



中华企业股份有限公司

2009 年 半 年 度 报 告 全 文

2009 年 8 月 15 日

中华企业股份有限公司
2009 年 半 年 度 报 告 全 文

第一节 重要提示、释义及目录

重要提示:

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司全体董事出席了公司第六届董事会第二次会议。

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

公司 2009 年半年度财务报告未经审计。

第一节	重要提示、释义及目录	- 1 -
第二节	公司基本情况	- 2 -
第三节	股本变动和主要股东持股情况	- 4 -
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	- 6 -
第五节	董事会报告	- 8 -
第六节	重要事项	- 17 -
第七节	财务报告	- 25 -
第八节	备份文件目录	- 26 -

第二节 公司基本情况

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

八、报告期主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	10,692,463,409.89	10,084,170,334.24	6.03%
所有者权益(不含少数股东权益)	3,302,855,103.89	3,242,361,896.26	1.87%
每股净资产	3.036	2.980	1.88%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	360,762,157.17	342,974,070.08	5.19%
利润总额	366,054,085.10	345,257,699.77	6.02%
净利润	234,840,971.50	221,483,829.04	6.03%
扣除非经常性损益后的净利润	227,711,652.72	151,937,266.52	49.87%
基本每股收益	0.216	0.204	5.88%
稀释每股收益	0.216	0.204	5.88%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.209	0.140	49.29%
净资产收益率	7.11%	7.20%	下降0.09个百分点
经营活动产生的现金流量净额	753,526,657.61	-60,871,807.78	1337.89%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.693	-0.056	1337.50%

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	20,852.34
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费,但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	2,812,735.76
计入当期损益的政府补助,但与公司业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外;	3,537,039.77
股票出售净损益	718,681.27
除上述各项之外的其他营业外收支净额;	40,009.64
合计	7,129,318.78

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

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.11%	7.11%	0.216	0.216
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.89%	6.90%	0.209	0.209

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减（+，-）						本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、有限售条件流通股								
1、国家持股	339,113,794	-	-	-	-	-	-	339,113,794
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件流通股合计	339,113,794	-	-	-	-	-	-	339,113,794
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	748,916,158	-	-	-	-	-	-	748,916,158
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	748,916,158	-	-	-	-	-	-	748,916,158
三、股份总数	1,088,029,952	-	-	-	-	-	-	1,088,029,952

二、股东情况

1、股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		139,385					
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海地产（集团）有限公司	国有股东	36.17	393,515,292	0	339,113,794	无	
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	1.78	19,368,298	-5,631,702	0	未知	
华夏成长证券投资基金	其他	1.09	11,833,713	+11,833,713	0	未知	
交通银行－华安创新证券投资基金	其他	1.08	11,700,000	+11,700,000	0	未知	
交通银行－博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.01	11,000,000	-7,000,000	0	未知	
全国社保基金一一零组合	其他	0.90	9,799,882	+9,799,882	0	未知	
交通银行－海富通精选证券投资基金	其他	0.83	9,000,034	+9,000,034	0	未知	
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹	其他	0.77	8,330,912	0	0	未知	

股票型证券投资基金						
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.74	7,999,885	+5,399,885	0	未知
中国农业银行—信诚四季红混合型证券投资基金	其他	0.73	7,999,712	+7,999,712	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			54,401,498		人民币普通股	
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金			19,368,298		人民币普通股	
华夏成长证券投资基金			11,833,713		人民币普通股	
交通银行—华安创新证券投资基金			11,700,000		人民币普通股	
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金			11,000,000		人民币普通股	
全国社保基金—一零组合			9,799,882		人民币普通股	
交通银行—海富通精选证券投资基金			9,000,034		人民币普通股	
中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金			8,330,912		人民币普通股	
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品			7,999,885		人民币普通股	
中国农业银行—信诚四季红混合型证券投资基金			7,999,712		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	<p>注 1：前 10 名股东中,排名第一位的上海地产（集团）有限公司系我公司国有股股东,与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>注 2：前 10 名无限售条件流通股股东中,排名第一位的上海地产（集团）有限公司系我公司国有股股东,与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>注 3：公司未知前 2—10 名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>注 4：报告期内我公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>					

2、公司前十名股东中原非流通股股东持有股份的限售情况

单位:股

有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
		可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
上海地产（集团）有限公司	339,113,794	2009-12-19	54,401,498	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。
		2010-12-19	284,712,296	

三、报告期内公司控股股东或实际控制人发生变化的有关情况

报告期内，公司控股股东或实际控制人未发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票变动情况

姓名	职务	报告期末持股数	股份增减数	变动原因
朱胜杰	董事长	184,601	0	-
金鉴中	董事	0	0	-
张景载	董事	39,336	0	-
孙勇	董事、总经理	175,613	0	-
戴智伟	董事	24,000	0	-
谢华康	董事	0	0	-
丛树海	独立董事	0	0	-
芮明杰	独立董事	0	0	-
沈重英	独立董事	0	0	-
沈正超	监事会主席	0	0	-
王幸儿	监事	0	0	-
张涤冀	职工监事	5,214	0	-
李敏	副总经理	126,254	0	-
印学青	副总经理兼董事会秘书	97,193	0	-
李越峰	副总经理	0	0	-
倪伯士	财务总监	0	0	-

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

1、董事变动情况

2009年4月29日，公司2008年度股东大会年会选举产生了中华企业股份有限公司第六届董事会组成人员，朱胜杰、金鉴中、张景载、孙勇、戴智伟、谢华康当选公司第六届董事会董事；丛树海、芮明杰、沈重英当选公司第六届董事会独立董事。2009年4月29日，公司第六届董事会第一次会议选举朱胜杰为公司第六届董事会董事长，并选举产生新一届董事会四个专业委员会。上述事项公告于2009年4月30日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、监事变动情况

2009年4月7日，公司召开职工代表联席会议，会议以投票方式，一致同意张涤冀为公司第六届监事会职工监事。2009年4月29日，公司2008年度股东大会年会选举产生了中华企业股份有限公司第六届监事会组成人员，沈正超、王幸儿当选公司第六届监事会监事。2009年4月29日，公司第六届监事会第一次会议选举沈正超为公司第六届监事会主

席。上述事项公告于 2009 年 4 月 30 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

3、高级管理人员变动情况

2009 年 4 月 29 日，公司第六届董事会经董事长提名，董事会提名委员会推荐，聘任孙勇为公司总经理；经总经理提名，董事会提名委员会推荐，聘任李敏、印学青、李越峰为公司副总经理；经董事长提名，董事会提名委员会推荐，聘任印学青为公司董事会秘书；经总经理提名，董事会提名委员会推荐，聘任倪伯士为公司财务总监。上述事项公告于 2009 年 4 月 30 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

第五节 董事会报告

一、报告期内公司整体经营情况

报告期内，在积极的财政政策和适度宽松的货币政策的带动下，上海住宅市场从年初刚性需求的释放，到短期内较快地转化为刚性需求和投资性需求共同推动住宅市场向上发展，成交量和成交价格节节攀升，行业整体上呈现景气向上态势。根据国家统计局数据显示，2009年1至6月，全国商品房销售面积3.4亿平方米，同比增长超过30%，商品房销售额1.58万亿元人民币，同比增长超过50%。在上海市场，根据有关数据显示，2009年上半年上海一手商品住宅成交面积超过880万平方米，相比2008年上半年增长了70%，接近2008年全年907万平方米的成交量。

同时，相对于较为繁荣的商品房住宅市场，报告期内，由于办公楼市场仍受宏观调控政策制约以及中国经济仍处于复苏开始阶段的影响，上海办公楼市场呈现租金下滑和销售不畅的状态。

面对不同的市场环境，公司管理层抓住机遇，积极进取，克服困难，较好的完成了年初制定的经营计划和目标，主营业务收入和主营业务利润较上年同期都有一定程度的增长，在营销管理，项目管理、融资渠道的拓展以及降本增效等方面都取得了较好的成绩。

1、强化销售获得市场先机

营销工作是2009年公司所有工作的重点。公司成立了内部联合营销中心，通过定期的销售工作联席会议机制，沟通信息，分析市场，统一认识，统筹安排，明确重点，强化执行力。公司紧紧抓住春节后传统的销售旺季，尽快推盘上市，上半年新盘、存量销售都取得不俗的业绩，报告期内，公司完成预售、销售签约面积18.5万平方米，回笼资金16.5亿元，其中，苏州第五元素二期实现销售1.8万平方米，回笼资金1.2亿元；南郊中华园一期实现销售1.67万平方米，回笼资金1.8亿元；印象春城（周浦项目）实现预售7.8万平方米，回笼资金6.1亿元；古北国际花园7号楼实现销售1.6万平方米，回笼资金4.2亿元；古北恒盛苑商铺实现销售0.48万平方米，回笼资金0.93亿元。报告期内，上海国际客运中心项目预售面积为2.9万平方米，回笼资金10.54亿元。

2、多元化融资工作取得一定进展

2009年上半年，公司着力落实多元化融资。2009年1月14日，公司发行公司债券的申请获得了中国证券监督管理委员会发行审核委员会的核准通过；同时，公司充分利用项

目资源优势，积极采用信托、抵押等融资形式向银行、信托等金融机构进行融资。

报告期内，公司加强公司财务统筹管理，完善公司资金统筹操作平台，至报告期末，公司已基本完成了年初制定的资金筹措安排，为公司全年经营目标的完成，打下了坚实的基础。

3、内部管理提出新要求

报告期内，公司继续加大对开发项目在设计、现场、后评估等环节上的管理力度。报告期内，公司对开发项目明确了统一的招投标程序、流程，统一的招投标文本和合同，统一的合格供应商，并修改完善公司招投标暂行管理办法，规范操作行为，提高管理质量。

此外，公司将降本增效列为公司本年度内重点工作。报告期内，公司采取切实措施，实行目标分解，将指标分解到下属各投资子公司，分解到各项目，并列为今年度考核指标，绩效挂钩；同时，加强督促，定期检查，确保实现管理费用下降的目标。

4、内部资源整合稳步推进

报告期内，公司利用学习实践科学发展观的良好契机，积极开展“明确发展目标，强化内部资源整合”等课题调研，初步形成调研报告，同时公司内部广泛讨论沟通，为下一步细化和落实课题要求打下基础。

5、公司治理进一步强化

报告期内，公司董事会、监事会的换届选举顺利完成，将进一步推动公司稳步、可持续发展。此外，根据监管部门的要求，公司内部积极制定有关内部控制制度，目前正在进一步修订完善之中。报告期内，公司进一步加强投资者关系管理，通过电话会议、联合调研、机构策略会议等多种形式，既节约了成本，又有效地开展了与投资者进行交流沟通。

二、报告期内公司业务经营情况

1、公司业务范围

公司主营房地产投资开发、商品房经营、租赁及物业管理等业务。

2、主营业务经营状况

报告期内，公司各项财务指标达到预期目标。公司实现营业收入 167,912.54 万元，比上年同期上升 15.93%，主要原因住宅项目销售情况较好。公司实现营业利润 36,076.21 万元，比上年同期上升 5.19%。报告期内，公司房产项目结转销售面积 109,690 平方米，结算营业收入 157,755.14 万元，其中主要结转项目为：苏州第五元素项目结转面积 34,350 平方米，结算营业收入 25,642.76 万元；南郊中华园项目结转面积 40,249.74 平方米，结算营业收入 52,690.38 万元；古北国际花园 7 号楼结转面积 15,570.08 平方米，结算营业收入 42,

787.06万元；古北恒盛苑商铺结转面积4,836.09平方米，结算营业收入13,202.53万元。另外，报告期内，商业租赁面积102,446.01平方米、收入为5,269.67万元，同比减少6.4%。

报告期内，实现归属于母公司所有者的净利润为23,484.10万元，与上年同期相比略有增长，上升了6.03%。

报告期公司经营活动现金净流量为75,352.67万元，较上年同期增加净流量81,439.85万元，主要是房产住宅项目资金回笼情况较好。同时，报告期末公司预售账款为82,740.95万元，为完成全年经营目标打下较好基础。

(1) 主要项目的营业收入、营业成本和毛利率情况

单位：平方米、万元

项目	销售/租赁面积	主营收入	主营成本	毛利率
万泰大厦	1,875.13	6,511.50	5,584.10	14.24%
南郊中华园一期	40,249.74	52,690.38	32,346.73	38.61%
苏州第五元素二期	34,350.14	25,642.76	16,792.28	34.51%
顺驰美兰湖一期	3,465.67	2,219.05	2,228.24	-0.41%
华宁国际广场	2,326.54	6,172.91	3,918.83	36.52%
印象春城(周浦)	1,233.36	942.32	500.79	46.86%
古北国际花园7号楼	15,570.08	42,787.06	13,026.04	69.56%
恒盛苑商铺	4,836.09	13,202.53	1,808.46	86.30%
古北佘山国际别墅二期	1,332.52	4,469.50	1,246.91	72.10%
房产销售小计	105,239.27	154,638.01	77,452.38	49.91%
中企大厦	21,226.90	459.76	271.44	40.96%
淮海公寓	11,186.00	522.06	535.69	-2.61%
港泰广场裙房	16,183.87	1,160.29	339.09	70.77%
春城大卖场	23,351.39	938.77	39.09	95.84%
租赁小计	71,948.16	3,080.88	1,185.31	61.53%
合计	177,187.43	157,718.89	78,637.69	50.14%

(2) 主营业务分行业、产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	主营业务毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	1,630,248,031.56	817,394,786.65	49.86%	16.22%	-2.45%	增加9.60个百分点
商业和服务业	39,731,409.42	26,334,917.09	33.72%	11.26%	25.12%	减少7.34个百分点
工程施工	9,145,993.71	7,100,397.85	22.37%	-7.72%	-11.74%	增加3.54个百分点
分产品						
房产销售	1,577,551,365.03	792,399,458.47	49.77%	17.16%	-3.17%	增加10.55个百分点
房屋租赁	52,696,666.53	24,995,328.18	52.57%	-6.40%	27.60%	减少12.64个百分点
商业和服务业	39,731,409.42	26,334,917.09	33.72%	11.26%	25.12%	减少7.34个百分点
工程施工	9,145,993.71	7,100,397.85	22.37%	-7.72%	-11.74%	增加3.54个百分点

期中，报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为128.76万元。

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
上海市	1,419,547,883.69	0.92%
苏州市	256,427,551.00	564.56%
杭州市	3,150,000.00	0.00%

3、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期内公司利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力未发生重大变化。

