

中华企业股份有限公司

2011 年年度报告

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二十二次会议。
- 3、立信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见审计报告。
- 4、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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。
- 5、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- 6、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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 会计数据和业务数据摘要	- 4 -
第四节 股本变动及股东情况	- 6 -
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	- 10 -
第六节 公司治理结构	- 14 -
第七节 股东大会情况简介	- 21 -
第八节 董事会报告	- 22 -
第九节 监事会报告	- 48 -
第十节 重要事项	- 51 -
第十一节 财务报告	- 61 -
第十二节 备查文件目录	- 165 -

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、其他有关资料

1、公司首次注册登记

注册日期：1993 年 10 月 5 日

注册地点：上海市浦东大道 1700 弄 17 号

2、公司最近一次注册登记

注册日期：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

公司聘请的境内会计师事务所名称：立信会计师事务所

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：上海市南京东路 61 号

公司聘请的境内会计师事务所签字会计师姓名：饶海兵、林盛宇

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本报告期主要财务数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2011 年
营业利润	1,199,799,152.95
利润总额	1,211,759,365.40
归属于上市公司股东的净利润	753,849,561.34
归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润	572,250,771.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,547,363,040.76

二、扣除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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	174,751,624.81	82,287,082.27	3,709,985.74
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,259,626.29	80,489,831.02	40,638,389.85
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	37,147.95		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	315,000.00	941,532.62	
对外委托贷款取得的损益		10,506,081.02	16,806,196.88
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,650,056.41	-3,438,057.66	6,333,029.10
少数股东权益影响额	-2,034,502.87	-25,760,911.91	-4,972,461.80
所得税影响额	-2,380,162.84	-42,742,801.53	-12,840,885.03
合计	181,598,789.75	102,282,755.83	49,674,254.74

三、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	4,591,713,261.44	3,030,268,837.96	3,030,268,837.96	51.53	4,123,176,110.36	4,123,176,110.36
营业利润	1,199,799,152.95	949,633,180.18	952,236,223.08	26.34	1,130,798,137.47	973,022,935.80
利润总额	1,211,759,365.40	1,026,842,441.97	1,029,445,484.87	18.01	1,177,158,630.02	1,019,383,428.35
归属于上市公司股东的净利润	753,849,561.34	702,205,408.14	704,548,146.75	7.35	778,410,194.42	636,412,512.92
归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润	572,250,771.59	599,922,652.31	602,265,390.92	-4.61	728,735,939.68	586,738,258.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,547,363,040.76	-5,139,525,010.93	-5,139,525,010.93	不适用	37,360,652.37	37,360,652.37
	2011 年末	2010 年末		本年比上年增减 (%)	2009 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前

总资产	23,881,463,857.47	21,973,869,269.20	21,832,476,393.51	8.68	13,929,460,594.59	13,785,464,676.00
负债总额	17,997,304,237.55	16,873,421,852.38	16,873,421,852.38	6.66	9,593,067,038.00	9,593,067,038.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）	5,042,287,710.22	4,520,191,831.20	4,392,938,243.08	11.55	3,833,908,660.54	3,704,312,333.81
股本	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00		1,088,029,952.00	1,088,029,952.00

主要财务指标	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益	0.533	0.496	0.498	7.46	0.550	0.450
稀释每股收益	0.533	0.496	0.498	7.46	0.550	0.450
用最新股本计算的每股收益	0.533	0.496	0.498	7.46	0.550	0.450
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.405	0.424	0.426	-4.48	0.515	0.415
加权平均净资产收益率 (%)	15.82	16.81	17.40	下降 0.99 个百分点	18.95	18.48
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	12.01	14.36	14.88	下降 2.35 个百分点	17.74	17.04
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.094	-3.634	-3.634	不适用	0.034	0.034
	2011 年末	2010 年末		本年比上年增减 (%)	2009 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.565	3.196	3.106	11.55	3.524	3.405
资产负债率	75.36%	76.79%	77.29%	下降 1.43 个百分点	68.87%	69.59%

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+,-)					小计	本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他		
一、有限售条件流通股								
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
有限售条件流通股合计	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	1,414,438,938	0	0	0	0	0	0	1,414,438,938
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0
无限售条件股份合计	1,414,438,938	0	0	0	0	0	0	1,414,438,938
三、股份总数	1,414,438,938	0	0	0	0	0	0	1,414,438,938

有限售股份变动情况表

数量单位：股

股东名称	年初限售股数	本年增加限售股数	本年解除限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
朱胜杰	239,981	0	0	239,981	公司董事长	按有关规定执行
陈力	3,600	0	0	3,600	公司副董事长	按有关规定执行
孙勇	228,297	0	0	228,297	公司董事、总经理	按有关规定执行
戴智伟	31,200	0	0	31,200	公司董事	按有关规定执行
张涤蓂	5,200	0	0	5,200	公司职工监事	按有关规定执行
印学青	126,351	0	0	126,351	公司副总经理兼董秘	按有关规定执行
合计	634,629	0	0	643,629	-	-

(二) 股票发行与上市情况

1、前三年历次股票发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期

可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2009年10月 27日	100	12,000,000	2009年12月 10日	12,000,000	2014年10月26日

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27日公司债正式公开发行，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）。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

公司目前不存在内部职工股。

二、股东情况

（一）股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	169,172 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	172,150 户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	年末持股总数	年度内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海地产（集团）有限公司	国有股东	36.17	511,569,880	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	4.96	70,130,770	+28,661,238	0	未知
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	其他	0.43	6,018,138	+6,018,138	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	0.34	4,783,937	+1,535,476	0	未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,029,278	0	0	未知
中国建设银行－上证180交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.21	2,929,029	+1,497,550	0	未知
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.20	2,860,896	+2,860,896	0	未知
上海房地（集团）有限公司	国有股东	0.19	2,683,320	0	0	未知
上海圣维仕物业管理有限公司	其他	0.19	2,680,172	-20,000	0	未知
傅平均	境内自然人	0.16	2,216,850	+2,216,850	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			

上海地产（集团）有限公司	511,569,880	A 股
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	70,130,770	A 股
中国建设银行—宝康消费品证券投资基金	6,018,138	A 股
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,783,937	A 股
上海中路实业有限公司	3,029,278	A 股
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	2,929,029	A 股
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	2,860,896	A 股
上海房地（集团）有限公司	2,683,320	A 股
上海圣维仕物业管理有限公司	2,680,172	A 股
傅平均	2,216,850	A 股

上述股东关联关系或一致行动关系的说明	<p>1、前十名股东中,上海地产（集团）有限公司是上海房地（集团）有限公司的控股母公司；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>2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产（集团）有限公司是上海房地（集团）有限公司的控股母公司；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>3、除上海地产（集团）有限公司和上海房地（集团）有限公司存在关联关系外，公司未知其余八名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、报告期内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）实际控制人及其股东情况简介

1、实际控制人

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

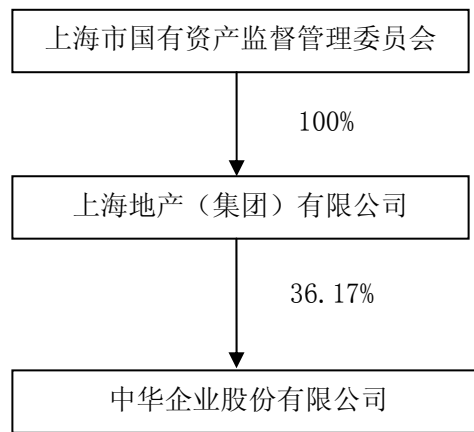
2、控股股东情况

名称	上海地产（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	皋玉凤
成立日期	2002 年 11 月 15 日
注册资本（元）	4,200,000,000
主要经营业务或管理活动	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理、市政基础设施投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。

3、公司控股股东与实际控制人情况

公司控股股东上海地产（集团）有限公司持有公司 36.17%的股权。上海地产（集团）有限公司的股东为上海市国有资产监督管理委员会，上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产（集团）有限公司 100%股权。

4、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 报告期内无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增 减数	变动原因	报告期内从公 司领取的报酬 总额 (万元)
朱胜杰	董事长	男	57	2009-04-29	2012-04-28	239,981	239,981	0	-	70.7
陈力	副董事长	男	55	2010-08-04	2012-04-28	3,600	3,600	0	-	45.1
金鉴中	董事	男	54	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	0
孙勇	董事、总经理	男	51	2009-04-29	2012-04-28	228,297	228,297	0	-	70.7
戴智伟	董事	男	51	2009-04-29	2012-04-28	31,200	31,200	0	-	73.6
谢华康	董事	男	66	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	8
丛树海	独立董事	男	55	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	0
夏凌	独立董事	男	40	2010-03-25	2012-04-28	0	0	0	-	8
沈重英	独立董事	男	68	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	8
郑建令	监事会主席	男	59	2010-03-25	2012-04-28	0	0	0	-	0
王幸儿	监事	女	40	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	0
张涤冀	监事	女	40	2009-04-29	2012-04-28	5,200	5,200	0	-	25.3
印学青	副总经理兼董 事会秘书	女	44	2009-04-29	2012-04-28	126,351	126,351	0	-	59.8
倪伯士	财务总监	男	50	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	59.8
合计	-	-	-	-	-	643,629	643,629	0	-	429

现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历:

1、朱胜杰，历任上海市房产管理局组织处副处长，中华企业股份有限公司副总经理，上海华业房地产发展有限公司总经理，上海房地（集团）公司副总经理，1999年2月—2001年6月任公司第三届董事会董事长，2001年7月—2005年4月任公司第三届、第四届董事会副董事长兼总经理。2005年4月—2006年3月任公司第四届董事会董事长，2006年3月—2009年4月任公司第五届董事会董事长。现任公司第六届董事会董事长。

2、陈力，历任上海公交公司团委书记、党委委员，市公交总公司宣传处处长，市公用事业局党委办公室主任，市城市交通管理局党委委员、党委办公室主任，上海闵虹投资有限公司党委书记、董事长，上海地产闵虹置业公司党委书记、董事长，上海地产（集团）有限公司党群工作部经理，上海房地（集团）公司党委书记、董事长。现任公司党委书记，第六届董事会副董事长兼任上海房地产经营（集团）有限公司董事长。

3、金鉴中，历任黄浦区房管局计财科副科长、科长，新黄浦集团计财部经理兼总裁特别助理，新黄浦集团计财部经理、总会计师，新黄浦集团副总裁、总会计师，公司第四届、第五届监事会监事。现任上海地产（集团）有限公司业务总监，公司第六届董事会董事。

4、孙勇，历任上海土地发展公司副总经理，上海房地（集团）公司投资发展部经理，上海建筑装饰（集团）公司副董事长、总经理，1999年2月—2001年6月任公司第三届董事会副董事长、总经理，2001年7月—2005年4月任公司第三届、第四届董事会董事兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长。2005年4月—2009年4月任公司第四届、第五届董事会董事、总经理兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长。现任公司第六届董事会董事、总经理。

5、戴智伟，历任上海市房产经营公司材料部副经理，上海金城房地产投资咨询有限公司副总经理，上海房产经营公司副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，上海房地产经营（集团）有限公司总经理、党委副书记，公司第四届、第五届董事会董事，公司控股子公司上海古北（集团）有限公司副董事长、总经理。现任公司第六届董事会董事兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长。

6、谢华康，历任上海市财政税务局第一分局专管员、副所长、副分局长，上海市财政税务局第二分局副分局长、分局长，上海市国家财政、税务局税政一处处长，上海市财政局、税务局副局长，上海市国家税务局副局长，上海市国家税务局党组书记、局长，2006年—2008年任上海银行监事长。现任公司第六届董事会董事。

7、丛树海，历任上海财经大学证券期货学院院长，上海财经大学金融学院院长，上海财经大学校长助理，保定天威保变电气股份有限公司独立董事；2001年起至今，任上海财经大学副校长。现任公司第六届董事会独立董事，上海财经大学副校长。

8、夏凌，历任上海国巨律师事务所律师，中国法学会-环境与资源法学研究会理事，联合国环境规划署-同济大学环境与可持续发展学院教师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）法务总监，公司第六届董事会独立董事。

9、沈重英，历任上海市计划经济研究所副所长，上海市证券期货监督管理办公室常务副主任、主任，中国证监会上海证管办党委书记、主任，中国证监会上海稽查局局长；2003年7月至2006年8月，任上海证券交易所非会员理事、上海证券交易所会员管理委员会主任；曾任上海市第十二届人民代表大会常务委员会委员。现任公司第六届董事会独立董事，中海集装箱运输股份有限公司独立非执行董事。

10、郑建令，历任上海公交总公司党委委员、组织干部处处长，上海公交控股公司党委书记、副董事长，上海市建设党委组织处处长。现任上海地产（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，公司监事会主席。

11、王幸儿，历任上海中星（集团）有限公司计划财务部助理会计师、会计师、高级会计师。现任公司第六届监事会监事，上海地产（集团）有限公司审计监察部经理助理。

12、张涤蓂，历任上海市地质矿产局综合经济管理处基建会计，监察审计处审计，副主任科员，中华企业股份有限公司审计室经理助理，公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司财务部副经理，公司第四届、第五届监事会职工监事。现任公司第六届监事会职工监事，公司控股子公司上海瀛茸置业有限公司副总经理。

13、印学青，历任上海中顺房地产发展有限公司董事、中华企业股份有限公司总经理办公室副主任、主任，中华企业股份有限公司董事会秘书，2008年9月-2009年9月，在上海市国有资产监督管理委员会挂职，任业绩考核处副处长。现任公司副总经理兼董事会秘书。

14、倪伯士，历任上海市房产管理局财务处财务，上海房地局财务处主任科员，上海房地（集团）公司财务部会计，上海房地（集团）公司审计室副主任，上海房地（集团）公司财务部经理，上海房地（集团）公司副总会计师。现任公司财务总监。

（二）在股东单位及除股东单位外其他单位任职或兼职情况

1、在股东单位任职情况

姓名	单位名称	职务	任职期间
郑建令	上海地产（集团）有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席	2002年11月-至今
金鉴中	上海地产（集团）有限公司	业务总监	2002年11月-至今
王幸儿	上海地产（集团）有限公司	部门经理助理	2008年4月-至今

2、在其他单位任职或兼职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
金鉴中	大众交通（集团）股份有限公司	独立董事	是
陈力	上海房地产经营（集团）有限公司	董事长	否
戴智伟	上海古北（集团）有限公司	董事长	是
谢华康	上海汽车工业（集团）总公司、上海百联集团股份有限公司	外部董事	是
丛树海	上海财经大学	副校长	是
夏凌	上海国巨律师事务所	律师	是
沈重英	中海集装箱运输股份有限公司	独立非执行董事	是
张涤蓂	上海瀛茸置业有限公司	副总经理	是

二、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	2001年8月23日，公司第三届董事会第十二次会议审议通过了关于公司经营层年薪制的实施方案，该议案已经公司2001年度股东大会年会审议通过。独立董事津贴标准经2006年度股东大会通过，每人每年津贴8万元。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据收入与经营者的业绩相挂钩、基本收入与风险收入相结合、激励与约束相结合的原则，采用年薪（年薪由基础年薪、风险收入和福利三部分组成）加期奖，期奖金额最高不超过年薪1.4倍的规定设置。业绩考核指标由核心指标、辅助指标、特定指标和综合指标四部分组成。其中前三个指标为量化考核指标，后一个指标为综合指标。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	独立董事夏凌和沈重英除了在本公司领取年度报酬津贴外，不在本公司、股东单位或其他关联单位领取其他津贴或年度报酬。独立董事丛树海未领取本公司2011年度报酬津贴。监事郑建令、王幸儿，董事金鉴中在股东单位领取报酬津贴，不在公司领取报酬津贴。2011年度，公司全体董事、监事和高级管理人员的报酬合计为：429万元。

三、公司董事、监事以及高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

四、公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为567人。公司离退休职工人数112人，均已纳入社会统筹保险范围。员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业构成的类别	专业构成的人数
生产人员	127
销售人员	109
技术人员	174
财务人员	81
行政人员	76

2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
大专以上学历	468
硕士	46

第六节 公司治理结构

一、公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、中国证监会有关规定和《上海证券交易所股票上市规则》的要求，结合公司实际情况，进一步建立健全完备的、可操作性的内部控制制度，规范公司经营管理运作。公司董事、监事、独立董事工作勤勉尽责，公司经理层等高级管理人员恪尽职守，忠实履行董事会授权职责，维护了公司利益和广大股东的合法权益。

（一）战略管理方面

报告期内，公司加强战略和运营体系研究，广泛征询专家意见，进一步达成了共识，完成了“加强战略管理，实现转型发展”的课题研究，为公司加强内部资源整合，努力形成定位准确，分工分责，各有侧重的发展格局和组织结构，实现转型发展打好基础。

（二）信息化建设方面

公司作为上海国资委“制度+科技”工作的试点单位，根据年初制订的推进计划和实施方案，下半年起在项目公司上线试运行项目管理软件，初步实现了“流程固化、操作透明、过程控制、有效监督、提高效率”的管理目标，起到有效提高效率与控制风险的作用。

（三）制度建设方面

公司通过建立并逐步健全内控制度，形成良好的公司治理结构。报告期内，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》、《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》、《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》以及《中华企业股份有限公司董事会秘书工作制度》。这一系列制度的制定和实施，进一步推动了公司规范运作，完善了公司治理体系，更好地保护了广大中小股东的利益。

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

1、关于股东与股东大会

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开和议事程序，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则。

2、关于控股股东与上市公司的关系

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司与控股股东进行的关联交易公平合理，在人员、资产、财务、机构、业务等五个方面做到了独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司控股股东在资金、人才和资源等各方面给予公司支持和帮助，未发生控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事与董事会

公司按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名独立董事，1 名外部董事，符合相关法律法规的要求；各位董事能够依据《公司董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议；董事会下设的战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成意见后再报董事会会议审议，各专业委员会的作用得以有效发挥和持续加强。

4、关于监事与监事会

公司按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举监事，公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名职工监事，公司监事会的人数和人员构成符合相关法律法规的要求，各位监事能够认真履行自己的职责，本着为股东负责的态度，对公司财务、信息披露及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、关于绩效评价与激励约束机制

公司已建立健全《中华企业股份有限公司考核管理办法》、《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司考核实施细则》和《中华企业股份有限公司所属房

地产开发项目公司人力资源和薪酬管理办法》等相关制度，绩效评价工作形成规范，逐步完善绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度

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

7、关于投资者关系及相关利益者

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。报告期内，公司接待了国泰君安、申银万国、广发证券、华宝兴业、上投摩根、华安基金、招商证券、中信证券、上海证券及三菱证券等投资者到公司调研，参加了国信证券、长江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，切实保护投资者利益。

8、关于治理专项活动有关情况

2010 年度，公司成功收购控股股东所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权，表明了控股股东解决同业竞争问题的决心和诚意，有利于促进公司主业发展。公司控股股东对解决同业竞争问题已作出过三点承诺，并仍将按照承诺的要求，积极稳妥的推进同业竞争问题的解决。

二、公司董事履行职责情况

（一）董事参加董事会出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
朱胜杰	否	22	5	17	0	0	否
陈力	否	22	5	17	0	0	否
金鉴中	否	22	5	17	2	0	否
孙勇	否	22	5	17	0	0	否

戴智伟	否	22	5	17	0	0	否
谢华康	否	22	5	17	0	0	否
丛树海	是	22	4	17	1	0	否
夏凌	是	22	5	17	0	0	否
沈重英	是	22	5	17	0	0	否
年内召开董事会会议次数				22			
其中：现场会议次数				5			
通讯方式召开会议次数				17			
现场结合通讯召开会议次数				0			

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司有关事项提出异议

（三）独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

2005年，公司制定了独立董事工作条例，对公司独立董事的任职资格、聘任以及职权等方面进行了规定。报告期内，公司三名独立董事依据有关规范性文件和公司独立董事工作条例的规定，依法行使职权，分别担任董事会下设审计、薪酬与考核、提名等三个专业委员会的主任委员职务，以勤勉尽责、认真审慎的工作态度积极参与公司重大经营管理决策，在董事会及董事会下设各专业委员会各项议案的审议表决过程中，结合实践经验并运用其丰富的专业知识发表了独立的、有建设性的意见；积极参与公司制度建设，对公司相关内控制度的建立和完善提出了针对性的建议和意见；同时，主动要求到公司项目建设现场和拟收购地块项目进行实地考察，详细了解公司开发和投资项目的实际情况；对需要提请公司股东关注的重大对外投资和关联交易认真审核并发表独立意见，对完善公司决策的科学性发挥了重要的作用，切实维护了公司及中小股东的利益。

三、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

（一）业务方面：公司独立从事业务，拥有独立的采购和销售系统，具有独立完整的业务及自主经营能力，拥有独立的经营理念、经营渠道，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系。

(二) 人员方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面独立；公司高级管理人员在本公司领取薪酬，不在股东单位担任具体管理、执行职务；控股股东通过合法程序推荐董事、监事和经理人员。

(三) 资产方面：公司拥有独立于控股股东的生产经营系统、配套设施、房屋所有权、土地使用权等有形和无形资产。

(四) 机构方面：公司内部管理机构独立，均由公司直接领导，受公司直接控制，直接对公司负责，与控股股东完全分开。公司与控股股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、办公的情况。

(五) 财务方面：公司设立独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况；公司独立在银行开户，并依法独立纳税。

四、公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司按照效益、效率和风险平衡的风险管理理念，结合公司特点，建立以专业管理部门日常监督、总部审计部门检查监督的两级内控检查评价机制，将内控执行、整改效果纳入绩效考核，从而构建体系化、规范化和逐级“落地”的内控体系。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，公司结合房地产行业与公司业务结构的特点，制定了涉及公司各运营环节和管理层次的内部控制体系，并在生产经营、财务管理、信息披露等各方面有效执行。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司审计室为公司内部控制体系监督机构，负责对公司本部及控股子公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，内部审计人员具备专业知识，符合内部审计工作的需要，审计室在公司董事会的监督与指导下，定期与不定期地对控股子公司的财务、内部控制、重大项目及其他业务进行审计和例行检查，有效控制公司经营风险。审计工作由董事会审计委员会负责监督。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司根据财政部《企业内部控制基本规范》和上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，组织对内部控制设计及执行情况进行了系统的自我评价。公司认为，自 2011 年 1 月 1 日起至报告期末，本公司内部控制制度基本健全，执行有效。报告期内，公司遵循内部控制的基本原则，根据自身的实际情况，进一步调整了内部组织机构，完善了内部控制制度。公司现有内部控制制度较为完整、合理，形成了较为规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的错误，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，公司的内部控制制度执行情况良好。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>公司董事会将继续加强和完善相关内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，明确分工与责任。强化内部控制的培训宣传工作，加强公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习掌握和落实。同时，加强内部控制的监督检查，进一步提高内控制度的执行力度。</p>
<p>与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况</p>	<p>公司参照国家相关会计政策和制度制订了货币资金、固定资产、在建工程、存货等具体管理办法。定期对应收款项、对外投资、固定资产、在建工程、无形资产等项目中存在的问题和潜在损失进行调查，根据谨慎性原则，按照公司《财务管理制度》和会计政策合理地计提资产减值准备。为进一步完善财务管理制度、提高财务人员业务能力，公司组织了财务人员进行专业知识的培</p>

	训, 严格按照会计准则的要求, 做好公司会计核算工作。
内部控制存在的缺陷及整改情况	通过公司自我评价及整改, 截至 2011 年 12 月 31 日, 公司内部控制体系基本健全, 未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。同时, 公司将继续完善内部控制制度的制定、修订工作, 完善业务流程, 不断强化公司内部控制。

五、公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

(一) 本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

(二) 审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

六、高级管理人员的考评及激励情况

根据收入与经营者业绩相挂钩、基本收入与风险收入相结合、激励与约束相结合的原则, 采用年薪(年薪由基础年薪、风险收入和福利三部分组成)加期奖, 期奖金额最高不超过年薪的 1.4 倍的规定设置。业绩考核指标由核心指标、辅助指标、特定指标和综合指标四部分组成。其中前三个指标为量化考核指标, 后一个指标为综合指标。

七、公司是否披露履行社会责任的报告: 否

八、公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

在公司制订的《公司信息披露管理办法》中已包含了针对定期报告和临时公告披露中存在重大差错的责任追究及处理措施。办法规定, 信息披露责任人因工作失职或违反本制度规定, 致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的, 依情节轻重追究当事人责任。

2012 年 3 月 14 日, 公司第六届董事会第二十二次会议审议通过《公司年报披露重大差错责任追究制度》, 对在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的, 将按制度严格追究责任。

报告期内, 公司未出现年报信息披露重大差错。

报告期内无重大会计差错更正情况。

报告期内无重大遗漏信息补充情况。

报告期内无业绩预告修正情况。

九、公司是否存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题: 是

目前公司与控股股东上海地产（集团）有限公司下属企业存在一定程度的同业状况，上海地产（集团）有限公司已于 2007 年明确承诺：一、凡我公司参与竞标的出让土地，上海地产（集团）有限公司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产（集团）有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来 2—3 年内，上海地产（集团）有限公司将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。

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，表明了控股股东的决心和诚意，有利于促进公司主业发展。

第七节 股东大会情况简介

一、年度股东大会情况

（一）股东大会的通知、召集、召开情况

2011 年 2 月 1 日，公司在《上海证券报》和《中国证券报》上刊登了关于召开公司 2010 年度股东大会年会的公告；2011 年 2 月 28 日，公司 2010 年度股东大会年会如期在上海影城召开，出席本次会议的股东及股东授权委托代表共 41 名，持有股权数为 562,882,431 股。

（二）股东大会决议事项

本次股东年会通过如下决议：

- 1、公司 2010 年度董事会工作报告；
- 2、公司 2010 年度监事会工作报告；
- 3、公司 2010 年度财务决算报告；
- 4、公司 2010 年度利润分配预案；
- 5、公司 2010 年年度报告及其摘要；
- 6、公司 2011 年度财务预算报告；
- 7、关于聘请公司 2011 年度审计机构的议案；
- 8、关于授权公司董事会 2011 年度项目投资权限的议案；
- 9、关于公司 2011 年度对外担保计划的议案

（三）股东大会决议刊登情况

本次股东大会经上海通力律师事务所律师见证，股东大会决议公告已于 2011 年 3 月 1 日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》上。

第八节 董事会报告

一、报告期内公司经营情况的回顾

(一) 公司所处的行业背景和公司的作为

1、宏观经济和房地产行业形势

从房地产行业看，2010 年为房地产调控启动年，2011 年为房地产调控强化年。报告期内，中国的房地产市场经历了最严厉的调控。

第一，宏观调控措施密集出台。中央坚持调控不放松，出台了一系列政策，主要有：2011 年 1 月国家出台房产税试点和限购政策。2011 年 5 月，发改委发布《商品房销售明码标价规定》的通知。报告期内，6 次上调存款准备金率，3 次加息；2011 年 10 月初，首套房贷利率最低上浮至基准利率的 1.05 倍，一线城市降价风潮渐起。

