



中华企业股份有限公司

2010 年年度报告

2011 年 2 月 1 日

尊敬的各位股东：

时间总是在提醒我们一年的光阴又匆匆流逝，2010 年的房地产市场给了我们更多的关注，政策、解读、分析、预测、限贷、限购，一波又一波的浪潮袭来，让人应接不暇，楼市、房价、打折等内容更成为过去一年人们津津乐道的话题和话资，房地产亦然成为了人们生活的一部分。

诚然，2009 年我们已经预判到 2010 年将是复杂、困难的一年，在过去一年内，不断出台的宏观调控政策，仍让我们感到其力度之强大、影响之广泛，对我们企业的发展亦产生深刻的影响；为此，公司董事会谨慎确定全年工作计划，始终以淡定稳健的心态看待大局，以科学的程序决策未来，以高品质的产品应对市场挑战；试着解读 2010 年纷繁变化的市场，有几个关键词值得我们去关注，这几个关键词可以代表着市场环境的冷暖，也能反映出“危”与“机”并存的辩证理论：

（一）挑战

一方面，我们深切感受到 2010 年宏观调控效果的影响，成交量趋缓，市场观望气氛渐浓，有关调控政策出台后的二至三个月内，房地产销售面积和成交量均有一定幅度的下降；但从另一面来看，宏观调控也进一步理顺了房地产市场的各种关系，为房地产行业健康有序稳步发展提供了一定的制度保障；同时，中国城镇化速度的加快和市场需求，仍然是判断我们这个行业尚处发展期的有力证明，也为我们企业进一步持续、稳健发展提供了新的空间。

（二）机遇

宏观调控不仅给我们带来了困难和危机，更多的是带给我们机遇，有较低价格拿地的机遇、有收购兼并的机遇，也有顺势扩大中华企业品牌影响力的机遇；每一轮的调控都会出现新的整合变化，面临调控，强者自强，弱者遭汰。我们凭借自身实力，精心耕耘，努力经营，信守对股东的承诺，唯恐有丝毫懈怠，2010 年，公司经营利润再创历史新高。

（三）创新

今天的中国，正面临着世界经济逐渐复苏，城市化进程不断加速，新兴产业和节能环保革命扑面而来，上海世博会和其主题阐述了未来，展示了人类文明的成就与创新，其意义是伟大的，对房地产行业的影响是深远的。作为百姓美好居住和生活的建筑者，房地产企业有历史责任，不断贯彻实践世博理念。2010 年，公司积极贯彻绿色理念，推进低碳技术在公司产品中

应用，例如在南郊中华园部分别墅和宝山美兰湖中华园会所，应用了热泵采暖技术，改变了以往单纯以电取暖的历史，走出了绿化节能环保的关键一步。

（四）蓄势

房地产行业在今后一段时间仍将是调控的重点方向，基于对整体市场理性的分析和研判，我们有理由相信，中国的房地产市场仍将呈现整体性稳健上升态势。为此，公司董事会在研究 2011 年工作时，把提升企业经营水平、推动营销新突破以及扩大品牌影响力作为我们努力的目标，励炼内功，真抓实干。以完善的管理模式赢得企业经营水平的提高，以创新性的营销手段博得市场的肯定，以优良的产品和服务获得消费者对中华企业品牌的认同。

过去一年房地产市场跌宕起伏，而年底公司股票的重新复牌，亦使我们对已经到来的 2011 年充满了希望。2011 年，是十二五规划实施的第一年，宏观调控或将继续，毋庸置疑，就长期而言，日益增长的经济，城市化进程的加速，稀缺的土地资源，以及不断提高百姓生活水平，投资渠道单一等，推动房地产市场持续向好的基本面没有改变，而政府的调控手段，将使房地产市场趋于理性，有利于行业长期发展。因此，尽管公司历经 50 多年的行业磨练，我们将依然专注于房地产事业，以“稳健经营、快速发展”为指导思想，紧抓改革发展和行业机遇，实现公司有质量的增长，确保公司在行业领先的地位。

倘若抛开对市场的关注，对行业的分析，在过去的一年中，最大的收获是有一批忠实的中华企业投资者对我们始终如一的关心和支持，无论在公司股票停牌期间还是复牌后的收购行为，广大投资者对中华企业点点滴滴的关心和支持是我们努力做好企业工作的持续动力；感动或许尚停留在过去，但时光却从未停歇，市场的战车已开入了下一个年轮，专心去迎接新一年的挑战、努力实现对投资者的回报。相信在广大投资者持续的关注和支持下，中华企业的将来会更美好。

中华企业股份有限公司董事会

中国·上海

2011 年 2 月 1 日

中华企业股份有限公司

2010 年年度报告

第一节 重要提示及目录

重要提示:

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带责任。
- 2、公司全体董事出席了第六届董事会第十八次会议。
- 3、立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见审计报告。
- 4、公司董事长朱胜杰、总经理孙勇、财务总监倪伯士及财务部经理唐喆声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

第一节 重要提示及目录	- 4 -
第二节 公司基本情况简介	- 5 -
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	- 6 -
第四节 股本变动及股东情况	- 6 -
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	- 8 -
第六节 公司治理结构	- 73 -
第七节 股东大会情况简介	- 81 -
第八节 董事会报告	- 84 -
第九节 监事会报告	- 106 -
第十节 重要事项	- 47 -
第十一节 财务报告	- 61 -
第十二节 备查文件目录	- 219 -

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：中华企业股份有限公司

公司英文名称：CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED

公司中文名称缩写：中华企业

公司英文名称缩写：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

电话：021-62170088

传真：021-62179197

E-mail: 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 邮政编码：200040

公司国际互联网网址：www.cecl.com.cn

公司电子信箱：zhqy@cecl.com.cn

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点：董事会办公室

六、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：中华企业

公司 A 股代码：600675

七、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 5 日

公司首次注册登记地点：上海市浦东大道 1700 弄 17 号

公司变更注册登记日期：2010 年 9 月 7 日

公司变更注册资本：1,414,438,938 元

公司法人营业执照注册号：3100001002555

公司税务登记号码：310106132340963

公司聘请的境内会计师事务所名称：立信会计师事务所有限公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：上海市南京东路 61 号

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本报告期主要财务数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2010 年
营业利润	952,236,223.08
利润总额	1,029,445,484.87
归属于上市公司股东的净利润	704,548,146.75
归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润	602,265,390.92
经营活动产生的现金流量净额	-5,139,525,010.93

二、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	82,287,082.27
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	80,489,831.02
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	941,532.62
对外委托贷款取得的损益	10,506,081.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,438,057.66
所得税影响额	-42,742,801.53
少数股东权益影响额(税后)	-25,760,911.91
合计	102,282,755.83

三、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	3,030,268,837.96	4,123,176,110.36	-26.51	3,612,131,335.79
利润总额	1,029,445,484.87	1,019,383,428.35	0.99	700,047,821.64
归属于上市公司股东的净利润	704,548,146.75	636,412,512.92	10.71	464,059,298.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	602,265,390.92	586,738,258.18	2.65	352,613,025.73
经营活动产生的现金流量净额	-5,139,525,010.93	37,360,652.37	-13,856.52	349,024,093.07
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	21,832,476,393.51	13,785,464,676.00	58.37	10,084,170,334.24
所有者权益(或股东权益)	4,392,938,243.08	3,704,312,333.81	18.59	3,242,361,896.26