4、报告期内无其他对报告期净利润产生重大影响的经营业务

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

6、主营业务盈利能力(毛利率)与上年度相比未发生重大变化。

7、利润构成与上年度相比未发生重大变化

单位:元 币种:人民币

项目	2009年1-6月		2008年		增减(+/-)幅度%
	金额	占利润总额比例	金额	占利润总额比例	
营业利润	360,762,157.17	98.55%	649,272,721.27	92.75%	5.8%
期间费用	216,975,980.44	59.27%	389,118,394.71	55.58%	3.69%
投资收益	3,569,494.18	0.98%	149,875,948.82	21.41%	-20.43%
营业外收支净额	5,291,927.93	1.45%	50,775,100.37	7.25%	-5.8%
利润总额	366,054,085.10	100.00%	700,047,821.64	100.00%	

报告期公司利润构成与上年度相比未发生重大变化。营业利润、期间费用、营业外收支净额都属正常范围变动,投资收益占利润总额比例和上年度相比下降20.43%的主要原因为,上年度投资收益中有部分对子公司清算收益,而报告期没有发生此类收益。

8、报告期会计报表项目变动达30%项目说明

单位:人民币元

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
货币资金	2,410,243,273.81	1,552,978,843.88	55%
长期股权投资	105,338,030.96	219,744,847.19	-52%
应付利息	11,356,480.60	4,995,531.67	127%
其他应付款	577,495,284.92	369,191,679.70	56%
一年内到期的非流动负债	540,000,000.00	1,328,400,000.00	-59%
其他流动负债	585,900,000.00	100,000,000.00	486%
利润表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
营业税金及附加	248,955,969.17	175,747,957.49	42%
财务费用	109,010,497.98	61,323,674.87	78%
投资收益	3,569,494.18	99,529,660.74	-96%
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	753,526,657.61	-60,871,807.78	1338%
投资活动产生的现金流量净额	109,615,611.22	163,684,253.50	-33%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,877,838.90	-256,095,923.74	98%

(1) 货币资金期末较期初增加 55%的主要原因是：报告期内项目销售回笼资金较多且银行贷款有所增加。

(2) 长期股权投资期末较期初减少 52%的主要原因是：公司下属子公司上海房地产经营（集团）有限公司收到权益法投资单位上海浦东金鑫房地产发展有限公司和上海科怡方兴商务咨询有限公司红利共计 1.09 亿元，冲减长期股权投资成本。

(3) 应付利息期末较期初增加 127%的主要原因是：报告期按权责发生制计提了华宝信托利息。

(4) 其他应付款期末较期初增加 56%的主要原因是：华泾项目收到上海土地储备中心 1 亿元定置费；周浦印象春城项目收到上海金丰投资股份有限公司 0.75 亿元销售代理费保证金。

(5) 一年内到期的非流动负债期末较期初减少 59%的主要原因是：报告期内归还了部分一年内到期的长期借款。

(6) 其他流动负债期末较期初增加 486%的主要原因是：报告期内新增上国投信托贷款 4.86 亿元。

(7) 营业税金及附加较上年同期增加 42%的主要原因是：报告期内部分项目土地增值税有所增加。

(8) 财务费用较上年同期增加 78%的主要原因是：报告期承担的利息属于上调贷款利率期间借入的款项，另外小部分发行的信托等理财产品资金成本相对较高。

(9) 投资收益较上年同期减少 96%的主要原因是：报告期按权益法核算的被投资单位净利润有所减少，且上年度投资收益中有部分对子公司清算收益，而报告期没有发生此类收益。

(10) 经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 1338%的主要原因是：报告期内项目销售回笼资金较多且经营性支付有所减少。

(11) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 33%的主要原因是：上年同期收回投资所收到的现金较多。

(12) 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 98%的主要原因是：报告期银行贷款有所增加。

9、经营中的问题、风险与对策

报告期内，公司在主营业务、营销管理、项目管理等方面均取得了一定的成绩，但不可否认，目前宏观经济处于复杂状态，未来经济发展仍存许多不确定因素；房市趋热；房价的过快上涨亦带动了地价的水涨船高，这对于公司今后的项目储备以及土地取得成本来说，都产生了一定的影响，这对公司今后可持续发展也会产生一定的影响。针对上述这些问题和风险，公司制定了相应的对策：

(1) 加强对政策和市场的研判

公司将进一步提高对宏观政策和市场的研判能力，准确把握形势和市场的动态，及时采取相应的对策措施。

(2) 拓宽融资渠道、丰富融资手段

公司将进一步夯实现有融资基础，尝试引进投资伙伴和战略投资者等手段。进一步加强资金管理和调配，控制降低资金成本。

(3) 努力做好项目储备工作

公司将进一步做好对土地资源的调研和分析，通过招投标、收购、与其他企业合作等方式获得土地资源，增加公司项目储备，提高企业可持续发展能力，为公司进一步发展做好充分的准备。

(4) 加快内部资源整合

公司要抓住市场目前的良好机遇，顺势而为，加快内部资源整合的速度；通过整合，实现资源共享、优势互补，集约扁平，提升产品研发能力和完善公司发展战略。

10、下半年业务发展计划

展望下半年，公司管理层认为，房地产市场仍将向好，成交量也有可能进一步放大，政府将加大推地力度，市场将保持较为景气的状况，主要理由有：

(1) 宏观经济将持续复苏

根据 2009 年上半年有关经济数据显示，上半年中国 GDP 增长 7.1%；根据上述数据，公司管理层认为，下半年中国经济将延续上半年逐步复苏的轨迹；同时，中国外部经济形势将逐步好转，美国、欧盟等中国传统贸易地区的经济已开始走向复苏，这对中国经济实现率先复苏带来了有利的支撑。

(2) 现行政策将得到延续

虽然 2009 年上半年房地产市场较为景气，房价及成交量均已接近历史最高，但鉴于目前整体经济仍处于复苏阶段，扩大内需仍没有收到很明显的实效；即使下半年国家针对房地产市场出台一些调整性措施，其目的也是为维护行业 and 市场的健康发展，有利于房地产市场的健康、可持续发展。因此，公司认为，目前所执行的较为宽松的宏观政策不会出现较大幅度的调整。

(3) 供需状况短期内难以改变

由于 2008 年房地产投资大幅下降，以及 2009 年上半年开发商去库存化较为充分，导致目前上海住宅市场供应短缺，预计下半年一定时期内将延续短缺局面；同时，消费者对通胀的预期在短期内无法得到更本性的转变，全球经济逐步复苏也刺激对房地产需求的增

加。因此，公司认为，在短期内，目前的供需状况将得到延续。

基于上述理由，公司认为，2009 年下半年，公司应顺应行业趋势，继续做好营销管理、项目管理、项目储备等工作。

（1）销售要有新突破

2009 年下半年，营销工作是重中之重，公司将及时了解市场动态，全力促销，掌握节奏，回笼资金。

（2）土地储备要有新突破

2009 年下半年，在立足上海市场的情况下，公司将加强研究长三角地区土地储备的情况，力争在下半年获得一定的土地资源。同时，公司将加快探索战略合作伙伴的合作形式，共同开发精品项目，优势互补，实现共赢。

（3）融资要有新突破

公司将加大融资力度，确保公司项目投资开发；积极探索基金合作的途径；构建中华企业本部、古北集团、经营集团三公司融资资源共享平台，统筹资金使用。

（4）进一步强化项目规范管理

2009 年下半年，公司将建立三公司项目管理业务条线的例会制度，以及项目管理的平台；统一协调，加强指导，加强检查督促，逐步做到在项目建设的进度、成本、采购和工程等四个方面实行标准化的规范管理，进一步提升项目管理能级，提高工程施工质量。深化研究产品的设计、施工、管理流程，提升产品品质，建造更好更多的精品项目，体现中华企业的特色，确保产品处于市场的领先地位。对“5+1”产品系列进行归类合并，完成公司别墅、住宅和办公楼三大系列的产品研发工作。

（5）继续加强制度建设

公司将按照有关部门的要求，组织专业人员根据上市公司要求，完成公司内控制度的起草制定工作，建立符合法规、条款严密、具有可操作性的内控管理体系。

（6）深化内部资源整合

在上半年内部资源整合课题调研的基础上，公司将进一步明确发展目标，制定资源整合实施方案，确定主辅业结构，优化投资资产质量。

三、报告期内公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司发行 12 亿元公司债券的申请已获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过。目前，公司正在等待该委员会正式的审核批复文件。

公司不存在前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 房地产项目

公司现有主要项目 9 个。报告期内，公司在建项目施工面积约 156.8 万平方米；预计 2009 年年内竣工的项目有：印象春城（周浦项目）5#街区、上海国际客运中心（B 块）1#-6#、南郊中华园（会所和商业街）等。

2009 年上半年主要房地产项目主要情况如下表：

公司 2009 年上半年主要房地产项目一览表

单位：万平方米、亿元

投资开发								
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建 筑面积	报告期内 开工面积	累计开工 面积	报告期内竣 工面积	项目进度
住宅产品开发								
上海市								
南郊中华园	浦东新区	100%	34	20.8	0	20.8	1.7	一期竣工，二期结 构施工完成，三期 基础施工
印象春城（周浦项目）	浦东新区	97.75%	31.7	56.5	5	40	0	三、四街区基础施 工，五街区总体施 工
华泾项目	徐汇区	90%	13.8	38	20.1	35.1	0	结构施工
花木镇三街坊 42 丘地块	浦东新区	87.5%	3.1	11	0	0	0	前期开发
三灶镇曙光村 6/2 丘地块	浦东新区	87.5%	14.5	5.6	0	5.6	0	结构施工
美兰湖中华园	宝山区	100%	11.7	20	14	15.6	0	基础施工
小计	-	-	108.8	151.9	39.1	117.1	1.7	-
江苏省								
太湖古北雅园(二期)	苏州	78.75%	13	4.8	0	4.8	0	结构施工
小计			13	4.8	0	4.8	1.7	-
商业房产开发								
上海市								
古北商务分区 9-3 地块	长宁区	87.5%	2.1	19	0	19	0	基础施工
上海国际客运中心（B 块）	虹口区	40.19%	13	30.2	0	30.2	0	室外总体施工，1#-6# 房设备安装调试， 7#-10#房外墙施工， 11#房结构施工
小计	-	-	15.1	49.2	0	49.2	0	-
开发总计			136.9	205.9	39.1	171.1	1.7	-

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%	0.3	租售
港泰广场裙楼	黄浦区	60%	1.34	租售
中华企业大厦	静安区	100%	2.6	出租
上海春城商业中心	闵行区	90%	2.34	出租
淮海公寓	徐汇区	100%	1.12	出租
古北国际广场裙楼	长宁区	52.5%	0.6	招租
古北国际花园裙楼	长宁区	100%	0.4	招租
古北国际花园 7#楼	长宁区	100%	1.6	出租, 报告期内已全部出售
恒盛苑商铺	闵行区	87.5%	0.5	招租, 报告期内已全部出售
古北 9-4 项目商铺	长宁区	100%	0.4	招租
古北 9-4 项目办公楼	长宁区	100%	1.6	招租
小计			12.8	—
浙江				
杭州锦华大酒店	杭州	74.74%	2.11	营业
出租总计			14.91	—

注：上表中的开工、竣工计划可能会根据市场或政策等因素变化作出相应的调整。

(2) 报告期内股权投资情况

单位：人民币 万元

公司名称	注册资本	公司原拥有比例	现拥有比例	情况说明
上海房产之窗房地产信息有限公司	1500	96%	97.33%	受让上海房产之窗房地产信息有限公司 1.33% 股权, 受让价格 15.43 万元

(3) 报告期内股权投资减少情况

报告期内, 公司没有股权投资减少的情况。

(4) 报告期内新增项目投资

报告期内, 公司没有新增项目投资。

四、报告期实际经营成果与前期定期报告披露的预测的比较

在前期定期报告中, 公司未披露本报告期实际经营成果的预测情况。

五、公司对上年年度报告中披露的本年度经营计划做出修改及修改的内容

公司未对上年年度报告中披露的本年度经营计划做出修改。

六、公司 2009 年半年度财务报告未经审计

第六节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、中国证监会有关法规以及有关部门的要求，进一步完善法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范经营管理运作，努力降低经营风险和财务风险，加强信息披露工作，做好投资者关系管理工作；在2008年明确审计室为公司内控的检查督管部门的基础上，公司已开始对公司本部以及各所属控股公司内部审计机构进行整合，进一步加强内审机构对公司内控的检查监管能力；在公司董事会审计委员会的指导下，审计室进一步扩大了监管范围，定期或者不定期地对公司职能部门及子公司的财务收支、工程项目管理和内部控制制度执行情况等进行审计和例行检查，有效防范了经营风险；同时，在报告期内，公司在听取各方意见和建议的基础上，着手制定《中华企业股份有限公司内部控制制度》，力争在第三季度完成该制度的制定工作。报告期内，公司完成了《中华企业股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程》的修订工作。

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

(1) 关于股东与股东大会:公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

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

(3) 关于董事和董事会:公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，2009年4月29日，公司2008年度股东大会年会选举产生了公司第六届董事会组成人员，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，各董事能够依据《公司董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《公司独立董事议事规则》，独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专

门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，各专业委员会的作用得以有效发挥和持续加强。在公司治理自查活动中，各专门委员会根据有关该事项的整改措施进行了完善。

(4) 关于监事和监事会:2009年4月29日，公司2008年度股东大会年会选举产生了公司第六届监事会组成人员，公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《公司监事会议事规则》等制度，认真履行监事会职责，对公司财务、信息披露以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

(5) 关于绩效评价与激励约束机制:公司已初步建立并逐步完善董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

(6) 关于信息披露与透明度:公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》和《上海证券报》为公司信息披露报纸；公司严格按照有关法律、法规及公司制定的《信息披露管理制度》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。

(7) 关于投资者关系及相关利益者:报告期内，公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，接待了各类投资者到公司现场参观、考察，并详细回答提出的各类问题。

二、利润分配及公积金转增股本方案的执行情况

2009年4月29日,公司召开了2008年度股东大会年会,会议审议通过了公司2008年度利润分配预案;公司于2009年6月8日刊登了关于中华企业股份有限公司分红派息实施公告。公司以2008年末总股本1,088,029,952股计算,按每10股派发现金红利1.6元(含税),共计分配利润174,084,792.32元。股权登记日为2009年6月11日,除权日为2009年6月12日,现金红利发放日为2009年6月17日。目前,该分红派息方案已执行完毕。上述事项分别刊登于2009年4月30日、6月8日的《上海证券报》和《中国证券报》。