第二，调控效果显现。自 2011 年第四季度以来，各地楼盘促销不断，大中城市房价出现下行势头。2012 年 2 月 18 日，国家统计局发布的报告指出，2012 年 1 月份全国 70 个大中城市中，新建商品住宅(不含保障性住房)价格环比下降的城市有 48 个，持平的有 22 个。也就是说，70 个城市的新建商品住宅价格环比全部下降或持平，告别上涨。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。市场成交量大幅度萎缩，库存高企，房地产企业面临严峻形势。

2、公司的总体经营情况

面对严峻的房地产市场形势，公司以审慎而积极的姿态迎接市场的挑战。报告期内，公司管理层预判 2011 年将是形势较为严峻的一年，提出要始终坚持从企业实际出发，结合公司“十二五”的发展思路，针对市场营销、资金平衡、品牌塑造、管理创新、战略研究等方面实施了一系列的举措，在 2011 年取得了相对较好的经营业绩。

(1) 全力以赴，抓好市场营销

报告期内，公司密切关注宏观调控政策和市场变化，把销售和资金回笼作为全年最重要的一项工作牢牢抓住不放松，并且作为全年考核的一个重要内容。公司每

个月对销售进行专题研究，研究对策和措施，确保销售资金回笼，宝山美兰湖中华园和南郊中华园项目都取得了较好的销售业绩。

（2）迎难而上，抓好资金平衡

报告期内，持续的调控政策对房地产企业融资产生了巨大影响。在大股东上海地产（集团）有限公司的有力支持下，公司千方百计、竭尽全力寻找各种融资的方式和渠道。同时，公司资金实行统筹管理，统筹调度，保证了生产经营的资金需求。

（3）科技领先，抓好品牌塑造

2011 年是公司的品牌建设年。公司的宝山美兰湖 D1-2 项目分别通过上海市节能省地型“四高”优秀小区预审和国家住建部 2A 级住宅性能认定预审，成为中华企业为社会精心打造的又一个品牌亮点。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》，确保标准化推进。公司还制定了商品住宅全装修管理标准和操作流程，积极打造绿色环保住宅，在江阴临港新城“中企·上城”项目中已全面实施节能低碳新技术，为公司的品牌内涵加入绿色元素。

（4）完善机制，抓好管理创新

报告期内，公司年初制订了“制度+科技”推进计划和实施方案，目前已在项目公司上线试运行，初步实现了“流程固化、操作透明、过程控制、有效监督、提高效率”的管理目标。同时，积极推进内控制度建设，逐步完善内控体系建设，提高了工作质量与效率，强化了执行力。

（5）持续发展，抓好战略研究

报告期内，公司组织专门力量，深入开展课题调研，完成了“加强战略管理，实现转型发展”的初步方案设想，为加大企业改革力度，实现长期稳定、健康、可持续发展创新了工作思路。

2011 年，公司管理层高度重视存在的问题，措施得力，加强研判，提出应对策略，为新一年的工作做好准备。

（二）2011 年公司经营业绩

报告期内，公司经营业绩保持稳定增长。全年实现营业收入 45.92 亿元，同比增长 51.53%，主要是公司下半年，尤其是第四季度竣工结算的项目较多；主营业务利润 18.01 亿元，同比增长 44.74%。其中房产销售收入 39.11 亿元，同比增长 95.86%；租赁收入 1.27 亿元，同比增长 16.97%，土地收储补偿 4.43 亿元。报告期

内，公司实现利润总额 12.12 亿元，同比增长 18.01%；实现归属于母公司所有者的净利润 7.54 亿元，同比增长 7.35%。

报告期内，公司项目预、销售情况尚好，实现签约面积 131,711 平方米，回笼资金 313,328 万元（不包括上海国际客运中心资金回笼），项目主要有：美兰湖中华园，签约面积 47,400 平方米；周浦印象春城项目，签约面积 25,347 平方米；南郊中华园，签约面积 21,743 平方米；美兰湖畔雅苑，签约面积 9,053 平方米；古北御庭，签约面积 7,566 平方米；古北香堤岭，签约面积 3,410 平方米；万泰大厦，签约面积 2,553 平方米。

（三）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产行业	4,480,641,217.21	2,078,912,900.05	40.11%	52.75%	57.06%	下降 1.86 个百分点
商业和服务业	86,130,723.63	76,195,038.49	2.23%	-2.62%	12.98%	下降 13.34 个百分点
工程施工	24,941,320.60	22,108,487.99	8.07%	194.21%	174.66%	上升 12.26 个百分点
合计	4,591,713,261.44	2,177,216,426.53	39.23%	51.53%	55.61%	下降 1.84 个百分点

2、主营业务分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
房产销售	3,910,698,622.94	2,002,456,798.80	33.83%	95.86%	88.38%	上升 5.16 个百分点
房屋租赁	127,092,594.27	44,970,033.00	49.35%	16.97%	-7.35%	上升 9.98 个百分点
土地转让	442,850,000.00	31,486,068.25	92.89%	-46.52%	-85.16%	上升 18.51 个百分点
商业和服务业	86,130,723.63	76,195,038.49	2.23%	-2.62%	12.98%	下降 13.34 个百分点
工程施工	24,941,320.60	22,108,487.99	8.07%	194.21%	174.66%	上升 12.26 个百分点
合计	4,591,713,261.44	2,177,216,426.53	39.23%	51.53%	55.61%	下降 1.84 个百分点

3、主营业务分地区情况表

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	4,552,416,153.44	68.18%
苏州市	29,797,108.00	-90.69%
杭州市	9,500,000.00	201.59%
合计	4,591,713,261.44	51.53%

4、前 5 名供应商采购和前 5 名客户销售情况

报告期内公司向前 5 名客户合计销售额为 61,274.76 万元，占公司销售总额的 13.34%。

5、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	销售/租赁面积	主营收入	主营成本	主营税金	主营利润
万泰大厦	4,199.19	16,780.83	12,519.46	896.75	3,364.62
南郊中华园二期	7,755.42	18,228.50	7,344.89	2,636.19	8,247.42
南郊中华园三期	10,968.89	24,248.87	10,377.30	4,607.32	9,264.25
苏州第五元素	2,778.53	2,979.71	1,465.92	472.82	1,040.97
美兰湖中华园	53,863.10	89,741.92	49,687.26	12,209.19	27,845.48
印象春城二期三、四街区住宅	110,793.78	172,485.02	84,619.88	28,874.43	58,990.72
华宁国际广场	2,817.47	6,828.83	4,561.00	520.73	1,747.10
古北国际花园商铺	452.02	4,462.04	250.71	1,787.67	2,423.66
锦延大楼	1,095.56	1,643.34	317.14	191.77	1,134.43
古北香堤岭	11,012.79	46,890.51	21,047.95	10,569.18	15,273.38
5-2 地块	5,327.00	44,285.00	3,148.61	-	41,136.39
租金小计	141,995.24	12,709.26	4,497.00	1,939.91	6,272.34
合计	353,058.99	441,283.84	199,837.11	64,705.95	176,740.78

(四) 报告期内公司总体财务情况

报告期内，公司经营业绩保持稳定，财务状况良好。至年末公司总资产 238.81 亿元，较年初增长 8.68%，归属于母公司的所有者权益 50.42 亿元，较年初增长

11.55%。公司资产运营效率有所提升，2010 年和 2011 年总资产周转率分别为 0.17 和 0.20；存货周转率分别为 0.12 和 0.13。公司资产结构中商业地产占一定比例，这些地段好、品质优的经营性物业对公司持续稳定发展提供了有力保障。年末公司货币资金为 15.57 亿元，贷款规模保持在 137 亿元（含公司债 12 亿元），能够保证现有项目开发的资金需求。年末公司资产负债率 75.36%，较年初下降 1.43 个百分点，偿债能力进一步提高；由于受宏观调控影响，给行业资金面带来一定影响，2012 年公司将进一步强化住宅和存量的销售力度，指标层层分解，责任落实到人，确保资金回笼，增加现金储备，保证公司后续发展。

主要财务状况变动情况：

			单位：元
资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
货币资金	1,556,783,763.81	2,867,701,642.57	-45.71%
应收股利	0	250,000,000.00	-100.00%
长期股权投资	2,131,228,578.76	1,439,736,100.67	48.03%
应付帐款	991,849,533.56	329,051,888.21	201.43%
预收款项	1,283,033,152.33	2,704,250,920.35	-52.55%
其他应付款	971,862,604.65	581,135,439.37	67.24%
一年内到期的非流动负债	4,901,983,663.86	1,221,843,500.00	301.20%
其他流动负债	455,397,916.67	1,464,476,275.52	-68.90%
资本公积	-51,208,917.33	34,646,807.53	-247.80%

增减变动原因：

1、货币资金期末较期初减少 45.71%的主要原因为：公司偿还到期银行信托借款并支付利息；同时在房地产限购等紧缩政策下，房地产销售回笼受到一定影响。

2、应收股利期末较期初减少 100%的主要原因为：公司下属上海房地产经营（集团）有限公司收到上海浦东金鑫房地产发展有限公司红利 2.5 亿元，应收股利科目冲减完毕。

3、长期股权投资期末较期初增加 48.03%的主要原因为：公司收购上海房地（集团）有限公司 40%股权，支付股权款 8.2 亿元。

4、应付账款期末较期初增加 201.43%的主要原因为：公司结转部分项目销售收入，按会计准则规定相应计提应付工程款。

5、预收款项期末较期初减少 52.55%的主要原因为：公司部分项目满足收入确认条件，相应结转销售收入。

6、其他应付款期末较期初增加 67.24%的主要原因为：公司收到相关销售保证金

和项目公司其他股东提供的项目借款。

7、一年内到期的非流动负债期末较期初增加 301.20%的主要原因为：公司部分长期借款及信托将于一年内到期。

8、其他流动负债期末较期初减少 68.90%的主要原因为：公司大部分短期借款已于年内偿还。

9、资本公积期末较期初减少 247.80%的主要原因为：公司持有的海通证券股份作为可供出售金融资产核算，本年其公允价值减少 7030 万元，相应冲减资本公积。

主要经营成果变动：

利润表项目	单位：元		
	本期数	上年同期数	增减幅度
营业收入	4,591,713,261.44	3,030,268,837.96	51.53%
营业成本	2,177,216,426.53	1,399,149,357.39	55.61%
营业税金及附加	613,338,791.88	386,716,789.43	58.60%
销售费用	118,109,258.20	79,408,756.58	48.74%
财务费用	622,703,502.47	449,128,154.79	38.65%
所得税费用	365,196,597.04	206,234,042.22	77.08%

增减变动原因：

10、营业收入报告期内较上年增加 51.53%的主要原因为：公司满足收入结转条件的房屋销售项目较多，其中周浦印象春城结转收入 17.25 亿元，美兰湖中华园 8.97 亿元，古北香堤岭 4.69 亿元。

11、营业成本报告期内较上年增加 55.61%的主要原因为：报告期内，公司结转销售收入较多，相应成本结转也较多，其中周浦印象春城结转成本 8.46 亿元，美兰湖中华园 4.97 亿元，古北香堤岭 2.10 亿元。

12、营业税金及附加、所得税费用报告期内较上年分别增加 58.60%及 77.08%的主要原因为：公司营业收入较上年增加 51.53%，使营业税金及附加和所得税费用也相应增加。

13、销售费用报告期内较上年增加 48.74%的主要原因为：受房地产限购等紧缩政策的影响，商品房销售受到一定限制。为保持开发产品良好的销售业绩并确保资金回笼，公司加大了房产营销力度，使得销售费用相应提高。

14、财务费用报告期内较上年增加 38.65%的主要原因为：公司因经营发展需要而相应扩大银行贷款和信托规模；另外，由于银行紧缩房地产贷款和市场升息预期，贷款资金成本相应提高。

单位：元

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	-1,547,363,040.76	-5,139,525,010.93	69.89%
投资活动产生的现金流量净额	-482,865,839.95	-882,000,636.73	45.25%
筹资活动产生的现金流量净额	638,189,602.02	5,441,954,923.47	-88.27%

增减变动原因：

14、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 69.89%的主要原因是：上年公司土地储备较多导致经营性支付较多，从而使同期比较基数较低。

15、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 45.25%的主要原因是：上年公司拍得天津土地并为此成立 3 家项目公司，使投资支付的现金较多；另外，报告期内公司下属上海房地产经营（集团）有限公司收到上海浦东金鑫房地产发展有限公司红利 2.5 亿元。

16、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 88.27%的主要原因是：公司归还部分信托本金及利息并支付 2010 年红利 1.4 亿元。

（五）与公司经营相关的重要信息讨论和分析

公司参股的上海国际客运中心 B 块项目，总建筑面积 29.8 万平方米。2011 年项目公司与新华人寿保险股份有限公司签订了上海国际客运中心 B 块 7 号楼的预售合同，合同总金额 21.74 亿元，截止报告期末项目公司已收到购房款 13.26 亿元。

（六）公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	资产规模	营业收入	归属母公司净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	673,340.85	116,655.33	35,105.86
上海房地产经营（集团）有限公司	90.00%	上海春城、御品大厦	30,000.00	710,179.78	185,583.63	50,977.54
上海鼎达房地产开发有限公司	100.00%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	7,432.87	950.00	102.08
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00%	苏州中华新城（第五元素）	42,000.00	48,898.97	2,979.71	634.85

上海南郊中华园房地产开发 有限公司	100.00%	南郊中华园	39,200.00	160,935.64	42,855.72	12,210.48
上海顺驰置业有限公司	100.00%	美兰湖中华园	70,000.00	292,611.74	90,437.40	18,836.10
上海古北赵巷置业有限公司	87.50%	古北佘山国际别墅	1,800.00	47,539.56	3,269.24	3,536.75
上海浦东古北置业有限公司	87.50%	古北御庭	50,000.00	155,915.97	0.00	-2,757.24
上海杉野置业有限公司	87.50%	古北香堤岭	10,000.00	71,410.87	46,890.51	12,370.17
苏州洞庭房地产发展有限公 司	78.75%	太湖古北雅园	USD420.00	38,796.70	0.00	-1,020.32
上海瀛浦置业有限公司	100.00%	周浦印象春城	40,000.00	249,945.42	172,581.02	39,445.67
上海瀛茸置业有限公司	100.00%	松江龙兴路 R19-1 地块	120,000.00	294,834.44	0.00	-109.06
上海华宁置业有限公司	88.75%	华宁国际广场	38,000.00	50,905.09	6,911.52	1,243.51
杭州中华企业房地产发展有 限公司	100.00%	杭州章家坝誉品湾 项目	10,000.00	305,013.88	0.00	-12,502.97
江阴中企誉德房地产有限公 司	65.00%	江阴临港新城项目	22,000.00	25,726.78	0.00	-451.49
苏州中华园房地产开发有限 公司	100.00%	苏地 2010-B-33 地 块	5,000.00	76,998.59	0.00	-1.41
上海古北朱家角置业有限公 司	87.50%	朱家角 B7、B8 地 块	60,000.00	144,036.83	0.00	-159.69
上海华营置业有限公司	100.00%	国客中心 2 号楼	18,100.00	58,068.24	0.00	-1,455.88
江阴金安置业有限公司	51.00%	江阴市澄地 2009- C-100 号地块	35,000.00	62,174.09	0.00	-297.99
上海浦东金鑫房地产开发有 限公司	50.00%	财富广场、国客中 心	USD560.00	221,141.90	154,383.56	42,482.77
上海房地（集团）有限公司	40.00%	安亭新镇、徐汇小 闸镇项目	100,000.00	863,482.26	82,370.67	-11,394.24
上海上房现代物流有限公司	49.00%	物流、仓储	8,000.00	19,163.84	1,454.01	89.37
天津星华城置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	165,000.00	171,899.85	0.00	-1,080.53
天津星华商置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	27,000.00	26,974.76	0.00	-25.89
天津星华府置业有限公司	30.00%	天津华明镇项目	105,000.00	104,668.02	0.00	-316.87

二、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势和公司面临的市场竞争格局

目前房地产调控已进入巩固阶段，房地产政策仍坚持调控为主线，促进房价合理回归，支持首次置业。2012 年，预计中国经济将在积极的财政支持以及货币政策的微调下实现平稳软着陆。在此背景下，预计 2012 年行业形势依然严峻，房地产企业将普遍面临资金压力，以价换量增多，市场竞争加剧。

（二）公司发展面临的机遇、挑战以及新年度经营计划

1、公司发展的机遇

（1）房地产业行业整体发展的机遇

中国正处于人类有史以来最快速的城市化进程中，正在发生人类有史以来最大规模的人口迁徙。作为一个幅员广阔的庞大经济体，中国具备了主要依托内部供求延续经济发展的必要性和可能性，未来可能出现更多的产业中心、贸易中心、物流中心甚至研发信息中心。高速铁路网、城际交通网的兴建，也缩短了城市之间的距离，同时，中国的老年人口正在迅速增加。这些影响房地产发展的基本因素都没有因为调控而消失。作为公司主要投资区域的长三角区域，随着经济的快速发展、居民可支配收入的快速增长，人口红利作用以及不断提速的城市化进程，都构成了支撑房地产行业长期发展的基石。

（2）市场面临调整带来的机遇

市场面临政策调控对于具有一定规模和实力的房地产企业来说，正是实施行业整合兼并的最佳时期，随着行业集中度的提高，公司将依托收购兼并和整合的传统和经验，通过兼并收购等方式进一步做大企业规模。同时，由于房地产市场调控，土地一手市场的交易价格处于低位区间，这将有利于公司土地资源的获得，有效降低公司获得土地资源的成本，进而将有效降低公司整体开发和运营成本，为公司长期向好发展打下坚实的基础。

2、公司面临的挑战

（1）市场调控问题。在调控政策持续的背景下，市场形成观望气氛；同时，限购政策极大影响有效需求，将会影响公司的销售和资金回笼。

（2）资金平衡问题。目前，公司资产负债率已经逐步下降，但仍偏高；受到货币政策紧缩影响，融资渠道偏窄，资金面构成一定压力。从公司长远发展来看，资金仍将是公司发展过程中需要持续重点关注的问题。

（3）资产结构问题。公司目前已有众多地段好、品质高的物业在租，但公司存量物业比例偏高，公司拟去化部分存量，优化资产结构。

3、公司发展战略

面对行业长期发展机遇，公司在未来 3-5 年将以“稳健经营、持续发展”为指导思想，以房地产住宅开发为核心，多元发展相辅，通过经营市场化，管理现代化，业务操作专业化，产业规模化的房地产开发模式运作，加快成为复合型的房地产投资开发和投资管理的集团企业。

4、公司新年度经营计划

我们的判断是，2012 年宏观经济面仍然复杂多变，房地产市场依然严峻。因此公司坚持“稳中求进”的方针；把资金平衡作为全年工作的主线，提高资产周转率、调整资产结构和改善资产负债率，细化目标，落实措施，明确责任，强化管理，提升执行力。公司 2012 年财务预算为：结转营业收入约 40 亿元左右，实现归属于母公司净利润约为 5 亿元左右。为实现上述经营目标，公司将重点抓好以下几方面工作：

(1) 采取切实有力措施，在营销和存量去化方面有新的突破。

2012 年，公司将统一部署，统一行动，针对每一个项目，研究制定个性化的营销方案，一抓到底不放松；同时加强动态管理，根据市场变化，及时作出调整，切实加强各项措施执行到位。坚决去化一部分存量资产，优化公司资产结构。

(2) 积极做好融资工作，努力加强开源节流。

2012 年，公司将调整财务结构，进一步控制负债率。为此，公司将积极开拓和创新融资方式，千方百计拓展多元化融资渠道，确保贷款计划的落实。建立资金平衡管理机制，统一资金安排，确保资金平衡。严控各项费用，降本增效，实行统筹税收管理，制定实施方案，抓好资金平衡和最大限度发挥资金使用效率。

(3) 强化项目规范管理，提升项目运行效率。

2012 年，公司将加强标准化管理，逐步形成一套具有中企特色、管理高效、规范受控的管理模式和管理标准；加强项目信息化管理，完成项目管理中采购、成本、合同等方面的信息平台操作系统，实行项目管理信息化的全覆盖；加强成本管理，在当前形势下，在保证工程项目进度的前提下，严格控制各项成本、工程款项支付，保证资金使用的计划性和有效性。

(4) 加强战略管理，加大企业改革力度。

2012 年，公司将在 2011 年战略研究的基础上，针对加速资金回笼、拓展融资渠道、降本增效、收购兼并及总部功能等方面加强研究，进一步细化方案，逐步形成主业与多元发展相协调的业务结构。

2012 年公司计划开发和租赁的主要项目情况

2012 年公司主要开发项目 11 个，预计 2012 年在建面积总计 188.5 万平方米，其中预计新开工面积 63.5 万平方米，预计竣工面积 26.6 万平方米。（以上各面积的数据不包括上海国际客运中心项目和天津华明镇地块项目）

2012 年公司主要项目情况

单位：万平方米

单位：亿元

投资开发								
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	计划项目总投资	12 年计划开工面积	12 年计划竣工面积	11 年末项目储备
住宅产品开发								
上海市								
罗店新镇 D1-2 地块项目	宝山区	100%	10.2	21.4	34	0	0	0
印象春城(周浦项目)	浦东新区	97.75%	31.7	56.8	36	9.1	7.6	9.1
古北御庭(花木镇三街坊 42 丘地块)	浦东新区	87.5%	3.1	11.3	21	0	0	0
古北香堤艺墅(朱家角镇 B7、B8 地块)	青浦区	87.5%	13.2	15.5	25	0	0	0
誉品·谷水湾(松江龙兴路 R19-1 地块)	松江区	100%	14.8	36	39.8	5	0	5
小计	—	—	73	141	155.8	14.1	7.6	14.1
浙江省								
中企御品湾(杭州江干区章家坝地块)	杭州市	100%	6.2	22.3	40	17.2	0	17.2
小计	—	—	6.2	22.3	40	17.2	0	17.2
江苏省								
中企·上城(江阴临江新城地块)	江阴	65%	12.4	21.6	12	10.2	0	10.2
江阴澄地 2009-C-100 地块	江阴	51%	8.47	17.6	10	17.6	0	17.6
苏州 2010-B-33 号地块	苏州	100%	4.9	4.4	12	4.4	0	4.4
小计	—	—	25.77	43.6	34	32.2	0	32.2

天津市								
天津华明镇地块项目	天津	30%	66.7	101	80	7.7	0	91.9
小计	—	—	66.7	101	80	7.7	0	91.9
商业房产开发								
上海市								
古北商务分区 9-3 地块项目	长宁区	87.5%	2.1	19	15	0	19	0
上海国际客运中心 (B 块)	虹口区	40.19%	13	29.8	38.5	0	0.72	0
顾村项目 2 (商业部分)	宝山区	87.5%	1.42	2.7	1	0	0	0
小计	—	—	16.52	51.5	54.5	0	19.72	0
开发总计	—	—	188.19	359.4	364.3	71.2	27.32	155.4
出租经营								
项目名称	位置	权益	建筑面积		说明			
上海市								
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 9-4 项目商铺	长宁区	87.5%	0.6		招租			
古北 9-4 项目办公楼	长宁区	87.5%	2.2		招租			
小计			8.86		—			
浙江省								
杭州锦华大酒店	杭州	74.74%	2.11		营业			
出租总计			10.97		—			

注：1、上表中的投资额，开工、竣工计划可能会根据市场或政策等因素变化作出相应的调整。

(三) 资金需求、使用计划和来源情况

2012 年，从公司长期发展以及持续稳定产出等因素考虑，公司将结合调控情况、市场情况考虑公司投资节奏。同时，公司将加强项目管理力度，缩短产品开发周期，增加营销手段和力度，加快存量资产处置，加速资金回笼，降低生产成本和费用支出。

(四) 主要风险因素及公司应对策略分析

公司管理层认为，宏观政策调整持续将对今后一段时间公司发展战略和经营目标的实现产生影响，现就有关风险因素及公司应对策略列示如下：

1、市场和业务经营风险

持续的宏观调控措施，使得市场观望气氛浓厚，市场景气指数逐步下降。面对复杂的市场环境，公司将充分运用自身的品牌优势，丰富的专业经验以及合理的产品结构，进一步强化产品销售工作，加强内部资源整合，进一步完善内控体制建设，提高企业核心竞争力；同时，继续推进精细化管理，降本增效，坚持不断创新，有效配比产品结构，将有关措施落实到点，落实到人，努力保持公司房地产业务的稳定发展。

2、资金和财务风险

货币政策的紧缩，以及对房地产市场的调控，对公司资金面构成一定压力。为此，公司将一方面通过加大销售力度，及时回笼资金；另一方面将进一步扩展融资渠道，提高直接和间接融资能力，为公司的稳定发展提供资金支持。

3、房地产中长期政策不确定的风险

目前处于房地产调控期，未来遏制投资、投机需求的政策是否长期化，在房地产行业发展规划未出台前，仍存在不确定性，行业面临长期政策走向不明朗的风险。公司应加强政策跟踪研究，强化战略管理，进一步调整资产结构、产品结构、财务结构，增强核心竞争力。

与公允价值计量相关的项目：

单位：元 币别：人民币

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期计提的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	303,919,171.40		-70,304,953.55		233,614,217.85
金融资产小计					
合计	303,919,171.40		-70,304,953.55		233,614,217.85

三、报告期内公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

1、募集资金及使用情况

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27日公司债正式发行；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12月10日，公司09中企债在上海证券交易所挂牌上市（债券代码：122034，债券简称：09中企债）。

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

（1）偿还商业银行贷款

单位：万元

商业银行名称	贷款时限	偿还金额
招商银行	2008.12.02—2009.12.01	10,000
浙商银行	2008.06-26—2010.06.25	10,000
交通银行	2007.10.24—2010.12.22	11,920
宁波银行	2009.1.20—2009.12.18	8,000
农业银行	2008.01.22—2010.10.22	1,000
深发展	2009.06.09—2010.06.09	15,000
合计		55,920

（2）补充流动资金

单位：万元

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	累计产生收益情况
南郊中华园二期	否	19,809	19,809	是	不适用	25,024.73
美兰湖中华园二期	否	21,981	21,981	是	不适用	20,884.11
周浦印象春城	否	7,828	7,828	是	不适用	60,527.15
古北9-3项目	否	5,060	5,060	是	不适用	不适用
古北香堤岭	否	6,996	6,996	是	不适用	11,607.77
太湖古北雅园二期	否	2,406	2,406	是	不适用	不适用
合计	/	64,080	64,080	/		/

2、公司募集资金使用变更情况

报告期内，公司未发生募集资金变更的情况。公司也不存在前期募集资金使用到本期的情况。

（二）非募集资金项目情况

单位：万元

项目名称	2011年投资额	项目进度	2011年项目收益情况
南郊中华园二期	1,565.28	在售	6,268.04
南郊中华园三期	12,445.18	在售	7,040.83
美兰湖中华园	21,326.77	在售	20,884.11
美兰湖D1-2地块	22,697.96	在建	不适用

