78	-402,156,989.37

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	173,447,818.00	系转让申银万国和国泰君安股权收益
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）	146,405.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,191,485.32	
所得税影响额	-75,790.09	
少数股东权益影响额（税后）	-175,133.83	
合计	175,534,784.93	

(二) 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	0.60	0.018	0.018
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.44	-0.106	-0.106

中华企业股份有限公司

第八节 备查文件目录

包括下列文件：

- （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公司文件文本；
- （四）公司章程文本；
- （五）其他有关资料。

董事长（签字）：朱胜杰

中华企业股份有限公司（加盖公章）

二〇一一年八月三十一日