公司未拟定2009年半年度利润分配预案。

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

2007 年 1 月 5 日和 9 日,我公司控股子公司上海古北(集团)有限公司(以下简称古北集团)的全资子公司上海古北商业建设发展有限公司(以下简称商建公司)和古北集团分别收到上海市第一中级人民法院送达的传票等文书,文书表明上海利雨投资管理有限公司向该院起诉商建公司和古北集团,请求解除 2003 年 7 月 25 日与商建公司所签署的古北商务分区约 1.5 万平方米场地租赁合同,并要求商建公司和古北集团赔偿经济损失人民币 26,568,826.36 元;古北集团与商建公司已委托相关律师事务所积极应诉此案。2007 年 3 月 6 日,在该案庭审过程中上海利雨投资管理有限公司已将要求的经济损失赔偿费用调整到 34,215,082.22 元。2007 年 5 月 18 日,在该案庭审中,上海利雨投资管理有限公司再次将要求的经济损失赔偿数额增加到 69,434,602.6 元。2009 年 5 月 18 日、5 月 20 日,上海市第一中级人民法院公开开庭审理了该案,上海利雨投资管理有限公司再次将要求的经济损失赔偿数额增加到 94,728,793.66 元。2009 年 6 月 18 日,上海市第一中级人民法院对该案作出一审判决,驳回上海利雨投资管理有限公司的全部诉讼请求,案件受理费和司法鉴定费由上海利雨投资管理有限公司负担。目前,上海利雨投资管理有限公司已就该案提起上诉,上海市高级人民法院已受理此案,该案已进入二审阶段。

四、公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司等方面情况

1、公司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

序号	证券代码	简称	期末持有数量	初始投资金额	期末账面值	期初账面值	会计核算科目
1	600643	爱建股份	0	300,757.70	0.00	625,534.10	可供出售金融资产

2、公司持有非上市金融企业、拟上市公司股权的情况

单位:人民币 元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例(%)	期末账面值
申银万国证券股份有限公司	21,355,333.33	16,897,134	0.2516	11,961,581.92
国泰君安证券股份有限公司	12,573,294.24	9,124,968	0.1941	9,492,177.40
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
合计	36,848,617.33	28,315,169	-	24,373,749.08

五、报告期内及以前期间发生但持续到报告期公司收购及出售资产、资产重组事项

1、报告期内发生的重大资产收购事项

报告期内,公司无重大资产收购事项。

2、报告期内公司发生的重大资产出售事项

报告期内，公司无重大资产出售事项。

3、公司以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项

公司无以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项。

六、报告期内重大关联交易事项

1、报告期与日常经营相关的关联交易

2009 年 1 月 12 日，公司第五届董事会以通讯表决的方式审议通过关于我公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司的控股子公司上海瀛浦置业有限公司与上海金丰投资股份有限公司及其控股子公司上海普润房地产顾问有限公司签署有关周浦项目（即印象春城）二期商品房销售代理合同的议案，总代理佣金（含策划费用）为销售总额的 1%。上海瀛浦置业有限公司为我公司下属控股子公司，我公司与上海金丰投资股份有限公司同为公司控股股东上海地产（集团）有限公司下属控股子公司，故此次交易为关联交易。上述事项公告于 2009 年 1 月 14 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

2、报告期内资产收购、出售交易的关联交易

报告期内，公司无资产收购、出售资产的关联交易。

3、报告期内公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

2009 年 7 月 6 日，中华企业股份有限公司第六届董事会以通讯表决方式形成董事会决议，同意公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司对上海瀛程置业有限公司进行增资扩股，本次资增扩股由上海瀛程置业有限公司各股东方同比例进行，增资金额为 28,300 万元，其中上海房地产经营（集团）有限公司增资 25,470 万元，上海金丰投资股份有限公司增资 2,830 万元。上海房地产经营（集团）有限公司为我公司下属控股子公司，我公司与上海金丰投资股份有限公司同为上海地产（集团）有限公司下属控股子公司，故此次交易为关联交易。上述事项公告于 2009 年 7 月 7 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

4、公司与关联方（包括未纳入合并范围的子公司）存在债权、债务往来事项

①公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司，因共同开发上海港国际客运中心项目，2007 年委托招商银行上海金桥支行向其持股 40.19% 的上海港国际客运中心开发有限公司分别贷款人民币 1.2 亿元和 1.3 亿元，委托贷款期限为 2007 年 6 月至 2010 年 7 月，报告期

内贷款利率为 7.02%，收到利息 981.05 万元，期末未收利息 941.81 万元。

②公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司下属公司上海瀛浦置业有限公司与上海金丰投资股份有限公司及其控股子公司上海普润房地产顾问有限公司有关周浦项目（即印象春城）二期商品房销售代理费，根据合同履行情况报告期未能结算。

③2008 年 11 月，公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司向关联方上海市住房置业担保有限公司借入贷款，该笔贷款由上海市住房置业担保有限公司通过民生银行上海天钥支行进行委托发放，贷款金额为 10,000 万元，贷款期限一年，贷款利率为 11.61%，报告期支付利息 586.95 万元。该笔贷款已于 2009 年 7 月全部偿还。

④2009 年 4 月，我公司控股 90%的子公司上海房地产经营（集团）有限公司向上海市土地储备中心，收到华泾项目保障性住房定置费 10,053 万元。

5、担保事项

(1) 至报告期末有两家公司为我公司银行借款提供担保 219,590 万元。

其中上海地产（集团）有限公司担保 204,590 万元；上海古北（集团）有限公司担保 15,000 万元。

(2) 报告期末我公司为关联方担保事项：

被担保单位名称	担保类型	担保金额(万元)	担保期限
上海房地产经营（集团）有限公司	连带责任担保	10,000	2008.11.27—2009.11.27
上海古北（集团）有限公司（注）	连带责任担保	54,920	2006.09.08—2010.10.22

注：公司为古北集团担保 54,920 万元明细见第七节财务报告中“关联担保情况”

(3) 报告期末控股子公司之间的担保事项：

担保单位	被担保单位	担保金额（万元）	担保起止日	
上海房地产经营（集团）有限公司	上海华宁置业有限公司	10,000	2008.01.22	2010.10.22
上海古北（集团）有限公司	上海华宁置业有限公司	10,000	2008.01.22	2010.10.22
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000	2007.08.08	2009.08.08

上海古北（集团）有限公司	上海古北房产租赁有限公司	1,900	2009.1.23	2012.1.23
上海古北（集团）有限公司	上海古北物业管理有限公司	2,000	2009.1.23	2012.1.23

七、重大合同及其履行情况

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

2、重大担保

对控股子公司的担保情况：

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计（A）						
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						3,900.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						88,820.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						88,820.00
担保总额占公司净资产的比例（%）						26.89%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）						
上述三项担保金额合计（C+D+E）						

3、报告期内或持续到报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理的事项。

八、公司或持有公司股份 5% 以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

1、股改承诺

2005 年，公司控股股东上海地产（集团）有限公司就公司股权分置改革作出如下特别

承诺：持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。报告期内，上海地产（集团）有限公司认真履行了承诺。2008年12月19日，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有 54,401,498 股可上市流通，截至报告期末，上海地产（集团）有限公司未出售交易过上述可流通股份。

2、解决同业竞争的承诺

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

九、公司半年度财务报告未经审计。

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

十一、其他重要事项

1、2009 年 1 月 14 日，中华企业股份有限公司发行人民币 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。该事项公告于 2009 年 1 月 16 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、2009 年 6 月 29 日我公司收到海通证券股份有限公司发来的《海通证券股份有限公司关于更换保荐代表人的通知》的函，因原保荐代表人程建新先生因工作变动，海通证券股份有限公司决定委派保荐代表人顾峥先生接替程建新先生的工作，继续执行对我公司股权分置改革的持续督导保荐工作。上述事项公告于 2009 年 7 月 1 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》	2009年1月14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》	2009年1月14日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会核准通过的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009年1月16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》	2009年2月14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》	2009年2月25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》	2009年3月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第五届监事会第九次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009年3月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009年4月2日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第五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》	2009年4月9日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于召开2008年度股东大会年会的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009年4月9日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第五届董事会第十次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009年4月9日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第五届董事会临时决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009年4月20日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司有关2008年度股东大会年会具体事项的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009年4月23日	http://www.sse.com.cn

中华企业股份有限公司 2008 年度股东大会年会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届监事会第一次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009 年 4 月 30 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》	2009 年 6 月 3 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》	2009 年 6 月 8 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于股权分置改革持续督导保荐代表人变更的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2009 年 7 月 1 日	http://www.sse.com.cn

第七节 财务报告(未经审计)

一、公司基本情况

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

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

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

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

截止2009年6月30日，公司股本总数为1,088,029,952股，其中：有限售条件股份为339,113,794股，占股份总数的31.17%，无限售条件股份为748,916,158股，占股份总数的68.83%。

截止2009年6月30日，公司注册资本为108,802万元，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。

二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

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

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

三、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本。

本年公司报表项目中采用公允价值计量的项目：交易性金融资产。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

（四）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，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。

（五）外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

（六）外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

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

（七）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

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；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、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（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，年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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年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年末活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(八) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：单项账面金额 500 万元以上的款项。

年末对于不适用账龄段划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值未发现减值的，则不计提坏账准备。

年末对于合并报表范围内的公司及关联方的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

对于年末单项金额非重大非关联方的应收款项，采用与经单独测试后未减值的非关联方应收款项一起按年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项和关联方应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提比例为 5%。

（九）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：原材料、低值易耗品、库存商品、工程施工、开发产品、开发成本等。

2、发出存货的计价方法

（1）存货发出时按个别认定或加权平均法计价。

（2）低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法；

3、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

4、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：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、存货跌价准备的计提方法

年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。

年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。

7、维修基金的核算方法

按上海市物价局、上海市房地产局分布的沪价房（1996）第 116 号、157 号等文规定，提取维修基

金，计入开发成本。

8、质量保证金的核算方法

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

(十) 长期股权投资的核算

1、初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司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。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成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。

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）。

（十一）投资性房地产的种类和计量模式

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用资产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；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。

（十二）固定资产的计价和折旧方法

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、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、专用设备、运输设备、通用设备、固定资产装修。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定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固定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，换入的固定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固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定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固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

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。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

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

（十三）在建工程核算方法

1、在建工程类别

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。

（十四）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

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。

2、无形资产使用寿命及摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

<u>无形资产类别</u>	<u>预计使用寿命</u>
土地使用权	45 年 8 个月-70 年
电脑软件	5 年
房产之窗软件	10 年

每年末，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，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止本年末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

(3) 无形资产的摊销：

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。

(十五) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，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。

(十六) 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、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。

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。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

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

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（十七）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

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。

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。

3、借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十八）收入确认原则

1、销售商品

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、提供劳务

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。

3、让渡资产使用权

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

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- （3）出租物业收入：
 - a.具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
 - b.履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得
 - c.出租资产成本能够可靠地计量。

（十九）确认递延所得税资产的依据

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

（二十）本年主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

公司本年无主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税 率	备 注
增值税	3%、6%、17%	产品销售收入、材料转让收入
营业税	5%	租金收入、房产销售及咨询中介收入、资金占用费收入
营业税	3%	工程收入、健身收入
营业税	20%	咖啡吧、歌舞厅收入
企业所得税	18%-25%	应纳税所得额
土地增值税	30%、40%、50%、60%	按照转让房地产所取得的增值额对应的规定税率

2、税收减免：

- (1) 公司控股子公司上海港泰房地产开发有限公司于报告期内收到相关部门税费返还 81.4 万元。
- (2) 公司控股子公司上海鼎达房地产有限公司于报告期内收到相关部门税费返还 7.80 万元。
- (3) 公司控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司于报告期内收到相关部门税费返还 180.10 万元。

五、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额（分期出资适用）	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
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。	非分期出资	---	90%	90%	是
上海顺驰置业有限公司	控股子公司	上海	房地产	20,000.00	房地产开发经营；建筑装潢材料、五金交电、办公用品、工艺品、金属材料销售；园林绿化工程；土石方工程；商务信息咨询。	非分期出资	---	100%	100%	是

2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额（分期出资适用）	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
-------	-------	-----	------	------	------	--------------------	------------------	-----------	---------------	--------

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额（分期出资适用）	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
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。	非分期出资	---	87.50%	87.50%	是
上海港泰房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产	12,768.00	在土地批租受让地块内从事商办楼的建设、经营、出售、出租，实业投资，收费停车场库。	非分期出资	---	60.00%	60.00%	是
上海杉野置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发及经营、绿化养护，建材，装潢材料、汽配，百货，五金交电，文教用品，批发，零售。	非分期出资	---	100%	100%	是

3、非企业合并方式取得的子公司

被投资单位全称	子公司类型	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额（分期出资适用）	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	服务业	1,500.00	互联网信息服务,房地产投资咨询,市场策划,房地产应用软件的开发,建筑材料的销售,房地产经纪。	非分期出资	---	97.33%	97.33%	是
上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	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。	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是

被投资单位 全称	子公司 类型	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实 际投资额（分 期出资适用）	其他实质上构 成对子公司的 净投资的余额	本公司合 计持股比 例	本公司合 计享有的 表决权比 例	是否合并 报表
上海中企豪仕 建筑工程有限公司	控股子公司	工程施工	2,000.00	建筑施工，建筑工程设计， 绿化服务，建筑材料，金属 材料，五金交电，陶瓷制品， 家具。	非分期出资	---	75.00%	75.00%	是
上海华宁置业 有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	10,000.00	房地产开发、经营、投资； 物业管理	非分期出资	---	100%	100%	是
上海中鸿置业 有限公司	控股子公司	房地产	1,000.00	房地产开发经营、室内装潢， 建筑装潢材料，五金交电的 销售	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
上海华营置业 有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	10,000.00	房地产开发、经营、物业管 理、实业投资	非分期出资	---	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	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	非分期出资	---	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	房地产	42,000.00	房地产开发经营及咨询；销 售建筑装潢材料、五金交电； 室内装潢	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
浙江锦华大酒 店管理有限公 司	控股子公司	服务业	500.00	酒店经营管理，会展接待， 旅游咨询服务；服装、日用 百货的销售	非分期出资	---	95.00%	95.00%	是
上海金樱房地 产发展有限公 司	控股子公司的 子公司	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	非分期出资	---	100%	100%	是
上海江森房屋 设备有限公司	控股子公司的 子公司	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。	非分期出资	---	50%	50%	是