江阴临港新城	4,533.05	在建	不适用
杭州章家坝	10,428.70	在建	不适用
周浦印象春城 1-2 街区联墅	11,177.42	在建	不适用
周浦印象春城 3-4 街区	28,239.24	在售	44,832.94
松江龙兴路	13,519.68	在建	不适用
古北香堤岭	10,712.91	在售	11,607.77
古北御庭	10,916.79	预售	不适用
古北西山雅园二期	4,733.63	竣工	不适用
古北 9-3 项目	51,000.00	在建	不适用
朱家角 B7、B8 地块	5,328.29	在建	不适用
苏州 2010-B-33 号地块	76,281.49	前期	不适用
江阴澄地 2009-C-100 号地	52,690.49	前期	不适用
合计	337,596.88	/	/

1、股权投资情况

(1) 股权投资增加情况

单位：万元

报告期内投资额	231,946
投资额增减变动数	125,346
上年同期投资额	106,600
投资额增减幅度	117.59%

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
上海瀛茸置业有限公司	120,000	100%	100%	增资
江阴金安置业有限公司	35,000	0%	51%	成立项目公司并增资
上海古北文苑置业有限公司	10,000	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
江阴中企誉德房地产开发有限公司	22,000	0%	65%	成立项目公司并增资
上海房地（集团）有限公司(注 1)	100,000	0%	40%	股权收购
上海上房现代物流有限公司	8,000	0%	49%	股权收购
上海古北京宸置业发展有限公司	3,000	60%	70%	股权收购

注 1:2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年度第二次临时股东大会审议通过了关于将公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40%股权的议案，收购价格 830,298,556.69 元。该事项公告于 2010 年 12 月 7 日、12 月 18 日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前，已全额支付收购款项并办妥工商变更登记手续。

(2) 股权投资减少情况

报告期内，为进一步理顺公司长期投资结构，加快资金周转，公司转让了以下相关公司的股权。

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
上海聚星物业管理有限公司	3,000	100%	0%	股权转让

2、新增项目投资情况

2011年2月28日，公司2010年度股东大会审议通过了关于授权公司董事会2011年度项目投资权限的议案。股东大会同意授权董事会2011年度新增项目投资权限总额不超过60亿元人民币，在上述投资总额范围内，凡公司新增项目投资，经公司董事会审议通过后即可生效执行。该事项公告于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，投资总额12.352亿元，未超过股东大会授权范围。

项目名称	占地面积（万平方米）	进度
江阴澄地2009-C-100地块	8.47	前期设计阶段
苏州2010-B-33号地块	4.89	前期设计阶段
合计	13.36	—

3、房地产项目投资情况

报告期内，公司在建项目施工面积约175.6万平方米，开工面积约53.3万平方米，竣工面积约50.7万平方米（以上各面积的数据不包括上海国际客运中心项目和天津华明镇地块项目）。开工项目有杭州中企御品湾、江阴中企上城、松江誉品谷水湾、顾村商业配套项目、古北御庭酒店式公寓、古北香堤艺墅，竣工项目有南郊中华园二期（D、E区）、美兰湖畔雅园、美兰湖中华园、印象春城（三街区、四街区）；2011年主要房地产项目主要情况如下表：

公司2011年度主要房地产项目一览表

单位：万平方米

单位：亿元

一、住宅产品开发项目表							
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	11年开工面积	11年竣工面积	累计竣工面积
上海市							

南郊中华园	浦东新区	100%	34	20.8	0	8.4	20.8
美兰湖中华园	宝山区	100%	11.7	19.9	0	19.9	19.9
罗店新镇 D1-2 地块	宝山区	100%	10.2	21.4	0	0	0
美兰湖畔雅苑 3#4#7#8#楼项目	宝山区	100%		1.52	0	1.52	1.52
印象春城（周浦项目）	浦东新区	97.75%	31.7	56.8	0	20.9	40.1
誉品·谷水湾（松江龙兴路 R19-1 地块）	松江区	100%	14.8	36	31	0	0
古北御庭（花木镇三街坊 42 丘地块）	浦东新区	87.5%	3.1	11.3	2	0	0
古北香堤艺墅（朱家角 B7、B8 地块）	青浦区	87.5%	13.2	15.5	1.1	0	0
小计	—	—	118.7	183.22	34.1	50.72	82.32
江苏省							
中企·上城（江阴临江新城地块）	江阴	65%	12.4	21.6	11.4	0	0
江阴澄地 2009-C-100 地块	江阴	51%	8.47	17.6	0	0	0
苏州 2010-B-33 号地块	苏州	100%	4.89	4.4	0	0	0
小计	—	—	25.76	43.6	11.4	0	0
浙江省							
中企御品湾（杭州江干区章家坝地块）	杭州	100%	6.2	22.3	5.1	0	0
小计	—	—	6.2	22.3	5.1	0	0
天津市							
天津华明镇地块项目	天津	30%	66.7	101	9.1	0	0
小计	—	—	66.7	101	9.1	0	0
二、商业房地产开发项目表							
上海市							
古北商务分区 9-3 地块项目	长宁区	87.5%	2.1	19	0	0	0
上海国际客运中心（B 块）	虹口区	40.19%	13	29.8	0	3.9	29.1
顾村项目 2（商业部分）	宝山区	87.5%	1.42	2.7	2.7	0	0
小计	—	—	16.52	51.5	2.7	3.9	29.1
开发总计	—	—	233.88	401.62	62.4	54.62	111.42
三、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%	0.055	在租
中华企业大厦	静安区	100%	2.6	在租
上海春城商业中心	闵行区	90%	2.34	在租
淮海公寓	徐汇区	100%	1.12	在租
古北国际花园商铺	长宁区	87.5%	0.24	在租
古北国际广场商铺	长宁区	87.5%	0.54	在租
古北 9-4 项目商铺	长宁区	87.5%	0.6	在租
古北 9-4 项目办公楼	长宁区	87.5%	2.2	在租
小计	—	—	9.695	
浙江省				
杭州锦华大酒店	杭州	74.74%	2.11	营业
出租总计	—	—	11.805	

四、董事会对会计师事务所审计报告的说明及公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

（一）董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

报告期内会计师事务所未出具有强调事项、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告。

（二）董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

2012年3月14日，公司第六届董事会二十二次会议审议通过了《关于公司会计政策变更追溯调整的议案》，议案内容为：

根据立信会计师事务所向监管部门出具的《关于中华企业股份有限公司 2011 年度财务报告因会计政策变更而追溯调整财务报表的专项说明》，2011 年财政部颁布的《企业会计准则讲解（2010 版）》明确要求对权益法核算的被投资单位“在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表、净利润和其他投资变动为基础进行核算”，故本年度公司对子公司上海房地产经营（集团）有限公司的合营企业上海浦东金鑫房地产有限公司的长期股权投资-权益法为核算基础变更为上海浦东金鑫房地产有限公司的合并财务报表为核算基础，并对此进行追溯调整。（备注：根据会计政策变更追溯调整的要求，上述业务不再反映公司投资收益，而直接调整增加公司 2011 年年初净资产。）

追溯调整后，对 2011 年度会计报表影响情况如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（万元）
2010 年年初未分配利润	12,959.63
2010 年净利润	-260.31

其中：2010 年归属于母公司的净利润	-234.27
2011 年年初未分配利润	12,725.36
2011 年年初长期股权投资	14,139.29
2011 年年初归属于母公司净资产	12,725.36

公司董事会认为：本次公司会计政策变更及追溯调整的方案，是根据 2011 年财政部颁布的《企业会计准则讲解（2010 版）》的要求以及立信会计师事务所向监管部门出具的《关于中华企业股份有限公司 2011 年度财务报告因会计政策变更而追溯调整财务报表的专项说明》进行变更及追溯调整的，符合《企业会计准则》的规定。公司通过恰当的会计处理，使公司的会计核算更符合有关规定，提高了公司财务信息质量，对公司实际经营状况的反映更为准确。董事会同意该项会计政策变更及追溯调整处理。

五、董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开了二十二次会议，其中五次现场会议，十七次通讯方式会议。通讯方式会议主要审议公司对外担保、借款以及其他重要事项，有关的事项已公告于《上海证券报》和《中国证券报》，以下仅就董事会五次现场会议的情况说明如下：

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会第十七次会议	2011 年 1 月 4 日	讨论关于公司拟参与竞拍项目的议案		
第六届董事会第十八次会议	2011 年 1 月 30 日	审议关于公司 2010 年度报告事宜	中国证券报和上海证券报	2011 年 2 月 1 日
第六届董事会第十九次会议	2011 年 4 月 25 日	审议关于公司 2011 年度第一季度报告事宜	中国证券报和上海证券报	2011 年 4 月 27 日
第六届董事会第二十次会议	2011 年 8 月 29 日	审议关于公司 2011 年度中期报告事宜	中国证券报和上海证券报	2011 年 8 月 31 日
第六届董事会第二十一次会议	2011 年 10 月 24 日	审议关于公司 2011 年度第三季度报告事宜	中国证券报和上海证券报	2011 年 10 月 26 日

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。

2011 年 2 月 28 日，公司召开 2010 年度股东大会年会，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，除息日为 2011 年 4 月 18 日，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）董事会下设审计委员会的履职情况

1、2011 年中报工作中的履职情况

2011 年 8 月 29 日，公司董事会审计委召开会议，审议通过了《公司 2011 年半年度内部控制自我评估报告》。

2、2011 年报工作中的履职情况

公司 2011 年报工作从 2011 年 12 月初至 2011 年 3 月 15 日完成，公司董事会审计委员会认真履行职责，高度重视公司 2011 年度财务报告审计工作，具体开展工作如下：

（1）确定总体审计计划

2011 年 12 月 13 日，在会计师事务所进场初期，审计委员会与会计师事务所经过协商召开 2011 年报审计工作第一次会议，确定了公司 2011 年审计工作安排，强调了关注问题，形成了《公司独立董事和审计委员会委员在年审前与会计师沟通 2011 年度财务报表审计工作的有关意见》。

（2）审阅公司编制的财务会计报表

2012 年 2 月 23 日，公司审计委员会召开公司 2011 年度审计工作会议（审计委 2011 年报审计工作第二次会议），认真审阅了中华企业股份有限公司编制的 2011 年度财务会计报表，并形成《公司董事会审计委员会关于公司编制的财务会计报表的审阅意见》。

（3）审计过程中的沟通

在审计期间，审计委员会先后多次与会计师事务所和公司财务总监电话沟通，要求会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。

2012 年 2 月 23 日，公司审计委员会召开公司 2011 年度审计工作会议（审计委 2011 年报审计工作第二次会议），三位独立董事和审计委员会委员听取了公司总经理、财务总监和立信会计师事务所就公司经营情况、财务情况和初步审计结果的汇报，并就公司销售、资金、负债、银行贷款、关联交易、对外担保、初步审计结论

等事宜进行了提问和讨论，认真审慎的发表了意见，对初步审计意见提出了建议。同时，公司第六届董事会审计委员会审议通过了《关于中华企业股份有限公司内部控制建设实施计划的议案》，同意将该议案提交董事会会议审议。

(4) 会计师事务所出具初步审计意见后，审计委员会再次审阅公司财务会计报表，形成书面意见

会计师事务所出具初步审计意见后，审计委再次审阅了出具初步审计意见后的公司财务会计报表，同意以此财务报表为基础制作公司 2011 年度报告及年度报告摘要，经审计委员会再审阅后提交董事会审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2011 年度报告。

2012 年 2 月 27 日，独立董事和审计委委员向立信发出了审计督促函，希望立信会计师事务所积极推进审计工作，及时完成编制和审核。

(5) 审计委对年度财务会计报表等文件进行表决，决议后提交董事会讨论

2012 年 3 月 12 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据中国证监会、上海证券交易所和公司的有关要求，出具了《关于对中华企业股份有限公司关联方资金往来审核报告》等文件，公司也制作了《2011 年年度报告及年度报告摘要》。审计委员会于 2012 年 3 月 14 日召开了第六届董事会审计委员会 2011 年度工作会议（年报审计工作第三次会议），会上立信会计师事务所对 2011 年度审计情况作了总结汇报，审计委审议通过了如下决议：《关于公司 2011 年度财务会计报表的决议》、《关于公司 2011 年度内部控制的自我评估报告》、《关于立信会计师事务所 2011 年度审计工作的总结报告》、《关于聘请公司 2012 年度审计机构的议案》、《关于董事会审计委员会 2011 年度工作报告的决议》，审计委员会同意将上述有关议案提交董事会会议审议。至此，公司第六届董事会审计委员会 2011 年度审计工作圆满完成。

（四）董事会下设薪酬与考核委员会的履职情况

根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及其他有关规定，现将公司董事会薪酬与考核委员会 2011 年的主要工作情况报告如下：

1、薪酬方案的设置

董事会薪酬与考核委员会对 2011 年中华企业股份有限公司高级管理人员的薪酬方案进行了设置，方案为：根据收入与经营者的业绩相挂钩、基本收入与风险收入

相结合、激励与约束相结合的原则，采用年薪（年薪由基础年薪、风险收入和福利三部分组成）加期奖，期奖金额最高不超过年薪 1.4 倍的规定设置。

业绩考核指标由核心指标、辅助指标、特定指标和综合指标四部分组成。其中前三个指标为量化考核指标，后一个指标为综合指标。

目前公司对 2011 年经营指标完成情况进行了自查，各项指标基本完成。

2、经营者薪酬标准的确定及实施情况

公司高级管理人员部分年薪的十二分之一在每月中发放；2011 年度公司高级管理人员应得的风险收入和期奖，需待年度考核结果经审计确任后兑现。

六、现金分红政策的制定及执行情况

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。

公司前三年现金分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润（调整前）	比例（%）
2008 年	174,084,792.32	464,059,298.20	37.51%
2009 年	-	636,412,512.92	0.00%
2010 年	141,443,893.80	704,542,485.80	20.08%

七、利润分配或资本公积金转增股本预案

经审计，2011 年度母公司实现净利润 234,133,931.88 元，提取法定盈余公积 23,413,393.19 元，尚余 210,720,538.69 元；加上上年度结转未分配利润 176,751,466.29 元，扣除 2011 年 4 月实施的 2010 年度利润分配方案中发放的现金股利 141,443,893.80 元，实际可供股东分配的利润为 246,028,111.18 元。考虑到公司发展的资金需求及股东的利益，2011 年度利润分配方案拟为：以 2011 年末总股本 1,414,438,938.00 股计算，拟按每 10 股送 1 股红股并每 10 股派 0.15 元现金（含税），共计分配利润 162,660,477.87 元，尚余 83,367,633.31 元，结转下年度。

八、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2011 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。该汇总表已由贵公司管理层按照监管机构的有关规定编制以满足监管要求。

一、管理层对汇总表的责任

管理层负责按照中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及其他相关规定编制汇总表以满足监管要求，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使汇总表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任我们的责任是在执行审计工作的基础上对汇总表发表专项审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关汇总表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的汇总表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与汇总表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价汇总表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项审计意见提供了基础。

三、专项审计意见

我们认为，贵公司 2011 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表的财务信息在所有重大方面按照监管机构的相关规定编制以满足监管要求。

四、编制基础和本专项审计说明使用者、使用目的的限制

我们提醒汇总表使用者关注，汇总表是中华企业股份有限公司为满足中国证券监督管理委员会等监管机构的要求而编制的。因此，汇总表可能不适用于其他用途。本专项审计说明仅供中华企业股份有限公司 2011 年年度报告披露之目的，不得用作任何其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

九、公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司制订并实施的《公司内幕信息知情人管理制度》和《公司信息披露管理办法》，对内幕信息及其知情人的范围(涉及内外部知情人)、内幕信息的管理与备案、内幕信息知情人的交易限制、责任处罚等方面，进行了健全规范。

十、董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施公司内部控制制度是公司董事会的责任。公司董事会严格按照财政部的《企业内部控制基本规范》和上海证券交易所的《上市公司内部控制指引》的要求，通过建立、完善并落实执行规范有效的内部控制制度，保证公司各项生产经营管理活动合法合规地进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

十一、应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

为贯彻落实五部委（财政部、证监会、审计署、银监会、保监会）颁布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等文件的要求，加强和规范公司的内部控制体系建设，提高企业经营管理水平和风险防范能力，维护投资者的合法权益，促进公司可持续发展，中华企业制定了内控规范实施工作方案，包括内控建设、内控自我评价和内控审计三大方面。具体内容如下：

（一）内控建设

为贯彻落实监管要求，公司内控建设计划分五个阶段开展内控规范工作，完成全面建设和实施内部控制的相关工作。各阶段工作内容、主要工作步骤、时间安排等列示如下：

1、工作启动阶段（2012 年 3 月底前）

调研和拟订内控规范实施方案，成立内控领导小组和工作组，并聘请外部专业咨询机构。明确各构成部门和人员在项目中的职责和定位；确定内控建设范围和业务清单；召开项目动员会，组织培训。

2、调研诊断阶段（2012 年 6 月底）

整理现有制度，抽凭、调研；编制风险清单，实施风险评估，识别主要风险；对标内控规范及配套指引，查找内控缺陷，出具内控缺陷诊断报告，制定管理建议书；领导小组审定管理建议书。

3、整改与完善阶段（2012 年 9 月底）

根据管理建议书实施缺陷整改工作，包括但不限于调整组织机构设置、修订制度及流程、调配人员等。

4、内控自我评价阶段（2012 年 12 月底）

开展内控自我评价工作，跟踪缺陷整改，编制内控评价报告；建立内部控制缺陷认定汇总表，记录内部控制缺陷成因、表现形式和影响程度，设计整改方案，追踪整改进度等，并进一步完善内控制度和内控文件等。

5、持续改进阶段（2013 年开始）

为保证建立的内部控制体系长期有效运行，需要根据外部环境和企业内部管理状况的不断变化，持续建设公司的内部控制体系，不断改进完善。

（二）内控自我评价工作计划

内控自我评价是内控规范工作的有机组成部分。在内部控制自我评价阶段，公司制定公司自身适用的内部控制评价办法，分析评价内部控制发现的缺陷，组织调查内部控制缺陷责任，制订内部控制缺陷整改措施并监督落实。领导小组（或董事会）授权由公司审计室牵头、专业职能部门组成“自评工作小组”，共同实施自评工作。

1、自我评价体系建设（2012 年 9 月）

（1）编制自我评价工作计划阶段

编制内控自我评价工作计划，确定评价范围（包括单位范围及业务范围）、评价工作的具体时间表及组织分工方法。

（2）编制自我评价制度和操作手册

编制内控自评工作的制度和操作手册，明确内控缺陷的评价标准、评价程序、评价工具、评价要求及评价工作底稿等内容。内控缺陷的评价标准应包括定性指标及定量指标，明确区分财务相关与非财务相关的内部控制，以及缺陷的级别（一般、重要、重大等）。

2、组织和实施内控评价阶段（2012 年 10 月至 2013 年 1 月）

公司自评工作小组对被评价单位进行现场测试，通过个别访谈、调查问卷、专题讨论、实地查验、测试、抽样和比较分析等方法，充分收集被评价单位内部控制设计和运行是否有效的证据，编制内部控制评价工作底稿，研究分析内控缺陷。

3、编制内控缺陷认定汇总表和自我评价报告（2013 年 2 月）

将内控缺陷进行汇总，与相关负责人员进行沟通并确认。对发现的内控缺陷进行分析评价，编制内控缺陷认定汇总表。

4、内控缺陷的监督与整改

制订和落实整改方案，监督整改方案的落实进度，对未及时整改的，应查明原因并上报。

5、披露自我评价报告（2013 年 3 月）

按照规定和程序，经董事会审计委、董事会批准后，对外披露。

（三）内控审计工作计划

内部控制审计工作对与财务报告相关的内部控制进行审计。公司将聘请公司的财务审计机构对公司的内部控制进行有效性测试和审计，并在披露年度报告的同时披露内部控制审计报告。

公司应积极配合会计师事务所的审计工作，提供审计所需的内控文件和资料，做好内控审计工作。

十二、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司制订并实施了《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，对内幕信息及其知情人的范围（涉及内外部知情人）、内幕信息的管理与备案、内幕信息知情人的交易限制、责任处罚等方面，进行了健全规范。报告期内，在定期报告或其他重要事项发生时，对内幕信息知情人按规定实施登记备案，落实相关人员的保密责任和义务。

十三、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

第九节 监事会报告

2011 年，中华企业公司监事会继续秉承对公司股东特别是对中小股东负责、对公司长远发展负责的态度，依据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关政策文件和《公司章程》的规定，在公司全体股东的支持和公司董事会、管理层以及广大员工的积极配合下，尽职尽责，认真履行监督权，有效地维护了投资者合法权益，促进了国有资产保值增值，确保了企业规范运作。现将 2011 年监事会主要工作情况报告如下：

（一）监事会工作情况

报告期内，监事会成员列席公司股东大会、董事会，对董事会审议的所有议题特别是对外投资、资金使用、对外担保、资产收购出售、关联交易等事项发表独立意见，审核董事会决议并从合法合规方面发表监督审核意见。监事会主动了解和检查公司财务报表及经营情况，通过查阅审计报告、项目调研、例行询问等形式掌握相关资料和信息。监事会严格督促公司做好内控制度的建立和执行，加强与公司独立董事和内部审计的沟通，整合公司监督资源，形成工作合力，提高了工作效率。

（二）监事会会议情况

报告期内，监事会共召开了 2 次会议。

（1）2011 年 1 月 30 日，召开第六届监事会第六次会议，审议通过了 2010 年度监事会工作报告；审议了公司 2010 年年度报告及其摘要；对有关事项发表了独立意见。

（2）2011 年 8 月 29 日，召开第六届监事会第七次会议，会议对中华企业股份有限公司 2011 年半年度报告发表书面审核意见，并做出相关决议。

另外监事会对公司编制的 2011 年度第一季度和第三季度的季度报告发表了书面审核意见，并做出了相关决议。

（三）监事会对公司依法运作情况的独立意见

根据国家有关法律、法规和《公司章程》的相关规定，监事会对公司的决策程序、内部控制管理制度和公司董事、经理履行职责情况进行了监督，认为公司能按

照国家法律和公司内部控制管理制度规范运作，不断改进和完善公司管理体制和运行机制，已建立了较为完善的内部控制和管理制度；公司决策程序日趋严格、合法、规范，未发现公司董事、经理执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（四）监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，报告期内，公司董事会继续高度关注项目成本、经营费用和对外担保等事项，公司高管层严格执行《中华企业股份有限公司财务制度》、《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》和《中华企业股份有限公司财务委派制度》，加强了项目成本、财务费用、管理费用的控制措施，加强对外担保事项的规范操作，并取得了较好的成效；公司高管层依据房地产开发业务特点，强化了对控股项目公司所需资金的调控，提高了资金的使用效率，统一和规范了投资企业的财务运作行为，加强财务管理，规范经济核算，保证财务会计信息的真实性、完整性和合法性，保障企业资产的安全和国有资产的保值增值。

立信会计师事务所有限公司审计了公司 2011 年度财务报告，并出具了“标准无保留意见”的审计报告。公司监事会认为财务报告真实、准确、完整地反映了公司年度财务状况和经营成果。

（五）监事会对编制年度报告情况的独立意见

公司监事会认为，2011 年度编制的年度报告及审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；年度报告的内容、格式均符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实反映公司本年度的经营管理和财务状况；未发现参与本年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

（六）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，未发现有损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

（七）监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司关联交易公平，表决程序合法，涉及关联董事回避表决，相关信息披露及时、充分，独立董事对关联交易做出了客观、独立的判断意见，未发现有损害上市公司及中小股东利益的情况。

(八) 监事会对公司内幕信息知情人登记管理制度实施情况的独立意见

公司制订了《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》。报告期内，在定期报告或其他重要事项发生时，对内幕信息知情人按规定实施登记备案，落实相关人员的保密责任和义务。

(九) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

监事会审阅了《董事会关于 2011 年度公司内部控制的自我评价报告》，对该报告无异议。

(十) 监事会对立信会计师事务所提出的对2010年度会计报表追溯调整情况的独立意见

监事会审阅了2011年度财务报告，对审计机构提出的对2010年度公司会计政策变更及会计追溯调整事项，认为符合有关会计准则的规定，提高了公司财务信息质量，准确反映了公司实际经营状况。同意该项会计政策变更追溯调整的处理。

第十节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司发生破产重整事项的情况

报告期内，公司未发生破产重整等事项。

三、公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、信托公司等情况

(一) 公司持有其他上市公司发行的股票和证券投资情况

单位：人民币 元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	319,841,408.88	0.3832	233,614,217.85	不适用	-70,304,953.55	可供出售金融资产	投资

说明：2010 年 12 月，本公司董事会通过决议，为满足监管部门“一参一控”的要求，决定将本公司持有的国泰君安和申银万国公司的股权挂牌转让，由于原国泰君安和申银万国的股份已作为信托借款质押物，故本公司在报告期内从二级市场购入“海通证券”3,153 万股股票，成交金额 31,984.14 万元，用于更换质押物。

(二) 公司持有非上市金融企业、拟上市公司股权的情况

单位：人民币 元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
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				

四、报告期内公司收购及出售资产、企业合并事项

(一) 收购资产情况

1、2011 年 1 月 7 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式，审议通过了关于公司参与竞拍苏地 2010-B-33 号地块项目的议案。同日，公司以 7.4 亿元的价格竞得

苏地 2010-B-33 号地块项目。该事项公告于 2011 年 1 月 11 日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前，该项目正处于开工前期准备中。

2、2011 年 1 月 11 日，公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司召开董事会会议，会议审议通过了关于上海房地产经营（集团）有限公司参与竞拍江阴市澄地 2009-C-100 号地块项目的议案。同日，上海房地产经营（集团）有限公司以 49,520 万元的价格竞得该地块。该事项公告于 2011 年 1 月 15 日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前，该项目正处于开工前期准备中。

3、2011 年 5 月，公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司召开董事会会议，会议审议通过了关于受让上海上房现代物流有限公司 49% 股权的议案。2011 年 8 月，上海房地产经营（集团）有限公司以 5,302 万元的价格完成该股权受让。

4、2011 年 6 月 13 日，公司控股子公司上海古北（集团）有限公司召开股东会会议，会议审议通过了关于受让上海京宸置业发展有限公司 10% 股权的议案。2011 年 11 月 25 日，上海古北（集团）有限公司以 2,174 万元的价格完成该股权转让。

（二）出售资产情况

单位：人民币 元

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		87,191,716.60	否	市场性定价	是	是	7.20%	
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	7.10%	

(三) 企业合并情况

报告期内，公司无企业合并的情况。

(四) 公司以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项

报告期内，公司无以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并的事项。

五、报告期内公司实施股权激励计划情况

报告期内公司未实施股权激励计划情况。

六、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：人民币 万元

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
上海金丰易居房地产顾问有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	销售代理	市场公允价格	2885.14	2885.14		现金		不适用

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

单位：人民币 万元

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海地产资产管理有限公司	母公司的控股子公司	收购股权	上海古北(集团)有限公司收购上海地产资产管理有限公司持有的上海古北京宸置业发展有限公司 10% 股权	挂牌竞价	1,958.75	2,174.02	2,174	不适用	现金	不适用

注：2011 年 11 月 18 日，公司董事会以通讯表决的方式审议通过了关于公司控股子公司上海古北(集团)有限公司收购上海古北京宸置业发展有限公司 10% 股权的议