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.498	0.450	10.67	0.328
稀释每股收益(元/股)	0.498	0.450	10.67	0.328
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.426	0.415	2.65	0.249

加权平均净资产收益率 (%)	17.40	18.48	减少 1.08 个百分点	15.10
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.88	17.04	减少 2.16 个百分点	11.47
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-3.634	0.034	-10,788.24	0.321
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.106	3.405	-8.78	2.980

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+,-)					小计	本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他		
一、有限售条件流通股								
1、国家持股	284,712,296	0	85,413,689	0	0	-370,125,985	-284,712,296	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0
有限售条件流通股股份合计	284,712,296	0	85,413,689	0	0	-370,125,985	-284,712,296	0
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	803,317,656	0	240,995,297	0	0	370,125,985	611,121,282	1,414,438,938
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0
无限售条件股份合计	803,317,656	0	240,995,297	0	0	370,125,985	611,121,282	1,414,438,938
三、股份总数	1,088,029,952	0	326,408,986	0	0	0	326,408,986	1,414,438,938

有限售股份变动情况表

数量单位：股

股东名称	年初限售股数	本年增加限售股数	本年解除限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海地产(集团)有限公司	284,712,296	85,413,689	370,125,985	0	股改承诺	2010年12月23日起 剩余全部上市流通
朱胜杰	184,601	55,380	0	239,981	公司董事长	按有关规定执行
陈力	0	3,600	0	3,600	公司副董事长	按有关规定执行
孙勇	175,613	52,684	0	228,297	公司董事、 总经理	按有关规定执行
戴智伟	24,000	7,200	0	31,200	公司董事	按有关规定执行
张涤寰	4,000	1,200	0	5,200	公司职工监 事	按有关规定执行
印学青	97,193	29,158	0	126,351	公司副总经 理兼董秘	按有关规定执行
张景载	39,336	11,801	0	51,137	原公司董事	按有关规定执行
李敏	126,254	37,876	0	164,130	原公司副总 经理	按有关规定执行
合计	285,363,293	85,612,588	370,125,985	849,896	-	-

（二）股票发行与上市情况

1、 前三年历次股票发行情况

到报告期末为止的前三年公司无股票发行情况。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

根据股权分置改革中我公司第一大股东所作出的承诺，我公司第一大股东上海地产（集团）有限公司所持有的剩余的全部有限售条件的流通股股份于 2010 年 12 月 23 日起可以上市流通，本次可上市流通的股份总数为 370,125,985 股；本次股份上市流通后，我公司有限售条件的流通股总数为 0 股，占公司总股本的比例为 0%，公司全部股份均为无限售条件的流通股；无限售条件的流通股总数为 1,414,438,938 股，占公司总股本的比例为 100%。

3、 现存的内部职工股情况

公司目前不存在内部职工股。

二、 股东情况

（一） 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		194,594 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	年末持股总数	年度内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海地产（集团）有限公司	国有股东	36.17	511,569,880	0	0	无
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	其他	2.93	41,469,532	+41,469,532	0	未知
中国建设银行股份有限公司—长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	0.99	14,039,712	+8,039,777	0	未知
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.40	5,675,694	+719,368	0	未知
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.29	4,039,000	+814,400	0	未知
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.23	3,248,461	+3,248,461	0	未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,029,278	+699,064	0	未知
上海圣维仕物业管理有限公司	其他	0.19	2,700,172	+700,040	0	未知
上海房地（集团）有限公司	国有股东	0.19	2,683,320	+619,228	0	未知
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.17	2,409,381	+2,409,381	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称			持有无限售条件股份数量		股份种类	
上海地产（集团）有限公司			511,569,880		A 股	
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金			41,469,532		A 股	
中国建设银行股份有限公司—长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金			14,039,712		A 股	

中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	5,675,694	A 股
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	4,039,000	A 股
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,248,461	A 股
上海中路实业有限公司	3,029,278	A 股
上海圣维仕物业管理有限公司	2,700,172	A 股
上海房地（集团）有限公司	2,683,320	A 股
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	2,409,381	A 股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	<p>注 1：前 10 名股东中，排名第一位的上海地产（集团）有限公司是排名第九位的上海房地（集团）有限公司和我公司的控股母公司；除此之外，上述股东与其余八名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>注 2：前 10 名无限售条件流通股股东中，排名第一位的上海地产（集团）有限公司是排名第九位的上海房地（集团）有限公司的控股母公司；除此之外，上述股东与其余八名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>注 3：除上海地产（集团）有限公司和上海房地（集团）有限公司存在关联关系外，公司未知其他八名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>注 4：报告期内我公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>	

（二）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

原有限售条件股东名称	原持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
		可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
上海地产（集团）有限公司	370,125,985	2010-12-23	370,125,985	持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。2010 年 12 月 23 日，上海地产（集团）有限公司所持有的剩余全部有限售条件流通股可全部上市流通。

（三）实际控制人及其股东情况简介

1、实际控制人情况

公司名称：上海地产（集团）有限公司

法人代表：皋玉凤

注册资本：42 亿元人民币

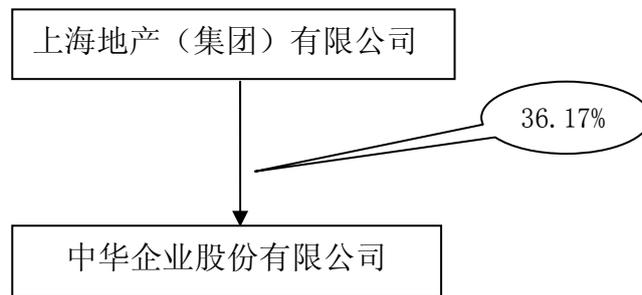
成立日期：2002 年 11 月 15 日

主要经营业务或管理活动：土地储备前期开发，滩涂造地建设管理、市政基础设施投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。

2、公司实际控制人之股东情况

上海地产（集团）有限公司的股东为上海市国有资产监督管理委员会（持股 100%）。

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（四）报告期内无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增 减数	变动原因	报告期内从公 司领取的报酬 总额 (万元)
朱胜杰	董事长	男	56	2009-04-29	2012-04-28	184,601	239,981	55,380	公司实施利润分配方案	58
陈力	副董事长	男	54	2010-08-04	2012-04-28	0	3,600	+3,600	购入	8.6
金鉴中	董事	男	53	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	0
孙勇	董事、总经理	男	50	2009-04-29	2012-04-28	175,613	228,297	52,684	公司实施利润分配方案	58
戴智伟	董事	男	50	2009-04-29	2012-04-28	24,000	31,200	7,200	公司实施利润分配方案	50.6
谢华康	董事	男	65	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	8
丛树海	独立董事	男	54	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	8
夏凌	独立董事	男	39	2010-03-25	2012-04-28	0	0	0	-	8
沈重英	独立董事	男	67	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	8
郑建令	监事会主席	男	58	2010-03-25	2012-04-28	0	0	0	-	0
王幸儿	监事	女	39	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	0
张涤蓂	监事	女	39	2009-04-29	2012-04-28	4,000	5,200	1,200	公司实施利润分配方案	14.3
印学青	副总经理兼董 事会秘书	女	43	2009-04-29	2012-04-28	97,193	126,351	29,158	公司实施利润分配方案	48.7
倪伯士	财务总监	男	49	2009-04-29	2012-04-28	0	0	0	-	43.4
张景载	原董事	男	56	2009-04-29	2010-07-12	39,336	51,137	11,801	公司实施利润分配方案	51.1
沈正超	原监事会主席	男	57	2009-04-29	2010-02-09	0	0	0	-	0
李敏	原副总经理	男	55	2009-04-29	2010-07-12	126,254	164,130	37,876	公司实施利润分配方案	43.1
李越峰	原副总经理	男	41	2009-04-29	2010-11-08	0	0	0	-	48.7
合计	-	-	-	-	-	650,997	849,896	198,899	-	456.5