被投资单位 全称	子公司 类型	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实 际投资额（分 期出资适用）	其他实质上构 成对子公司的 净投资的余额	本公司合 计持股比 例	本公司合 计享有的 表决权比 例	是否合并 报表
上海金蝶房地 产开发有限公 司	控股子公司的 子公司	房地产	800.00	房地产投资、开发和经营， 物业管理。	非分期出资	---	56.51%	56.51%	是
上海瀛程置业 有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	5,000.00	房地产投资、开发和经营， 物业管理	非分期出资	---	90%	90%	是
上海瀛浦置业 有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	20,000.00	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。	非分期出资	---	97.75%	97.75%	是
上海古北房产 租赁有限公司	控股子公司的 子公司	服务业	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	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
上海古北健身 俱乐部有限公 司	控股子公司的 子公司	服务业	1,700.00	游泳池、保龄球、商务咨询 服务等	非分期出资	---	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	服务业	1,800.00	歌舞厅、卡拉OK、KTV包 房、房地产开发经营等	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
上海隆升建设 发展有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	3,000.00	综合基础设施建设，房地产 开发建设，建设工程等	非分期出资	---	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	服务业	USD80.00	在古北新区内、外提供，房 产管理，维修，物业代理及 咨询、清洁、代办室内设计 装潢及搬运等综合性家居服 务。	非分期出资	---	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	服务业	100.00	劳务服务（不含中介），销售 日用五金，百货、建材	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
上海家欣房产 租赁有限公司	控股子公司的 子公司	服务业	USD40.00	物业管理，房产中介、咨询， 代理房产租赁	非分期出资	---	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	服务业	10.00	家务服务	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是

被投资单位 全称	子公司 类型	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实 际投资额（分 期出资适用）	其他实质上构 成对子公司的 净投资的余额	本公司合 计持股比 例	本公司合 计享有的 表决权比 例	是否合并 报表
上海古北赵巷 置业有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	1,800.00	房地产开发租赁、物业管理、 销售建材、	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
上海古北京宸 置业发展有限 公司	控股子公司的 子公司	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	非分期出资	---	60.00%	60.00%	是
苏州洞庭房地 产发展有限公 司	控股子公司的 子公司	房地产	USD420.00	建造出售,出租花园别墅,娱 乐和商业设施及相关管理	非分期出资	---	90.00	90.00	是
上海浦东古北 置业有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	10,000.00	房地产开发经营，物业管理， 商务信息咨询，室内装潢， 园林绿化，建筑材料的销售	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
上海新古北物 业管理有限公 司	控股子公司的 子公司	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	非分期出资	---	60.00%	60.00%	是
上海古北顾村 置业有限公司	控股子公司的 子公司	房地产	1,000.00	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	非分期出资	---	100.00%	100.00%	是
古北集团香港 有限公司	控股子公司的 子公司	服务业	4 元港币	房产销售咨询服务	非分期出资	----	100.00%	100.00%	是

六、财务会计报告（附后）

七、合并会计报表附注

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	562,250.36	/	/	267,629.03
银行存款：	/	/	2,408,860,876.18	/	/	1,552,421,899.22
人民币	/	/	2,408,308,826.67	/	/	1,550,941,027.10
美元	1,080.96	6.84	7,390.27	136,981.37	6.83460	936,212.88
港元	617,604.51	0.88	544,659.24	617,604.51	0.88189	544,659.24
其他货币资金：	/	/	820,147.27	/	/	289,315.63
合计	/	/	2,410,243,273.81	/	/	1,552,978,843.88

2、应收利息

单位：元 币种：人民币

贷款单位	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值的判断
上海港国际客运中心有限公司	10,894,559.60	8,334,031.88	9,810,450.00	9,418,141.48	未结息	否
合计	10,894,559.60	8,334,031.88	9,810,450.00	9,418,141.48	/	/

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	28,137,279.00	13.02	1,406,863.95	11.95				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	186,651,856.33	86.36	9,215,934.01	78.28	58,098,027.98	97.74	2,904,901.41	71.64
其他不重大应收账款	1,342,352.42	0.62	1,150,149.42	9.77	1,342,352.42	2.26	1,150,149.42	28.36
合计	216,131,487.75	/	11,772,947.38	/	59,440,380.40	/	4,055,050.83	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项计提

单位：元 币种：人民币

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
张震	70,000.00	35,000.00	50	预计无法全部收回
盛林	110,000.00	55,000.00	50	预计无法全部收回
董艳	14,406.00	7,203.00	50	预计无法全部收回
刘淑梅	190,000.00	95,000.00	50	预计无法全部收回
杨洪源	941,532.62	941,532.62	100	预计无法收回
北京富港科技公司	16,413.80	16,413.80	100	预计无法收回
上海房地产学校	28,137,279.00	1,406,863.95	5	正常计提
合计	29,479,631.42	2,557,013.37	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	133,370,754.96	71.45	6,550,250.74	57,268,679.61	98.57	2,863,433.99

一至二年	52,451,753.00	28.11	2,624,215.85	228,332.25	0.40	11,416.61
二至三年	228,332.25	0.12	11,416.61			
三年以上	601,016.12	0.32	30,050.81	601,016.12	1.03	30,050.81
合计	186,651,856.33	100.00	9,215,934.01	58,098,027.98	100.00	2,904,901.41

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

(4) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例(%)
上海房地产学校	购房客户	28,137,279.00	1 年以内	13.02
古北赵巷二期某业主	购房客户	13,614,992.00	1 年以内	6.30
古北赵巷二期某业主	购房客户	10,500,000.00	1 年以内	4.86
恒盛苑商铺某业主	购房客户	9,500,000.00	1 年以内	4.40
古北赵巷二期某业主	购房客户	8,290,000.00	1 年以内	3.84
合计	/	70,042,271.00	/	32.42

4、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	72,145,877.69	90.19	3,608,889.51	33.55	114,461,568.74	93.54	3,859,375.93	34.90
其他不重大的其他应收款项	7,851,379.22	9.81	7,148,379.22	66.45	7,903,379.22	6.46	7,200,379.22	65.10
合计	79,997,256.91	/	10,757,268.73	/	122,364,947.96	/	11,059,755.15	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款项计提

单位：元 币种：人民币

其他应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	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
股份公司联合会	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
深圳市银捷实业有限公司	1,997,882.51	1,997,882.51	100.00	预计无法收回
北京国能富港科技有限公司	300.00	300.00	100.00	预计无法收回
江苏太仓	550,000.00	550,000.00	100.00	预计无法收回
嘉瑞房产	486,784.00	486,784.00	100.00	预计无法收回
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	2,487,000.00	77.96	预计无法全部收回
合计	7,851,379.22	7,148,379.22	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	57,194,936.75	79.28	2,861,342.46	99,510,627.80	86.94	3,111,828.88
一至二年	5,948,743.31	8.25	297,437.16	5,948,743.31	5.20	297,437.16
二至三年	2,355,681.82	3.27	117,784.10	2,355,681.82	2.06	117,784.10
三年以上	6,646,515.81	9.20	332,325.79	6,646,515.81	5.80	332,325.79
合计	72,145,877.69	100.00	3,608,889.51	114,461,568.74	100.00	3,859,375.93

(3) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
江苏爱涛置业	50,000.00	50,000.00	100.00%	否
职工借款	2,000.00	2,000.00	100.00%	否
合计	52,000.00	52,000.00	/	/

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

(5) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例(%)
宝山房屋土地管理局	17,987,000.00	1 年内	22.48
上海连颖房地产开发有限公司	9,225,000.00	一年以内,3 年以上	11.53
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	3 年以上	3.99
深圳银捷实业有限公司	1,997,882.51	3 年以上	2.50
股份公司联合会	1,500,000.00	3 年以上	1.88
合计	33,899,882.51	/	42.38

5、预付账款

(1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	21,213,194.20	22.71	1,023,662.34	1.40
一至二年	11,295,839.00	12.09	11,315,839.00	15.44
二至三年	23,020,000.00	24.64	23,220,000.00	31.69
三年以上	37,882,855.82	40.56	37,712,855.82	51.47
合计	93,411,889.02	100.00	73,272,357.16	100.00

(2) 预付账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	77,244,031.82	82.69	70,309,657.32	95.96

(3) 预付账款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
上海崇明滩涂造地有限公司	同受母公司控制	35,553,747.32	1-3 年	预付崇明滩涂款，土地尚未移交
上海三灶休闲度假区投资发展有限公司		22,835,910.00	3 年以上	预付土地款，土地尚未移交
上海金蝶房地产开发有限公司		12,354,374.50	3 年以上	预付土地款，土地尚未移交
上海堡华建筑工程有限公司		4,000,000.00	1 年内	预付工程款
内蒙古小肥羊餐饮连锁有限公司		2,500,000.00	1 年内	预付精装修款
合计	/	77,244,031.82	/	/

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

6、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	722,623.15		722,623.15	2,334,847.08		2,334,847.08
库存商品	3,785,594.06	1,340,425.48	2,445,168.58	2,311,783.39	1,362,683.05	949,100.34
低值易耗品	69,026.20		69,026.20	32,661.50		32,661.50
开发产品	2,058,792,483.76	3,375,698.50	2,055,416,785.26	1,707,122,173.15	5,589,404.93	1,701,532,768.22
开发成本	4,470,559,872.05		4,470,559,872.05	4,870,102,912.06		4,870,102,912.06
其他	8,026,044.42		8,026,044.42	9,766,458.27		9,766,458.27
合计	6,541,955,643.64	4,716,123.98	6,537,239,519.66	6,591,670,835.45	6,952,087.98	6,584,718,747.47

(2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
万泰大厦	2008 年	609,457,512.82		55,841,015.13	553,616,497.69
静安中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	13,797,297.46		684,320.00	13,112,977.46
浦东大道	---	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.17			594,973.17
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
苏州中华园一期	2006 年	40,705,142.58	612,943,635.13	167,922,751.00	485,726,026.71
维多利亚 C 楼 201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74

红松东路 251 弄	2005 年	21,598,547.48			21,598,547.48
苏美中心	1993 年	267,867.31		133,933.66	133,933.65
虹梅南块	1994 年	95,298.08			95,298.08
恒盛苑商铺	2004 年	2,151,822.00			2,151,822.00
姚虹东路 259/8/101	2003 年	1,520,000.00	5,900.47	1,525,900.47	0.00
虹桥路 1482 号	1983 年	3,876,000.00			3,876,000.00
明珠大楼	1994 年	555,891.00	37,992,032.88		38,547,923.88
古北国际花园车库	2006 年	27,814,620.64	48,883.34	586,600.08	27,276,903.90
太湖古北雅园一期	2006 年	3,634,991.87			3,634,991.87
古北佘山国际别墅	2006 年	86,842,855.47	7,456,507.26	12,995,823.50	81,303,539.23
维多利亚 C 楼 2301、2302	1996 年	5,756,555.80	604,446.76		6,361,002.56
古北国际广场	2007 年	75,284,311.36	1,850,649.38	4,161,965.99	72,972,994.75
古北陆翔苑二期	2008 年	19,512,603.57		5,512,790.69	13,999,812.88
美兰湖中华园一期	2007 年	75,653,715.78		22,282,358.27	53,371,357.51
建德别墅一期	---	16,192,019.07	34,960.77		16,226,979.84
张杨路	2000 年	262,566.00			262,566.00
上海春城二期车库	2004 年	13,937,235.17			13,937,235.17
万都花园	2005 年	1,818,496.04			1,818,496.04
春申二期车库	2005 年	2,657,874.08			2,657,874.08
上海春城 21# 商铺	2003 年	655,863.95			655,863.95
申雅苑（印象春城一周浦 23# 地块）	2008 年	14,731,140.18		5,007,885.61	9,723,254.57
华宁国际广场（洛克双喜）	2008 年	632,304,138.45		39,188,291.11	593,115,847.34
古北国际花园商铺	2008 年	22,332,400.27	1,400.00		22,333,800.27
古北国际花园 7# 楼	2006 年		136,835,975.32	130,260,445.19	6,575,530.13
合计		1,707,122,173.15	797,774,391.31	446,104,080.70	2,058,792,483.76

(3) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
南郊中华园（两河流域）	2006 年	2011 年	160,000 万元	789,638,005.03	567,255,009.26
苏州工业园第五元素花园二期	2006 年	2009 年	60,900 万元	553,940,785.94	52,107,462.34
古北新区 9-3 地块	2008 年	2012 年	150,000 万元	264,664,893.49	316,359,498.29
古北新区 9-4A 地块	2005 年	2009 年	35,000 万元	298,669,069.79	307,398,277.04
古北花木 42 丘地块	2009 年	2012 年	175,000 万元	1,079,303,292.66	1,083,090,890.66
桔泉新村古北陆翔苑二期	2006 年	2009 年	70,000 万元	717,429.22	717,429.22
太湖古北雅园二期	2008 年	2011 年	39,000 万元	148,708,551.33	162,080,327.11
建德别墅二期	2008 年	2010 年	38,400 万元	223,097,451.29	255,828,479.35
美兰湖中华园一期（剩余部分）	2008 年	2010 年	10,000 万元	36,327,327.91	38,020,248.88
美兰湖中华园二期	2008 年	2011 年	120,000 万元	424,033,843.15	445,134,516.47
华泾项目	2008 年	2011 年	277,000 万元	41,111,249.43	1,121,785,719.67
印象春城（周浦 23# 地块）	2007 年	2012 年	268,313 万元	1,009,891,012.82	120,782,013.76
合计				4,870,102,912.06	4,470,559,872.05

(4) 存货减值准备

单位：元 币种：人民币

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例	本期转回金额
开发产品		对外销售	0.03%	2,213,706.43
合计			-	2,213,706.43

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	年初公允价值
其他		625,534.10
合计		625,534.10

8、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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	上海	商品房的开发、建造等	50	50	119,638,504.31		-443,991.93
上海科怡方兴商务咨询有限公司	上海	商务咨询等	50	50	67,077,496.76		-1,701,705.81
二、联营企业							
上海长宁交通服务有限公司	上海	交通设施安装、维护、销售、车辆停放管理	40	40	431,456.84	3,099,206.00	135,811.11
上海西郊北干山物业管理有限公司	上海	物业管理	30	30	2,415,658.02	1,265,100.00	-600,869.00

9、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
成都海发股份有限公司	30,000.00	30,000.00		30,000.00		30,000.00		
国泰君安证券股份有限公司	12,573,294.24	12,573,294.24		12,573,294.24		3,081,116.84	0.19	0.19
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76			0.167	0.167