案，收购价格 2,174 万元。由于公司控股子公司上海古北京宸置业发展有限公司存在账面 1,324.99 万元的上海地产资产管理有限公司其他应收账款问题，涉及关联方经营性占用，因此，经协商，由上海古北（集团）有限公司收购上海地产资产管理有限公司持有的上海古北京宸置业发展有限公司 10% 股权，同时上海地产资产管理有限公司向上海古北京宸置业发展有限公司归还该其他应收账款项，以解决关联方经营性占用问题。目前，上述股权收购有关工作已全部办理完成。

（三）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、2011 年 12 月 9 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式审议通过按股权比例，以现金方式对江阴金安置业有限公司进行增资，将江阴金安置业有限公司注册资本金增加至人民币 35,000 万元，增资总金额 15,000 万元，股东上海房地产经营（集团）有限公司按 51% 比例增加资本投资人民币 7,650 万元，股东上海达安企业股份有限公司按 29% 比例增加资本投资人民币 4,350 万元，股东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）按 20% 比例增加资本投资人民币 3,000 万元。三方股东增资后，原持股比例维持不变。上述事项公告与 2011 年 12 月 10 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

3、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。

（四）公司与关联方（包括未纳入合并范围的子公司）存在债权债务往来、担保等事项

1、公司与关联方存在债权债务往来事项

单位：人民币 万元

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
上海房地产资产管理有限公司	母公司的控股子公司			7,000.00	7,000.00
上海地产（集团）有限公司	控股股东			65,000.00	35,000.00
上海地产融资担保有限公司	母公司的控股子公司			10,000.00	10,000.00

(1) 2011 年 10 月 24 日，公司第六届董事会第二十一次会议审议通过向上海地产资产管理有限公司委托兴业银行闵行支行借款 4500 万元，期限 1 年，年利率 12%，由上海房地产经营（集团）有限公司提供连带责任保证。上述事项公告于 2011 年 10 月 26 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(2) 2011 年 11 月 18 日，公司董事会以通讯表决方式审议通过上海房地产经营（集团）有限公司以委托贷款形式向上海地产融资担保有限公司借款人民币壹亿元整，借款期限一年，年利率 10%，委托银行为中国民生银行股份有限公司上海分行。会议中，公司董事会还审议同意公司通过中国农业银行股份有限公司上海曲阳支行以委托贷款形式向上海地产（集团）有限公司借款人民币 6.5 亿元整，期限不超过 1 年，利率水平不高于中国人民银行规定的同期贷款基准利率，公司对该项借款无相应抵押或担保。根据相关规定，公司向上海证券交易所公司管理部提交《关于公司有关议案豁免按照关联交易方式审议和披露的请示》，并获准豁免提交股东大会审议该议案。上述事项公告于 2011 年 11 月 22 日的《中国证券报》和《上海证券报》。至报告期末公司已偿还了 3 亿元。

(3) 2011 年 12 月 28 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式审议通过了关于公司以委托贷款形式向关联方借款的议案，公司通过兴业银行闵行支行以委托贷款形式分别向上海地产资产管理有限公司借款 2500 万元，向上海地产酒店管理有限公司借款 1000 万元。两笔借款年利率均为 10%，期限不超过 1 年，由上海房地产经营（集团）有限公司提供连带责任保证。上述事项公告于 2011 年 12 月 30 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

经过进一步协商，上海房地产经营（集团）有限公司无需为上述两笔借款提供连带责任保证。2012 年 2 月 24 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式审议通过调整后的议案，公司通过兴业银行闵行支行以委托贷款形式分别向上海地产资产管理

有限公司借款 2500 万元，向上海地产酒店管理有限公司借款 1000 万元。两笔借款年利率均为 10%，期限不超过 1 年。至报告期末，公司尚未实施向上海地产酒店管理有限公司的借款。

(4) 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，公司尚未实施上述董事会决议。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执行董事会决议。

2、公司与关联方存在担保事项

(1) 至报告期末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 256,000.00 万元、上海中星（集团）有限公司担保 34,307.00 万元、上海市住房置业担保有限公司担保 21,500.00 万元；上海古北（集团）有限公司担保 115,278.00 万元、上海房地产经营（集团）有限公司担保 154,338.00 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：

报告期内公司未发生向关联方提供担保的情况。

说明：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。

(五) 报告期内，公司无其他重大关联交易。

七、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁情况

报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

（二）重大担保

对控股子公司的担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）（注 4）						
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（注 2）						
报告期内对子公司担保发生额合计				50,000.00		
报告期末对子公司担保余额合计				80,000.00		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额				80,000.00		
担保总额占净资产的比例				13.60%		
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。

八、公司或持股 5%以上股东作出承诺事项的情况

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。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所。

选聘会计事务所程序及其报酬的决定程序：2011 年 1 月 30 日，第六届董事会审计委员会召开会议，审议通过《关于聘请公司 2011 年度会计师事务所的议案》并提交董事会审议；同日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过了关于聘请公司 2011 年度审计机构的议案，决定续聘立信会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计机构。该议案已经 2010 年度股东大会年会审议通过。2011 年我公司支付给立信会计师事务所有限公司年度审计费 190 万元。立信会计师事务所有限公司已连续为我公司提供审计服务 12 年。

十、公司及其董事、监事、高级管理人员等受处罚及整改情况

公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人在报告期内没有受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、证券交易所公开谴责的情形。

十一、其他重大事项

1、2011 年 5 月 11 日，中诚信证券评估有限公司向我公司出具了“信用等级通知书”（信评委函字【2011】跟踪 020 号），对我公司已发行的“中华企业股份有限公司 2009 年公司债券”的信用状况进行了跟踪分析；经中诚信证券评估有限公司信

用评级委员会最后审定，本次跟踪维持我公司的主体信用等级为 AA-，维持评级展望为稳定，维持本期债券的信用等级为 AA+。该事项公告于 2011 年 5 月 28 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、2011 年 10 月 27 日，公司支付自 2010 年 10 月 27 日至 2011 年 10 月 26 日期间中华企业股份有限公司 2009 年公司债券的利息，本次付息债权登记日为 2011 年 10 月 26 日，本次兑息日为 2011 年 10 月 27 日，本期债券票面利率为 7.10%。每手“09 中企债”面值 1,000 元派发利息为 71 元（含税）。该事项公告于 2011 年 10 月 19 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

3、2011 年 12 月 22 日，收到本公司“2009 年中华企业股份有限公司企业债”（债券简称：09 中企债，债券代码：122034）受托管理人——华泰证券股份有限公司《关于变更债券受托管理人的函》。经中国证监会批准，华泰证券股份有限公司的业务范围已发生变更，不再具有公司债券保荐资格和债券受托管理人资格，相关业务和资格全部由其控股子公司华泰联合证券有限责任公司承接。因此，本公司“09 中企债”的受托管理人将由华泰证券股份有限公司相应变更为华泰联合证券有限责任公司，继续履行原华泰证券股份有限公司应承担的相关权利和义务。该事项公告于 2011 年 12 月 24 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

十二、信息披露索引

事 项	刊登的报纸名称及版面	刊登日期	刊登的互联网网站及检索路径
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年1月11日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年1月15日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年1月22日	http://www.sse.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	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年2月1日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司与关联方互为担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年2月1日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年2月1日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年2月1日	http://www.sse.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	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年2月1日	http://www.sse.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	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年2月1日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年2月1日	http://www.sse.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	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年3月1日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司分红派息实施公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年4月12日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年4月27日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年5月27日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年5月27日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年6月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第二十次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年8月31日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于日常关联交易预计增加的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年8月31日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年10月13日	http://www.sse.com.cn
2009 年中华企业股份有限公司公司债付息公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年10月19日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第二十一次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年10月26日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年10月26日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年11月22日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年11月22日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年12月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年12月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于“09 公司债”受托管理人变更的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年12月24日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年12月30日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2011年12月30日	http://www.sse.com.cn

第十一节 财务报告

中华企业股份有限公司

审计报告及财务报表

2011 年度

中华企业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	3-14
	资产负债表和合并资产负债表	3-6
	利润表和合并利润表	7-8
	现金流量表和合并现金流量表	9-10
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	11-14
	财务报表附注	1-94

审计报告

信会师报字[2012]第 110691 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：饶海兵

中国注册会计师：林盛宇

中国·上海

二〇一二年三月十四日

中华企业股份有限公司

资产负债表

2011 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十三	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		297,283,712.18	631,365,031.40
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	331,644.00	331,929.00
预付款项		35,763,747.32	35,838,597.32
应收利息			
应收股利		406,150,000.00	
其他应收款	(二)	5,818,191,653.07	6,005,170,648.38
存货		38,667,606.49	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		6,596,388,363.06	6,844,581,557.10
非流动资产:			
可供出售金融资产		233,614,217.85	303,919,171.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	5,135,414,329.16	3,641,754,236.15
投资性房地产		565,952,491.19	587,209,243.42
固定资产		50,982,766.53	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		41,185,683.36	42,349,505.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,065,937.50	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		7,028,215,425.59	4,629,189,687.75
资产总计		13,624,603,788.65	11,473,771,244.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

中华企业股份有限公司
资产负债表（续）
2011 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十三	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		1,170,000,000.00	715,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		11,846,659.76	23,205,220.42
预收款项		1,828,914.00	5,963,475.06
应付职工薪酬		9,848,835.37	11,824,732.51
应交税费		8,665,735.71	4,713,228.48
应付利息		22,615,788.12	20,060,336.04
应付股利		1,025,789.13	1,020,782.49
其他应付款		1,772,662,399.85	911,031,513.14
一年内到期的非流动负债		5,207,623,663.86	1,086,843,500.00
其他流动负债			660,136,331.68
流动负债合计		8,206,117,785.80	3,439,799,119.82
非流动负债：			
长期借款		1,544,783,919.90	3,167,083,919.90
应付债券		1,190,759,716.67	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		661,304,922.20	1,675,014,705.45
非流动负债合计		3,396,848,558.77	6,030,143,058.68
负债合计		11,602,966,344.57	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		-42,717,934.50	32,163,725.85
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		403,888,329.40	380,474,936.21
一般风险准备			
未分配利润		246,028,111.18	176,751,466.29
所有者权益（或股东权益）合计		2,021,637,444.08	2,003,829,066.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,624,603,788.65	11,473,771,244.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：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

中华企业股份有限公司
合并资产负债表
2011年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,556,783,763.81	2,867,701,642.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	15,000,000.00	
应收票据			
应收账款	(四)	121,900,979.60	87,023,511.94
预付款项	(六)	66,643,790.43	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	(三)		250,000,000.00
其他应收款	(五)	110,384,489.91	78,675,178.72
买入返售金融资产			
存货	(七)	18,229,527,701.88	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		20,100,240,725.63	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	(八)	233,614,217.85	303,919,171.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	2,131,228,578.76	1,439,736,100.67
投资性房地产	(十)	981,426,720.38	995,144,927.29
固定资产	(十一)	153,004,738.32	169,141,582.77
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	(十二)	60,309,138.84	61,835,229.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十三)	1,779,116.73	1,239,370.05
递延所得税资产	(十四)	219,860,620.96	244,606,328.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,781,223,131.84	3,215,622,709.81
资产总计		23,881,463,857.47	21,973,869,269.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

中华企业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2011 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十六）	1,270,000,000.00	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	（十七）	991,849,533.56	329,051,888.21
预收款项	（十八）	1,283,033,152.33	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	（十九）	16,828,683.63	19,380,957.54
应交税费	（二十）	1,138,050,674.95	765,215,067.84
应付利息	（二十一）	29,245,776.80	26,708,492.38
应付股利	（二十二）	38,475,789.13	31,420,782.49
其他应付款	（二十三）	971,862,604.65	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	（二十四）	4,901,983,663.86	1,221,843,500.00
其他流动负债	（二十五）	455,397,916.67	1,464,476,275.52
流动负债合计		11,096,727,795.58	8,253,483,323.70
非流动负债：			
长期借款	（二十六）	4,858,113,919.90	5,756,879,389.90
应付债券	（二十七）	1,190,759,716.67	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	（二十八）	851,702,805.40	1,675,014,705.45
非流动负债合计		6,900,576,441.97	8,619,938,528.68
负债合计		17,997,304,237.55	16,873,421,852.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十九）	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00
资本公积	（三十）	-51,208,917.33	34,646,807.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十一）	398,086,061.79	379,126,732.26
一般风险准备			
未分配利润	（三十二）	3,280,971,627.76	2,691,979,353.41
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,042,287,710.22	4,520,191,831.20
少数股东权益		841,871,909.70	580,255,585.62
所有者权益（或股东权益）合计		5,884,159,619.92	5,100,447,416.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,881,463,857.47	21,973,869,269.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：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

中华企业股份有限公司
利润表
 2011 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	217,718,724.14	360,890,220.12
减：营业成本	(四)	157,660,734.78	290,068,993.45
营业税金及附加		16,157,103.55	18,791,070.82
销售费用		6,887,856.21	6,744,042.20
管理费用		66,070,593.67	48,663,412.48
财务费用		388,220,122.06	361,389,547.93
资产减值损失		114,716.41	2,611,927.66
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)	651,720,687.31	561,868,180.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		68,490,165.45	-272,483.04
二、营业利润（亏损以“-”填列）		234,328,284.77	194,489,405.99
加：营业外收入		410,580.26	1,308,910.00
减：营业外支出		604,933.15	629,795.18
其中：非流动资产处置损失		2,933.15	7,795.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		234,133,931.88	195,168,520.81
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		234,133,931.88	195,168,520.81
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-74,881,660.35	-15,922,237.48
七、综合收益总额		159,252,271.53	179,246,283.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：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

中华企业股份有限公司
合并利润表
2011 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,591,713,261.44	3,030,268,837.96
其中: 营业收入	(三十三)	4,591,713,261.44	3,030,268,837.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,735,333,045.83	2,489,631,673.52
其中: 营业成本	(三十三)	2,177,216,426.53	1,399,149,357.39
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	(三十四)	613,338,791.88	386,716,789.43
销售费用	(三十五)	118,109,258.20	79,408,756.58
管理费用	(三十六)	199,006,898.65	170,677,794.88
财务费用	(三十七)	622,703,502.47	449,128,154.79
资产减值损失	(三十九)	4,958,168.10	4,550,820.45
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)	(三十八)	343,418,937.34	408,996,015.74
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		166,301,267.53	317,695,784.78
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,199,799,152.95	949,633,180.18
加: 营业外收入	(四十)	13,943,949.52	81,435,590.44
减: 营业外支出	(四十一)	1,983,737.07	4,226,328.65
其中: 非流动资产处置损失		73,741.48	230,725.67
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,211,759,365.40	1,026,842,441.97
减: 所得税费用	(四十二)	365,196,597.04	206,234,042.22
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		846,562,768.36	820,608,399.75
其中: 被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		753,849,561.34	702,205,408.14
少数股东损益		92,713,207.02	118,402,991.61
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(四十三)	0.53	0.50
(二) 稀释每股收益	(四十三)	0.53	0.50
七、其他综合收益	(四十四)	-74,881,660.35	-15,922,237.48
八、综合收益总额		771,681,108.01	804,686,162.27
归属于母公司所有者的综合收益总额		678,967,900.99	686,283,170.66
归属于少数股东的综合收益总额		92,713,207.02	118,402,991.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

中华企业股份有限公司
现金流量表
2011 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	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	213,584,463.08	316,011,835.18
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	19,953,844.52	173,663,491.98
经营活动现金流入小计	233,538,307.60	490,933,327.16
购买商品、接受劳务支付的现金	14,444,194.16	34,476,074.33
支付给职工以及为职工支付的现金	33,334,654.98	26,197,086.83
支付的各项税费	13,325,418.28	23,186,626.71
支付其他与经营活动有关的现金	39,740,209.23	33,312,466.39
经营活动现金流出小计	100,844,476.65	117,172,254.26
经营活动产生的现金流量净额	132,693,830.95	373,761,072.90
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	1,027,464,854.38	263,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	3,379,426.80	854,681,090.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	322,111.71	23,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,031,166,392.89	1,117,704,190.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	846,189.00	17,147,075.52
投资支付的现金	2,848,209,393.68	6,110,016,133.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,849,055,582.68	6,127,163,208.62
投资活动产生的现金流量净额	-1,817,889,189.79	-5,009,459,017.82
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,051,750,000.00	6,722,783,919.90
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	164,846.73	
筹资活动现金流入小计	6,051,914,846.73	6,722,783,919.90
偿还债务支付的现金	3,970,647,543.38	2,826,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	729,988,417.00	384,740,852.90
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	164,846.73
筹资活动现金流出小计	4,800,635,960.38	3,211,605,699.63
筹资活动产生的现金流量净额	1,251,278,886.35	3,511,178,220.27
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	-433,916,472.49	-1,124,519,724.65
加: 期初现金及现金等价物余额	631,200,184.67	1,755,719,909.32
六、期末现金及现金等价物余额	197,283,712.18	631,200,184.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

中华企业股份有限公司
合并现金流量表
2011 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,133,284,702.71	5,425,426,834.13
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			81,047,618.19
收到其他与经营活动有关的现金	(四十五)	83,045,753.47	235,857,958.20
经营活动现金流入小计		3,216,330,456.18	5,742,332,410.52
购买商品、接受劳务支付的现金		3,711,892,925.79	9,586,406,239.18
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		162,934,530.84	139,126,265.53
支付的各项税费		602,695,872.43	710,346,018.46
支付其他与经营活动有关的现金	(四十五)	286,170,167.88	445,978,898.28
经营活动现金流出小计		4,763,693,496.94	10,881,857,421.45
经营活动产生的现金流量净额		-1,547,363,040.76	-5,139,525,010.93
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		205,554,754.38	253,992,276.00
取得投资收益所收到的现金		253,416,574.75	21,958,940.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,555,948.70	1,183,248.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			215,806,169.43
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		460,527,277.83	492,940,634.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,431,221.10	23,135,660.14
投资支付的现金		917,961,896.68	1,351,805,611.00
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		943,393,117.78	1,374,941,271.14
投资活动产生的现金流量净额		-482,865,839.95	-882,000,636.73
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		213,500,000.00	35,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		213,500,000.00	35,000,000.00
取得借款收到的现金		7,193,177,330.00	9,326,068,139.90
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十五)	18,867,378.60	
筹资活动现金流入小计		7,425,544,708.60	9,361,068,139.90
偿还债务支付的现金		5,461,942,012.22	3,186,478,356.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,225,413,094.36	681,712,006.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		834,791.11	13,937,969.45
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十五)	100,000,000.00	50,922,853.73
筹资活动现金流出小计		6,787,355,106.58	3,919,113,216.43
筹资活动产生的现金流量净额		638,189,602.02	5,441,954,923.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,221.47	-25,997.22
五、现金及现金等价物净增加额		-1,392,050,500.16	-579,596,721.41
加：期初现金及现金等价物余额		2,820,205,093.84	3,399,801,815.25
六、期末现金及现金等价物余额		1,428,154,593.68	2,820,205,093.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：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

中华企业股份有限公司
所有者权益变动表
2011 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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)		-74,881,660.35			23,413,393.19		69,276,644.89	17,808,377.73
(一) 净利润							234,133,931.88	234,133,931.88
(二) 其他综合收益		-74,881,660.35						-74,881,660.35
上述(一)和(二)小计		-74,881,660.35					234,133,931.88	159,252,271.53
(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					23,413,393.19		-164,857,286.99	-141,443,893.80
1. 提取盈余公积					23,413,393.19		-23,413,393.19	
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	-42,717,934.50			403,888,329.40		246,028,111.18	2,021,637,444.08

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

中华企业股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2011 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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	-15,922,237.48			19,516,852.08		-150,757,317.27	179,246,283.33
（一）净利润							195,168,520.81	195,168,520.81
（二）其他综合收益		-15,922,237.48						-15,922,237.48
上述（一）和（二）小计		-15,922,237.48					195,168,520.81	179,246,283.33
（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				19,516,852.08		-345,925,838.08	
1. 提取盈余公积					19,516,852.08		-19,516,852.08	
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	32,163,725.85			380,474,936.21		176,751,466.29	2,003,829,066.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：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

中华企业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2011 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,414,438,938.00	34,646,807.53			379,126,732.26		2,691,979,353.41		580,255,585.62	5,100,447,416.82
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		2,691,979,353.41		580,255,585.62	5,100,447,416.82
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-85,855,724.86			18,959,329.53		588,992,274.35		261,616,324.08	783,712,203.10
(一) 净利润							753,849,561.34		92,713,207.02	846,562,768.36
(二) 其他综合收益		-74,881,660.35								-74,881,660.35
上述(一)和(二)小计		-74,881,660.35					753,849,561.34		92,713,207.02	771,681,108.01
(三) 所有者投入和减少资本		-10,974,064.51			-4,454,063.66				207,187,908.17	191,759,780.00
1. 所有者投入资本									213,500,000.00	213,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-10,974,064.51			-4,454,063.66				-6,312,091.83	-21,740,220.00
(四) 利润分配					23,413,393.19		-164,857,286.99		-38,284,791.11	-179,728,684.91
1. 提取盈余公积					23,413,393.19		-23,413,393.19			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-141,443,893.80		-38,284,791.11	-179,728,684.91
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	-51,208,917.33			398,086,061.79		3,280,971,627.76		841,871,909.70	5,884,159,619.92

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

中华企业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2011 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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							129,596,326.73		14,399,591.86	143,995,918.59
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,088,029,952.00	50,569,045.01			359,609,880.18		2,335,699,783.35		502,484,896.05	4,336,393,556.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	326,408,986.00	-15,922,237.48			19,516,852.08		356,279,570.06		77,770,689.57	764,053,860.23
（一）净利润							702,205,408.14		118,402,991.61	820,608,399.75
（二）其他综合收益		-15,922,237.48								-15,922,237.48
上述（一）和（二）小计		-15,922,237.48					702,205,408.14		118,402,991.61	804,686,162.27
（三）所有者投入和减少资本									1,828,352.41	1,828,352.41
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									-33,171,647.59	-33,171,647.59
（四）利润分配	326,408,986.00				19,516,852.08		-345,925,838.08		-42,460,654.45	-42,460,654.45
1. 提取盈余公积					19,516,852.08		-19,516,852.08			
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		-42,460,654.45	-42,460,654.45
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	34,646,807.53			379,126,732.26		2,691,979,353.41		580,255,585.62	5,100,447,416.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：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

中华企业股份有限公司

二〇一一年度财务报表附注

一、 公司基本情况

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。一九九三年九月二十四日正式在证券交易所上市。所属行业为房地产类。

2005 年 12 月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以 2005 年 9 月 30 日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股获得 3 股股份的对价。2006 年本公司限售的除上海地产（集团）有限公司以外的境内法人股全部转为流通股。

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

二、 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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

(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

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。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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。

2、 非同一控制下的企业合并

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，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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。

在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当

期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 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

外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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。

(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

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，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。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(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) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

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。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入关联方组合或账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（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
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、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 周转材料的摊销方法

周转材料采用一次转销法；

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、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

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。

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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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。

(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。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。

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。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费

用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

其中：

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

(十九) 附回购条件的资产转让

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

(二十) 预计负债

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

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十一）收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中：房地产销售

- （1）工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；
- （2）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- （3）履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- （4）成本能够可靠地计量。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

(二十二) 政府补助

1、 类型

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

2、 会计处理

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

(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。

(二十五) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更**1、 会计政策变更**

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额 (万元)
对合营企业权益法的核算基础由母公司财务报表更改为合并财务报表（注）	已经公司董事会批准	2010 年年初未分配利润	12,959.63
		2010 年净利润	-260.31
		其中：2010 年归属于母公司的净利润	-234.27
		2011 年年初未分配利润	12,725.36
		2011 年年初长期股权投资	14,139.29

注：本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司 2010 年度对其合营企业上海浦东金鑫房地产有限公司（以下简称“浦东金鑫”）进行权益法核算时以其母公司财务报表为核算基础，2011 年财政部颁布的《企业会计准则讲解（2010 版）》明确要求对权益法核算的被投资单位“在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表、净利润和其他投资变动为基础进行核算”，故公司对浦东金鑫的权益法核算基础变更为浦东金鑫的合并财务报表，并对此进行追溯调整。

2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(二十七) 前期会计差错更正**1、 追溯重述法**

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

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更正事项。

三、 税项**(一) 公司主要税种和税率**

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	4、6、17
营业税	按应税营业收入计征	3、5
城市维护建设税	按缴纳的营业税、增值税及消费税计征	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计征	24、25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30、40、50、60

(二) 税收优惠及批文

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

2、本公司子公司上海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，故根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号）的规定，这些公司本年度按所得税率 24%计算并缴纳企业所得税。

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	上海	服务业	1,500.00	第二类增值电信业务中的信息服务, 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 (限分支经营)。	1,595.43		97.33	97.33	是	33.16		
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		65.00	65.00	是	7,470.10		
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			
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; 停车场 (库) 经营。	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, 建筑装饰材料, 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；销售建筑装饰材料、五金交电；室内装潢	42,000.00		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	房地产开发经营。商品房的销售、租赁、设计。	5,000.00		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	24.87		
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 (注1)	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	622.18		
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%	100%	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%	100%	是			
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	2,190.00		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	503.09	物业管理，房地产经纪，其他居民服务，餐饮企业管理。	825.81		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（注2）	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	3,974.02		70.00	70.00	是	1,461.20		
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	从事房地产开发经营。物业管理	2,793.46		90.00	90.00	是	24.25		
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（除经纪），室内装潢，园林绿化，建筑材料的销售。	50,000.00		100.00	100.00	是			
上海古北文苑置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发、经营；建设工程。	1,000.00		100.00	100.00	是			
江阴金安置业有限公司	控股子公司的子公司	江阴	房地产	35000.00	房地产开发经营；利用自有资金对外投资；房屋租赁；物业管理；房屋工程建筑	17,850.00		51.00	51.00	是	17,003.99		
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，销售日用百货	60.00		60.00	60.00	是	127.17		
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			

注 1：上海江森房屋设备有限公司：本公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司拥有其 50% 股权，为其第一大股东且董事会成员占多数，拥有实质控制权，故将其纳入合并报表范围。

注 2：上海古北京宸置业发展有限公司：本公司控股子公司上海古北（集团）有限公司本期收购上海古北京宸置业发展有限公司少数股东持有的 10% 股权，期末持有 70% 股权。

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	上海	房地产	30,000.00	房地产开发、经营、投资、兴建、代建、代理、租赁及相关业务；住宅绿化设计、绿化工程及养护；白蚁及害虫防治；房屋测量咨询；新型建材设备；实业投资；国内贸易。	46,440.00		90	90	是	19,938.27		
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、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海古北(集团)有限公司	控股子公司	上海	房地产	20,930.00	房地产开发投资经营、兴建代建代理租赁及相关业务，生产资料及生活资料的经营，兴办与古北新区开发相关的工业、贸易、商业、旅游及文化娱乐业的配套设施，为国内外客户提供各项服务性项目等	42,676.76		87.5	87.5	是	28,639.99		
上海港泰房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产	12,768.00	在土地批租受让地块内从事商办楼的建设、经营、出售、出租，实业投资，收费停车场。	7,786.18		60.00	60.00	是	8,799.36		
上海杉野置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	10,000.00	房地产开发及经营有，绿化养护，建材，装潢材料，汽配，百货，五金交电，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