现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历:

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

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

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

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

5、戴智伟，历任上海市房产经营公司材料部副经理，上海金城房地产投资咨询有限公司副总经理，上海房产经营公司副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，2005年3月—2008年5月任上海房地产经营（集团）有限公司总经理、党委副书记，2003年6月—2009年4月任公司第四届、第五届董事会董事，2008年5月至今任公司控股子公司上海古北（集团）有限公司副董事长、总经理。现任公司第六届董事会董事兼公司控股子公司上海古北（集团）有限公司董事长。

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

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

8、夏凌，现任同济大学法律硕士教育中心主任，上海国巨律师事务所律师，中国法学会-环境与资源法学研究会理事，联合国环境规划署-同济大学环境与可持续发展学院教师，

联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）法务总监，公司第六届董事会独立董事。

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

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

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

12、张涤冀，历任上海市地质矿产局综合经济管理处基建会计，监察审计处审计，副主任科员，公司第四届、第五届监事会职工监事。现任公司第六届监事会职工监事，公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司财务部副经理。

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

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

（二）在股东单位及除股东单位外其他单位任职或兼职情况

1、在股东单位任职情况

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

2、在其他单位任职或兼职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
陈力	上海房地产经营（集团）有限公司	董事长	否
戴智伟	上海古北（集团）有限公司	董事长	是
谢华康	上海汽车工业（集团）总公司、上海百联集团股份有限公司	外部董事	是
丛树海	上海财经大学、保定天威保变电气股份有限公司	副校长、独立董事	是
夏凌	同济大学法律硕士教育中心、上海国巨律师事务所	主任、律师	是
沈重英	中海集装箱运输股份有限公司	独立非执行董事	是
张涤冀	上海房地产经营（集团）有限公司	财务部副经理	是

二、董事、监事、高级管理人员报酬情况

（一）董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序及报酬确定依据：2001 年 8 月 23 日，公司第三届董事会第十二次会议审议通过了关于公司经营者年薪制的实施方案，该议案已经公司 2001 年度股东大会年会审议通过。根据收入与经营者的业绩相挂钩、基本收入与风险收入相结合、激励与约束相结合的原则，采用年薪（年薪由基础年薪、风险收入和福利三部分组成）加期奖，期奖金额最高不超过年薪的 1.4 倍的规定设置。业绩考核指标由核心指标、辅助指标、特定指标和综合指标四部分组成。其中前三个指标为量化考核指标，后一个指标为综合指标。

独立董事丛树海、夏凌和沈重英除了在本公司领取年度津贴外，不在本公司、股东单位或其他关联单位领取其他津贴或年度报酬。

2010 年度，公司全体董事、监事和高级管理人员的报酬合计为：456.5 万元。

（二）不在公司领取报酬津贴的董事、监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
郑建令	在股东单位领取报酬
金鉴中	在股东单位领取报酬
王幸儿	在股东单位领取报酬

三、公司董事、监事以及高级管理人员变动情况

（一）董事变动情况

1、2010 年 3 月 25 日，公司 2009 年度股东大会年会审议通过了关于增补公司第六届董事会独立董事的议案，选举夏凌为公司第六届董事会独立董事；2010 年 8 月 4 日，公司 2010 年度第一次临时股东大会审议通过了关于调整和选举公司第六届董事会董事的议案，选举陈力为公司第六届董事会董事，2010 年 8 月 4 日，公司第六届董事会第十二次会议选举陈力为公司第六届董事会副董事长，公司第六届董事会四个专业委员会委员和主任委员相应进行了调整。上述事项公告于 2010 年 3 月 26 日、8 月 5 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、2010 年 7 月 12 日，公司收到持有本公司发行在外有表决权股份总数 36.17%的股东上海地产（集团）有限公司《关于陈力等同志职务任免的通知》（沪地产（2010）第 77 号文），因工作调动原因，公司第六届董事会原董事张景载不再担任公司董事职务。上述事项公告于 2010 年 7 月 20 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

（二）监事变动情况

1、2010 年 2 月 9 日，公司监事会收到了本公司发行在外有表决权股份总数 36.17%的股东上海地产（集团）有限公司沪地产（2010）第 5 号文，由于工作调动的的原因，公司第六届监事会原主席沈正超不再担任公司第六届监事会监事和监事会主席职务。上述事项公告于 2010 年 2 月 10 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、2010 年 3 月 25 日，公司 2009 年度股东大会年会审议通过了关于调整公司监事的议案，选举郑建令为公司第六届监事会监事，2010 年 3 月 25 日，公司第六届监事会第四次会议选举郑建令为公司第六届监事会主席，上述事项公告于 2010 年 3 月 26 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

（三）高级管理人员变动情况

1、结合公司收到持有本公司发行在外有表决权股份总数 36.17%的股东上海地产（集团）有限公司有关文件，2010 年 7 月 19 日，经公司董事会审议同意：公司副总经理李敏因工作调动原因不再担任公司副总经理职务。上述事项公告于 2010 年 7 月 20 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、结合公司收到持有本公司发行在外有表决权股份总数 36.17%的股东上海地产（集团）有限公司《关于李越峰同志免职的函》（沪地产（2010）第 190 号文），2010 年 11 月 8 日，经公司董事会审议同意：公司副总经理李越峰因工作调动原因不再担任公司副总经理职务。上述事项公告于 2010 年 11 月 10 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

四、公司员工情况

截止报告期末，公司在职工员工为 552 人。公司离退休职工人数 96 人，均已纳入社会统筹保险范围。

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业构成的类别	专业构成的人数
生产人员	123

销售人员	106
技术人员	170
财务人员	78
行政人员	75

2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
大专以上学历	435
硕士	43

一、公司治理的情况

良好的的公司治理结构、完善的公司治理机制和有序的规范运作模式是公司管理层追求的目标，公司董事会和经营层为实现严密化、科学化和高效化公司治理结构而不懈的努力着。

（一）公司治理总体情况

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，建立健全完备的、可操作性的内部控制制度，规范经营管理运作，努力降低经营风险和财务风险，进一步控制运营成本和财务成本，加强信息披露工作，做好投资者关系管理工作。