上海金城房地产投资咨询公司	3,326,088.32	3,326,088.32		3,326,088.32				20	20
上海企华置业发展有限公司	1,547,171.35	1,547,171.35		1,547,171.35				18	18
申银万国证券股份有限公司	21,355,333.33	21,355,333.33		21,355,333.33			9,393,751.41	0.25	0.25
海南申亚实业股份有限公司	1,697,625.03	1,697,625.03		1,697,625.03				3.51	3.51
合计	43,449,502.03	43,449,502.03	0.00	43,449,502.03			12,504,868.25		

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	24,783,109.02	113,645,137.76	-73,808,411.93	39,836,725.83				50	50
上海科怡方兴商务咨询有限公司	4,000,000.00	73,954,029.98	-40,418,143.60	33,535,886.38				50	50
上海西郊北干山物业管理有限公司	900,000.00	904,958.12	-180,260.70	724,697.42				30	30
上海长宁交通服务有限公司	120,000.00	296,087.55		296,087.55				40	40
合计	29,803,109.02	188,800,213.41	-114,406,816.23	74,393,397.18					

10、投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	1,059,233,945.76		152,698,643.95	906,535,301.81
1.房屋、建筑物	1,059,233,945.76		152,698,643.95	906,535,301.81
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	166,984,915.73	13,551,253.63	5,065,405.65	175,470,763.71
1.房屋、建筑物	166,984,915.73	13,551,253.63	5,065,405.65	175,470,763.71
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计	892,249,030.03	-13,551,253.63	147,633,238.30	731,064,538.10
1.房屋、建筑物	892,249,030.03	-13,551,253.63	147,633,238.30	731,064,538.10
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	3,260,000.00			3,260,000.00
1.房屋、建筑物	3,260,000.00			3,260,000.00
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	888,989,030.03	-13,551,253.63	147,633,238.30	727,804,538.10
1.房屋、建筑物	888,989,030.03	-13,551,253.63	147,633,238.30	727,804,538.10
2.土地使用权				

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	256,295,539.51	34,399,856.76	40,047,102.41	250,648,293.86
其中：房屋及建筑物	184,592,810.46	30,750,000.00	38,118,141.05	177,224,669.41
机器设备	18,944,346.66	121,480.00	241,094.03	18,824,732.63
运输工具	28,920,577.46	1,411,886.76	1,046,459.61	29,286,004.61
电子设备	5,753,588.02	2,110,970.00	437,310.72	7,427,247.30
固定资产装修	18,084,216.91	5,520.00	204,097.00	17,885,639.91
二、累计折旧合计	87,196,896.09	7,932,554.22	12,052,738.60	83,076,711.71
其中：房屋及建筑物	38,729,538.71	2,480,328.65	10,310,980.89	30,898,886.47
机器设备	13,321,484.50	2,140,614.64	229,386.64	15,232,712.50
运输工具	19,473,759.22	2,205,704.51	901,101.73	20,778,362.00
电子设备	4,482,078.54	590,514.62	417,377.19	4,655,215.97
固定资产装修	11,190,035.12	515,391.80	193,892.15	11,511,534.77
三、固定资产净值合计	169,098,643.42	26,467,302.54	27,994,363.81	167,571,582.15
其中：房屋及建筑物	145,863,271.75	28,269,671.35	27,807,160.16	146,325,782.94
机器设备	5,622,862.16	-2,019,134.64	11,707.39	3,592,020.13
运输工具	9,446,818.24	-793,817.75	145,357.88	8,507,642.61
电子设备	1,271,509.48	1,520,455.38	19,933.53	2,772,031.33
固定资产装修	6,894,181.79	-509,871.80	10,204.85	6,374,105.14
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
固定资产装修				
五、固定资产净额合计	169,098,643.42	26,467,302.54	27,994,363.81	167,571,582.15
其中：房屋及建筑物	145,863,271.75	28,269,671.35	27,807,160.16	146,325,782.94
机器设备	5,622,862.16	-2,019,134.64	11,707.39	3,592,020.13
运输工具	9,446,818.24	-793,817.75	145,357.88	8,507,642.61
电子设备	1,271,509.48	1,520,455.38	19,933.53	2,772,031.33
固定资产装修	6,894,181.79	-509,871.80	10,204.85	6,374,105.14

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	65,614,357.28	9,416,368.00		75,030,725.28
土地使用权	64,781,816.77	9,416,368.00		74,198,184.77
电脑软件	340,220.00			340,220.00
房产之窗网站	492,320.51			492,320.51
二、累计摊销合计	6,044,361.71	10,895,521.68		16,939,883.39
土地使用权	5,316,185.47	10,866,629.64		16,182,815.11
电脑软件	235,855.73	28,892.04		264,747.77
房产之窗网站	492,320.51			492,320.51
三、无形资产净值合计	59,569,995.57	-1,479,153.68		58,090,841.89
土地使用权	59,465,631.30	-1,450,261.64		58,015,369.66
电脑软件	104,364.27	-28,892.04		75,472.23
房产之窗网站	0.00	0.00		0.00
四、减值准备合计				
五、无形资产净额合计	59,569,995.57	-1,479,153.68		58,090,841.89
土地使用权	59,465,631.30	-1,450,261.64		58,015,369.66
电脑软件	104,364.27	-28,892.04		75,472.23
房产之窗网站				

13、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
经营租入固定资产改良支出	1,047,375.24	1,575,433.59
预付长期租赁费用	1,309,812.59	1,355,687.57
合计	2,357,187.83	2,931,121.16

14、递延所得税资产

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
(一) 根据账面价值与计税基础确定的暂时性差异	26,842,559.48	42,894,676.43
减值准备	19,368,162.62	1,899,391.79
工资及福利	7,507.45	
预提费用	6,939,310.91	40,995,284.64
其他	527,578.50	
(二) 可抵扣的经营亏损	889,990.35	14,148,789.43
(三) 可结转的税款抵减	10,548,255.66	14,623,601.76
(四) 合并内部利润抵消	19,109,070.95	32,989,064.66
合计	57,389,876.44	104,656,132.28

15、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托贷款	250,000,000.00	250,000,000.00
合计	250,000,000.00	250,000,000.00

16、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	15,114,805.98	8,373,625.02	906,214.89	52,000.00	958,214.89	22,530,216.11
二、存货跌价准备	6,952,087.98		2,213,706.43	22,257.57	2,235,964.00	4,716,123.98
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备	12,504,868.25					12,504,868.25
六、投资性房地产减值准备	3,260,000.00					3,260,000.00
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	37,831,762.21	8,373,625.02	3,119,921.32	74,257.57	3,194,178.89	43,011,208.34

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	116,500,000.00	1,500,000.00
保证借款	1,140,000,000.00	1,210,000,000.00

信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	1,356,500,000.00	1,311,500,000.00

18、应付账款

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

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

客户名称	金 额	未偿还原因
陆翔苑一期土地款	45,901,686.60	尚未结算

19、预收账款

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

(2) 预收预售房款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
印象春城项目	691,608,908.00	108,064,276.00
古北顾村项目	8,844,718.20	
苏州工业园区第五元素花园二期	84,966,645.00	216,139,001.00
南郊中华园	435,713.00	284,159,824.59
顺驰美兰湖一期	29,743,704.00	47,142,514.00
合计	815,599,688.20	655,505,615.59

20、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	18,815,278.44	41,075,683.70	48,321,007.29	11,569,954.85
二、职工福利费		1,452,440.39	1,667,402.39	-214,962.00
三、社会保险费	400,267.02	8,084,762.46	7,983,130.77	501,898.71
其中：1. 医疗保险费	46,798.52	2,354,611.52	2,332,136.18	69,273.86
2. 基本养老保险费	331,971.22	4,953,263.12	4,878,542.99	406,691.35
3. 年金缴费		146,351.80	146,135.00	216.80
4. 失业保险费	19,152.40	473,674.27	469,184.17	23,642.50
5. 工伤保险费	1,172.44	85,672.96	85,808.30	1,037.10
6. 生育保险费	1,172.44	71,188.79	71,324.13	1,037.10
四、住房公积金	164,853.75	4,068,606.00	4,068,221.00	165,238.75
五、其他	483,006.95	190,835.25	193,121.65	480,720.55
六、工会经费和职工教育经费	991,523.17	867,120.56	648,221.06	1,210,422.67
七、因解除劳动关系给予的补偿		8,676.00	8,676.00	
合计	20,854,929.33	55,748,124.36	62,889,780.16	13,713,273.53

21、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
增值税	-26,563.25	-28,468.42	3%、6%、17%
营业税	-17,136,140.77	12,252,066.13	3%-5%
所得税	-42,377,139.45	62,447,818.88	18%-25%
个人所得税	226,231.20	251,948.62	
城建税	368,786.39	4,958,462.99	1%，7%
房产税	3,008,358.22	8,129,298.25	1.2%,12%
土地增值税	528,669,569.74	390,603,786.51	30%,40%,50%
土地使用税	-1,378,845.00	79,047.38	
教育费附加	-30,264.20	2,257,509.38	3%
堤防费	399,513.64	399,513.64	1%
河道管理费	-140,326.08	422,763.00	1%
其他	-399,460.52	98,628.13	
合计	471,183,719.92	481,872,374.49	/

22、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
1997 年前法人股红利	9,661.24	9,661.24	尚未支付
1997 年法人股红利	99,026.30	99,026.30	尚未支付
1998 年法人股红利	114,708.90	114,708.90	尚未支付
2000 年法人股红利	40,566.60	40,566.60	尚未支付
2002 年法人股红利	151,500.00	151,500.00	尚未支付
2003 年法人股红利	63,616.50	63,616.50	尚未支付
2004 年法人股红利	153,350.74	153,350.74	尚未支付
2005 年法人股红利	386,803.41	416,238.45	尚未支付
2008 年法人股红利	12,255.65	0.00	尚未支付
子公司应付少数股东股利	3,751,011.44	0.00	
合计	4,782,500.78	1,048,668.73	/

23、其他应付款

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海市土地储备中心	100,530,000.00	
上海金丰投资有限公司	88,392,000.00	
合计	188,922,000.00	

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

客户名称	金额	未偿还原因
农民工征地费	152,940,000.00	尚未支付
上海市长宁区财政局	50,216,131.20	尚未支付

代收维修基金	6,851,443.62	尚未支付
上海稳鼎房地产咨询有限公司	6,710,000.00	尚未支付

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明其性质和内容

客户名称	金 额	性质
农民工征地费	152,940,000.00	农民工征地费
上海市土地储备中心	100,530,000.00	华径项目定置款
上海金丰投资有限公司	88,392,000.00	周浦及华经项目款
上海市长宁区财政局	50,216,131.20	土地出让金
上海市住宅建设发展中心	28,301,892.75	土地出让金
天津顺驰发展有限公司	9,640,000.00	应付股权转让款
舜杰建设(集团)有限公司	5,944,113.40	工程质保金

24、一年到期的长期负债

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
长期借款	540,000,000.00	1,219,200,000.00
一年内到期的非流动负债		109,200,000.00
合计	540,000,000.00	1,328,400,000.00

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数		期初数	
			利率(%)	本币金额	利率(%)	本币金额
农业银行曲阳支行	2007年9月3日	2009年8月8日	7.20	150,000,000.00	7.20	150,000,000.00
深圳平安银行	2008年10月15日	2009年12月20日	7.65	40,800,000.00	7.65	30,000,000.00
交通银行第一支行	2006年5月31日	2009年4月29日			6.75	60,000,000.00
建设银行闸北支行	2006年11月13日	2009年5月12日			7.10	150,000,000.00
光大银行市东支行	2007年6月26日	2009年6月25日			6.75	180,000,000.00
信托	2007年2月16日	2009年2月16日			5.00	109,200,000.00
招商银行金桥支行	2007年1月29日	2009年1月29日			5.25	120,000,000.00
招商银行金桥支行	2007年3月6日	2009年1月29日			5.25	180,000,000.00
广发虹桥支行	2006年9月8日	2009年8月2日	6.75	10,000,000.00	6.75	10,000,000.00
广发虹桥支行	2006年12月21日	2009年8月2日	6.75	120,000,000.00	6.75	120,000,000.00
交行长宁支行	2008年1月30日	2009年12月18日	7.56	35,000,000.00	7.56	35,000,000.00
交行长宁支行	2008年2月5日	2009年12月18日	8.32	44,200,000.00	8.32	44,200,000.00
中国工商银行苏州工业园区支行	2006年3月30日	2009年3月29日			7.56	60,000,000.00
农行曲阳支行	2007年3月23日	2009年9月20日	7.10	40,000,000.00	7.10	80,000,000.00
浙商银行	2008年6月26日	2010年6月25日	8.01	100,000,000.00		
合计	/	/	/	540,000,000.00	/	1,328,400,000.00

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,616,000,000.00	1,672,500,000.00
保证借款	540,000,000.00	140,000,000.00
合计	2,156,000,000.00	1,812,500,000.00

(2) 长期借款情况

单位：元 币种：人民币

借款单位	借款起始日	借款终止日	期末数		期初数	
			利率 (%)	本币金额	利率 (%)	本币金额
建设银行闸北支行	2008年5月30日	2010年11月24日	7.56	380,000,000.00	7.56	30,000,000.00
建设银行闸北支行					7.56	70,000,000.00
建设银行闸北支行					7.56	50,000,000.00
农业银行曲阳支行	2005年9月19日	2010年9月10日	6.237	300,000,000.00	6.237	180,000,000.00
农业银行曲阳支行					6.237	120,000,000.00
深圳平安银行					7.8435	112,500,000.00
交通银行上海分行	2009年6月18日	2012年6月17日	4.86	100,000,000.00	6.03	20,000,000.00
民生银行	2009年4月22日	2012年4月21日	5.67	300,000,000.00		
交通银行古北支行	2007年10月24日	2010年12月22日	7.47	40,000,000.00	6.03	20,000,000.00
平安银行	2008年10月15日	2013年10月14日	6.048	134,000,000.00		
江苏银行	2009年5月27日	2012年5月27日	5.4	100,000,000.00		
农行苏州	2009年5月27日	2014年5月26日	5.76	90,000,000.00		
浙江银行股份有限公司上海分行					8.0136	100,000,000.00
建行静安	2009年1月23日	2012年1月23日	5.4	39,000,000.00		
上海银行	2008年10月7日	2017年6月30日	6.94	193,000,000.00	7.94	200,000,000.00
上海银行					7.94	100,000,000.00
农行虹口区曲阳支行					7.47	100,000,000.00
农行虹口区曲阳支行					7.56	6,500,000.00
农行虹口区曲阳支行					7.56	43,500,000.00
农行虹口区曲阳支行					7.56	50,000,000.00
南洋银行	2009年3月31日	2019年3月31日	5.94	80,000,000.00		
上海银行黄浦支行	2009年4月30日	2012年3月9日	5.67	100,000,000.00	7.94	170,000,000.00
上海银行黄浦支行					7.94	150,000,000.00
农业银行	2007年11月30日	2010年11月18日	5.9355	300,000,000.00	6.84	90,000,000.00
农业银行					7.18	200,000,000.00
合计	/	/	/	2,156,000,000.00	/	1,812,500,000.00