与上期相比本期新增合并单位 3 家，原因为：

(1) 苏州中华园房地产发展有限公司：该公司于 2011 年 6 月成立，本公司出资 5,000 万元，持股比例 100%，故本年度将其纳入合并范围。

(2) 江阴金安置业有限公司：该公司于 2011 年 3 月成立，由本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司出资设立，注册资本为人民币 3.5 亿元，其中：上海房地产经营（集团）有限公司出资 17,850 万元，占 51%，上海达安企业股份有限公司出资 10,150 万元，占 29%，上海集汇置业有限公司出资 7,000 万元，占 20%，因此，本公司对其拥有控制权，故本年度将其纳入合并范围。

(3) 上海古北文苑置业有限公司：该公司于 2011 年 3 月成立，由本公司子公司上海古北（集团）有限公司出资人民币 1,000 万元，持股比例 100%，故本年度将其纳入合并范围。

(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**1、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体**

名称	期末净资产	本期净利润
苏州中华园房地产发展有限公司	4,998.59	-1.41
江阴金安置业有限公司	34,702.01	-297.99
上海古北文苑置业有限公司	993.76	-6.24

五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	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						
人民币			255,711.01			293,248.63
小计			255,711.01			293,248.63
银行存款						
人民币			1,555,808,150.51			2,862,674,942.64
港币	373,207.58	0.8107	302,559.39	4,783,558.58	0.8509	4,070,473.50
美元	34,870.95	6.3009	219,718.37	34,835.62	6.6227	230,705.86
小计			1,556,330,428.27			2,866,976,122.00
其他货币资金						
人民币			197,624.53			432,271.94
小计			197,624.53			432,271.94
合 计			1,556,783,763.81			2,867,701,642.57

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
借款冻结的存出投资款		164,846.73
质押的定期存单（注 1）	100,000,000.00	
借款保证金（注 2）	28,629,170.13	47,331,702.00
合 计	128,629,170.13	47,496,548.73

注 1：截至 2011 年 12 月 31 日，本公司以银行定期存单 10,000 万元为质押，向深圳平安银行上海分行贷款 10,000 万元。

注 2：截至 2011 年 12 月 31 日，借款保证金 2,862.92 万元，其中：本公司子公司上海顺驰置业有限公司和孙公司上海杉野置业有限公司分别存入 1,000 万元和 1,862.92 万元保证金，在编制现金流量时已作剔除。

（二）交易性金融资产

1、 交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
交易性债券投资（注）	15,000,000.00	
合 计	15,000,000.00	

注：交易性债券投资为购买的浦银安盛增利分级债券型证券投资基金（简称浦银安盛增利分级债券）。

（三）应收股利

1、 应收股利

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值是（否）
账龄一年以内的应收股利	250,000,000.00		250,000,000.00			
其中：上海浦东金鑫房地产发展有限公司	250,000,000.00		250,000,000.00			
合 计	250,000,000.00		250,000,000.00			

(四) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	44,889,542.51	34.88	2,212,040.76	4.93	91,184,592.38	99.10	4,559,229.63	5.00
1-2 年 (含 2 年)	83,391,334.58	64.80	4,167,856.73	5.00	337,032.10	0.37	16,851.61	5.00
2-3 年 (含 3 年)					80,807.00	0.09	8,080.70	10.00
3 年以上	400,819.80	0.31	400,819.80	100.00	407,372.80	0.44	402,130.40	98.71
合计	128,681,696.89	100.00	6,780,717.29		92,009,804.28	100.00	4,986,292.34	

2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	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	127,597,949.84	99.16	6,379,897.49	5.00	91,608,984.48	99.56	4,585,472.54	5.01
(2) 关联方组合	682,927.25	0.53						
组合小计	128,280,877.09	99.69	6,379,897.49	4.97	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	0.31	400,819.80	100.00	400,819.80	0.44	400,819.80	100.00
合计	128,681,696.89	100.00	6,780,717.29		92,009,804.28	100.00	4,986,292.34	

应收账款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额			年初余额		
	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	44,240,815.26	34.67	2,212,040.76	91,184,592.38	99.53	4,559,229.63
1-2 年	83,357,134.58	65.33	4,167,856.73	337,032.10	0.37	16,851.61
2-3 年				80,807.00	0.09	8,080.70
3-4 年				6,553.00	0.01	1,310.60
合计	127,597,949.84	100.00	6,379,897.49	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

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		

3、本年度无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款。

4、本报告期无实际核销的应收账款情况

5、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
上海市长宁区土地资源储备中心	非关联方	125,650,000.00	2 年以内	97.64
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	682,927.25	1 年以内	0.53
福州宝龙房地产发展有限公司	非关联方	637,014.06	1 年以内	0.50
古北赵巷 1 某业主	非关联方	231,516.00	1 年以内	0.18
上海联欣科技发展有限公司	非关联方	209,020.00	1 年以内	0.16
合计		127,410,477.31		99.01

7、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例 (%)
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	682,927.25	0.53
合计		682,927.25	

(五) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	59,979,482.89	47.32	2,956,880.43	4.93	19,434,640.35	21.15	971,428.17	5.00
1-2 年 (含 2 年)	11,710,814.30	9.24	585,236.87	5.00	15,771,068.72	17.17	212,316.44	1.35
2-3 年 (含 3 年)	10,557,018.75	8.33	185,701.87	1.76	43,877,190.24	47.76	657,788.03	1.50
3 年以上	44,500,018.21	35.11	12,635,025.07	28.39	12,791,380.50	13.92	11,357,568.45	88.79
合计	126,747,334.15	100.00	16,362,844.24		91,874,279.81	100.00	13,199,101.09	

2、 其他应收款按种类披露:

种类	年末余额				年初余额			
	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款								
(1) 账龄组合	83,702,652.11	66.04	9,313,249.02	11.13	35,679,557.59	38.84	5,834,505.87	16.35
(2) 关联方组合	35,995,086.82	28.40			48,830,127.00	53.14		
组合小计	119,697,738.93	94.44	9,313,249.02	7.78	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款	7,049,595.22	5.56	7,049,595.22	100.00	7,364,595.22	8.02	7,364,595.22	100.00
合计	126,747,334.15	100.00	16,362,844.24		91,874,279.81	100.00	13,199,101.09	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末余额			年初余额		
	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	59,137,608.85	70.65	2,956,880.43	19,428,563.35	54.45	971,428.17
1—2 年	11,704,737.30	13.98	585,236.87	4,246,328.65	11.90	212,316.44
2—3 年	1,857,018.75	2.22	185,701.88	6,577,880.31	18.44	657,788.03
3—4 年	6,413,041.05	7.66	1,282,608.21	649,754.62	1.82	129,950.92
4—5 年	574,849.06	0.69	287,424.53	1,828,016.71	5.12	914,008.36
5 年以上	4,015,397.10	4.80	4,015,397.10	2,949,013.95	8.27	2,949,013.95
合计	83,702,652.11	100.00	9,313,249.02	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款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
张熔	53,702.98	53,702.98	100.00%	预计无法收回
冯懿	72,709.73	72,709.73	100.00%	预计无法收回
江苏太仓	235,000.00	235,000.00	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
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00%	预计无法收回
上海股份制管理服务有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计无法收回
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	7,049,595.22	7,049,595.22		

3、 本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	确定原坏账准备的依据	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额

江苏太仓	预计无法收回	315,000.00	315,000.00
合计		315,000.00	315,000.00

4、本报告期无实际核销的其他应收款情况

5、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
江阴市国土资源局	非关联方	49,520,000.00	1 年以内	39.07	履约保证金
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	35,995,086.82	4 年以内	28.40	往来款
江阴市临港城土地储备中心	非关联方	9,230,000.00	1 至 2 年	7.28	保证金
上海赵巷置业	非关联方	6,076,526.00	1 至 2 年	4.79	红线外电费
苏州西山镇房地产开发公司	非关联方	3,190,000.00	5 年以上	2.52	往来款
合计		104,011,612.82		82.06	

7、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
浙江金湖机械集团有限公司	关联方	35,995,086.82	28.40
合计		35,995,086.82	

(六) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	5,594,770.11	8.40	8,257,567.51	12.29
1 至 2 年	2,340,000.00	3.51	170,000.00	0.25
2 至 3 年			10,100,000.00	15.03
3 年以上	58,709,020.32	88.09	48,689,020.32	72.43
合计	66,643,790.43	100.00	67,216,587.83	100.00

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
上海滩涂造地有限公司	同受母公司控制	35,553,747.32	3 至 6 年	预付土地费，土地尚未移交
上海三灶休闲度假区投资发展有限公司	非关联方	22,835,910.00	4 至 5 年	预付土地费，土地尚未移交
悉雅特楼宇自控(杭州)有限公司	非关联方	3,084,937.00	1 年以内	预付工程款
安亭项目设计费	非关联方	2,360,000.00	1 年以内	预付工程款
浙江宝业建设集团有限公司	非关联方	941,649.17	1 年以内	预付工程款
合计		64,776,243.49		

3、期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、预付关联方账龄情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
------	--------	------	-----------------

上海滩涂造地有限公司	关联方	35,553,747.32	53.35
合计		35,553,747.32	

(七) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	369,047.20		369,047.20	379,108.54		379,108.54
周转材料	32,661.50		32,661.50	38,361.50		38,361.50
库存商品	3,457,977.49	1,189,432.76	2,268,544.73	3,499,342.78	1,198,327.18	2,301,015.60
开发成本	14,582,926,883.88		14,582,926,883.88	13,825,030,303.36		13,825,030,303.36
开发产品	3,642,876,970.19	109,976.48	3,642,766,993.71	1,579,689,558.80	305,449.03	1,579,384,109.77
工程施工	1,163,570.86		1,163,570.86	496,739.56		496,739.56
合计	18,230,827,111.12	1,299,409.24	18,229,527,701.88	15,409,133,414.54	1,503,776.21	15,407,629,638.33

其中： 期末数中账面价值人民币 482,775.37 万元的存货用于担保， 详见本附注八 / (一) / 2。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	年末余额	年初余额
两河流域三期	2006年	2011年	130,000.00		285,525,568.02
美兰湖畔雅苑(3、4、7、8号楼)	2010年	2012年	10,000.00	73,756,459.70	51,172,537.36
美兰湖中华园二期	2009年	2011年	120,000.00		905,020,781.22
罗店D1-2地块	2010年	2013年	340,000.00	1,841,112,789.16	1,519,916,528.83
章家坝R21-01/02地块	2011年	2015年	400,000.00	3,043,510,842.97	2,813,943,969.30
江阴中华新城	2011年	2014年	120,000.00	240,781,707.04	192,827,745.80
古北御庭	2009年	2013年	210,000.00	1,423,083,751.37	1,204,870,252.14
古北新区9-3地块	2008年	2012年		1,275,196,439.18	656,176,858.98
古北新区5-2地块	2008年	2011年	150,000.00	8,905,374.86	28,770,919.30
古北新区2-1地块	2011年	2012年		16,615,497.78	
古北文苑4-7地块	2011年		10,000.00	63,549,155.00	18,683,796.00
古北陆翔苑二期商铺	2011年	2012年	10,000.00	10,327,048.80	771,029.22
太湖古北雅园二期	2008年	2012年	43,200.00	360,955,787.16	308,889,774.06
古北香堤岭	2008年	2011年	62,800.00		511,541,950.50
朱家角137\138地块	2010年	2013年	250,000.00	1,430,679,482.04	1,374,485,557.52
印象春城(周浦23#地块)	2007年	2013年	360,000.00	632,669,688.76	1,325,817,011.42
誉品谷水湾豪庭	2011年	2014年	398,000.00	2,871,286,727.11	2,626,616,023.69
苏地2010-B-33号地块(注)	2011年	2014年	120,000.00	762,968,988.00	
江阴市澄地2009-C-100号地块	2012年	2014年	100,000.00	527,527,144.95	
合计				14,582,926,883.88	13,825,030,303.36

注：2011年1月7日，本公司以总价7.4亿元竞得江苏省苏州平江区苏地2010-B-33号地块，截止2011年12月31日该土地款已全部支付，但尚未取得相关土地权证，详见附注十(六)/2。

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005年	136,290.00			136,290.00

鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	12,109,858.08		4,168,967.90	7,940,890.18
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.17			594,973.17
万泰项目	2008 年	125,194,620.88		125,194,620.88	
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999 年	3,453,506.63			3,453,506.63
两河流域一期	2009 年	98,109,544.42		1,876,357.52	96,233,186.90
两河流域二期	2010 年	84,595,478.32		71,130,235.36	13,465,242.96
两河流域三期	2011 年		693,370,383.18	100,306,651.49	593,063,731.69
苏州工业园区第五元素(一期)	2006 年	15,554,708.25		594,808.42	14,959,899.83
苏州工业园区第五元素(二期)	2009 年	26,358,121.41		12,915,448.67	13,442,672.74
美兰湖畔雅苑一期	2007 年	29,108,059.03		5,467,853.60	23,640,205.43
美兰湖畔雅苑二期	2011 年		1,316,154,482.27	494,267,994.01	821,886,488.26
虹桥路 1482 号	1983 年	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼	----	3,455,452.54			3,455,452.54
古北国际花园车库、商铺	2006 年、2008 年	43,482,127.40		3,098,860.49	40,383,266.91
古北国际广场	2007 年	63,280,813.08			63,280,813.08
古北佘山国际别墅	2006 年	60,408,378.65		10,803,872.53	49,604,506.12
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34			1,621,539.34
太湖古北雅园一期	2006 年	3,634,991.87			3,634,991.87
古北香堤岭	2010 年		685,501,837.94	210,265,699.94	475,236,138.00
张杨路 1050 弄 8 号 307、308 室	2000 年	262,566.00			262,566.00
上海春城二期车库	2004 年	11,607,690.49		1,437,196.22	10,170,494.27
万都花园	2005 年	1,207,304.49		86,323.57	1,120,980.92
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		880,000.00	21,698,397.70
印象春城三期	2011 年		1,303,489,980.33	846,198,782.70	457,291,197.63
上海春城 21# 商铺	2003 年	655,863.95		406,897.15	248,966.80
春城二期车库	2005 年	992,565.00		714,176.60	278,388.40
国际客运中心 2 号楼及车库	2010 年	544,161,866.09			544,161,866.09
华宁国际广场	2008 年	400,551,443.89		45,514,525.28	355,036,918.61
合计		1,579,689,558.80	3,998,516,683.72	1,935,329,272.33	3,642,876,970.19

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	305,449.03			195,472.55	109,976.48
库存商品	1,198,327.18			8,894.42	1,189,432.76
合计	1,503,776.21			204,366.97	1,299,409.24

3、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			本期转入存货额	其他减少	
两河流域三期	27,092,630.39	6,921,000.88	34,013,631.27		
美兰湖畔雅苑（3、4、7、8号楼）	6,028,332.94	3,464,399.54			9,492,732.48
美兰湖中华园二期	117,520,257.18	30,302,481.14	147,822,738.32		-----
罗店 D1-2 地块	59,099,058.54	87,019,976.72			146,119,035.26
章家坝 R21-01\02 地块		123,706,019.85			123,706,019.85
古北御庭	30,868,942.54	41,377,208.38			72,246,150.92
古北新区 9-3 地块	33,934,548.98	57,611,527.00			91,546,075.98
太湖古北雅园二期	9,185,500.01	3,112,163.89			12,297,663.90
古北香缇岭	15,989,085.64		15,989,085.64		
印象春城（周浦 23#地块）	86,261,321.16	33,769,206.95	61,763,982.10		58,266,546.01
誉品谷水湾豪庭		106,061,408.04			106,061,408.04
合计	385,979,677.38	493,345,392.39	259,589,437.33		619,735,632.44

(八) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	年末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具（注）	233,614,217.85	303,919,171.40
合计	233,614,217.85	303,919,171.40

注：可供出售金融资产系本公司于 2010 年购入的“海通证券”股票共计 3,152.69 万股，购入成本为 31,984.14 万元，2011 年末公允价值 23,361.42 万元。本公司已将该金融资产全部用于置换新华信托股份有限公司设立“新华信托-中华企业国泰君安、申银万国股权收益权买入返售集合资金信托计划”的原股权质押物，详见附注八（一）/1（4）。

(九) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	年末余额	年初余额
合营企业	407,849,239.92	521,400,028.60
联营企业	1,717,133,260.76	890,636,234.67
其他股权投资	6,276,078.08	40,204,705.65
小计	2,131,258,578.76	1,452,240,968.92
减：减值准备	30,000.00	12,504,868.25
合计	2,131,228,578.76	1,439,736,100.67

2、 合营企业、联营企业相关信息

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 (%)	年末资产总额	年末负债总额	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	2,211,418,984.54	1,405,615,894.05	805,803,090.49	1,543,835,571.34	424,827,655.82
上海瀛晨置业有限公司	50.00	50.00	8,041,532.93	8,041,532.93			33,650.15
上海瀛拓置业有限公司	50.00	50.00	8,041,701.56	8,041,701.56			33,678.15
上海瀛利置业有限公司	50.00	50.00	8,044,137.47	6,901.88	8,037,235.59		29,212.18
二、联营企业							
天津星华府置业有限公司	30.00	30.00	1,046,680,236.05	74,244.00	1,046,605,992.05		-3,168,737.04
天津星华城置业有限公司	30.00	30.00	1,718,998,465.06	80,797,598.41	1,638,200,866.65		-10,805,345.05
天津星华商置业有限公司	30.00	30.00	269,747,647.13		269,747,647.13		-258,860.98
上海上房现代物流有限公司	49.00	49.00	191,638,436.13	109,485,540.77	82,152,895.36	14,540,108.31	893,676.78
上海房地（集团）有限公司	40.00	40.00	8,634,822,581.45	5,310,957,155.12	1,903,505,330.14	823,706,654.89	-113,942,431.52

3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
-------	------	------	------	------	--------------------------	------	----------------	-----------------	----------------------	------	----------	--------

									说明			
上海浦东金鑫房地 产发展有限公司 (注 1)	权益法	24,783,109.02	509,388,063.79	-113,599,058.92		395,789,004.87	50.00	50.00				
天津星华商置业有 限公司	权益法	81,000,000.00	81,001,952.43	-77,658.29		80,924,294.14	30.00	30.00				
天津星华城置业有 限公司	权益法	495,000,000.00	494,701,863.51	-3,241,603.51		491,460,260.00	30.00	30.00				
天津星华府置业有 限公司	权益法	315,000,000.00	314,932,418.73	-950,621.11		313,981,797.62	30.00	30.00				
上海瀛晨置业有限 公司(注 2)	权益法	4,000,000.00	4,003,941.39	16,825.08		4,020,766.47	50.00	50.00				
上海瀛拓置业有限 公司(注 2)	权益法	4,000,000.00	4,004,011.71	16,839.07		4,020,850.78	50.00	50.00				
上海瀛利置业有限 公司	权益法	4,000,000.00	4,004,011.71	14,606.09		4,018,617.80	50.00	50.00				
上海上房现代物流 有限公司(注 3)	权益法	53,021,283.00		52,720,194.73		52,720,194.73	49.00	49.00				
上海房地(集团) 有限公司(注 4、 7)	权益法	828,200,393.68		778,046,714.27	-4,576,706.80	778,046,714.27	40.00	40.00				
权益法小计			1,412,036,263.27	712,946,237.41	-4,576,706.80	2,124,982,500.68						
成都海发股份有限 公司	成本法	30,000.00	30,000.00			30,000.00				30,000.00		
国泰君安证券股份 有限公司(注 5)	成本法	12,573,294.24	12,573,294.24	-12,573,294.24		-						
国泰君安投资管理	成本法	2,919,989.76	2,919,989.76			2,919,989.76						

股份有限公司											
上海金城房地产投资咨询公司	成本法	3,326,088.32	3,326,088.32			3,326,088.32					
申银万国证券股份有限公司(注6)	成本法	21,355,333.33	21,355,333.33	-21,355,333.33							3,379,426.80
成本法小计			40,204,705.65	-33,928,627.57		6,276,078.08			30,000.00		3,379,426.80
合计			1,452,240,968.92	679,017,609.84	-4,576,706.80	2,131,258,578.76			30,000.00		3,379,426.80

长期股权投资的说明:

注 1: 上海浦东金鑫房地产发展有限公司: 详见附注二/(二十七)/1。

注 2: 上海瀛晨置业有限公司及上海瀛拓置业有限公司: 上海市工商行政管理局虹口分局 2012 年 2 月 6 日分别签发了准予两公司注销的注销登记通知书。

注 3: 上海上房现代物流有限公司: 2011 年 8 月, 本公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司受让了由上海闵虹投资有限公司持有的上海上房现代物流有限公司 49% 股权, 转让价格以 2010 年 12 月末评估净资产为基础计算, 共计 5,302.13 万元, 该股权转让款已于 2011 年 8 月支付, 并完成产权转让交割及工商变更手续。

注 4: 上海房地(集团)有限公司: 本公司本年度通过协议方式以现金收购上海地产(集团)有限公司持有上海房地(集团)有限公司 40% 的股权, 详见附注八/(二)/1, 该股权已用于深圳平安银行长期借款质押, 详见附注六/(五)/6(1)。

注 5: 国泰君安证券股份有限公司: 本公司本年度转让持有的国泰君安证券股份有限公司 7,604,140 股股权, 转让给上海交大昂立股份有限公司, 转让金额为 9,505.14 万元, 实现转让收益 8,719.17 万元。公司 2007 年认购的国泰君安证券股份有限公司增发的 1,520,828 股股权, 以每股 8 元人民币转让给上海展志实业有限公司, 已收第一期转让款 164.25 万元, 公司已核销相对应的增资成本 164.25 万元, 详见附注十(六)/6。

注 6: 申银万国证券股份有限公司: 本公司本年度转让持有的申银万国证券股份有限公司 16,897,134 股股权, 转让给上海久事公司, 转让金额 9,800.34 万元, 实现转让收益 8,604.18 万元, 详见附注十(六)/6。

注 7: 关于股权质押情况详见附注八(一)/2(2)。

4、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

被投资单位	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
申银万国股份有限公司	11,961,581.92	98,003,377.20	股权评估并参照产权市场交易价格
国泰君安证券股份有限公司	7,849,683.40	95,041,400.00	股权评估并参照产权市场交易价格

(十) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1. 账面原值合计	1,190,807,405.16	25,930,220.86		1,216,737,626.02
(1) 房屋、建筑物	1,190,807,405.16	25,930,220.86		1,216,737,626.02
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	192,402,477.87	39,648,427.77		232,050,905.64
(1) 房屋、建筑物	192,402,477.87	39,648,427.77		232,050,905.64
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	998,404,927.29	25,930,220.86	39,648,427.77	984,686,720.38
(1) 房屋、建筑物	998,404,927.29	25,930,220.86	39,648,427.77	984,686,720.38
(2) 土地使用权				
4. 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				
5. 投资性房地产账面价值合计	995,144,927.29	25,930,220.86	39,648,427.77	981,426,720.38
(1) 房屋、建筑物	995,144,927.29	25,930,220.86	39,648,427.77	981,426,720.38
(2) 土地使用权				

投资性房地产的说明：

- 1、公司年末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 78,850.81 万元，详见附注八/（一）/2。
- 2、2011 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 3,552.94 万元，计提减值准备为 0 元。
- 3、2011 年度本公司将账面价值为 939.68 万元（原值 1,351.58 万元）的房产自用改为出租，故自改变用途之日起，将相应的固定资产转换为投资性房地产核算。

(十一) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、账面原值合计：	255,028,004.31	9,437,844.12	26,013,451.98	238,452,396.45
其中：房屋及建筑物	186,203,242.70		16,799,520.48	169,403,722.22
专用设备	5,714,780.99	34,975.00	14,526.83	5,735,229.16
运输工具	29,457,416.08	7,263,051.12	3,906,462.01	32,814,005.19
通用设备	18,715,202.63	1,617,866.00	1,361,329.90	18,971,738.73
固定资产装修	14,937,361.91	521,952.00	3,931,612.76	11,527,701.15
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	85,886,421.54	11,459,508.19	11,898,271.60	85,447,658.13

其中：房屋及建筑物	35,465,859.42	4,406,610.73	3,867,940.34	36,004,529.81
专用设备	4,960,196.71	241,005.03	14,526.83	5,186,674.91
运输工具	19,670,526.95	3,567,429.10	3,717,568.45	19,520,387.60
通用设备	12,961,816.22	2,206,412.43	1,240,812.50	13,927,416.15
固定资产装修	12,828,022.24	1,038,050.90	3,057,423.48	10,808,649.66
三、固定资产账面净值合计	169,141,582.77	9,437,844.12	25,574,688.57	153,004,738.32
其中：房屋及建筑物	150,737,383.28		17,338,190.87	133,399,192.41
专用设备	754,584.28	34,975.00	241,005.03	548,554.25
运输工具	9,786,889.13	7,263,051.12	3,756,322.66	13,293,617.59
通用设备	5,753,386.41	1,617,866.00	2,326,929.83	5,044,322.58
固定资产装修	2,109,339.67	521,952.00	1,912,240.18	719,051.49
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
专用设备				
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	9,437,844.12	25,574,688.57	153,004,738.32
其中：房屋及建筑物	150,737,383.28		17,338,190.87	133,399,192.41
专用设备	754,584.28	34,975.00	241,005.03	548,554.25
运输工具	9,786,889.13	7,263,051.12	3,756,322.66	13,293,617.59
通用设备	5,753,386.41	1,617,866.00	2,326,929.83	5,044,322.58
固定资产装修	2,109,339.67	521,952.00	1,912,240.18	719,051.49

1、公司本年度折旧计提金额为 1,145.95 万元。

2、年末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 4,528.22 万元，详见附注八/（一）/2。

（十二）无形资产

1、 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、账面原值合计	70,467,710.48			70,467,710.48
(1). 土地使用权	69,635,169.97			69,635,169.97
(2). 软件	340,220.00			340,220.00
(3). 其他	492,320.51			492,320.51
2、累计摊销合计	8,632,481.02	1,526,090.62		10,158,571.64
(1). 土地使用权	7,831,759.20	1,504,655.28		9,336,414.48
(2). 软件	308,401.31	21,435.34		329,836.65
(3). 其他	492,320.51			492,320.51
3、无形资产账面净值合计	61,835,229.46		1,526,090.62	60,309,138.84
(1). 土地使用权	61,803,410.77		1,504,655.28	60,298,755.49
(2). 软件	31,818.69		21,435.34	10,383.35
(3). 其他				
4、减值准备合计				
(1). 土地使用权				
(2). 软件				

(3). 其他				
无形资产账面价值合计	61,835,229.46		1,526,090.62	60,309,138.84
(1). 土地使用权	61,803,410.77		1,504,655.28	60,298,755.49
(2). 软件	31,818.69		21,435.34	10,383.35
(3). 其他				

- 1、公司本年度无形资产摊销金额为 152.61 万元。
- 2、年末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 1,424.09 万元，详见附注八/（一）/2。

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	年末余额
经营租入固定资产改良支出	67,182.40	369,839.00	82,592.36		354,429.04
预付长期租赁费用	1,172,187.65	459,000.00	206,499.96		1,424,687.69
合计	1,239,370.05	828,839.00	289,092.32		1,779,116.73