法人治理结构方面，2010年年内，公司按照公司章程的有关规定，完成了第六届董事会部分董事、独立董事和监事的调整和增补工作，完善了公司董事会和监事会的组成结构；股东大会选聘法律专家担任公司独立董事，充实了独立董事专业知识结构，增强了董事会决策的科学性、客观性和合规性。

内部资源整合方面，报告期内，公司在上年完成内部审计机构整合以及明确各项职责的基础上，逐步落实各项内部审计机构职能，整合后的公司内部审计机构在公司董事会审计委员会的指导下，全面、有序地开展内部审计和内部控制监督管理工作，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，有效防范经营风险，合理降低运营成本。此外，2010年，通过十二五规划的研究和制定，公司进一步达成了共识，有利于今后加强内部资源整合工作。

制度建设方面，报告期内，公司董事会审议通过了《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，这一管理制度的出台，有助于进一步完善公司治理体系，更好地保护广大中小股东的利益；此外，结合公司制度的制订和监管部门的宣传，公司在实践中加强了内幕交易方面的知识培训，提高了认识，规范了操作。年内，公司还制定了《中华企业股份有限公司考核办法（试行）》、《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司考核实施细则（试行）》和《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司人力资源和薪酬管理办法（试行）》等规定，这一系列制度的制定和实施，完善了公司和项目公司考核体系，进一步建立健全激励约束机制。

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

-
- 1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，确保股东行使各自权利。
 - 2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会授权直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。上市以来公司控股股东在资金、人才和资源等各方面给予公司支持和帮助，未发生控股股东占用上市公司资金和资产的情况。
 - 3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事。2010年3月25日，公司2009年度股东大会年会，选举增补夏凌先生为公司第六届董事会独立董事，2010年8月4日，公司2010年度第一次临时股东大会，选举陈力为公司第六届董事会董事，公司第六届董事会第十二次会议，选举陈力为公司副董事长。公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求，各位董事能够依据《公司董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《公司独立董事议事规则》，独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，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，各专业委员会根据有关整改措施进行了完善。
 - 4、关于监事和监事会：2010年3月25日，公司召开2009年度股东大会年会，选举郑建令先生为公司第六届监事会监事，同日，公司第六届监事会第四次会议选举郑建令先生为公司第六届监事会主席。公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《公司监事会议事规则》等制度，认真履行监事会职责，对公司财务、信息披露以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。
 - 5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已初步建立并逐步完善董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。2010年上半年，公司制定了《中华企业股份有限公司考核办法（试行）》、《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司考核实施细则（试行）》和《中华企业股份有限公司所属房地产开发项目公司人力资源和薪酬管理办法（试行）》等规定，完善了公司和项目公司考核体系，进一步建立健全激励机制，进一步规范完善人力资源管理。

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

7、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司以透明、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，举办了2009年度投资者恳谈会，接待了瑞银证券、中银国际、国泰君安、渤海证券、申银万国等券商组织的现场调研和项目参观活动，参加了光大证券、齐鲁证券等券商组织的投资策略会，与众多投资者进行了沟通与交流；报告期，公司因控股股东正在研究涉及我公司的重大事项，公司股票自2010年5月17日起连续停牌，在此期间，公司耐心细致的做好投资者来电来访接待工作，同时，在复牌及召开临时股东大会期间，公司将做好股东沟通工作列为公司的头等大事，跨部门组织四人接听接待股东来电和来访，通过认真细致的投资者关系管理工作，公司收购控股股东持有的有关公司股权的议案得以高票通过。

（二）公司治理专项活动有关情况

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字〔2007〕28号）的要求，公司于2007年6月30日在《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站和公司网站上公布了《中华企业股份有限公司关于“加强上市公司治理专项活动”自查报告和整改计划》。2007年8月25日，公司收到上海证监局《关于中华企业股份有限公司公司治理状况整改通知书》（沪证监公司字〔2007〕257号），根据该通知书要求，在综合各方面意见的基础上，公司就有关问题的整改措施向中国证监会上海监管局进行了报告，并于2007年9月28日在《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站和公司网站上公布了《关于中华企业股份有限公司公司治理状况整改报告》；经过努力，公司着力推进各项整改工作，有关措施也已落到实处，除个别非强制性问题及有关持续性整改问题外，其余问题已整改完毕。根据中国证券监督管理委员会〔2008〕27号公告的要求，2008年7月17日，公司第五届董事会以通讯表决的方式审议同意《关于中华企业股份有限公司公司治理状况整改进展有关情况的报告》，2008年7月18日，公司在上海证券交易所网站和公司网站上公布了该报告。2009年8月19日，按照有关要求，公司向上海证监局提交了《关于中华企业股份有限公司公司治理状况整改进展有关情况的报告》。

报告期内，公司收购控股股东所持有的上海房地（集团）有限公司40%股权的议案，获得了公司2010年度第二次临时股东大会审议通过，表明了控股股东的决心和诚意，有利于促进

公司主业发展；公司控股股东对解决同业竞争问题已作出过三点承诺，并仍将按照承诺的要求，积极稳妥的推进同业竞争问题的解决。

二、公司董事履行职责情况

（一）董事参加董事会出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
朱胜杰	否	10	10	37	0	0	否
陈力	否	5	5	16	0	0	否
金鉴中	否	10	8	37	2	0	否
孙勇	否	10	10	37	0	0	否
戴智伟	否	10	10	37	0	0	否
谢华康	否	10	10	37	0	0	否
丛树海	否	10	10	37	0	0	否
夏凌	是	8	7	27	1	0	否
沈重英	是	10	10	37	0	0	否
年内召开董事会会议次数				47			
其中：现场会议次数				10			
通讯方式召开会议次数				37			
现场结合通讯召开会议次数				0			

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事对提交董事会审议的各项议案均书面表决“同意”。

（三）独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司于 2005 年制定了公司独立董事工作条例，对公司独立董事的任职资格、聘任规范以及职权等方面进行了规定。报告期内，公司三名独立董事依据有关规范性文件和公司独立董事工作条例的规定，依法行使职权，分别担任董事会下设审计、薪酬与考核、提名等三个专业委员会的主任委员职务，以勤勉尽责、认真审慎的工作态度积极参与公司重大经营管理决策，在董事会及董事会下设各专业委员会各项议案的审议表决过程中，结合实践经验并运用其丰富的专业知识发表了独立的、有建设性的意见；积极参与公司制度建设，对公司相关内控制度的建

立和完善提出了针对性的建议和意见；同时，主动要求到公司项目建设现场和拟收购地块项目进行实地考察，详细了解公司开发和投资项目的实际情况；对需要提请公司股东关注的重大对外投资和关联交易认真审核并发表独立意见，对完善公司决策的科学性发挥了重要的作用，切实维护了公司及中小股东的利益。

三、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

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

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

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

四、公司内部控制制度的建立健全情况

公司已根据实际情况建立了各项内控制度，内控制度基本覆盖了公司业务活动和内部管理的各个方面和环节，并得到了有效执行。

（一）内部控制建设的总体方案

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。为促进公司持续健康发展，实现经营目标，公司坚持风险导向原则，在风险评估的基础上梳理重大业务流程及确定重点业务单位，设计关键控制活动，并对其执行情况进行持续评价及跟踪。公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，公司将立即采取整改措施。