26、递延所得税负债

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税负债		81,194.10
合计		81,194.10

27、股本

单位：股

	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	1,088,029,952.00							1,088,029,952.00	

28、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	50,820,141.16	16,699.58	279,671.13	50,557,169.61
合计	50,820,141.16	16,699.58	279,671.13	50,557,169.61

29、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	335,825,425.38			335,825,425.38
合计	335,825,425.38			335,825,425.38

30、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润 (2008 年期末数)	1,767,686,377.72	/
调整后 年初未分配利润	1,767,686,377.72	/
加：本期净利润	234,840,971.50	/
应付普通股股利	174,084,792.32	
期末未分配利润	1,828,442,556.90	/

31、营业收入

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,679,125,434.69	1,448,363,738.02
合计	1,679,125,434.69	1,448,363,738.02

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发业	1,630,248,031.56	817,394,786.65	1,402,740,916.84	837,929,176.57
商业和服务业	39,731,409.42	26,334,917.09	35,711,894.09	21,048,340.46
工程施工业	9,145,993.71	7,100,397.85	9,910,927.09	8,044,788.37
合计	1,679,125,434.69	850,830,101.59	1,448,363,738.02	867,022,305.40

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,577,551,365.03	792,399,458.47	1,346,441,232.00	818,340,937.53
租赁收入	52,696,666.53	24,995,328.18	56,299,684.84	19,588,239.04
商业和服务	39,731,409.42	26,334,917.09	35,711,894.09	21,048,340.46
工程施工	9,145,993.71	7,100,397.85	9,910,927.09	8,044,788.37
合计	1,679,125,434.69	850,830,101.59	1,448,363,738.02	867,022,305.40

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	1,419,547,883.69	680,183,938.95	1,406,627,411.02	843,418,649.68
苏州市	256,427,551.00	167,922,751.00	38,586,327.00	20,880,244.08
杭州市	3,150,000.00	2,723,411.64	3,150,000.00	2,723,411.64
合计	1,679,125,434.69	850,830,101.59	1,448,363,738.02	867,022,305.40

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例（%）
上海房地产学校	56,637,279.00	3.37
恒盛苑商铺某业主	19,022,895.00	1.13
大润发租金收入	9,387,675.93	0.56
万泰大厦 803 客户	8,450,000.00	0.50
万泰大厦 804 客户	8,333,490.00	0.50
合计	101,831,339.93	6.06

32、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	78,559,854.31	68,627,145.68	3%-5%
城建税	2,070,639.89	2,545,786.23	1%-7%
教育费附加	1,845,066.98	2,524,913.84	3%

土地增值税	162,024,009.36	96,398,074.50	30%,40%,50%
其他	4,456,398.63	5,652,037.24	1.2%,12%
合计	248,955,969.17	175,747,957.49	/

33、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	-63,093.45	5,829,726.08
权益法核算的长期股权投资收益	-5,420,125.52	17,151,975.68
处置长期股权投资产生的投资收益		63,978,612.02
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	718,681.27	
其它	8,334,031.88	12,569,346.96
合计	3,569,494.18	99,529,660.74

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

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
上海江森房屋设备有限公司	-63,093.45		提取职工奖励及福利基金
国泰君安证券股份有限公司		3,802,070.00	上年收到红利
申银万国证券股份有限公司		2,027,656.08	上年收到红利
合计	-63,093.45	5,829,726.08	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

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	-4,389,011.91	-1,135,120.97	当期损益
上海科怡方兴商务咨询有限公司	-850,852.91	18,585,835.97	当期损益
上海西郊北干山物业管理有限公司	-180,260.70	-298,739.32	当期损益
合计	-5,420,125.52	17,151,975.68	/

34、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	7,384,426.93	-10,272,670.75
二、存货跌价损失	-2,213,706.43	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		

十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	5,170,720.50	-10,272,670.75

35、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	51,139.85	680,370.63
其中：固定资产处置利得	51,139.85	680,370.63
2.罚款违约收入	397,294.52	811,543.35
3.政府补助	5,215,000.00	2,420,934.74
5.其他	157,404.26	672,949.94
合计	5,820,838.63	4,585,798.66

36、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	320,407.99	78,746.72
其中：固定资产处置损失	320,407.99	78,746.72
对外捐赠	200,000.00	2,050,000.00
5.罚款违约金损失	137,154.98	162,889.80
7.其他	-128,652.27	10,532.45
合计	528,910.70	2,302,168.97

37、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按《企业所得税法》等规定的当期所得税	75,451,952.13	55,514,242.70
递延所得税调整	28,006,273.84	41,945,149.89
合计	103,458,225.97	97,459,392.59

38、政府补助和补贴收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	收入来源（补助补贴种类）
政府补助	5,215,000.00	2,420,934.74	
合计	5,215,000.00	2,420,934.74	/

39、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

类别	金额
利息	5,811,299.78
收到代收代付费用	23,356,790.03
银行返还按揭保证金	532,950.00
押金/保证金	13,140,064.15

往来款	94,335,026.10
购房定金	101,230,000.00
营业外收入	84,038.61
合计	238,490,168.67

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

类别	金额
管理费用	39,303,547.99
押金/保证金	5,634,660.91
销售费用	13,921,524.68
其他	23,831,929.80
代收代付及业务往来款项	22,419,780.86
营业外支出	114,639.62
合计	105,226,083.86

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
建行保证金释放	20,053,000.00

40、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	262,595,859.13	247,798,307.18
加：资产减值准备	5,170,720.50	-10,272,670.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,483,807.85	27,772,691.51
无形资产摊销	753,446.64	198,904.86
长期待摊费用摊销	573,933.33	513,089.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	269,268.14	-628,248.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		12,172.54
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	108,186,893.31	103,202,379.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,569,494.18	-99,529,660.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	47,266,255.84	46,735,820.96
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）	85,099,652.75	-957,088,397.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-132,986,530.04	1,160,843,287.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	358,682,844.34	-580,429,484.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	753,526,657.61	-60,871,807.78
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	2,410,243,273.81	1,185,541,390.60

减：现金的期初余额	1,552,978,843.88	1,338,824,868.62
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	857,264,429.93	-153,283,478.02

八、 母公司会计报表附注

1、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	16,884,619.00	55.97	844,230.95	50.21				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	12,898,565.00	42.76	644,928.25	38.36	978,565.00	71.80	48,928.25	20.29
其他不重大应收账款	384,406.00	1.27	192,203.00	11.43	384,406.00	28.20	192,203.00	79.71
合计	30,167,590.00	/	1,681,362.20	/	1,362,971.00	/	241,131.25	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项计提

单位：元 币种：人民币

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
刘淑梅	190,000.00	95,000.00	50	预计无法收回
盛林	110,000.00	55,000.00	50	预计无法收回
张震	70,000.00	35,000.00	50	预计无法收回
董艳	14,406.00	7,203.00	50	预计无法收回
上海房地产学校	16,884,619.00	844,230.95	5	正常计提
合计	17,269,025.00	1,036,433.95	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	12,898,565.00	100.00	644,928.25	978,565.00	100.00	48,928.25
合计	12,898,565.00	100.00	644,928.25	978,565.00	100.00	48,928.25

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

(4) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例(%)
上海房地产学校	购房客户	16,884,619.00	1 年内	55.97
万泰 803 客户	购房客户	5,000,000.00	1 年内	16.57
万泰 804 客户	购房客户	4,000,000.00	1 年内	13.26
万泰 902 客户	购房客户	2,920,000.00	1 年内	9.68
上海工业投资(集团)有限公司	购房客户	978,565.00	1 年内	3.24
合计	/	29,783,184.00	/	98.72

2、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	476,953,435.12	99.97	212,206.33	62.67	702,181,159.94	99.98	1,250,958.31	90.82
其他不重大的其他应收款项	126,412.71	0.03	126,412.71	37.33	126,412.71	0.02	126,412.71	9.18
合计	477,079,847.83	/	338,619.04	/	702,307,572.65	/	1,377,371.02	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款项计提

单位：元 币种：人民币

其他应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	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
合计	126,412.71	126,412.71	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	412,776,311.31	86.54	151,895.74	606,804,512.30	86.42	1,190,647.72
一至二年	621,504.20	0.13	31,075.21	21,321,504.28	3.04	31,075.21
二至三年	1,000.00		50.00	10,500,523.75	1.50	50.00
三年以上	63,554,619.61	13.33	29,185.38	63,554,619.61	9.04	29,185.38
合计	476,953,435.12	100.00	212,206.33	702,181,159.94	100.00	1,250,958.31

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

(4) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例(%)
上海顺驰置业有限公司	子公司	428,322,248.33	1年,1-2年	89.78
上海瀛浦置业有限公司	子公司	31,760,780.79	1-2年	6.66
上海中鸿置业有限公司	子公司	12,501,280.00	1-2年	2.62
万泰大厦客户维修基金	客户	1,049,436.34	1-2年	0.22
代垫水电费、电话费	客户	592,644.38	3年以上	0.12
合计	/	474,226,389.84	/	99.40

(5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海顺驰置业有限公司	子公司	428,322,248.33	89.78
上海瀛浦置业有限公司	子公司	31,760,780.79	6.66
上海中鸿置业有限公司	子公司	12,501,280.00	2.62
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	子公司	125,000.00	0.03
合计	/	472,709,309.12	99.09

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00	426,767,625.00		426,767,625.00			87.5	87.5
上海房地产经营(集团)有限公司	265,584,288.81	265,584,288.81		265,584,288.81			90	90
上海港泰房地产开发有限公司	77,861,785.00	77,861,785.00		77,861,785.00			60	60
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00	378,000,000.00		378,000,000.00			90	90
上海房产之窗房地产信息有限公司	15,954,300.00	15,800,000.00	154,300.00	15,954,300.00			97.33	97.33

上海鼎达房地 产有限公司	54,070,404.00	54,070,404.00		54,070,404.00			90	90
上海南郊中华 园房地产开发 有限公司	352,800,000.00	352,800,000.00		352,800,000.00			90	90
上海中鸿置业 有限公司	33,472,400.00	33,472,400.00		33,472,400.00			100	100
上海中企豪仕 建筑工程有限 公司	15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00			75	75
浙江锦华大酒 店有限公司	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00			95	95
上海顺驰置业 有限公司	175,490,000.00	44,562,880.84	110,000,000.00	154,562,880.84			100	100
成都海发股份 有限公司	30,000.00	30,000.00		30,000.00		30,000.00		
国泰君安证券 股份有限公司	12,573,294.24	12,573,294.24		12,573,294.24		3,081,116.84	0.194	0.194
国泰君安投资 管理股份有限 公司	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76			0.167	0.167
上海金城房地 产投资咨询公 司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00			10	10
上海企华置业 发展有限公司	1,547,171.35	1,547,171.35		1,547,171.35			18	18
申银万国证券 股份有限公司	21,355,333.33	21,355,333.33		21,355,333.33		9,393,751.41	0.252	0.252
合计	1,839,176,591.49	1,708,095,172.33	110,154,300.00	1,818,249,472.33		12,504,868.25		

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期减 值准备	减值 准备	现金 红利	在被投资 单位持股 比例（%）	在被投资 单位表决 权比例 （%）
上海华营置 业有限公司	50,000,000.00	49,982,546.37		49,982,546.37				50	50
上海瀛浦置 业有限公司	123,000,000.00	65,308,480.28	63,802,372.49	129,110,852.77				30	30
合计	173,000,000.00	115,291,026.65	63,802,372.49	179,093,399.14					

4、营业收入

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	80,111,035.02	91,529,860.15
合计	80,111,035.02	91,529,860.15

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发业	80,106,446.65	72,533,603.23	91,526,292.32	34,935,040.11
商业和服务业	4,588.37	5,564.39	3,567.83	4,673.37
合计	80,111,035.02	72,539,167.62	91,529,860.15	34,939,713.48

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	67,119,988.36	61,730,366.35	65,758,917.00	23,545,582.78
租赁收入	12,986,458.29	10,803,236.88	25,767,375.32	11,389,457.33
商业和服务	4,588.37	5,564.39	3,567.83	4,673.37
合计	80,111,035.02	72,539,167.62	91,529,860.15	34,939,713.48

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	76,961,035.02	69,815,755.98	88,379,860.15	32,216,301.84
浙江省	3,150,000.00	2,723,411.64	3,150,000.00	2,723,411.64
合计	80,111,035.02	72,539,167.62	91,529,860.15	34,939,713.48

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例(%)
上海房地产学校	33,884,619.00	42.30
万泰 803 室 客户	8,450,000.00	10.55
万泰 804 室 客户	8,333,490.00	10.40
万泰 902 室 客户	7,285,599.36	9.09
万泰 802 室 客户	7,161,280.00	8.94
合计	65,114,988.36	81.28

5、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		117,941,601.08
权益法核算的长期股权投资收益	802,372.49	-271,994.96
处置长期股权投资产生的投资收益		63,978,612.02
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	718,681.27	
合计	1,521,053.76	181,648,218.14

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

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
上海古北（集团）有限公司		82,411,875.00	上年收到红利
上海房地产经营（集团）有限公司		29,700,000.00	上年收到红利
国泰君安证券股份有限公司		3,802,070.00	上年收到红利
申银万国证券股份有限公司		2,027,656.08	上年收到红利
合计		117,941,601.08	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

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
上海瀛浦置业有限公司	802,372.49	-271,994.96	当期损益

6、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-93,651,758.72	166,094,924.93
加：资产减值准备	401,478.97	107,591.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,933,567.92	12,635,402.16
无形资产摊销	352,219.92	
长期待摊费用摊销	16,875.00	16,875.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-128,652.89	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	73,299,419.87	75,840,575.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,521,053.76	-181,648,218.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,536,114.52	151,338.25
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）	63,566,992.27	-34,080,200.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,407,802.36	-32,393,270.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-41,228,351.31	-6,786,493.61