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 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

项目	年末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,244,696.65	1,765,025.40
工资及福利	947,886.37	856,448.01
收入确认	56,522,550.17	81,553,913.29
预提成本	110,081,049.13	83,808,781.92
合并内部利润抵销	28,226,315.77	27,312,402.74
可抵扣的经营亏损	21,623,566.36	47,125,130.22
可结转的税款抵减	214,556.51	2,184,626.59
小 计	219,860,620.96	244,606,328.17

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
(1) 资产减值准备	18,754,184.17	28,366,192.11
(2) 可抵扣亏损	934,743,509.51	567,337,132.80
(3) 公允价值变动	86,227,191.03	15,922,237.48
合计	1,039,724,884.71	611,625,562.39

(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：

项目	年末余额	年初余额	备注
2012 年			
2013 年			
2014 年	202,314,503.57	210,896,288.22	
2015 年	355,645,202.90	356,440,844.58	

2016 年	376,783,803.04		
合计	934,743,509.51	567,337,132.80	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
减值准备	8,978,786.60
工资及福利	3,791,545.48
收入确认	226,090,200.68
预提费用	440,324,196.52
合并内部利润抵消	112,905,263.08
可抵扣的经营亏损	86,494,265.44
可结转的税款抵减	858,226.04
小计	879,442,483.84

(十五) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	18,185,393.43	5,273,368.10	315,200.00		23,143,561.53
存货跌价准备	1,503,776.21			204,366.97	1,299,409.24
长期股权投资减值准备	12,504,868.25			12,474,868.25	30,000.00
投资性房地产减值准备	3,260,000.00				3,260,000.00
合计	35,454,037.89	5,273,368.10	315,200.00	12,679,235.22	27,732,970.77

(十六) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	100,000,000.00	
抵押借款		255,000,000.00
保证借款	695,000,000.00	710,000,000.00
信用借款	475,000,000.00	145,000,000.00
合计	1,270,000,000.00	1,110,000,000.00

短期借款分类的说明：

抵押、质押物清单详见附注 八/（一）/2。

(十七) 应付账款

1、 应付账款明细如下:

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	854,439,975.22	190,008,772.16
1-2 年	40,098,912.67	54,039,026.33
2-3 年	24,766,920.39	27,729,530.65
3 年以上	72,543,725.28	57,274,559.07
合 计	991,849,533.56	329,051,888.21

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	年末余额	年初余额
上海金丰易居房地产顾问有限公司	4,179,759.66	
合 计	4,179,759.66	

4、 账龄超过一年的大额应付账款:

单位名称	年末余额	未结转原因
上海市住宅建设发展中心	46,332,830.60	土地款
上海市第七建筑有限公司	11,267,549.40	工程款

(十八) 预收款项

1、 预收款项情况:

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	709,227,063.48	2,636,700,428.57
1-2 年	515,280,257.65	59,054,870.78
2-3 年	46,351,478.00	4,374,008.00
3 年以上	12,174,353.20	4,121,613.00
合 计	1,283,033,152.33	2,704,250,920.35

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无预收关联方款项。

4、 预售房款项情况的说明:

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
古北御庭		167,029,949.00	2013 年	7.07%

(十九) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	17,223,454.77	116,091,534.20	119,271,352.07	14,043,636.90
(2) 职工福利费	490,206.95	5,483,190.24	5,494,690.24	478,706.95
(3) 社会保险费	419,017.28	24,018,642.13	23,999,079.91	438,579.50

其中：医疗保险费	63,416.40	8,580,128.65	8,555,194.61	88,350.44
基本养老保险费	305,552.67	11,991,750.20	11,973,260.52	324,042.35
年金缴费	30,595.00	1,832,108.43	1,859,681.43	3,022.00
失业保险费	16,051.21	1,040,921.54	1,038,644.98	18,327.77
工伤保险费	1,701.00	255,567.62	254,848.70	2,419.92
生育保险费	1,701.00	318,165.69	317,449.67	2,417.02
(4) 住房公积金	119,020.39	8,523,384.21	8,527,961.21	114,443.39
(5) 辞退福利		71,692.00	71,692.00	
(6) 其他	1,129,258.15	6,296,698.75	5,672,640.01	1,753,316.89
合计	19,380,957.54	160,485,141.53	163,037,415.44	16,828,683.63

- 1、本公司年末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。
- 2、本期发生工会经费和职工教育经费金额 560.71 万元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 7.17 万元。
- 3、本公司应付职工薪酬年末余额主要为职工 2011 年度年终奖和对经营者考核的风险期奖。职工年终奖已在财务报告批准报出前发放，经营者考核风险期奖按完成考核程序后发放。

(二十) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	82,350.35	4,277.33
营业税	-31,539,949.84	-105,935,937.57
企业所得税	215,497,196.51	145,082,239.92
个人所得税	655,867.94	924,949.44
城市维护建设税	140,272.23	-1,096,275.54
房产税	7,805,221.88	10,514,751.54
土地增值税	945,473,170.18	719,646,235.81
教育费附加	-1,355,517.61	-3,148,964.34
土地使用税	1,596,149.82	277,173.00
河道管理费	-314,505.90	-1,060,881.75
其他	10,419.39	7,500.00
合计	1,138,050,674.95	765,215,067.84

(二十一) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
银行借款利息	15,045,776.80	12,508,492.38
信托借款利息		
09 中企债利息	14,200,000.00	14,200,000.00
合 计	29,245,776.80	26,708,492.38

(二十二) 应付股利

单位名称	年余额	年初余额	超过一年未支付原因
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年度红利	5,006.64		
子公司应付上海房地(集团)有限公司红利		8,400,000.00	
子公司应付上海地产(集团)有限公司	7,000,000.00	22,000,000.00	
子公司应付新长宁(集团)有限公司	30,450,000.00		
合计	38,475,789.13	31,420,782.49	

(二十三) 其他应付款**1、 其他应付款情况:**

项目	年末余额	年初余额
1年以内	544,759,423.69	116,362,816.33
1-2年	119,441,258.88	158,445,167.60
2-3年	53,955,201.90	62,322,057.49
3年以上	253,706,720.18	244,005,397.95
合计	971,862,604.65	581,135,439.37

2、 期末数中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。**3、 期末数中欠关联方情况**

单位名称	年末余额	年初余额
上海金丰易居房地产顾问有限公司(注)		1,400,000.00
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司		36,180,000.00
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	23,018,750.00	48,018,750.00
上海集汇置业有限公司	54,944,000.00	
上海市土地储备中心	16,916,050.00	16,916,050.00
合计	94,878,800.00	102,514,800.00

注：上海金丰易居房地产顾问有限公司原名称为上海普润房地产顾问有限公司。

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	年末余额	未偿还原因
农民工征地费	206,006,872.36	尚未支付
长宁区财政局	50,216,131.20	尚未支付
上海高岛屋百货有限公司	35,000,000.00	尚未支付
上海市住宅建设发展中心	29,030,265.95	尚未支付

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容
农民工征地费	206,006,872.36	农民工征地费
上海天丰房地产顾问有限公司	200,000,000.00	保证金
中国海诚工程科技股份有限公司	95,000,000.00	往来款
上海集汇置业有限公司	54,944,000.00	往来款
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	23,018,750.00	往来款

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,957,660,000.00	925,800,000.00
一年内到期的其他非流动负债	2,944,323,663.86	296,043,500.00
合计	4,901,983,663.86	1,221,843,500.00

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	500,000,000.00	
抵押借款	648,160,000.00	75,800,000.00
保证借款	809,500,000.00	850,000,000.00
合计	1,957,660,000.00	925,800,000.00

注：本公司年末一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
民生银行静安支行	2009年4月22日	2012年4月21日	RMB	5.67%		200,000,000.00		
民生银行静安支行	2009年12月1日	2012年10月23日	RMB	5.67%		100,000,000.00		
民生银行静安支行	2010年1月4日	2012年10月23日	RMB	5.67%		400,000,000.00		
上海市住房置业担保有限公司(委托贷款)	2010年4月6日	2012年4月6日	RMB	7.00%		500,000,000.00		
北京银行	2010年7月1日	2012年12月31日	RMB	4.95%		300,000,000.00		
合计						1,500,000,000.00		

一年内到期的长期借款说明：

(1) 质押借款

质押物清单详见附注八/（一）/1。

(2) 抵押借款

抵押物清单详见附注八/（一）/2。

(2) 保证借款

上述保证借款详见附注六（五）/4。

(二十五) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
中海信托股份有限公司（注）	455,397,916.67	
上海国际信托有限公司		257,274,331.68
中诚信托有限公司		398,862,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司		299,881,643.84
中海信托股份有限公司		367,070,000.00
中海信托股份有限公司		141,388,300.00
合计	455,397,916.67	1,464,476,275.52

注：其他流动负债中海信托股份有限公司信托借款借款本金 4.27 亿元，详见附注八/（一）/1。

(二十六) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	369,000,000.00	500,000,000.00
抵押借款	3,830,330,000.00	4,057,595,470.00
保证借款	658,783,919.90	1,199,283,919.90
信用借款		
合计	4,858,113,919.90	5,756,879,389.90

长期借款分类的说明：

一年内到期的长期借款说明：

(1) 质押借款

质押物清单详见附注八/（一）/1。

(2) 抵押借款

抵押物清单详见附注八/（一）/2。

(2) 保证借款

上述保证借款详见附注六（五）/4。

2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海银行股份有限公司长宁支行	2009/6/22	2017/5/30	人民币	浮动利率		387,640,000.00		450,000,000.00
中国建设银行上海第五支行	2010/3/11	2020/3/20	人民币	5.76%		620,000,000.00		190,925,470.00
中国建设银行上海静安支行	2010/3/25	2014/3/22	人民币	4.86%		495,000,000.00		81,430,000.00
深圳平安银行	2011/3/8	2016/3/7	人民币	6.77%		369,000,000.00		
浦发银行静安支行	2010/2/26	2014/2/25	人民币	5.76%		358,783,919.90		359,283,919.90
合计						2,230,423,919.90		1,081,639,389.90

(二十七) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
09 中企债 (注)	1,200,000,000.00	2009 年 10 月 27 日	5 年	1,200,000,000.00	14,200,000.00	87,915,283.34	85,200,000.00	14,200,000.00	1,190,759,716.67
合计	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00	14,200,000.00	87,915,283.34	85,200,000.00	14,200,000.00	1,190,759,716.67

注：上海地产（集团）有限公司为本公司发行公司债券提供无条件不可撤销担保，详见附注六（五）/4。

(二十八) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
昆仑信托有限责任公司		676,131,435.18
新华信托股份有限公司		173,839,603.60
上海国际信托有限责任公司		362,104,166.67
上海国际信托有限责任公司		170,000,000.00
中诚信托有限责任公司		292,939,500.00
五矿国际信托（中信）（注）	353,654,922.20	
五矿国际信托（浦发）（注）	302,650,000.00	
上海国际信托有限公司（注）	195,397,883.20	
合计	851,702,805.40	1,675,014,705.45

注：本公司其他非流动负债系本年度发行的信托计划，详见附注八/（一）/1。

(二十九) 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中：							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份	1,414,438,938.00						1,414,438,938.00
(1). 人民币普通股	1,414,438,938.00						1,414,438,938.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	1,414,438,938.00						1,414,438,938.00
合计	1,414,438,938.00						1,414,438,938.00

(三十) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1. 资本溢价（股本溢价）				
(1) 投资者投入的资本				
(2) 同一控制下企业合并的影响	10,974,064.51		10,974,064.51	
(3) 其他（如：控股股东捐赠及豁免债务形成的资本公积）				
小计	10,974,064.51		10,974,064.51	
2. 其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	3,775,442.17	-4,576,706.80		-801,264.63
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	-15,922,237.48	-70,304,953.55		-86,227,191.03
(3) 资产评估增值	29,258,657.02			29,258,657.02
(4) 关联方交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
(5) 其他资本公积	2,060,881.31			2,060,881.31
小计	23,672,743.02	-74,881,660.35		-51,208,917.33
合计	34,646,807.53	-74,881,660.35	10,974,064.51	-51,208,917.33

本公司本年度资本公积的说明：

(1) 本期“资本公积-同一控制下企业合并的影响”减少 1,097.41 万元，系本公司子公司上海古北（集团）有限公司收购子公司上海古北京宸置业发展有限公司 10% 少数股东股权，在合并报表中，上海古北（集团）有限公司取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额 1,542.81 万元，冲减资本公积（股本溢价-同一控制下企业合并的影响）1,097.41 万元，超额部分冲减法定盈余公积 445.41 万元。

(2) 本期“资本公积-被投资单位除净损益外所有者权益其他变动”增加-457.67 万元，系本期公司持股 40% 的上海房地（集团）有限公司其他综合收益本期发生额为-1,144.18 万元。故本公司按相应的股权比例计入其归属于本公司的其他综合收益-457.67 万元。

(3) “可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失”本期增加-7,030.50 万元，系公司于 2010 年购入的“海通证券”股票，本期公允价值变动金额为-7,030.50 万元。

(三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	379,126,732.26	23,413,393.19	4,454,063.66	398,086,061.79
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	379,126,732.26	23,413,393.19	4,454,063.66	398,086,061.79

注1：本期增加 2,341.34 万元系母公司根据当期净利润的 10%计提的法定盈余公积金。

注2：本期减少 445.41 万元，详见附注五/(三十)/资本公积的说明（1）。

(三十二) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	2,691,979,353.41	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	753,849,561.34	
减：提取法定盈余公积	23,413,393.19	10.00%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	141,443,893.80	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,280,971,627.76	

(三十三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	4,582,728,527.35	3,022,896,503.12
其他业务收入	8,984,734.09	7,372,334.84
营业成本	2,177,216,426.53	1,399,149,357.39

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业	712,518.40	2,223.61	109,838.30	68,441.49
(2) 房地产业	4,480,641,217.21	2,078,912,900.05	2,933,347,870.01	1,323,655,725.23
(3) 旅游饮食服务业	8,303,693.43	2,384,228.80	11,631,946.79	2,387,566.82

(4) 施工业	24,941,320.60	22,108,487.99	8,477,433.00	8,049,524.50
(5) 材料销售				
(6) 劳务收入	77,114,511.80	73,808,586.08	75,007,472.54	64,053,123.72
(7) 租赁				
(8) 物业管理				
(7) 其他			1,694,277.32	934,975.63
合计	4,591,713,261.44	2,177,216,426.53	3,030,268,837.96	1,399,149,357.39

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	3,910,698,622.94	2,002,456,798.80	1,996,698,177.46	1,062,974,406.57
(2) 出租开发产品	127,092,594.27	44,970,033.00	108,649,692.55	48,536,471.75
(3) 土地收购	442,850,000.00	31,486,068.25	828,000,000.00	212,144,846.91
合计	4,480,641,217.21	2,078,912,900.05	2,933,347,870.01	1,323,655,725.23

4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	4,441,344,109.21	2,059,121,064.39	2,610,018,246.01	1,155,091,807.32
苏州地区	29,797,108.00	14,659,173.53	320,179,624.00	163,134,521.73
杭州地区	9,500,000.00	5,132,662.13	3,150,000.00	5,429,396.18
合计	4,480,641,217.21	2,078,912,900.05	2,933,347,870.01	1,323,655,725.23

(三十四) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	201,038,824.65	101,234,057.13	3%、5%
城市维护建设税	4,944,884.68	4,092,037.53	1%、7%
土地增值税	385,005,786.13	266,086,681.20	30%、40%
房产税	12,649,637.34	10,837,413.51	12%
教育费附加	7,475,002.21	3,200,271.16	5%
河道管理费	2,224,656.87	1,266,328.90	1%
合计	613,338,791.88	386,716,789.43	

(三十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资、社保及福利	2,757,875.69	4,100,064.70
广告费	40,331,608.50	14,154,574.70
物业管理费	6,992,973.69	7,740,892.00
业务费、佣金及代理费	44,508,859.64	35,840,344.41
展览宣传费	12,564,762.94	3,864,662.60
折旧费	580,193.49	882,369.06
其他	10,372,984.25	12,825,849.11
合计	118,109,258.20	79,408,756.58

(三十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资、社保及福利	106,007,117.99	97,390,963.20
办公费	11,100,107.99	10,377,079.31
差旅费	6,296,715.18	3,127,678.06
业务招待费	15,189,436.44	9,996,210.74
折旧费	9,536,620.55	9,868,626.30
咨询费	5,292,511.80	7,194,793.58
会议费	7,154,158.44	6,528,919.11
其他	38,430,230.26	26,193,524.58
合计	199,006,898.65	170,677,794.88

(三十七) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	643,583,359.64	467,495,488.02
减：利息收入	27,093,677.69	23,406,515.24
汇兑损益	11,221.47	25,998.17
其他	6,202,599.05	5,013,183.84
合计	622,703,502.47	449,128,154.79

(三十八) 投资收益**1、 投资收益明细情况**

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	3,379,426.80	4,139,840.80
权益法核算的长期股权投资收益	166,301,267.53	317,695,784.78
处置长期股权投资产生的投资收益	173,701,095.06	82,129,593.84
其他	37,147.95	5,030,796.32
合 计	343,418,937.34	408,996,015.74

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
国泰君安证券股份有限公司		760,414.00
申银万国证券股份有限公司	3,379,426.80	3,379,426.80
合 计	3,379,426.80	4,139,840.80

3、 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	216,400,941.08	318,047,585.30	详见附注 二/
上海上房现代物流有限公司	-301,088.27		新增被投资单位
天津星华商置业有限公司	-77,658.29	1,952.43	
天津星华城置业有限公司	-3,241,603.51	-298,136.49	
天津星华府置业有限公司	-950,621.11	-67,581.27	
上海瀛晨置业有限公司	16,825.08	3,941.39	
上海瀛拓置业有限公司	16,839.07	4,011.71	
上海瀛利置业有限公司	14,606.09	4,011.71	
上海房地(集团)有限公司	-45,576,972.61		新增被投资单位
合 计	166,301,267.53	317,695,784.78	

(三十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,958,168.10	4,550,820.45
合计	4,958,168.10	4,550,820.45

(四十) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,124,271.23	388,214.10	1,124,271.23
其中：处置固定资产利得	1,124,271.23	388,214.10	1,124,271.23
政府补助	9,259,626.29	80,489,831.02	9,259,626.29
违约金收入	1,708,159.54	478,426.66	1,708,159.54
其他	1,851,892.46	79,118.66	1,851,892.46
合计	13,943,949.52	81,435,590.44	13,943,949.52

1、 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额
收到的与收益相关的政府补助	9,259,626.29	80,489,831.02
合计	9,259,626.29	80,489,831.02

2、 政府补助明细

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额
企业扶持资金(注)		财政资金	2011 年度	9,259,626.29	80,489,831.02
合计				9,259,626.29	80,489,831.02

注：2011 年度本公司收到的各类企业扶持资金明细如下：

项目	具体性质和内容	本期金额
企业扶持资金	上海黄浦区现代服务业发展办公室重点企业产业扶持资金发放通知	2,450,000.00
企业扶持资金	长宁财政专项资金扶持款	4,710,000.00
企业扶持资金	上海市青浦区财政扶持收入	272,544.72
企业扶持资金	海岛扶持款	35,000.00
企业扶持资金	黄浦区财政局资金管理所重点企业产业扶持资金	30,000.00
企业扶持资金	黄浦区财政局资金管理所财政扶持金	1,762,081.57
合计		9,259,626.29

(四十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	73,741.48	230,725.67	73,741.48
其中：固定资产处置损失	73,741.48	230,725.67	73,741.48
无形资产处置损失			
对外捐赠	1,652,000.00	1,088,000.00	1,652,000.00
赔款支出	94,000.00	5,725.00	94,000.00
罚款滞纳金损失	163,995.59	2,851,015.41	163,995.59
盘亏损失		200.00	
其他		50,662.57	
合计	1,983,737.07	4,226,328.65	1,983,737.07

(四十二) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	340,450,889.83	375,785,359.14
递延所得税调整	24,745,707.21	-169,551,316.92
合计	365,196,597.04	206,234,042.22

(四十三) 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**

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	753,849,561.34	702,205,408.14
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00
基本每股收益（元/股）	0.53	0.50

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	753,849,561.34	702,205,408.14
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00
稀释每股收益（元/股）	0.53	0.50

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00

(四十四) 其他综合收益

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	-70,304,953.55	-15,922,237.48
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	-70,304,953.55	-15,922,237.48
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	-4,576,706.80	
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	-4,576,706.80	
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		
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	-74,881,660.35	-15,922,237.48

其他综合收益说明：详细见附注五/（三十）

(四十五) 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

项目	本期金额
1、收回往来款、代垫款	44,946,984.63
2、专项补贴、补助款	9,259,626.29
3、利息收入	27,093,677.69

4、营业外收入	1,745,464.86
合 计	83,045,753.47

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
1、企业间往来	82,710,785.89
2、销售费用支出	115,216,552.28
3、管理费用支出	86,129,835.08
4、营业外支出	1,878,361.12
5、其他	234,633.51
合 计	286,170,167.88

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
1、收回原冻结存出投资款	164,846.73
2、收回民生银行贷款保证金	18,702,531.87
合 计	18,867,378.60

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
为平安银行贷款质押的定期存单	100,000,000.00
合 计	100,000,000.00

(四十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	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	753,849,561.34	702,205,408.14
加：少数股东本期损益	92,713,207.02	118,402,991.61
加：资产减值准备	4,958,168.10	4,550,820.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,988,917.03	52,007,769.15
无形资产摊销	1,526,090.62	1,527,169.80
长期待摊费用摊销	289,092.32	617,865.94
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)	-1,050,529.75	-157,488.43
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)	643,594,581.11	467,521,485.24
投资损失(收益以“-”号填列)	-343,418,937.34	-408,996,015.74
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	24,745,707.21	-169,551,316.92
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)	-2,325,375,281.39	-8,398,247,504.93
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-81,558,126.28	72,100,921.86
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-364,625,490.75	2,418,492,882.90

其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,547,363,040.76	-5,139,525,010.93
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	1,428,154,593.68	2,820,205,093.84
减：现金的期初余额	2,820,205,093.84	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	-1,392,050,500.16	-579,596,721.41

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	1,428,154,593.68	2,820,205,093.84
其中：库存现金	255,711.01	293,248.63
可随时用于支付的银行存款	1,427,701,258.14	2,819,644,420.00
可随时用于支付的其他货币资金	197,624.53	267,425.21
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	1,428,154,593.68	2,820,205,093.84

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物
现金流量表补充资料的说明：

(四十七) 所有者权益变动表项目注释

注：未分配利润期初余额调整的情况说明详见附注二/（二十七）。

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

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) 本公司的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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	控股子公司	有限责任	虹桥路 1452 号 14-15 楼	戴智伟	房地产业	20,930.00	87.50	87.50	13221404-3
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	有限责任	上海南苏州路 255 号	陈力	房地产业	30,000.00	90.00	90.00	13236777-9
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	有限责任	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	控股子公司	有限责任	上海延安东路 700 号 2008 室	孙勇	房地产业	12,768.00	60.00	60.00	60727066-4
上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	有限责任	上海四平路 1230 号甲 3 楼 4 层	孙勇	房地产业	6,000.00	100.00	100.00	13372525-9
上海中鸿置业有限公司	控股子公司	法人独资	上海浦东新区航鹤楼 1699 弄 94 幢 67 号	孙勇	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	70323207-8
上海华宁置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海水城南路 55 号 407 室	田汉雄	房地产业	38,000.00	100.00	100.00	66072210-5
上海华营置业有限公司	控股子公司	有限责任	上海丰镇路 806 号 3 幢 322 室	孙勇	房地产业	18,100.00	100.00	100.00	66783565-5

	的子公司								
上海南郊中华园房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室	孙勇	房地产业	39,200.00	100.00	100.00	76056958-2
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	苏州工业园区津梁街 133 号 19 (商) 幢 101、102 室	孙勇	房地产业	42,000.00	100.00	100.00	75732771-8
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	杭州市秋涛北路 326 号	李敏	服务业	500.00	95.00	95.00	76393723-X
上海顺驰置业有限公司	控股子公司	法人独资	上海罗店镇市一路 200 号 B	李越峰	房地产业	70,000.00	100.00	100.00	77148954-5
江阴中企誉德房地产有限公司	控股子公司	有限公司	江阴市临港新城港城大道 (申港区)	李越峰	房地产业	22,000.00	65.00	65.00	55710052-7
杭州中华企业房地产发展有限公司	控股子公司	法人独资	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	100.00	100.00	55266691-9
苏州中华园房地产开发有限公司	控股子公司	法人独资	苏州市平江区桃花坞龙兴桥 33 号	印学青	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	57670377-X
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海南苏州路 255 号	陈岩	房地产业	500.00	100.00	100.00	60737660-2
上海江森房屋设备有限公司	控股子公司的子公司	中外合资	上海张扬路 550 弄 8 号 2002 室	张锋	工程施工	USD102.00	50.00	50.00	60721689-5
上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海沪南公路 2502 号 409-95 座	张锋	房地产业	40,000.00	100.00	100.00	78000398-1
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海市松江区新松路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	李越峰	房地产业	12,000.00	100.00	100.00	55429680-0
上海瀛翔投资咨询有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	杜钧	房地产业	1,500.00	100.00	100.00	55008315-4
上海古北房产租赁有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海市长宁区虹桥路 1452 号 1402 室	马建模	房地产业	1,770.00	100.00	100.00	13227247-0
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海荣华西道 59 号	马建模	服务业	1,800.00	100.00	100.00	13275033-X
上海古北物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海荣华东道 96 号	马建模	服务业	503.09	100.00	100.00	60721260-8
上海古北新虹劳务服务有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海向化公路 1519 弄	朱兴建	服务业	90.00	100.00	100.00	13465732-3
上海古北劳动服务有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海水城南路 51 弄 6 号 103 室	朱兴建	服务业	10.80	100.00	100.00	63029321-5

上海古北赵巷置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海青浦区赵巷镇方西村 45	孙勇	房地产业	1,800.00	100.00	100.00	74213786-6
上海古北京宸置业发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海水城南路 55 号 306 室	戴智伟	房地产业	3,000.00	70.00	70.00	74328242-4
苏州洞庭房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	苏州市吴中区西山镇镇夏街	李越峰	房地产业	USD420.00	90.00	90.00	60828822-5
上海浦东古北置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海金海路 3288 号二楼 2038 室	李越峰	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	66935449-2
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	青浦区朱家角镇北大街 226 号 201 室	戴智伟	房地产业	60,000.00	100.00	100.00	55155900-3
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海新业路 599 号 3 幢 17-1 房	徐跃明	服务业	100.00	60.00	60.00	76116017-2
上海古北顾村置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海泰和西路 3463 弄 116 号	李越峰	房地产业	900.00	100.00	100.00	75697456-9
上海杉野置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海沪南路 2502 号 408 室 16 号	李越峰	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	73336664-0
古北集团香港有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	香港	杜钧	服务业	HKD4.00	100.00	100.00	无
江阴金安置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	江阴市名闲路 188 号	张锋	房地产业	35,000.00	51.00	100.00	57032426-9