（二）内部控制规范建立健全情况

1、公司制订了《公司章程》、三会议事规则、独立董事工作制度等各项规章制度，做到与控股股东在人员、财务、资产、机构、业务等方面“五分开”，董事会全面负责公司的生产经营与管理活动，总经理主持日常生产经营管理工作。

-
- 2、公司已制定了《中华企业股份有限公司财务制度》，明确了相关会计人员的岗位责任制，日常工作中能够执行相关制度。
 - 3、公司关联交易严格遵守相关法律法规及《公司章程》和《中华企业股份有限公司关联交易管理制度》规定，根据关联交易的金额和审批权限，分别提交公司董事会和股东大会审议，表决过程中关联董事和关联股东严格执行回避制度，独立董事对公司关联交易事项发表独立意见，各项关联交易定价原则明确，不存在损害公司及中小股东利益的情形。
 - 4、公司对外担保严格执行相关法律法规、《公司章程》及《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》的有关规定，确保公司资产安全，维护全体股东利益。
 - 5、公司设置审计室，负责对公司本部及控股子公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，内部审计人员具备专业知识，符合内部审计工作的需要，审计室在公司董事会的监督与指导下，定期与不定期地对职能部门及控股子公司的财务管理、内部控制、重大项目及其他业务进行审计和例行检查，有效控制公司经营风险。审计工作由董事会审计委员会负责监督。
 - 6、公司建立法律风险防范机制，建立重大经营活动法律审查机制，公司法律事务室和外聘法律顾问参与调研和论证企业重要经济工作，有效防范企业经营风险。
 - 7、公司制定了涵盖员工招聘入用、员工行为准则、员工培训等内容的流程规范，以及薪酬考核制度、管理者目标经营责任制度等规范，并逐步探索科学有效的激励机制和约束机制，最大限度地调动员工的积极性。
 - 8、公司建立购销风险防范机制，实行统一采购，与资信好的供应商建立中长期战略合作伙伴关系，形成稳固的供应链。
 - 9、公司建立重大投资风险防范机制，规范投资行为和审批程序，严格管理运作流程，及时进行风险预警。
 - 10、公司加强对控股子公司的管理，制定了《中华企业股份有限公司投资企业管理办法》以及采购管理、成本管理流程、工程管理流程、计划管理流程、营销管理流程、规划设计与质量安全流程等一系列规范性管理制度，通过向控股子公司推荐董事（兼职）、总经理，推荐财务负责人，总部职能部门对子公司专业指导等办法实施对控股子公司的有效管理。具体措施还包括：明确规定重大事项报告制度和审议程序；建立对各控股子公司的绩效考核制度和检查制度、统一的财务管理制度及定期报告制度等，有效加强公司对子公司的经营管理。
 - 11、公司董事会制定了《中华企业股份有限公司信息披露管理制度》和《中华企业股份有限公司投资者关系管理制度》，规范了公司信息披露行为，明确了信息披露责任人，加强了公司投资者关系管理工作，及时、准确、完整、真实的披露公司的定期报告和临时报告，有效保证了

信息披露内容的有效性和及时性，保障投资者平等获得公司信息的权利。公司认真接待社会公众股东、机构投资者的来电来访，在不违反中国证监会、上海证券交易所和公司信息披露规定的前提下，客观、真实、准确、完整的介绍公司经营情况。

（三）内部监督

公司内部审计室为公司内部控制体系监督机构，负责对公司本部及控股子公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，内部审计人员具备专业知识，符合内部审计工作的需要，审计室在公司董事会的监督与指导下，定期与不定期地对职能部门及控股子公司的财务、内部控制、重大项目及其他业务进行审计和例行检查，有效控制公司经营风险。审计工作由董事会审计委员会负责监督。

（四）内部控制自我评价工作的开展

公司根据财政部《企业内部控制基本规范》和上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，组织对内部控制设计及执行情况进行了系统的自我评价。公司认为，自2010年1月1日起至报告期末，本公司内部控制制度基本健全，执行有效。

报告期内，公司遵循内部控制的基本原则，根据自身的实际情况，进一步调整了内部组织机构，完善了内部控制制度。公司现有内部控制制度较为完整、合理，形成了较为规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的错误，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，公司的内部控制制度执行情况良好。

（五）董事会对内部控制有关工作的安排

公司董事会将继续加强和完善相关内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，明确分工与责任。强化内部控制的培训宣传工作，加强公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习掌握和落实。同时，加强内部控制的监督检查，进一步提高内控制度的执行力度。

（六）与财务核算相关的内部控制制度的完善情况

公司参照国家相关会计政策和制度制订了货币资金、固定资产、在建工程、存货等具体管理办法。定期对应收款项、对外投资、固定资产、在建工程、无形资产等项目中存在的问题和潜在损失进行调查，根据谨慎性原则，按照公司《财务管理制度》和会计政策合理地计提资产减值准备。为进一步完善财务管理制度、提高财务人员业务能力，公司组织了财务人员进行专业知识的培训，严格按照会计准则的要求，做好公司会计核算工作。

（七）内部控制存在的缺陷及整改情况

通过公司自我评价及整改，截至 2010 年 12 月 31 日，公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。同时，公司将进一步完善内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，不断强化公司内部控制。

五、公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

（一）本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

（二）审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

六、高级管理人员的考评及激励情况

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

七、公司是否披露履行社会责任的报告：否

八、公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

一、年度股东大会情况

（一）股东大会的通知、召集、召开情况

2010年3月5日，公司在《上海证券报》和《中国证券报》上刊登了关于召开公司2009年度股东大会年会的公告；2010年3月16日，公司在《上海证券报》和《中国证券报》上刊登了关于增加2009年度股东大会年会临时提案的提示性公告；2010年3月25日，公司2009年度股东大会年会如期在上海影城召开，出席本次会议的股东及股东授权委托代表共81名，持有股权数为429,172,175股。

（二）股东大会决议事项

本次股东年会通过如下决议：

- 1、公司2009年度董事会工作报告；
- 2、公司2009年度监事会工作报告；
- 3、公司2009年度财务决算报告；
- 4、公司2009年度利润分配预案；
- 5、公司2009年年度报告及其摘要；
- 6、公司2010年度财务预算报告；
- 7、关于聘请公司2010年度审计机构的议案；
- 8、关于调整公司监事的议案；
- 9、关于修改公司监事会议事规则部分条款的议案；
- 10、关于公司与控股子公司联合参与竞拍土地的议案；
- 11、关于授权公司董事会2010年度项目投资权限的议案；
- 12、关于公司向上海市住房置业担保有限公司借入委托贷款并提供股权质押的议案；
- 13、关于增补公司第六届董事会独立董事的议案。

（三）股东大会决议刊登情况

本次股东大会经上海通力律师事务所律师见证，股东大会决议公告已于2010年3月26日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》上。