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-36,830,950.57	-61,475.94
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	963,362,534.67	310,428,958.10
减: 现金的期初余额	528,154,219.81	438,808,993.73
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	435,208,314.86	-128,380,035.63

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海地产(集团)有限公司	有限责任公司	上海	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(上述经营范围涉及行政许可的, 凭许可证件经营)	420,000.00	36.17	36.17	上海地产(集团)有限公司	74491443-8

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海古北(集团)有限公司	有限责任公司	水城南路 55 号	孙勇	房地产业	20,930.00	87.5	87.5	13221404-3
上海房地产经营(集团)有限公司	有限责任公司	南苏州路 255 号	田汉雄	房地产业	30,000.00	90	90	13236777-9

上海房产之窗房地产信息有限公司	有限责任公司	张江高科技园龙东大道 2500 号	李敏	服务业	1,500.00	97.33	97.33	13465048-X
上海港泰房地产开发有限公司	有限责任公司	延安东路 700 号 2008 室	孙勇	房地产业	12,768.00	60	60	60727066-4
上海鼎达房地产有限公司	有限责任公司	四平路 1230 号甲 3 楼 4 层	孙勇	房地产业	6,000.00	100	100	13372525-9
上海中企豪仕建筑工程有限公司	有限责任公司	北京西路 1701 号 2501,2502 室	李越峰	工程施工	2,000.00	75	75	75031453-5
上海中鸿置业有限公司	有限责任公司	南泉路 1315 号 2 楼	孙勇	房地产业	1,000.00	100	100	70323207-8
上海华宁置业有限公司	有限责任公司	水城南路 55 号 407 室	田汉雄	房地产业	10,000.00	100	100	66072210-5
上海华营置业有限公司	有限责任公司	丰镇路 806 号 3 幢 322 室	孙勇	房地产业	10,000.00	100	100	66783565-5
上海南郊中华园房地产开发有限公司	有限责任公司	南汇区康士路 25 号 1144 室	孙勇	房地产业	39,200.00	100	100	76056958-2
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州金鸡湖路 128 号加城大厦	孙勇	房地产业	42,000.00	100	100	75732771-8
浙江锦华大酒店管理有限公司	有限责任公司	杭州市秋涛北路 326 号	李敏	房地产业	500.00	95	95	76393723-X
上海顺驰置业有限公司	有限责任公司	罗店镇市一路 200 号 B	李越峰	房地产业	20,000.00	100	100	77148954-5
上海金樱房地产发展有限公司	有限责任公司	南苏州路 255 号	陈岩	房地产业	500.00	100	100	60737660-2
上海江森房屋设备有限公司	中外合资	张杨路 550 弄 8 号 2002 室	张锋	工程施工	102 万美元	50	50	60721689-5
上海金蝶房地产开发有限公司	有限责任公司	上海闵行区平阳路 258 号 3108 室	田汉雄	房地产	800.00	56.51	56.51	76531256-7
上海瀛程置业有限公司	有限责任公司	龙吴路 2046 号 205 室	滕国纬	房地产业	5,000.00	90	90	78957506-2
上海瀛浦置业有限公司	有限责任公司	沪南公路 2502 号 409—95 座	戴智伟	房地产业	20,000.00	97.75	97.75	78000398-1
上海古北房产租赁有限公司	有限责任公司	水城南路 55 号 104 室	俞仲根	房地产业	1,770.00	100	100	13227247-0
上海古北健身俱乐部有限公司	有限责任公司	荣华西道 59 号	宣辛龙	服务业	1,700.00	100	100	60728704-4
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	有限责任公司	荣华西道 59 号	俞仲根	服务业	1,800.00	100	100	13275033-X
上海隆升建设发展有限公司	有限责任公司	虹桥镇吴中路 928 号	戴智伟	房地产业	3,000.00	100	100	63113874-3
上海古北物业管理有限公司	中外合资	荣华东道 96 号	俞仲根	服务业	80 万美元	100	100	60721260-8

上海古北新虹劳务服务有限公司	有限责任公司	向化公路 1519 弄	赵劲风	服务业	100.00	100	100	13465732-3
上海家欣房产租赁有限公司	中外合资	奉贤区华严经小区	俞仲根	服务业	40 万美元	100	100	60741935-0
上海古北劳动服务有限公司	有限责任公司	水城南路 51 弄 6 号 103 室	赵劲风	服务业	10.00	100	100	63029321-5
上海古北赵巷置业有限公司	有限责任公司	青浦区赵巷镇方西村 45	孙勇	房地产业	1,800.00	100	100	74213786-6
上海古北京宸置业发展有限公司	有限责任公司	水城南路 55 号 306 室	戴智伟	房地产业	3,000.00	60	60	74328242-4
苏州洞庭房地产发展有限公司	中外合资	苏州市吴中区西山镇镇夏街	杜钧	房地产业	420 万美元	90	90	60828822-5
上海浦东古北置业有限公司	有限责任公司	金海路 3288 号二楼 2038 室	杜钧	房地产业	10,000.00	100	100	66935449-2
上海新古北物业管理有限公司	有限责任公司	新业路 599 号 3 幢 17-1 房	徐跃明	服务业	100.00	60	60	76116017-2
上海古北顾村置业有限公司	有限责任公司	泰和西路 3463 弄 116 号	戴智伟	房地产业	1,000.00	100	100	75697456-9
上海杉野置业有限公司	有限责任公司	沪南路 2502 号 408 室 16 号	杜钧	房地产业	1,000.00	100	100	73336664-0
古北集团香港有限公司		无	杜钧	服务业	4 元港元	100	100	无

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	田汉雄	商品房的开发、建造等	46,532,252.48	50	50	60734044-x
上海科怡方兴商务咨询有限公司	有限责任公司	上海	田汉雄	商务咨询等	8,000,000.00	50	50	769426211
二、联营企业								
上海长宁交通服务有限公司	有限责任公司	上海	郑清真	交通设施安装、维护、销售、车辆停放管理	300,000.00	40	40	660733859
上海西郊北干山物业管理有限公司	有限责任公司	上海	潘士荣	物业管理	3,000,000.00	30	30	765310406

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	238,805,188.98	119,166,684.67	119,638,504.31		-443,991.93

上海科怡方兴商务 咨询有限公司	73,628,552.51	6,551,055.75	67,077,496.76		-1,701,705.81
二、联营企业					
上海长宁交通服务 有限公司	1,003,614.11	572,157.27	431,456.84	3,099,206.00	135,811.11
上海西郊北干山物 业管理有限公司	8,660,549.20	6,244,891.18	2,415,658.02	1,265,100.00	-600,869.00

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海市土地储备中心	与本公司为关联方	42520083-3
上海房地（集团）公司	母公司的控股子公司	13227934-9
上海市滩涂造地有限公司	母公司的控股子公司	63142499-3
上海金丰投资股份有限公司	母公司的控股子公司	63113700-3

5、关联交易情况

(1) 关联租赁情况

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉 及金额	租赁期限	租赁收益	租赁收益确定 依据	租赁收益对公 司影响
上海港泰房地产开 发有限公司	上海房地（集 团）公司	港泰大厦 26F	1,913.30	2009年1月1日~ 2009年6月30日	32.16	按市场定价	对公司收益影响 很小

(2) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	28,590.00	2009年6月29日	2010年6月28日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009年6月28日	2012年6月17日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	13,000.00	2008年9月27日	2009年9月26日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	28,000.00	2009年6月29日	2010年6月28日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2008年9月18日	2010年3月26日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2008年10月31日	2009年10月31日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2009年5月7日	2012年4月21日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009年5月20日	2010年11月19日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2009年6月9日	2010年6月9日	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009年5月27日	2012年5月27日	否
上海地产（集团）有限公司	上海古北(集团)有限公司	10,000.00	2008年8月5日	2009年8月4日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	13,000.00	2006年8月3日	2009年8月2日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2008年8月21日	2009年8月21日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2008年12月2日	2009年12月1日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2008年6月26日	2010年6月25日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	11,920.00	2007年10月24日	2009年12月18日	否
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	10,000.00	2008年11月27日	2009年11月27日	否
上海房地产经营（集团）有限公司	上海华宁置业有限公司	10,000.00	2008年1月22日	2010年10月22日	否

上海古北（集团）有限公司	上海华宁置业有限公司	10,000.00	2008年1月22日	2010年10月22日	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2007年8月8日	2009年8月8日	否
上海古北（集团）有限公司	上海古北物业管理有限公司	1,900.00	2009年1月23日	2012年1月23日	否
上海古北（集团）有限公司	上海古北房产租赁有限公司	2,000.00	2009年1月23日	2012年1月23日	否

6、关联方应收应付款项

单位:万元 币种:人民币

项目	关联方	期末余额	期初余额
应收利息	上海港国际客运中心开发有限公司	1,089.46	941.81
其他非流动资产	上海港国际客运中心开发有限公司	25,000.00	25,000.00
预付帐款	上海市滩涂造地有限公司	3,431.58	3,431.58
其他应付款	上海房地（集团）公司	-	1,039.99
其他应付款	上海金丰投资股份有限公司	8,839.20	-
其他应付款	上海市土地储备中心	10,053.00	-
预收账款	上海市滩涂造地有限公司	-	665.70
合计		48,413.24	31,079.08

十、股份支付

十一、或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	13,000.00	2006年8月3日	2009年8月2日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2008年8月21日	2009年8月21日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2008年12月2日	2009年12月1日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	10,000.00	2008年6月26日	2010年6月25日	否
中华企业股份有限公司	上海古北（集团）有限公司	11,920.00	2007年10月24日	2009年12月18日	否
中华企业股份有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	10,000.00	2008年11月27日	2009年11月27日	否
上海房地产经营（集团）有限公司	上海华宁置业有限公司	10,000.00	2008年1月22日	2010年10月22日	否
上海古北（集团）有限公司	上海华宁置业有限公司	10,000.00	2008年1月22日	2010年10月22日	否
上海古北（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2007年8月8日	2009年8月8日	否
上海古北（集团）有限公司	上海古北物业管理有限公司	1,900.00	2009年1月23日	2012年1月23日	否
上海古北（集团）有限公司	上海古北房产租赁有限公司	2,000.00	2009年1月23日	2012年1月23日	否
合计		103,820.00			

十二、承诺事项

1. 对外经济担保事项详见十一/1

2.其他重大财务承诺事项:

单位: 万元 币种: 人民币

抵押物类别	抵押物	借款金额	抵押物账面价值	抵押期限	
投资型房地产	春城大卖场	8,000.00	4,071.81	2009年3月31日	2019年3月31日
	淮海公寓	17,480.00	16,732.17	2008年10月15日	2013年10月14日
投资型房地产	中华企业大厦	30,000.00	19,453.47	2005年9月19日	2010年9月10日
固定资产			2,679.92		
	法华镇路 555 号座 301 室地下 19 号车库	150.00	212.11	2009年5月6日	2010年4月26日
存货	古北国际花园商铺	9,300.00	2,233.38	2008年10月7日	2013年10月7日
	古北健身俱乐部	8,000.00	2,230.99	2009年1月20日	2009年12月18日
	古北佘山国际别墅二期 13 套别墅	3,500.00	8,216.51	2009年5月31日	2010年5月30日
	维多利亚 C 楼 2 层、延安中路 847 号 7-8 层、红松路 251 弄 15 号住宅 6 套	2,000.00	857.38	2009年1月23日	2012年1月23日
	红松路 251 弄 15 号住宅 51 套	1,900.00	2,159.85	2009年1月23日	2012年1月23日
	太湖古北雅园二期土地使用权	9,000.00	16,208.03	2009年5月27日	2014年5月26日
	建德南郊别墅四期土地及在建工程	6,000.00	25,582.85	2009年6月26日	2014年6月25日
	9-4A、明珠大楼裙房、国际广场 2 号 商铺、虹桥路 1482 号商铺、虹梅路 3818 弄商铺	10,000.00	2,142.77	2009年6月30日	2017年6月30日
	华宁国际广场	1,000.00	59,311.58	2007年8月22日	2010年8月18日
	华宁国际广场	10,000.00		2009年1月22日	2010年10月22日
	华宁国际广场	10,000.00		2009年1月22日	2010年10月22日
	周浦 23 号地块一期部分房地产土地 使用权	3,000.00	14,349.76	2007年11月30日	2010年11月18日
	周浦 23 号地块二期三街区部分土地 使用权	10,000.00	15,622.72	2009年4月30日	2012年3月9日
	航头镇 8 街坊 411 丘土地使用权及在 建工程	38,000.00	47,905.09	2008年5月30日	2010年11月24日
	土地使用权(沪房地南字(2006)第 005823 号)	4,000.00	21,177.84	2007年3月23日	2009年9月20日
合计		181,330.00	261,148.23		

3.质押资产情况

单位: 元 币种: 人民币

质押物名称	股数	年末账面价值	质押权人名称
国泰君安证券股份有限公司	7,604,140	7,849,683.16	华宝信托投资有限公司
申银万国证券股份有限公司	16,897,134	11,961,581.92	华宝信托投资有限公司

十三、报告期无资产负债表日后事项:

十四、报告期无其他重要事项:

十五、补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定,本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	20,852.34
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	3,537,039.77
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,812,735.76
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	718,681.27
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	40,009.64
合计	7,129,318.78

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

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.110	7.110	0.216	0.216
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.89	6.90	0.209	0.209

3、公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

- 1、货币资金期末较期初增加 55%的主要原因是：报告期内项目销售回笼资金较多且银行贷款有所增加。
- 2、长期股权投资期末较期初减少 52%的主要原因是：公司下属子公司上海房地产经营（集团）有限公司收到权益法投资单位上海浦东金鑫房地产发展有限公司和上海科怡方兴商务咨询有限公司红利共计 1.09 亿元，冲减长期股权投资成本。
- 3、应付利息期末较期初增加 127%的主要原因是：报告期按权责发生制计提了华宝信托利息。
- 4、其他应付款期末较期初增加 56%的主要原因是：华泾项目收到上海土地储备中心 1 亿元定置费；周浦印象春城项目收到上海金丰投资股份有限公司 0.75 亿元销售代理费保证金。
- 5、一年内到期的非流动负债期末较期初减少 59%的主要原因是：报告期内归还了部分一年内到期的长期借款。
- 6、其他流动负债期末较期初增加 486%的主要原因是：报告期内新增上国投信托贷款 4.86 亿元。
- 7、营业税金及附加较上年同期增加 42%的主要原因是：报告期内部分项目土地增值税有所增加。
- 8、财务费用较上年同期增加 78%的主要原因是：报告期承担的利息属于上调贷款利率期间借入的款项，另外小部分发行的信托等理财产品资金成本相对较高。
- 9、投资收益较上年同期减少 96%的主要原因是：报告期按权益法核算的被投资单位净利润有所减少，且上年度投资收益中有部分对子公司清算收益，而报告期没有发生此类收益。
- 10、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 1338%的主要原因是：报告期内项目销售回笼资金较多且经营性支付有所减少。
- 11、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 33%的主要原因是：上年同期收回投资所收到的现金较多。
- 12、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 98%的主要原因是：报告期银行贷款有所增加。