(三) 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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 (%)	关联关系	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	50.00	50.00	合营企业	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	800.00	50.00	50.00	合营企业	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	800.00	50.00	50.00	合营企业	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	800.00	50.00	50.00	合营企业	55296492-4
二、联营企业									
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 270 室	是飞舟	房地产开发	105,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947938-2
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 350 室	是飞舟	房地产开发	27,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947940-3
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 399 室	是飞舟	房地产开发	165,000.00	30.00	30.00	联营企业	55947937-4
上海上房现代物流有限公司	有限公司	上海市松江区中山街道中凯路 222 号 3 幢 6 层	肖宏振	物流仓储	8,000.00	49.00	49.00	联营企业	76941728-6
上海房地（集团）有限公司	有限公司	延安西路 129 号华侨大厦 5 楼	肖宏振	房地产开发	100,000.00	40.00	40.00	联营企业	13227934-9

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制	7033758-4
上海房地(集团)有限公司	同受母公司控制	13227934-9
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制	63142499-3
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制	13213179-0
上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制	13216814-7
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	78957506-2
浙江金湖机械集团有限公司	控股子公司的子公司的少数股东	72659869-7
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司	控股子公司的少数股东	794540593-3
上海新长宁(集团)有限公司	控股子公司的少数股东	13226518-2
上海集汇置业有限公司	上海住房置业担保有限公司下属企业	63127803-3

(五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额(万元)	占同类交易比例(%)	金额(万元)	占同类交易比例(%)
上海金丰易居房地产顾问有限公司	接受劳务	市场公允价	2,885.14		560.77	

3、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额(万元)	占同类交易比例(%)	金额(万元)	占同类交易比例(%)
上海瀛程置业有限公司	提供劳务	市场公允价	496.85			

4、 关联租赁情况

公司出租情况:

单位: 万元

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	本期确认的租赁收益
上海古北京宸置业有限公司	上海地产资产管理有限公司	房产	2010-1-1	2015-1-1	市场公允价	27.15
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	2010-1-1	2015-1-1	市场公允价	84.19

4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2010/7/15	2011/7/15	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	28,000.00	2010/6/29	2011/6/29	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	13,000.00	2010/3/25	2011/3/25	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2010/4/19	2011/4/16	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2011/3/16	2011/12/16	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	2,000.00	2009/6/18	2011/6/17	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	8,000.00	2009/6/18	2012/6/17	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	5,000.00	2009/4/22	2011/4/21	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009/4/22	2012/4/21	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	4,000.00	2009/7/15	2011/7/14	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	6,000.00	2009/7/15	2012/7/14	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	14,000.00	2009/8/18	2011/8/18	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009/8/18	2011/2/18	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2011/3/30	2012/3/30	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	2011/12/28	2012/12/27	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009/4/22	2012/4/21	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009/5/27	2012/5/26	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	7,000.00	2011/2/24	2012/2/24	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	70,000.00	2010/9/30	2012/3/29	否
上海地产（集团）有限公司（注1）	中华企业股份有限公司	40,000.00	2011/12/31	2012/12/24	否
上海地产（集团）有限公司（注2）	中华企业股份有限公司	120,000.00	2009/10/27	2014/10/30	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2011/2/24	2014/2/24	否
上海房地（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2009/11/20	2011/5/20	是
上海房地（集团）有限公司（注1）	中华企业股份有限公司	40,000.00	2011/6/25	2011/12/31	是
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2010/5/21	2011/11/21	是
上海房地产经营（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2010/5/21	2011/11/21	是
上海房地产经营（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	18,000.00	2010/5/21	2012/5/21	否
上海房地产经营（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	4,500.00	2011/11/2	2012/11/1	否
上海房地产经营（集团）有限公司（注3）	中华企业股份有限公司	39,580.00	2011/4/28	2012/10/27	否
上海房地产经营（集团）有限公司（注4）	中华企业股份有限公司	35,175.00	2011/7/11	2013/1/10	否
上海房地产经营（集团）有限公司（注5）	中华企业股份有限公司	40,000.00	2011/1/27	2012/7/26	否
上海房地产经营（集团）有限公司（注6）	中华企业股份有限公司	17,083.00	2011/6/21	2012/12/20	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009/12/1	2012/10/23	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2010/1/4	2012/10/23	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	12,000.00	2010/5/21	2012/5/21	否
上海古北（集团）有限公司/上海顺驰置业有限公司	中华企业股份有限公司	35,928.00	2010/2/26	2014/2/25	否
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	6,000.00	2010/7/21	2011/12/31	是
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2010/7/1	2012/12/31	否
上海中星（集团）有限公司（注7）	中华企业股份有限公司	4,307.00	2011/11/4	2013/5/4	否
中华企业股份有限公司/上海古北（集团）有限公司	上海浦东古北置业有限公司	30,000.00	2010/11/2	2011/10/31	是
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	36,000.00	2010/9/21	2011/9/21	是
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	14,000.00	2010/11/11	2011/11/11	是
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2009/9/9	2011/9/9	是

中华企业股份有限公司（注 8）	上海杉野置业有限公司	30,000.00	2010/12/9	2013/10/24	否
中华企业股份有限公司（注 9）	上海古北（集团）有限公司	30,000.00	2011/12/30	2015/3/31	否
中华企业股份有限公司	上海瀛茸置业有限公司	20,000.00	2011/10/20	2013/4/19	否
上海古北（集团）有限公司（注 10）	中华企业股份有限公司	17,350.00	2010/9/8	2012/5/8	否
上海市住房置业担保有限公司（注 11）	上海房地产经营（集团）有限公司	21,500.00	2011/3/24	2012/3/24	否
中华企业股份有限公司（注 12）	上海瀛程置业有限公司	8,400.00	2009-8-31	2011-1-30	是
中华企业股份有限公司（注 12）	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2009-9-21	2011-1-30	是
中华企业股份有限公司（注 12）	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2009-11-25	2011-1-30	是
中华企业股份有限公司（注 12）	上海瀛程置业有限公司	5,000.00	2010-1-18	2011-1-30	是
中华企业股份有限公司（注 12）	上海瀛程置业有限公司	4,813.00	2010-6-16	2011-1-30	是
中华企业股份有限公司（注 12）	上海瀛程置业有限公司	10,600.00	2010-6-13	2011-1-30	是

注 1：上海房地（集团）有限公司与上海地产（集团）有限公司为本公司向中海信托股份有限公司中期信托融资借款 40,000 万元项下的全部债务提供连带责任保证担保，其中：上海房地（集团）有限公司担保期限从 2011 年 6 月 25 日至 2011 年 12 月 31 日止，上海地产（集团）有限公司担保期限从 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 24 日止，详见附注八（一）/1（7）。

注 2：上海地产（集团）有限公司为本公司发行公司债券而提供无条件的不可撤销担保。

注 3：上海房地产经营（集团）有限公司为本公司由五矿国际信托有限公司设立的“五矿信托-中华企业优债投资一号集合资金信托计划”提供不可撤销的连带责任保证担保，详见附注八（一）/1（6）。

注 4：上海房地产经营（集团）有限公司为本公司由五矿国际信托有限公司设立的“五矿信托-中华企业优债投资二号集合资金信托计划”，提供不可撤销的连带责任保证担保，详见附件附注八（一）/1（9）。

注 5：上海房地产经营（集团）有限公司为本公司由中海信托股份有限公司设立的“中华企业—南郊中华园股权分红权投资集合资金信托计划”提供不可撤销的连带责任保证担保，详见附件附注八（一）/1（5）。

注 6：上海房地产经营（集团）有限公司为本公司由中海信托股份有限公司设立的“中华企业大厦收益权投资集合资金信托计划”中的优先级受益人提供不可撤销的连带责任保证担保，详见附件附注八（一）/1（8）。

注 7：上海中星（集团）有限公司为本公司由五矿国际信托有限公司设立的“五矿信托-中华企业华营置业股权收益权集合资金信托计划”中的优先级受益人提供不可撤销的连带责任保证担保八（一）/1（10）。

注 8：本公司为孙公司上海杉野置业有限公司向中国民生银行静安支行贷款 3 亿元提供担保，截止 2011 年 12 月 31 日，上海杉野置业有限公司已归还该贷款本金 5,467 万元。

注 9：本公司为子公司上海古北（集团）有限公司向上海浦东发展银行豫园支行贷款 3 亿元提供担保，截止 2011 年 12 月 31 日，上海浦东发展银行豫园支行向上海古北（集团）有限公司发放贷款 5,000 万元，剩余 2.5 亿元尚未发放。

注 10：本公司子公司上海古北（集团）有限公司向本公司由新华信托股份有限公司设立的“新华信托-中华企业国泰君安、申银万国股权收益权买入返售集合资金信托计划”提供无条件、不可撤销的连带责任保证，详见附注附注八（一）/1（4）。

注 11：上海市住房置业担保有限公司向本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司由中海信托股份有限公司设立的“上房经营集团—印象春城股权分红权投资集合资金信托计划”中的优先级受益人提供不可撤销的连带责任保证担保，详见附注附注八（一）/1（12）。

注 12：公司原孙公司上海瀛程置业有限公司（以下简称“瀛程置业”）于 2009 年 8 月、2010 年 2 月向交通银行股份有限公司申请并获得最高额度分别为 3 亿元及 2.5 亿元人民币的固定资产贷款，并由公司为其提供相应最高信用额度的担保保证。交通银行股份有限公司自 2011 年 1 月 30 日起解除公司为瀛程置业最高额度分别为 3 亿元及 2.5 亿元人民币的固定资产贷款合同提供相应最高信用额度的担保保证的担保责任。

6、 关联方资金拆借

（1） 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	备注
上海市住房置业担保有限公司	500,000,000.00	2010-4-6	2012-4-16	注 1
上海地产资产管理有限公司	45,000,000.00	2011-11-2	2012-11-1	注 2
上海地产资产管理有限公司	25,000,000.00	2011-12-30	2012-12-29	注 3
上海地产（集团）有限公司	350,000,000.00	2011-11-22	2012-11-21	注 4
上海地产融资担保有限公司	100,000,000.00	2011-11-7	2012-11-7	注 5

注 1：2010 年 4 月，本公司与上海市住房置业担保有限公司签订委托贷款合同，本公司分两次向上海市住房置业担保有限公司借入资金人民币 5 亿元，年利率 7%，并以本公司持有的苏州工业园区中华企业房地发展有限公司 90%的股权作为质押物，2011 年度发生相应利息支出 3,548 万元。

注 2：2011 年 11 月，本公司与上海地产资产管理有限公司签订委托贷款合同，本公司向上海地产资产管理有限公司借款人民币 4,500 万元，借款期限 1 年，年利率 12%，并由本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司提供保证担保，2011 年度发生相应利息支出 73.50 万元。

注 3：2011 年 12 月，本公司与上海地产资产管理有限公司签订委托贷款合同，本公司向上海地产资产管理有限公司借款人民币 2,500 万元，借款期限 1 年，年利率 12%。

注 4：2011 年 11 月，本公司与上海地产（集团）有限公司签订委托贷款合同，本公司向上海地产（集团）有限公司借款人民币 6.5 亿元，借款期限 1 年，借款利率按同期银行贷款利率，2011 年 12 月 8 日，本公司归还该公司 3 亿元，2011 年度发生相应利息支出 69 万元。

注 5：2011 年 11 月，本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海地产融资担保有限公司签订委托贷款协议，上海房地产经营（集团）有限公司向上海地产融资担保有限公司借款人民币 10,000 万元，借款期限 1 年，年利率 10%，2011 年度发生相应利息支出 152.78 万元。

7、 其他关联交易

(1) 2010 年 12 月 30 日，经公司 2010 年第二次临时股东大会批准，本公司与母公司上海地产（集团）有限公司达成协议，本公司受让上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权，转让价格以上海房地（集团）有限公司 2010 年 7 月 31 日净资产价格为基础，实际转让价格为 8.28 亿元（扣除评估基准日至转让交割日实现的损益）。2010 年 12 月 30 日完成股权交割手续，公司已于 2011 年 1 月 13 日支付了首期 51% 的股权受让款 4.24 亿元人民币，并于 2011 年 1 月末办理完成工商变更手续，剩余股权让款 4.24 亿元已于 2011 年 12 月支付完毕，同时支付了相应利息 2,438 万元（按银行同期贷款基准利率计算）。

(2) 本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司、上海达安企业股份有限公司和上海集汇置业有限公司（上海住房置业担保有限公司下属企业）共同组建江阴金安置业有限公司，注册资本为人民币 3.5 亿元，其中：上海房地产经营（集团）有限公司占 51% 股权、上海达安企业股份有限公司占 29% 股权、上海集汇置业有限公司占 20% 股权。该项目公司负责江阴市澄地 2009-C-100 号地块项目的开发建设。

(3) 2011 年 12 月 30 日，本公司子公司上海古北（集团）有限公司与上海市土地储备中心就古北新区 2-1 地块签署了《国有土地收购储备协议》，上海市土地储备中心收储上海古北（集团）有限公司所有的古北新区 2-1 地块，该土地收购补偿款总价为人民币 47,716.8 万元。

(4) 关键管理人员薪酬

项目名称	金额单位：人民币万元	
	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	429.00	456.50

8、 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利				250,000,000.00	
	上海浦东金鑫房地产发展有限公司			250,000,000.00	
应收账款					
	上海瀛程置业有限公司	682,927.25			
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					
	浙江金湖机械集团	35,995,086.82		35,580,227.00	
	上海地产资产管理有限公司			13,249,900.00	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款			
	上海金丰易居房地产顾问有限公司	4,179,759.66	
其他应付款			
	上海市土地储备中心	16,916,050.00	16,916,050.00
	上海金丰易居房地产顾问有限公司		1,400,000.00
	中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司		36,180,000.00
	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	23,018,750.00	48,018,750.00
	上海集汇置业有限公司	54,944,000.00	
应付股利			
	上海房地(集团)有限公司		8,400,000.00
	上海新长宁(集团)有限公司	30,450,000.00	
	上海地产(集团)有限公司	7,000,000.00	22,000,000.00

9、 关联方承诺

本公司于资产负债表日，无已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项

七、 或有事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 未决诉讼或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

被担保单位	担保单位	担保金额 (万元)	债务到期日
关联方:			
中华企业股份有限公司	上海房地产经营(集团)有限公司	4,500.00	2012/11/1
中华企业股份有限公司	上海房地产经营(集团)有限公司	18,000.00	2012/5/21

中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	39,580.00	2012/10/27
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	35,175.00	2013/1/10
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	40,000.00	2012/7/26
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	17,083.00	2012/12/20
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2012/10/23
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	40,000.00	2012/10/23
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	12,000.00	2012/5/21
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司/上海顺驰置业有限公司	35,928.00	2014/2/25
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	17,350.00	2012/5/8
上海杉野置业有限公司（注1）	中华企业股份有限公司	30,000.00	2013/9/1
上海古北（集团）有限公司（注2）	中华企业股份有限公司	30,000.00	2015/3/31
上海瀛茸置业有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2013/4/19
小 计		333,013.00	

注1：本公司为孙公司上海杉野置业有限公司向中国民生银行静安支行贷款3亿元提供担保，截止2011年12月31日，上海杉野置业有限公司已归还该贷款本金5,467万元。

注2：本公司为子公司上海古北（集团）有限公司向中国浦发银行豫园支行贷款3亿元提供担保，截止2011年12月31日，中国浦发银行豫园支行向上海古北（集团）有限公司发放贷款5,000万元，剩余2.5亿元尚未发放。

（三） 其他或有负债

截止2011年12月31日，本公司除上述事项外无需要披露的其他重大或有事项。

八、 承诺事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（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）2010年9月26日，本公司与昆仑信托有限责任公司签订《上海房地产经营（集团）有限公司股权受益权转让合同》，昆仑信托有限责任公司设立“宝石花-坤德一号集合资金信托计划”，以该计划的信托资金受让本公司持有的上海房地产经营（集团）有限公司50%股权的受益权，受让金额7亿元人民币，信托计划期1.5年，本公司承诺在此信托合同期满前回购该股权受益权，回购金额不低于人民币7亿元 \times （1+9.1% \times 547/360），上述事项由上海地产（集团）有限公司承担不可撤销的连带责任保证。

（2）2010年7月19日，本公司与上海国际信托有限公司签订《上海古北（集团）有限公司股权受益权转让合同》，上海国际信托有限公司设立“中华企业古北集团股权受益权投资集合资金信托计划（II）”，以该计划的信托资金受让本公司持有的上海古北（集团）有限公司47.50%股权的受益权，受让金额4.20亿元人民币，其中2.5亿元人民币信托计划期为1年，1.7亿元人民币信托计划期为1.5年，本公司承诺在该信托计划成立期满之前以不低于人民币2.50亿元 \times （1+8.05%）+人民币1.7亿元 \times （1+12.825%）的金额

回购。本公司于 2011 年内支 2.50 亿元人民币，并于 2012 年 1 月支付剩余 1.70 亿元，按合同约定回购了上海古北（集团）有限公司 47.50% 股权的受益权。

(3) 2010 年 5 月，本公司、子公司上海房地产经营（集团）有限公司与中诚信托有限公司签订《股权受益权转让合同》，中诚信托有限公司成立单一信托项目受让本公司和上海房地产经营（集团）有限公司持有的南郊中华园房地产开发有限公司 100% 的股权受益权以及本公司持有的上海顺驰置业有限公司 100% 股权受益权，受让金额人民币 10 亿元，其中 4 亿元信托期限为 1 年，3 亿元信托期限为 1.5 年，3 亿元信托期限为 2 年。同时，本公司、子公司上海房地产经营（集团）有限公司与中诚信托有限公司签订《股权受益权受让合同》，本公司、子公司上海房地产经营（集团）有限公司在上述信托到期日前回购上述股权受益权，回购金额为各类信托认购资金 $\times (1+9\%) \times \text{信托天数}/365$ 。截止 2011 年 12 月 31 日，本公司已归还 7 亿元人民币。

(4) 2010 年 8 月 24 日，本公司与新华信托股份有限公司签订《国泰君安、申银万国股权收益权买入返售合同》，新华信托股份有限公司设立“新华信托-中华企业国泰君安、申银万国股权收益权买入返售集合资金信托计划”，以该信托资产受让本公司持有的国泰君安和申银万国股份的收益权，受让金额为人民币 1.735 亿元，合同约定的股权收益权的买入返售期为 20 个月，本公司承诺在到期日时回购上述股权收益权，回购总额为人民币 200,190,083.00 元，并由上海古北（集团）有限公司出具《回购履约保函》，对上述事项承担无条件、不可撤销的连带责任保证。2010 年 12 月 24 日，本公司与新华信托股份有限公司签订补充协议，将收益权变更为本公司“海通证券”3,152.69 万股股份的收益权，其他约定不变。公司于 2010 年 12 月 27 日办理海通证券的出质登记手续，并于 2010 年 12 月 28 日办理国泰君安和申银万国股权出质注销登记手续。

(5) 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计划之股权分红权转让合同》，中海信托股份有限公司设立了“中华企业——南郊中华园股权分红权投资集合资金信托计划”，以该信托资金受让本公司持有的上海南郊中华园房地产开发有限公司 90% 股权在信托计划存续期限内的股权分红权，转让价款为该信托计划实际募集金额 40,000 万元。合同约定的股权分红权卖出回购期为 1.5 年，可根据信托合同的约定提前终止或延期。本公司根据合同约定负有股权预期分红额和差额补足义务。上海房地产经营（集团）有限公司为该信托计划提供不可撤销的连带责任保证担保。

(6) 2011 年 4 月 27 日，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》及《还款协议》，五矿国际信托有限公司设立了“五矿信托-中华企业优债投资一号集合资金信托计划”，以该信托资金受让本公司拥有的对借款人上海顺驰置业有限公司的委托贷款债权人民币 50,000 万元及相关权利、权益、利益，转让价款共计人民币 39,580 万元。合同约定的委托贷款债权卖出回购期为 18 个月，本公司承诺在到期日时回

购上述委托贷款债权，回购价款等于卖出回购方应付的本金与溢价之和，溢价率为 12.6%/年。自委托贷款债权转让期满 12 个月后，本公司可以提前回购全部委托贷款债权，但本公司必须一次性支付全部本金并于支付全部本金之日一并支付全部本金截至该日应付而未付的溢价。上海房地产经营（集团）有限公司为该信托计划提供不可撤销的连带责任保证担保。

(7) 2011 年 5 月 31 日，本公司与中海信托股份有限公司签订《信托贷款合同》，中海信托股份有限公司为本公司提供中期信托融资借款不超过 40,000 万元，本公司实际借款 40,000 万元，融资借款期限自 2011 年 6 月 24 日起至 2012 年 12 月 24 日止。上海房地产（集团）有限公司与上海地产（集团）有限公司为该信托贷款项下的全部债务提供连带责任保证担保，其中：上海房地产（集团）有限公司担保期限从 2011 年 6 月 25 日至 2011 年 12 月 31 日止，上海地产（集团）有限公司担保期限从 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 24 日止。

(8) 2011 年 5 月 31 日，本公司与中海信托股份有限公司签订《中华企业大厦收益权投资集合资金信托计划之中华企业大厦特定物业收益权转让合同》，中海信托股份有限公司设立了“中华企业大厦收益权投资集合资金信托计划”，以该信托资金受让本公司持有的中华企业大厦在特定物业收益权转让期限内的收益权。转让价款为该信托计划实际募集金额 39,420 万元。合同约定的中华企业大厦收益权卖出回购期为 1.5 年，可根据信托合同的约定提前终止或延期。上海房地产经营（集团）有限公司为该信托计划的优先级受益人提供不可撤销的连带责任保证担保。

(9) 2011 年 6 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》及《还款协议》，五矿国际信托有限公司设立了“五矿信托-中华企业优债投资二号集合资金信托计划”，以该信托资金受让本公司拥有的对借款人上海南郊中华园房地产开发有限公司的委托贷款债权人民币 50,000 万元及相关权利、权益、利益，转让价款为实际募集金额 35,175 万元。合同约定的委托贷款债权卖出回购期为 18 个月，本公司承诺在到期日时回购上述委托贷款债权，回购价款等于卖出回购方应付的本金与溢价之和，溢价率为 12.6%/年。上海房地产经营（集团）有限公司为该信托计划提供不可撤销的连带责任保证担保。

(10) 2011 年 10 月 25 日，本公司与五矿国际信托有限公司签订《股权收益权转让合同》及《股权质押合同》，五矿国际信托有限公司设立了“五矿信托-中华企业华营置业股权收益权集合资金信托计划”，以该信托资金受让本公司所持有的上海华营置业有限公司 50% 股权所对应的收益权，转让价款为实际募集金额 29,500 万元。合同约定的股权收益权卖出回购期为 18 个月，并且本公司有权申请将股权收益权转让期限延长不超过 6 个月。本公司承诺在到期日时回购上述股权收益权，回购价款等于卖出回购方应付的信托资金与预期收益之和，预期收益=股权收益转让价款×13.8%×自该信托计划成立之日（含）起至

当个核算日（不含）之间的天数/365。上海中星（集团）有限公司为该信托计划中优先级受益人提供不可撤销的连带责任保证担保。

(12) 2011 年 3 月 18 日，本公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司与中海信托股份有限公司签订《上房经营集团—印象春城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》，中海信托股份有限公司设立了“上房经营集团—印象春城股权分红权投资集合资金信托计划”，以信托计划，转让价款为该信托计划实际募集金额 43,000 万元（其中募集优先级计划金额 21,500 万元，募集次级计划金额 21,500 万元。）。股权分红权的卖出回购期为 1 年，可根据信托合同的约定提前终止或延期。上海房地产经营（集团）有限公司负有合同约定的预期分红额和差额补足义务。上海市住房置业担保有限公司为上海房地产经营（集团）有限公司优先级信托计划提供不可撤销的连带责任保证担保。

(13) 2011 年 10 月 11 日，本公司子公司的控股子公司上海瀛茸置业有限公司与上海国际信托有限公司签订《信托贷款合同》，上海国际信托有限公司设立了“‘上信·金宅’系列之上海瀛茸置业誉品谷水湾项目信托贷款集合资金信托计划”，合同项下贷款金额为人民币 20,000 万元（以实际发放金额为准），上海瀛茸置业有限公司取得该借款 20,000 万元。贷款期限为自 2011 年 10 月 20 日起至 2013 年 4 月 19 日止共计 18 个月（具体日期以贷款凭证为准）。为此，上海瀛茸置业有限公司将誉品谷水湾项目二期中房地产权证编号为沪房地松字（2011）第 013328 号、土地使用权面积 17,714.1 平方米的土地使用权抵押给上海国际信托有限公司；上海房地产经营（集团）公司将其持有上海瀛茸置业有限公司 40% 股权质押给上海国际信托有限公司；并由本公司为其提供不可撤销的连带责任保证担保。

2、 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
3,200.00	2008-10-15	2013-10-13	投资性房地产	淮海中路 1202 号（淮海公寓）	13,366.74
4,080.00	2008-10-15	2012-10-13			
50,000.00	2009-12-1	2012-10-23			
30,000.00	2010-7-2	2020-6-30	固定资产	中华企业大厦 13-27 楼	1,353.57
			无形资产		775.16
			投资性房地产		17,328.48
18,500.00	2010-7-30	2020-7-30	固定资产	中华企业大厦主楼 5-12 楼，裙楼 5-6 楼及裙楼车库	1,133.13
500.00	2010-7-30	2012-3-30	无形资产		648.92
500.00	2010-10-21	2012-9-30	投资性房产		12,882.59
24,533.00	2010-10-22	2013-9-1	存货-开发产品	古北香堤岭（宣桥镇南六	31,684.97

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价 值(万元)
				公路 558 弄 3 号、5 号、8 号、16-18 号、22 号、26 号、28-32 号、36-38 号、40 号、43 号、50 号、53 号、55 号、57-59 号、60-63 号、71-73 号、75-80 号、82 号、87-90 号、97-98 号、100-103 号、105-113 号、115 号、117-122 号、125-128 号)	
6,500.00	2009-3-31	2019-3-31	投资性房地产	春申路 2801 号 1-3 层	3,511.53
500.00	2009-3-31	2012-3-31			
8,028.00	2011-8-30	2015-8-29	存货-开发成本	松江区龙兴路 R19-1 地块商品房“誉品谷水湾豪庭”一期项目对应的土地使用权和在建工程	51,675.00
20,000.00	2011-10-20	2013-4-19	存货-开发成本	誉品谷水湾项目二期中房地产权证编号为沪房地松字(2011)第 013328 号、土地使用权面积为 17714.1 平方米的土地使用权	31,491.31
25,900.00	2010-9-15	2018-9-15	存货-开发产品	上海国际客运中心 2 幢	50,516.19
35,000.00	2010-5-31	2013-5-31	存货-开发产品	周园路 666 弄 1-3 号、5-12 号、15-42 号、48-93 号、95-208 号、4 号、13-14 号、43-47 号、94 号、配电间、有线电视机房	41,432.13
74,972.00	2009-6-22	2017-5-30	投资性房地产	荣华西道 28 弄 4-8 号	316.70
			固定资产		2,041.53
			投资性房地产	(双)全幢、荣华西道 59 号全幢、虹桥路 1452 号(9 层及 1003 室除外)、	387.60
			存货-开发产品	虹桥路 1482 号、虹梅路 3820-3828 号(双)、古北文娱的租金收入	
6,236.00	2009-6-22	2012-5-30	投资性房地产	虹桥路 1452 号(9 层及 1003 室除外), 虹桥路 1482 号, 虹梅路 3820-3828 号(双)	31,444.77
			存货-开发产品		387.60
62,000.00	2010-3-11	2020/3/28			
5,000.00	2011-12-30	2014-9-30	存货-开发成本	虹桥路街道 272 街坊 10/2 丘土地	127,519.64