二、临时股东大会情况

（一）公司2010年度第一次临时股东大会情况

1、股东大会的通知、召集、召开情况

2010年7月20日，公司在《上海证券报》和《中国证券报》上刊登了关于召开公司2010年度第一次临时股东大会的公告；2010年8月4日，公司2010年度第一次临时股东大会如期在上海影城召开，出席本次会议的股东及股东授权委托代表共48名，持有股权数为527,749,189股。

2、股东大会决议事项

本次股东年会通过如下决议：

- （1）关于修改公司章程部分条款的议案；
- （2）关于调整和选举公司第六届董事会董事的议案。

3、股东大会决议刊登情况

本次股东大会经上海通力律师事务所律师见证，股东大会决议公告已于2010年8月5日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》上。

（二）公司2010年度第二次临时股东大会情况

1、股东大会的通知、召集、召开情况

2010年12月7日，公司在《上海证券报》和《中国证券报》上刊登了关于召开公司2010年度第二次临时股东大会的公告；2010年12月23日，公司2010年度第二次临时股东大会如期在上海影城召开，出席本次会议的非关联方股东及股东授权委托代表共82名，持有股权数为70,202,971股。

2、股东大会决议事项

本次股东年会通过了关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司40%股权的议案。

3、股东大会决议刊登情况

本次股东大会经上海通力律师事务所律师见证，股东大会决议公告已于 2010 年 12 月 24 日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》上。

一、报告期内公司经营情况的回顾

（一）公司所处的行业背景和公司的作为

1、宏观经济和房地产行业形势

从宏观面看，2010年，各国经济处于不同复苏阶段，中国经济发展态势良好。上半年，政府加大了对通胀预期的管理和资产价格的调控，下半年，通货膨胀的压力持续增大，货币政策由宽松逐步回归常态，财政政策日趋积极，存款准备率数次上调。

从房地产行业看，为遏制房价过快上涨，报告期内中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控；经济调控方面，不断强化和严格实施差别化的信贷和税收政策，行政措施方面，部分城市实施限购政策，问责省级政府和力促地方政府及各部委出台配套措施的方式抓落实等。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响，综合调控力度空前。从全国主要城市销供比数据来看，一线城市中，北京、上海、深圳和广州2010年的住宅销供比分别为1.0、1.0、0.9和0.8，皆小于2009年的1.7、1.3、1.5和1.5，二线城市中，杭州、武汉2010年前11个月的住宅销供比为0.6、0.9，明显低于2009年的1.5、2.2，这些数据表明，过去几年需求大于供给的状态正得到逐步的改变。同时，虽然房地产行业处于国家宏观调控的中心，但从2010年全年有关数据来看，我们认为，房地产行业在整体上仍取得了不错的发展；2010年全国完成房地产开发投资额4.3万亿元，同比增长36.5%，住宅开发投资额3.0万亿元，同比增长34.2%；全国商品房销售面积8.25亿平方米，同比增长9.8%，其中，商品住宅销售面积增长7.4%，办公楼增长25.9%，商业营业用房增长35.2%；销售额方面，1月-12月，商品房销售额4.23万亿元，同比增长17.5%，增幅比1月-11月提高0.2个百分点；商品住宅销售额增长12.8%，办公楼和商业营用房分别增长48.4%和50.2%。

2、公司的总体经营情况

面对错综复杂的市场环境，公司保持淡定稳健的姿态面对市场的挑战。在2010年年初，公司管理层根据有关政策的演变和趋势，预判2010年将是市场变化较大的一年，提出要始终坚持从企业实际出发，结合公司“十二五”的发展思路，时刻保持一份理智和冷静，采取“全力促进市场营销、全面提升品牌影响、全面提高运作效率、全力保障发展后劲以及全力拓展资金筹

措”等一系列措施，报告期内，公司在产品营销、品牌建设、项目管理、项目土地储备、项目建设资金筹措等方面取得了一些成就。

(1) 抓好跟踪落实，全力促进市场营销。

公司把营销工作列入本年度的重点工作。年初抓住市场有利时机，取得了较好的业绩。但是，4月份新政出台以后，交易量下降，公司积极应对，采取了各种措施，切实抓好落实。一是公司主要领导和分管领导对营销工作高度重视，定期对各在售楼盘进行信息跟踪，随时掌握新情况，解决新问题。二是认真研究措施和对策，做好开盘前的充分准备，严把质量关，切实提高产品品质，营造温馨的营销环境，提高售楼现场的服务水平，取得了较好的业绩。三是落实责任制，把营销指标层层分解，确保按时完成销售目标任务。

(2) 抓好品质保证，全面提升品牌影响

2010年，公司在积极推进品牌建设方面，主要做了三项工作：一是建立产品研发团队，公司已完成了住宅公寓的产品研究报告，制定了设计标准、工艺要求和配套图集，形成初步成果，为下一步实施培训、推广提供了条件；二是完善业务管理流程，公司对项目管理流程进行全面梳理和再造，在项目公司试运行后，又进行了改进和完善，2010年全面推广新的管理流程，各项目公司严格执行，切实提高了项目管理的水平；三是推进标准化管理体系，公司努力提高运行效率，提升产品品质，实行了设计管理标准化，完成了高档公寓全装修标准的初稿，积极推进全装修施工管理标准化；实行采购管理标准化，推广采购标准合同文本；做好战略采购试点，提高效率，降低成本。

(3) 抓好项目管理，全面提高运作效率

2010年，公司各在建工程项目按照年初进度计划有序推进，基本完成全年工作计划目标，做到细化计划目标，层层落实责任；对工程进度、质量、成本实行实时监控，全过程控制。其中古北香堤岭项目配合营销，在确保施工质量的前提下，加快施工进度，保证了年底前竣工并交付。推进标准化管理体系，提高运行效率，提升产品品质；完成高档公寓全装修设计标准的初稿；积极推进全装修施工管理标准化；实行采购管理标准化，严格执行现有制度，推广采购标准化文本；做好战略采购试点，提高采购效率，降低项目成本。

(4) 抓好土地储备，全力保障发展后劲

2010年，公司根据主营业务发展需要，明确上海、江苏、浙江等地作为公司战略发展的重点目标区域，年内，公司及控股子公司分别竞拍获得青浦朱家角B7B8地块、松江龙兴路R19-1地块、江苏江阴低碳国际社区示范项目，并与关联方中星（集团）有限公司合作开发建设天津东丽区项目，共计获得近100万平方米开发量的项目储备。上述项目都已在所在地区注

册成立了项目公司，项目公司经理等主要管理人员都已到岗，并按照项目工程建设计划目标，全力抓紧做好方案设计优化等项开工前的一切准备工作。

(5) 抓好项目融资，全力拓展资金筹措

2010年，公司根据新增土地储备目标和项目开发计划，在年初制订了详细的资金计划，同时，面对严峻的宏观形势，公司积极努力同银行、信托、基金等金融机构密切合作，层层落实每一笔贷款，全年完成新增贷款90亿元，完成了年初制定工作目标，基本保证了土地储备和生产经营的资金需求；另外，公司财务资金实行统筹管理，统筹调度运作资金使用，提高了资金使用效率。

(6) 控股股东资产整合工作有推进

自2010年5月17日起，控股股东上海地产（集团）有限公司启动了资产整合工作；至12月23日，股东大会审议通过了公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司40%的事项。该事项标志着控股股东解决同业竞争的重要一步，有利于促进公司发展，增强公司核心主业。