第八节 备份文件目录

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

董事长：朱胜杰

中华企业股份有限公司（加盖公章）

2009年8月15日

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		2,410,243,273.81	1,552,978,843.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		204,358,540.37	55,385,329.57
预付款项		93,411,889.02	73,272,357.16
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		9,418,141.48	10,894,559.60
应收股利			
其他应收款		69,239,988.18	111,305,192.81
买入返售金融资产			
存货		6,537,239,519.66	6,584,718,747.47
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,323,911,352.52	8,388,555,030.49
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			625,534.10
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		105,338,030.96	219,744,847.19
投资性房地产		727,804,538.10	888,989,030.03
固定资产		167,571,582.15	169,098,643.42
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		58,090,841.89	59,569,995.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,357,187.83	2,931,121.16
递延所得税资产		57,389,876.44	104,656,132.28
其他非流动资产		250,000,000.00	250,000,000.00
非流动资产合计		1,368,552,057.37	1,695,615,303.75
资产总计		10,692,463,409.89	10,084,170,334.24

合并资产负债表（续）

流动负债：			
短期借款		1,356,500,000.00	1,311,500,000.00
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		249,003,693.62	311,016,406.40
预收款项		827,409,502.30	679,202,686.39
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		13,713,273.53	20,854,929.33
应交税费		471,183,719.92	481,872,374.49
应付利息		11,356,480.60	4,995,531.67
应付股利		4,782,500.78	1,048,668.73
其他应付款		577,495,284.92	369,191,679.70
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		540,000,000.00	1,328,400,000.00
其他流动负债		585,900,000.00	100,000,000.00
流动负债合计		4,637,344,455.67	4,608,082,276.71
非流动负债：			
长期借款		2,156,000,000.00	1,812,500,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			81,194.10
其他非流动负债		194,000,000.00	
非流动负债合计		2,350,000,000.00	1,812,581,194.10
负债合计		6,987,344,455.67	6,420,663,470.81
股东权益：			
股本		1,088,029,952.00	1,088,029,952.00
资本公积		50,557,169.61	50,820,141.16
减：库存股			
盈余公积		335,825,425.38	335,825,425.38
一般风险准备			
未分配利润		1,828,442,556.90	1,767,686,377.72
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,302,855,103.89	3,242,361,896.26
少数股东权益		402,263,850.33	421,144,967.17
股东权益合计		3,705,118,954.22	3,663,506,863.43
负债和股东权益合计		10,692,463,409.89	10,084,170,334.24

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

母公司资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		963,362,534.67	528,154,219.81
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		28,486,227.80	1,121,839.75
预付款项		37,516,947.32	37,516,947.32
应收利息			
应收股利			
其他应收款		476,741,228.79	700,930,201.63
存货		591,029,437.75	646,516,604.78
一年内到期的非流动资产			260,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		2,097,136,376.33	2,174,239,813.29
非流动资产:			
可供出售金融资产			625,534.10
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,984,838,003.22	1,810,881,330.73
投资性房地产		470,035,300.34	480,735,422.00
固定资产		53,666,652.86	54,620,986.46
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		28,705,924.85	29,058,144.77
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,150,312.50	1,167,187.50
递延所得税资产		887,746.68	2,423,861.20
其他非流动资产		200,000,000.00	
非流动资产合计		2,739,283,940.45	2,379,512,466.76
资产总计		4,836,420,316.78	4,553,752,280.05

母公司资产负债表（续）

流动负债：			
短期借款		660,000,000.00	810,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		34,710,460.06	46,035,301.53
预收款项		1,536,231.04	6,830,770.36
应付职工薪酬		9,939,587.29	11,837,000.73
应交税费		6,622,206.03	40,745,101.07
应付利息		11,001,730.60	2,916,666.67
应付股利		1,031,489.34	1,048,668.73
其他应付款		327,828,224.96	528,490,967.23
一年内到期的非流动负债		190,800,000.00	682,200,000.00
其他流动负债		585,900,000.00	100,000,000.00
流动负债合计		1,829,369,929.32	2,230,104,476.32
非流动负债：			
长期借款		1,314,000,000.00	562,500,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			81,194.10
其他非流动负债		200,000,000.00	
非流动负债合计		1,514,000,000.00	562,581,194.10
负债合计		3,343,369,929.32	2,792,685,670.42
股东权益：			
股本		1,088,029,952.00	1,088,029,952.00
资本公积		48,049,874.50	48,329,545.63
减：库存股			
盈余公积		337,173,629.33	337,173,629.33
未分配利润		19,796,931.63	287,533,482.67
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,493,050,387.46	1,761,066,609.63
负债和股东权益合计		4,836,420,316.78	4,553,752,280.05

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

合并利润表

2009 年 1—6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,679,125,434.69	1,448,363,738.02
其中: 营业收入		1,679,125,434.69	1,448,363,738.02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,321,932,771.70	1,204,919,328.68
其中: 营业成本		850,830,101.59	867,022,305.40
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		248,955,969.17	175,747,957.49
销售费用		23,949,817.84	29,199,844.93
管理费用		84,015,664.62	81,898,216.74
财务费用		109,010,497.98	61,323,674.87
资产减值损失		5,170,720.50	-10,272,670.75
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)		3,569,494.18	99,529,660.74
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-5,420,125.52	17,151,975.68
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		360,762,157.17	342,974,070.08
加: 营业外收入		5,820,838.63	4,585,798.66
减: 营业外支出		528,910.70	2,302,168.97
其中: 非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		366,054,085.10	345,257,699.77
减: 所得税费用		103,458,225.97	97,459,392.59
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		262,595,859.13	247,798,307.18
归属于母公司所有者的净利润		234,840,971.50	221,483,829.04
少数股东损益		27,754,887.63	26,314,478.14
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.22	0.20
(二) 稀释每股收益		0.22	0.20

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元。

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

母公司利润表

2009 年 1—6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		80,111,035.02	91,529,860.15
减: 营业成本		72,539,167.62	34,939,713.48
营业税金及附加		3,707,721.19	13,961,614.27
销售费用		5,502,635.70	1,693,794.07
管理费用		25,386,491.12	20,322,656.25
财务费用		66,338,891.27	34,669,757.54
资产减值损失		401,478.97	126,284.88
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)		1,521,053.76	181,648,218.14
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		802,372.49	-271,994.96
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-92,244,297.09	167,464,257.80
加: 营业外收入			784,441.14
减: 营业外支出		-128,652.89	400,000.00
其中: 非流动资产处置净损失		375,856.31	
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-92,115,644.20	167,848,698.94
减: 所得税费用		1,536,114.52	1,753,774.01
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-93,651,758.72	166,094,924.93

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

合并现金流量表

2009 年 1—6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,654,266,336.93	1,187,100,670.56
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		3,725,437.36	2,477,859.30
收到其他与经营活动有关的现金		238,490,168.67	381,931,676.26
经营活动现金流入小计		1,896,481,942.96	1,571,510,206.12
购买商品、接受劳务支付的现金		645,298,230.70	617,079,322.18
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		62,877,019.54	58,903,273.42
支付的各项税费		329,553,951.25	435,601,753.66
支付其他与经营活动有关的现金		105,226,083.86	520,797,664.64
经营活动现金流出小计		1,142,955,285.35	1,632,382,013.90
经营活动产生的现金流量净额		753,526,657.61	-60,871,807.78
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		266,668.87	160,517,416.00
取得投资收益收到的现金		120,341,018.85	55,143,037.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		92,000.00	724,103.20
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			6,966,751.41
投资活动现金流入小计		120,699,687.72	223,351,307.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,923,446.50	1,337,004.28
投资支付的现金		160,630.00	58,330,050.00
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		11,084,076.50	59,667,054.28
投资活动产生的现金流量净额		109,615,611.22	163,684,253.50

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,553,900,000.00	1,452,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		20,053,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,573,953,000.00	1,452,700,000.00
偿还债务支付的现金		2,260,639,800.00	1,424,525,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		319,191,038.90	284,166,050.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			120,605,021.76
支付其他与筹资活动有关的现金			104,872.81
筹资活动现金流出小计		2,579,830,838.90	1,708,795,923.74
筹资活动产生的现金流量净额		-5,877,838.90	-256,095,923.74
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		857,264,429.93	-153,283,478.02
加：期初现金及现金等价物余额		1,552,978,843.88	1,338,824,868.62
六、期末现金及现金等价物余额		2,410,243,273.81	1,185,541,390.60

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

母公司现金流量表

2009 年 1—6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		45,772,727.20	93,981,362.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		28,762,985.51	98,771,547.63
经营活动现金流入小计		74,535,712.71	192,752,909.79
购买商品、接受劳务支付的现金		17,889,463.90	27,912,549.85
支付给职工以及为职工支付的现金		11,272,797.82	9,873,503.71
支付的各项税费		39,816,436.49	107,094,884.16
支付其他与经营活动有关的现金		42,387,965.07	47,933,448.01
经营活动现金流出小计		111,366,663.28	192,814,385.73
经营活动产生的现金流量净额		-36,830,950.57	-61,475.94
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		362,264,668.87	47,868,194.29
取得投资收益收到的现金		1,498,778.14	156,142,557.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		363,763,447.01	204,010,751.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		220,210.00	127,256.00
投资支付的现金		256,155,580.00	366,355,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		256,375,790.00	366,482,256.00
投资活动产生的现金流量净额		107,387,657.01	-162,471,504.69
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		1,940,900,000.00	824,588,125.00
收到其他与筹资活动有关的现金		20,053,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,960,953,000.00	824,588,125.00
偿还债务支付的现金		1,348,900,000.00	714,588,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		247,401,391.58	75,847,055.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,596,301,391.58	790,435,180.00
筹资活动产生的现金流量净额		364,651,608.42	34,152,945.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		528,154,219.81	438,808,993.73
六、期末现金及现金等价物余额			
		963,362,534.67	310,428,958.10

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

合并所有者权益变动表

2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库 存股	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	50,820,141.16		335,825,425.38		1,767,686,377.72		421,144,967.17	3,663,506,863.43
加: 同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,088,029,952.00	50,820,141.16		335,825,425.38		1,767,686,377.72		421,144,967.17	3,663,506,863.43
三、本期增减变动金额		-262,971.55				60,756,179.18		-18,881,116.84	41,612,090.79
(一) 净利润						234,840,971.50		27,754,887.63	262,595,859.13
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-262,971.55							-262,971.55
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-279,671.13							-279,671.13
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		16,699.58							16,699.58
上述(一)和(二)小计		-262,971.55				234,840,971.50		27,754,887.63	262,332,887.58
(三) 所有者投入和减少资本								4,577,300.42	4,577,300.42
1. 所有者投入资本								4,577,300.42	4,577,300.42
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						-174,084,792.32		-51,213,304.89	-225,298,097.21
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-174,084,792.32		-51,213,304.89	-225,298,097.21
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	1,088,029,952.00	50,557,169.61		335,825,425.38		1,828,442,556.90		402,263,850.33	3,705,118,954.22

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	906,691,627.00	172,052,001.83		313,945,833.58		1,506,896,958.73		496,860,022.40	3,396,446,443.54
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	906,691,627.00	172,052,001.83		313,945,833.58		1,506,896,958.73		496,860,022.40	3,396,446,443.54
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	181,338,325.00	-45,982,971.08				40,145,504.04		-138,430,296.59	37,070,561.37
(一)净利润						221,483,829.04		26,314,478.14	247,798,307.18
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-45,982,971.08						-1,066,627.97	-47,049,599.05
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-8,519,599.06							-8,519,599.06
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的 影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他		-37,463,372.02						-1,066,627.97	-38,529,999.99
上述(一)和(二)小计		-45,982,971.08				221,483,829.04		25,247,850.17	200,748,708.13
(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	181,338,325.00					-181,338,325.00		-163,678,146.76	-163,678,146.76
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配	181,338,325.00					-181,338,325.00		-163,678,146.76	-163,678,146.76
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									
四、本期期末余额	1,088,029,952.00	126,069,030.75		313,945,833.58		1,547,042,462.77		358,429,725.81	3,433,517,004.91

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	48,329,545.63		337,173,629.33	287,533,482.67		1,761,066,609.63
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,088,029,952.00	48,329,545.63		337,173,629.33	287,533,482.67		1,761,066,609.63
三、本期增减变动金额		-279,671.13			-267,736,551.04		-268,016,222.17
(一) 净利润					-93,651,758.72		-93,651,758.72
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-279,671.13					-279,671.13
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-279,671.13					-279,671.13
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计		-279,671.13			-93,651,758.72		-93,931,429.85
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					-174,084,792.32		-174,084,792.32
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配					-174,084,792.32		-174,084,792.32
3. 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							
四、本期末余额	1,088,029,952.00	48,049,874.50		337,173,629.33	19,796,931.63		1,493,050,387.46

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	906,691,627.00	142,737,625.53		324,519,001.97	271,955,481.49		1,645,903,735.99
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	906,691,627.00	142,737,625.53		324,519,001.97	271,955,481.49		1,645,903,735.99
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	181,338,325.00	-20,221,753.78		-26,700,576.58	-15,243,400.07		119,172,594.57
(一) 净利润					166,094,924.93		166,094,924.93
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-20,221,753.78		-26,700,576.58			-46,922,330.36
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-8,519,599.06					-8,519,599.06
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他		-11,702,154.72		-26,700,576.58			-38,402,731.30
上述(一)和(二)小计		-20,221,753.78		-26,700,576.58	166,094,924.93		119,172,594.57
(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	181,338,325.00				-181,338,325.00		
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配	181,338,325.00				-181,338,325.00		
3. 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							
四、本期期末余额	1,088,029,952.00	122,515,871.75		297,818,425.39	256,712,081.42		1,765,076,330.56

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