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价 值(万元)
3,000.00	2009-5-27	2013-12-20	存货-开发成本	吴国用(2006)第20166号国有土地使用权	5,737.17
2,000.00	2010-5-6	2014-5-19	存货-开发成本	吴国用(2005)第20282号国有土地使用权	
3,000.00	2009-5-27	2012-12-20			
34,900.00	2010-3-25	2014-3-24	存货-开发成本	上海浦东新区花木镇花木村42丘地土地	142,308.38
49,500.00	2010-3-25	2014-3-22			

(3) 质押事项:

质押物名称	年末账面价值 (万元)	质押权人名称	质押借款余额 (万元)
定期存单	10,000.00	深圳平安银行股份有限公司	10,000.00
本公司持有的上海房地(集团)有限公司40%股权	77,804.67	深圳平安银行股份有限公司	36,900.00
本公司持有的苏州工业园区中华企业房地产发展有限公司90%的股权	42,178.49	上海市住房置业担保有限公司	50,000.00
本公司持有的上海顺驰置业有限公司100%的股权	72,535.74	中诚信托有限责任公司	29,914.70
本公司持有的上海南郊中华园房地产开发有限公司100%的股权	46,361.92		
本公司持有的上海古北(集团)集团有限公司47.5%的股权	86,361.16	上海国际信托有限责任公司	18,411.42
海通证券股份有限公司3,152.69万股股份	23,361.42	新华信托股份有限公司	17,683.87
本公司持有的上海房地产经营(集团)有限公司50%的股权	78,050.48	昆仑信托有限责任公司	69,386.86
本公司对上海顺驰置业有限公司委托贷款债权50,000万元	50,000.00	五矿国际信托有限公司	39,853.54
本公司持有的上海南郊中华园房地产开发有限公司90%的股权	41,725.73	中海信托股份有限公司	40,563.33
本公司持有的中华企业大厦该信托存续期间的物业收益权		中海信托股份有限公司	39,660.63
本公司对上海南郊中华园房地产开发有限公司委托贷款债权50,000万元	50,000.00	五矿国际信托有限公司	35,365.49
本公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的上海华营置业有限公司50%的股权收益权		五矿国际信托有限公司	30,265.00
本公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有的上海瀛茸置业有限公司40%股权	47,946.20	上海国际信托有限公司	19,539.79
合计	626,325.81		437,544.63

(二) 前期承诺履行情况

1、2010年12月30日,本公司与母公司上海地产(集团)有限公司达成协议,本公司受让上海地产(集团)有限公司所持有的上海房地(集团)有限公司40%股权,转让价格以上海房地(集团)有限公司2010年7月31日净资产价格为基础,实际转让价格为8.28亿元,该转让款已于2011年内全部支付完毕。

2、2010年9月30日，本公司孙公司上海浦东古北置业有限公司与受让人中国东方资产管理公司上海办事处（以下简称“受让方”）和受托人上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“受托方”）签订《古北御庭财产权信托受益权转让和回购合同》，上海浦东古北置业有限公司向受让方转让“古北御庭财产权信托项下全部信托受益权”，受让金额为人民币3亿元，该信托期限为1年，上海浦东古北置业有限公司承诺在信托期满之前回购古北御庭财产权信托项下全部信托受益权”，回购金额为人民币3亿人民币 \times （1+9%） \times 信托天数/365，本年度该公司已按合同约定回购了古北御庭财产权受益权。

3、2010年9月1日，本公司子公司上海古北（集团）有限公司与中海信托股份有限公司签订《“古北集团-杉野置业股权收益权投资集合资金信托计划”之股权收益权转让与回购合同》，中海信托股份有限公司设立“古北集团-杉野置业股权收益权投资集合资金信托计划”，以该信托资金受让上海古北（集团）有限公司持有的上海杉野置业有限公司100%股权收益权，受让金额为人民币3.6亿元，此信托到期日为2011年9月21日，上海古北（集团）有限公司承诺到期日前回购该股权收益权，回购金额为人民币3.6亿元 \times （1+7.5%）全部转让价款存续天数/365），本年度该公司已按合同约定回购了“古北集团-杉野置业股权收益权”。

4、2010年10月11日，本公司子公司上海古北（集团）有限公司与中海信托股份有限公司签订《“古北集团-苏州洞庭股权收益权投资集合资金信托计划”之股权收益权转让与回购合同》，中海信托股份有限公司设立“古北集团-苏州洞庭股权收益权投资集合资金信托计划”，以该信托资金受让上海古北（集团）有限公司持有的苏州洞庭房地产发展有限公司40%股权收益权，受让金额为人民币1.4亿元，此信托到期日为2011年11月11日，上海古北（集团）有限公司承诺到期日前回购该股权收益权，回购金额为人民币1.4亿元 \times （1+7.5%）全部转让价款存续天数/365），本年度该公司已按合同约定回购了“古北集团-苏州洞庭股权收益权”。

5、2010年5月6日，本公司与上海国际信托有限公司签订《上海古北（集团）有限公司股权受益权转让合同》，上海国际信托有限公司设立“中华企业古北集团股权受益权投资集合资金信托计划”，以该计划的信托资金受让本公司持有的上海古北（集团）有限公司40%股权的受益权，受让金额3.50亿元人民币，信托计划期2年，本公司承诺在该信托计划成立期满1.5年之前以不低于人民币3.50亿元 \times （1+12.75%）的金额回购，回购后该信托计划可提前终止，2011年内本公司已回购上海古北（集团）有限公司40%的受益权。

九、资产负债表日后事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）资产负债表日后利润分配情况说明

2012 年 3 月 14 日根据本公司第六届第二十二次董事会决议，以 2011 年末总股本 1,414,438,938 股计算，拟按每 10 股派送 1 股，并每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税），共计分配利润 162,660,477.87 元，本次分配后母公司的未分配利润尚余 83,367,633.31 元结转下年度。该议案需报请公司 2012 年度股东大会年会审议批准实施。

(二) 其他资产负债表日后事项说明：

1、2012 年 1 月 11 日，经本公司董事会审议通过，本公司子公司上海古北（集团）有限公司向上海联合融资担保有限公司（原名上海地产融资担保有限公司，2012 年增资后更名）借款人民币壹亿元整，借款期限不超过 1 年，年利率 10%，联合融资担保有限公司委托中国民生银行股份有限公司上海分行发放该借款，借款主要用于上海古北（集团）有限公司朱家角项目的开发建设。

2、2012 年 1 月 11 日，经本公司董事会审议通过，本公司子公司上海古北（集团）有限公司拟向宁波银行申请贷款 1 亿元，并由本公司为上海古北（集团）有限公司向昆仑信托有限责任公司支付信托贷款本息提供连带责任保证担保。

3、上海市工商行政管理局虹口分局 2012 年 2 月 6 日分别签发了准予上海瀛晨置业有限公司和上海瀛拓置业有限公司注销的工商注销登记通知书。

十、 其他重要事项说明

(一) 非货币性资产交换

本公司 2011 年度未发生非货币性资产交换事项。

(二) 债务重组

本公司 2011 年度未发生重大债务重组事项。

(三) 企业合并

本公司 2011 年度未发生企业合并事项。

(四) 租赁

经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	981,426,720.38	995,144,927.29

(五) 以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币万元

项目	年初金额	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	年末金额
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	30,391.92	-7,030.50	23,361.42
金融资产小计	30,391.92	-7,030.50	23,361.42
投资性房地产			
生产性生物资产			
其他			
上述合计	30,391.92	-7,030.50	23,361.42
金融负债			

(六) 其他需要披露的重要事项

1、公司本期以现金方式收购上海地产（集团）有限公司持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权，交易价格以 2010 年 7 月 31 日的评价价格 8.30 亿元人民币作为基础，实际转让价格为 8.28 亿元（扣除评估基准日至转让交割日实现的损益），公司于 2010 年 12 月 30 日办理了股权交割手续，实际于 2011 年 1 月 13 日支付 51% 的股权受让款 4.23 亿元，其余款项已于 2011 年 12 月支付，同时支付了相应利息 2,438 万元（按银行同期贷款基准利率计算），该股权转让于 2011 年 1 月末办理完成工商变更手续。

2、2011 年 1 月 7 日，本公司以总价 7.4 亿元竞得江苏省苏州平江区苏地 2010-B-33 号地块，该地块面积 48,859 平方米，容积率小于等于 0.5，性质为城镇住宅建设用地，截止 2011 年 12 月 31 日该土地款已全部支付，但尚未取得相应的土地权证。

3、2011 年 1 月 11 日，本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司以总价 49,520 万元的价格竞得江阴市澄地 2009-C-100 号地块，占地面积为 84,727 平方米，容积率为 1.5，截止 2011 年 12 月 31 日该土地款已全部支付并取得相应的土地权证。

4、2011 年 8 月，本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司受让了由上海闵虹投资有限公司持有的上海上房现代物流有限公司 49% 股权，转让价格以 2010 年 12 月末评估净资产为基础计算，共计 5,302.13 万元，该股权转让款已于 2011 年 8 月支付，并完成产权转让及工商变更手续。

5、2010 年 10 月，公司子公司上海古北（集团）有限公司与上海市长宁区土地资源储备中心签署协议，上海市长宁区土地资源储备中心收购位于古北新区商务分区 5-2 地块，土地面积约为 16,607 平方米，根据协议约定，此块土地分成二块地块进行收购，第一块地块面积 9,967 平方米，补偿金额 82,800 万元，第二块地块面积 6,640 平方米，补偿金额 55,200 万元，第一块地块已于 2010 年度移交并确认相应收入 82,800 万元，尚余 8,280 万元尚未收到。2011 年度公司收到第二块的部分土地补偿款 40,000 万元，尚余 15,200 万元未收，同时将第二块土地 6,640 平方米中的 5,327 平方米移交给上海市长宁区土地储备中心，剩余 1,313 平方米由于各种原因尚未能移交，故公司按移交土地比例确认相应收入 44,285 万元，截止 2011 年 12 月 31 日应收上海市长宁区土地储备中心土地收储款金额为 12,565 万元。

6、2010 年末，公司为贯彻落实中国证监会、上海证监局和上海地产（集团）有限公司关于“参一控一”的监管政策，公司将所持有申银万国股份有限公司股权 16,897,134 股、国

泰君安证券股份有限公司股权 9,124,968 股和国泰君安投资管理股份有限公司股权 2,293,067 股进行挂牌转让，本年实际股权转让完成情况如下：

申银万国转给上海久事公司，转让价格 9,800.33 万元，实现转让收益 8,604.18 万元。公司持有的国泰君安股份有限公司 9,124,968 股中的 7,604,140 股转让给上海交大昂立股份有限公司，转让价格为 9,504.14 万元，实现转让收益 8,719.17 万元；公司 2007 年购入的国泰君安股份有限公司增配的 1,520,828 股股份由于尚待获得中国证监会批准，故转让手续尚未完成，公司已与上海展志实业有限公司签订《增资权利转让协议书》，转让价格为每股 8 元人民币，转让总价为 1216.66 万元，截止 2011 年 12 月已预收第一期转让款 164.25 万元，公司已核销与此相应的成本 164.25 万元，为确保第二期转让款的支付，上海展志实业有限公司将其持有的国泰君安证券股份有限公司 132 万股质押给本公司。

7、2011 年 12 月 30 日，本公司子公司上海古北（集团）有限公司与上海市土地储备中心就古北新区 2-1 地块签署了《国有土地收购储备协议》，上海市土地储备中心收储上海古北（集团）有限公司所有的古北新区 2-1 地块，该土地收购补偿款总价为人民币 47,716.8 万元。

8、2011 年 5 月，本公司与上海天丰房地产顾问有限公司签订《中华企业项目商品房销售总代理合同》。本公司收取房产项目代理销售保证金 2 亿元，本公司需每半年支付一次资金占用费，年利率 14%。代理期限 24 个月，从本公司收到代理销售保证金之日起，代理期限满 23 个月时，本公司须依照合同约定归还代理销售保证金及资金占用费。2011 年度公司支付资金占用费 1,400 万元。

十一、母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内 (含 1 年)					300.00	0.04	15.00	5.00
1-2 年 (含 2 年)					331,644.00	46.30		
2-3 年 (含 3 年)	331,644.00	46.32						
3 年以上	384,406.00	53.68	384,406.00	100.00	384,406.00	53.66	384,406.00	100.00
合计	716,050.00	100.00	384,406.00		716,350.00	100.00	384,421.00	

2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	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					300.00	0.04	15.00	5.00
(2) 关联方组合	331,644.00	46.32			331,644.00	46.30		
组合小计	331,644.00	46.32			331,944.00	46.34	15.00	0.00
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	53.68	384,406.00	100.00	384,406.00	53.66	384,406.00	100.00
合计	716,050.00	100.00	384,406.00		716,350.00	100.00	384,421.00	

应收账款种类的说明：

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例	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		

3、 本期无转回或收回应收账款情况

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况

5、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
上海古北赵巷置业有限公司	孙公司	331,644.00	5 年以上	46.32
刘淑梅	非关联方	190,000.00	5 年以上	26.53
盛林	非关联方	110,000.00	5 年以上	15.36
张震	非关联方	70,000.00	5 年以上	9.78
董艳	非关联方	14,406.00	2 至 3 年	2.01
合计		716,050.00		100.00

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例 (%)
上海古北赵巷置业有限公司	孙公司	331,644.00	46.32

(二) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,469,890,080.73	42.43	3,592.24	0.00	5,157,415,060.54	85.84	471,089.42	0.01
1-2 年 (含 2 年)	3,348,436,015.34	57.52	461,863.43	0.00	847,609,242.10	14.11	462.11	0.00
2-3 年 (含 3 年)	9,242.10	0.00	924.21	0.10	261,877.34	0.00	26,187.73	10.00
3 年以上	2,862,478.39	0.05	2,539,783.61	0.89	2,775,900.48	0.05	2,393,692.82	86.23
合计	5,821,197,816.56	100.00	3,006,163.49		6,008,062,080.46	100.00	2,891,432.08	

2、 其他应收款按种类披露:

种类	年末余额				年初余额			
	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款								
(1) 账龄组合	12,054,421.18	0.21	2,879,750.78	23.89	12,342,395.65	0.21	2,765,019.37	22.40
(2) 关联方组合	5,809,016,982.67	99.79			5,995,593,272.10	99.79		
组合小计	5,821,071,403.85	100.00	2,879,750.78	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款	126,412.71	0.00	126,412.71	100.00	126,412.71	0.00	126,412.71	100.00
合计	5,821,197,816.56	100.00	3,006,163.49		6,008,062,080.46	100.00	2,891,432.08	

其他应收款种类的说明:

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			年初余额		
	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	71,844.82	0.60	3,592.24	9,421,788.44	76.34	471,089.42
1-2 年	9,237,268.58	76.63	461,863.43	9,242.10	0.07	462.11
2-3 年	9,242.10	0.08	924.21	261,877.34	2.12	26,187.73
3-4 年	160,503.47	1.33	32,100.69	462,509.57	3.75	92,501.91
4-5 年	388,584.01	3.22	194,292.01	24,400.00	0.20	12,200.00

5 年以上	2,186,978.20	18.14	2,186,978.20	2,162,578.20	17.52	2,162,578.20
合计	12,054,421.18	100.00	2,879,750.78	12,342,395.65	100.00	2,765,019.37

3、 本期无转回或收回其他应收款情况

4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况

5、 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	3,074,205,239.11	1—2 年	52.75	往来款
上海顺驰置业有限公司	子公司	1,183,651,554.90	1—2 年	20.33	往来款
苏州中华园房地产开发有限公司	子公司	720,048,859.00	1 年以内	12.37	往来款
上海瀛茸置业有限公司	子公司	697,387,500.00	1—2 年	11.98	往来款
上海华营置业有限公司	子公司	79,050,000.00	1 年以内	1.36	往来款
合计		5,754,343,153.01		98.79	

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	3,074,205,239.11	52.81
上海顺驰置业有限公司	子公司	1,183,651,554.90	20.33
苏州中华园房地产开发有限公司	子公司	720,048,859.00	12.37
上海瀛茸置业有限公司	子公司	697,387,500.00	11.98
上海华营置业有限公司	子公司	79,050,000.00	1.36
江阴中企誉德房地产有限公司	子公司	41,029,855.00	0.70
上海中鸿置业有限公司	子公司	13,500,000.00	0.23
上海古北(集团)有限公司	子公司	143,974.66	0.00
合计		5,809,016,982.67	99.78

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
联营企业：												
上海瀛浦置业有限公司	权益法	120,000,000.00	161,420,568.75	118,337,020.97		279,757,589.72	30.00	30.00				
天津星华商置业有限公司	权益法	81,000,000.00	81,001,952.43	-77,658.29		80,924,294.14	30.00	30.00				
天津星华城置业有限公司	权益法	495,000,000.00	494,701,863.51	-3,241,603.51		491,460,260.00	30.00	30.00				
天津星华府置业有限公司	权益法	315,000,000.00	314,932,418.73	-950,621.11		313,981,797.62	30.00	30.00				
上海房地（集团）有限公司	权益法	828,200,393.68		778,046,714.27	-4,576,706.80	778,046,714.27	40.00	40.00				
权益法小计			1,052,056,803.42	892,113,852.33	-4,576,706.80	1,944,170,655.75						
子公司：												
上海古北（集团）有限公司	成本法	426,767,625.00	426,767,625.00			426,767,625.00	87.50	87.50				213,150,000.00
上海房地产经营（集团）有限公司	成本法	464,400,000.00	265,584,288.81			265,584,288.81	90.00	90.00				63,000,000.00
上海港泰房地产开发有限公司	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	352,800,000.00	352,800,000.00			352,800,000.00	90.00	90.00				90,000,000.00
上海中鸿置业房地产开发有限公司	成本法	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	成本法	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	成本法	675,490,000.00	654,562,880.84			654,562,880.84	100.00	100.00				40,000,000.00
杭州中华企业房地产发展有限公司	成本法	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	成本法	143,000,000.00	65,000,000.00	78,000,000.00		143,000,000.00	65.00	65.00				
上海华营置业有限公司	成本法	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	成本法	540,000,000.00	45,000,000.00	495,000,000.00		540,000,000.00	45.00	45.00			
苏州中华园房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00			
其他被投资单位											
成都海发股份有限公司	成本法	30,000.00	30,000.00			30,000.00				30,000.00	
国泰君安证券股份有限公司	成本法	12,573,294.24	12,573,294.24	-12,573,294.24							
国泰君安投资管理股份有限公司	成本法	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	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00					
申银万国证券股份有限公司	成本法	21,355,333.33	21,355,333.33	-21,355,333.33							3,379,426.80
成本法小计			2,602,202,300.98	589,071,372.43		3,191,273,673.41				30,000.00	409,529,426.80
合计			3,654,259,104.40	1,481,185,224.76	-4,576,706.80	5,135,444,329.16				30,000.00	409,529,426.80

2、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

被投资单位	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
申银万国股份有限公司	11,961,581.92	98,003,377.20	股权评估并参照产权市场交易价格
国泰君安证券股份有限公司	7,849,683.40	95,041,400.00	股权评估并参照产权市场交易价格

长期股权投资的说明：详见附注五/(九)/3 长期股权投资说明注 5、注 6。

(四) 营业收入和营业成本**1、 营业收入、营业成本**

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	216,706,205.74	360,780,381.82
其他业务收入	1,012,518.40	109,838.30
营业成本	157,660,734.78	290,068,993.45

2、 主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	180,453,304.50	133,199,820.90	333,529,092.00	263,866,151.99
(2) 出租开发产品	36,252,901.24	24,458,690.27	27,251,289.82	26,134,399.97
合 计	216,706,205.74	157,658,511.17	360,780,381.82	290,000,551.96

3、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	207,206,205.74	152,525,849.04	357,630,381.82	284,571,155.78
杭州地区	9,500,000.00	5,132,662.13	3,150,000.00	5,429,396.18
合 计	216,706,205.74	157,658,511.17	360,780,381.82	290,000,551.96

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
万泰大厦某业主	67,244,411.00	30.89
万泰大厦某业主	36,248,632.50	16.65
万泰大厦某业主	34,615,261.00	15.90
万泰大厦某业主	29,700,000.00	13.64
万泰大厦某业主	2,850,448.00	1.31
合 计	170,658,752.50	78.39

(五) 投资收益**1、 投资收益明细**

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	409,529,426.80	557,681,090.80
权益法核算的长期股权投资收益	68,490,165.45	-272,483.04
处置长期股权投资产生的投资收益	173,701,095.06	4,459,572.65
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	651,720,687.31	561,868,180.41

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海古北（集团）有限公司	213,150,000.00	54,941,250.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司	90,000,000.00	135,000,000.00
上海房地产经营（集团）有限公司	63,000,000.00	273,600,000.00
上海顺驰置业有限公司	40,000,000.00	
申银万国证券股份有限公司	3,379,426.80	3,379,426.80
上海鼎达房地产发展有限公司		45,000,000.00
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司		45,000,000.00
国泰君安证券股份有限公司		760,414.00
合 计	409,529,426.80	557,681,090.80

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海瀛浦置业有限公司	118,337,020.97	129,642.59
上海华营置业有限公司		-38,360.30
天津星华商置业有限公司	-77,658.29	1,952.43
天津星华城置业有限公司	-3,241,603.51	-298,136.49
天津星华府置业有限公司	-950,621.11	-67,581.27
上海房地（集团）有限公司	-45,576,972.61	
合 计	68,490,165.45	-272,483.04

(六) 现金流量表补充资料

项 目	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	234,133,931.88	195,168,520.81
加：资产减值准备	114,716.41	2,611,927.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,953,127.62	28,370,072.19
无形资产摊销	1,163,822.40	1,163,822.37
长期待摊费用摊销	33,750.00	33,750.00
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)	-297,221.11	-8,504.82
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)	402,760,543.86	373,217,528.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-651,720,687.31	-561,868,180.41
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	133,207,744.51	258,737,070.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,059,564.19	152,103,648.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-9,596,333.12	-75,768,582.42
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	132,693,830.95	373,761,072.90
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	197,283,712.18	631,200,184.67
减：现金的期初余额	631,200,184.67	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	-433,916,472.49	-1,124,519,724.65

十二、补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额
非流动资产处置损益	174,751,624.81
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	9,259,626.29
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	37,147.95
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	315,000.00
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,650,056.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-2,380,162.84
少数股东权益影响额(税后)	-2,034,502.87
合计	181,598,789.75

重要的非经常性损益项目的说明:非流动资产处置损益详见附注五/(三十八)。

(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(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	15.82	0.53	0.53
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.01	0.40	0.40

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	1,556,783,763.81	2,867,701,642.57	-45.71%	主要原因为公司本年对在建项目持续投入和预售房收入减少所致。
应收账款	121,900,979.60	87,023,511.94	40.08%	主要原因为公司本年度应增加 5-2 地块第二地块收入而相应增加应收账款。
其他应收款	110,384,489.91	78,675,178.72	40.30%	主要原因为公司本期支付的土地保招保证金尚未收回所致。
长期股权投资	2,131,228,578.76	1,439,736,100.67	48.03%	主要原因为公司本年度收购上海房地(集团)有限公司 40% 股权,增加长期股权投资。
应付账款	991,849,533.56	329,051,888.21	201.43%	主要原因为公司本年度部分开发项目竣工,根据预决算情况而增加相应的暂估工程款。
预收款项	1,283,033,152.33	2,704,250,920.35	-52.55%	主要原因为本年度新增预售房收入减少,且前期预收账款结转为营业收入所致。
应交税费	1,138,050,674.95	765,215,067.84	48.72%	主要原因为公司本年度营业收入增加而相应增加相关税金所致。
其他应付款	971,862,604.65	581,135,439.37	67.24%	主要原因为公司本年度收到上海天丰置业有限公司销售代理保证等往来款项所致。
一年内到期的非流动负债	4,901,983,663.86	1,221,843,500.00	301.20%	主要原因为公司部分长期银行及信托借款将于一年内到期,故由长期借款或其他非流动负债转入一年内到期的非流动负债。
资本公积	-51,208,917.33	34,646,807.53	-247.80%	公司持有的海通证券股份作为可供出售金融资产核算,本期其公允价值减少及权益法合算的上海房地(集团)有限公司其他综合收益变动影响。收购子公司少数股权合并抵消影响。
营业收入	4,591,713,261.44	3,030,268,837.96	51.53%	主要原因为本年度可结转销售收入项目的增加而增加销售收入。
营业成本	2,177,216,426.53	1,399,149,357.39	55.61%	主要原因为销售收入的增加而增加相应成本。
营业税金及附加	613,338,791.88	386,716,789.43	58.60%	主要原因为公司本年度营业收入增加而相应增加相关税金所致。
销售费用	118,109,258.20	79,408,756.58	48.74%	主要原因为销售收入增加而相应增加广告、宣传等销售费用。
财务费用	622,703,502.47	449,128,154.79	38.65%	主要原因为公司负责融资的规模增加及利率上等因素而相应增加财务费用所致。

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2012 年 3 月 13 日批准报出。

中华企业股份有限公司

(加盖公章)

二〇一二年三月十三日

中华企业股份有限公司 2011 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

单位：万元

编制单位：中华企业股份有限公司

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2011 年年初占用资金余额	2011 年度占用累计发生金额(不含利息)	2011 年度占用资金的利息(如有)	2011 年度偿还累计发生金额	2011 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										非经营性占用
小计										非经营性占用
前大股东及其附属企业										非经营性占用
小计										非经营性占用
总计										非经营性占用
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2011 年年初往来资金余额	2011 年度往来累计发生金额(不含利息)	2011 年度往来资金的利息(如有)	2011 年度偿还累计发生金额	2011 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	上海滩涂造地有限公司	同受母公司控制	预付账款	3,431.59				3,431.59	预付款	经营性往来
	上海房地产资产管理有限公司	同受母公司控制	其他应收款	1,324.99			1,324.99	-	往来款	经营性往来
	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	应收账款		68.29			68.29	应收款	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业									非经营性往来	
										非经营性往来
										非经营性往来
关联自然人										非经营性往来
										非经营性往来
其他关联方及其附属企业										非经营性往来
										非经营性往来
总计										非经营性往来

第十二节 备查文件目录

包括下列文件：

- （一）载有董事长亲笔签名的 2011 年年度报告文本；
- （二）载有法定代表人、财务总监签名并盖章的会计报表；
- （三）载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签字并盖章的审计报告正本；
- （四）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的正本及公告原稿；
- （五）公司章程。

文件存放地：上海市华山路 2 号中华企业大厦

中华企业股份有限公司
董事长（签字）：朱胜杰
二〇一二年三月十六日