公司在经营发展中也面临着一系列的问题和困难，公司管理层高度重视所面临的困难和问题，并在新一年工作计划中有针对性的提出了一系列应对措施。

(二) 2010年公司经营业绩

报告期内，公司经营业绩保持稳定增长。全年实现营业收入30.30亿元，同比下降26.51%；主营业务利润12.44亿元，同比增长3.39%。其中房产销售收入19.97亿元，同比下降49.33%，租赁收入1.09亿元，同比增长11.62%，土地转让8.28亿元。报告期内，公司实现利润总额10.29亿元，同比增长0.99%；实现归属于母公司所有者的净利润7.05亿元，同比增长10.71%。

报告期内，公司项目预、销售情况良好，实现签约面积223,740.4平方米，回笼资金409,194.8万元（不包括上海国际客运中心资金回笼），项目主要有：周浦印象春城项目，签约面积140,235.4平方米；南郊中华园，签约面积20,806平方米；华宁国际广场，签约面积3,664平方米；万泰大厦，签约面积7,451平方米；苏州中华新城，签约面积18,244平方米；美兰湖中华园，签约面积18,669平方米；古北香堤岭，签约面积6,864平方米。

(三) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)

分行业						
房地产行业	2,933,347,870.01	1,323,655,725.23	41.97%	-27.36%	-44.37%	增加 12.51 个百分点
商业和服务业	88,443,534.95	67,444,107.66	15.57%	18.74%	19.58%	减少 2.14 个百分点
工程施工	8,477,433.00	8,049,524.50	-4.19%	-18.98%	-9.57%	减少 11.74 个百分点
合计	3,030,268,837.96	1,399,149,357.39	41.07%	-26.51%	-42.77%	增加 11.88 个百分点

2、主营业务分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
房产销售	1,996,698,177.46	1,062,974,406.57	28.67%	-49.33%	-54.31%	减少 0.74 个百分点
房屋租赁	108,649,692.55	48,536,471.75	39.37%	11.62%	-8.56%	增加 7.95 个百分点
土地转让	828,000,000.00	212,144,846.91	74.38%	100.00%	100.00%	不适用
商业和服务业	88,443,534.95	67,444,107.66	15.57%	18.74%	19.58%	减少 2.14 个百分点
工程施工	8,477,433.00	8,049,524.50	16.36%	-18.98%	-9.57%	减少 11.74 个百分点
合计	3,030,268,837.96	1,399,149,357.39	41.07%	-26.51%	-42.77%	增加 11.88 个百分点

3、主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	2,706,939,213.96	-20.42
苏州市	320,179,624.00	-55.44
杭州市	3,150,000.00	-2.28
合计	3,030,268,837.96	-26.51

4、前 5 名供应商采购和前 5 名客户销售情况

报告期内公司向前 5 名客户合计销售额为 121,140.29 万元，占公司销售总额的 41.27%。

5、报告期结转主营收入主要项目销售和租赁明细

单位：平方米、万元

项目	结转面积	主营收入	主营成本	主营税金	主营利润
万泰大厦	8,647.83	33,174.41	25,753.07	1,390.02	6,031.32
南郊中华园一期	1,178.00	1,980.65	1,106.39	529.99	344.27
南郊中华园二期	45,016.08	80,307.48	41,625.89	11,890.61	26,790.97
苏州中华新城二期	32,343.01	32,017.96	15,456.54	6,539.07	10,022.36
华宁国际广场	5,119.56	14,016.72	8,848.50	1,190.28	3,977.94
印象春城二期五街区商铺	1,282.13	2,820.69	1,427.79	438.25	954.65
印象春城二期五街区住宅	1,959.69	1,682.21	996.35	105.14	580.72
古北国际花园 1 号商铺	907.16	9,042.09	639.19	4,590.08	3,812.81
明珠大楼裙房	4,719.57	12,506.86	4,424.26	2,184.90	5,897.70
古北佘山国际别墅二期	1,546.91	7,761.00	2,141.42	1,896.80	3,722.78
古北地块 5-2 地块收储	16,607.00	82,800.00	21,289.17	-	61,510.83
租金小计	156,051.77	10,985.80	5,092.53	1,734.02	4,159.26
合计	275,378.71	289,095.86	128,801.10	32,489.16	127,805.61

(四) 报告期内公司总体财务情况

报告期内，公司的经营业绩保持稳定，财务状况比较健康。至年末总资产 218.32 亿元，较年初增长 58.37%，归属于母公司的所有者权益 43.93 亿元，较年初增长 18.59%。公司资产

结构比较合理，存货和投资性房地产分别为 154.08 亿元和 9.95 亿元，分别占总资产的比重为 70.57%和 4.56%，存货中主要是目前正在建的 12 个项目，投资性房地产主要是优质地段的出租物业。年末货币资金为 28.68 亿元，贷款规模保持在 124.16 亿元（含公司债 12 亿元），资金能够保证现有项目的开发。

报告期公司营业收入 30.30 亿元，同比下降 26.51%。

主要财务状况变动情况：

单位：元

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
预付款项	67,216,587.83	403,717,381.53	-83.35%
存货	15,407,629,638.33	8,054,192,921.48	91.30%
长期股权投资	1,298,343,224.98	302,527,046.94	329.17%
预收款项	2,704,250,920.35	1,359,869,617.67	98.86%
长期借款	5,756,879,389.90	2,935,400,000.00	96.12%
股本	1,414,438,938.00	1,088,029,952.00	30.00%

增减变动原因：

1. 预付款项期末较期初减少 83.35%的主要原因为：去年年末支付土地拍卖保证金 3.27 亿元，使得期初余额较大。

2. 存货期末较期初增加 91.30%的主要原因为：报告期公司增加 4 个项目土地储备，分别为杭州章家坝 28.1 亿元、青浦朱家角 B7、B9 土地款 13.2 亿元、松江龙兴路土地款 26.24 亿元、江阴项目土地款 1.93 亿元。

3. 长期股权投资期末较期初增加 329.17%的主要原因为：公司 8 月参与拍得天津土地，为开发天津项目而相应成立 3 家项目公司投资款共计 8.91 亿元。

4. 预收款项期末较期初增加 98.86%的主要原因为：公司项目预、销售情况良好，其中周浦印象春城预售款 19.45 亿元、古北香堤岭 4.19 亿元、美兰湖中华园 2.3 亿元。

5. 长期借款期末较期初增加 96.12%的主要原因为：公司为经营业务发展需要而相应增加银行贷款。

6. 股本期末较期初增加 30%的原因为：公司实施每 10 股送 3 股的 2009 年度利润分配方案。

主要经营成果变动：

单位：元

利润表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
营业成本	1,399,149,357.39	2,444,908,058.80	-42.77%
财务费用	449,128,154.79	233,744,217.69	92.15%

投资收益	411,599,058.64	252,361,675.58	63.10%
------	----------------	----------------	--------

增减变动原因：

7. 营业成本较上年同期减少 42.77%的主要原因为：上年同期周浦印象春城和苏州第五元素项目确认收入较多，相应成本结转也较多，分别为 5.5 亿元和 5 亿元。

8. 财务费用较上年同期增加 92.15%的主要原因为：公司为经营发展需要而相应扩大银行贷款和信托规模；另外，由于银行紧缩房地产贷款和市场升息预期，使得贷款资金成本相应提高。

9. 投资收益较上年同期增加 63.10%的主要原因为：公司下属子公司上海房地产经营集团有限公司按权益法确认上海浦东金鑫房地产发展有限公司投资收益 3.2 亿元。

主要现金流量变动：

单位：元

现金流量表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-5,139,525,010.93	37,360,652.37	-13856.52%
投资活动产生的现金流量净额	-882,000,636.73	166,749,751.68	-628.94%
筹资活动产生的现金流量净额	5,441,954,923.47	1,642,712,567.32	231.28%

增减变动原因：

10. 经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 13856.52%的主要原因为：报告期拍得的 4 宗土地按照土地出让协议全额支付了土地款 69 亿元，使得该项目同比有较大幅度下降。

11. 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 628.94%的主要原因为：公司 8 月参与拍得天津土地，为开发天津项目而相应成立 3 家项目公司投资款共计 8.91 亿元；12 月从二级市场购入股票 3.2 亿元。

12. 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 231.28%的主要原因为：公司因经营发展需要而增加银行贷款和信托发行。

（五）与公司经营相关的重要信息讨论和分析

2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年度第二次临时股东大会审议通过了关于我公司收购控股股东上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40%股权的议案。上海房地（集团）有限公司拥有多个区位优势突出的开发项目，本次收购有利于增强公司的可持续发展能力，有利于公司的长远发展，有助于进一步提高公司资产质量和业务规模，提升公司市场竞争力，符合公司和全体股东的利益。

（六）公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位:万元

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	资产规模	营业收入	归属母公司净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	古北一、二区土地综合开发	20,930.00	696,968.31	128,844.70	46,126.00
上海房地产经营(集团)有限公司	90.00%	上海春城、御品大厦	30,000.00	653,902.38	23,717.56	42,065.67
上海鼎达房地产开发有限公司	100.00%	项目管理、咨询、开发等	6,000.00	7,182.30	420.00	840.73
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00%	苏州中华新城（第五元素）	42,000.00	54,141.66	32,017.96	5,622.96
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	南郊中华园	39,200.00	69,763.85	82,288.13	18,756.69
上海顺驰置业有限公司	100.00%	宝山美兰湖	70,000.00	262,375.68	858.86	3,302.83
上海古北赵巷置业有限公司	87.50%	古北佘山国际别墅	1,800.00	49,165.88	8,846.40	2,472.09
上海古北京宸置业发展有限公司	52.50%	古北国际广场	3,000.00	19,574.14	280.87	29.83
上海浦东古北置业有限公司	87.50%	古北御庭	50,000.00	151,044.94	0.00	-594.54
上海杉野置业有限公司	87.50%	古北香堤岭	10,000.00	78,280.39	0.00	-2,026.47
苏州洞庭房地产发展有限公司	78.75%	太湖古北雅园	2,930.64	36,068.76	0.00	-521.52
上海瀛浦置业有限公司	100.00%	周浦印象春城	40,000.00	322,642.17	5,432.89	43.21
上海华宁置业有限公司	88.75%	华宁国际广场	38,000.00	49,589.16	14,140.52	3,001.33
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	杭州章家坝项目	10,000	281,709.55	0.00	-10.77
江阴中企誉德房地产有限公司	65.00%	江阴临港新城项目	10,000	20,645.57	0.00	-83.51
上海古北朱家角置业有限公司	87.50%	朱家角 B7、B8 地块	60,000	138,210.34	0.00	-102.00
上海华营置业有限公司	100.00%	国客中心 2 号楼	18,100	57,892.56	0.00	-362.35
上海浦东金鑫房地产开发有限公司	45.00%	财富广场、国客中心	4,653.23	127,383.00	0.00	66,276.51

二、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势和公司面临的市场竞争格局

2011年，是上海城市建设“创新驱动、转型发展”的攻坚之年，也是推进实施“十二五”发展规划的开局之年，挑战与机遇并存，压力与动力同在；从宏观面看，2011年，房地产行业仍将是复杂、多变的一年，市场和企业均面临非常严峻的挑战；从货币政策方面看，2011年的货币政策将从一定层面的适度宽松转变到积极稳健状态；从布局和产品上，房企将会跟随城市化进程的步伐，进一步拓展二三线城市，同时，响应节能环保的号召，低碳等科技创新理念和产品将逐步进入房地产领域，房地产产品高科技含量将稳步提高；从竞争格局上来看，市场将呈现强者恒强的局面，综合实力和专业能力成为重要竞争力指标。

（二）公司发展面临的机遇、挑战以及新年度经营计划

1、公司发展的机遇

(1) 房地产业行业整体发展的机遇

从总体上看，中国市场空间广阔，增长潜力较大，经济发展的长期趋势没有改变，加之近期宏观调控政策逐步发挥效应，国民经济可望继续保持平稳较快增长。近年来，随着国内经济的快速发展、居民可支配收入的快速增长、人口红利作用以及不断提速的城市化进程，构成了支撑房地产行业长期向好发展的基石，首次购房需求以及住房改善性需求正处于快速增长期。作为公司主要投资区域的上海，国民经济在未来几年将保持较快的增长势头，国际金融、航运中心的建设，多个城市副中心区域的开发建设，以及上海城区、长三角城际之间的快速轨道交通及快速通道的不断完善等，将推动上海城市及周边区域房地产业的发展。

(2) 市场面临调整带来的机遇

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

2、公司面临的挑战

(1) 持续增长问题。在宏观调控政策持续出台的背景下，随着市场观望气氛的形成以及市场景气指数的下降，容易造成企业在一段时期内销售形势不乐观，产出不均衡，而资本市场对上市公司有较高的期望值，希望公司经营业绩每年保持一定比例的成长。如何保持每年业绩的持续增长，这是我们面临的挑战。

(2) 发展资金问题。报告期内，公司作为一家以房地产开发经营为主营业务的上市公司，在自身快速成长过程中，需要有大量的资金投入；目前公司资金总体尚有压力，短期内尚难摆脱单一靠银行信贷和信托融资的局面，亟需探索多种融资渠道。从公司长远发展来看，资金仍将是公司发展过程中需要持续重点关注的问题。

(3) 资源整合问题。多年来，公司一直在积极稳妥地进行公司内部资源整合，2009年及2010年，公司对企业内部审计进行了整合；但从提高企业核心竞争力的角度来看，资源整合工作仍需进一步增强力度，与此相涉及的人力资源、品牌、产品等方面效能也有待于进一步整合提高。

3、公司发展战略

面对行业长期发展机遇，公司在未来3-5年将以“稳健经营、快速发展”为指导思想，紧抓改革发展和行业机遇，以内涵增长方式，确保公司市场领先的地位。公司主业聚焦于中高档

住宅以及中高档商务办公楼等开发；在区域扩张上，以上海为中心，长三角地区为布局重点，形成“1+2+X”的战略发展模式，同时战略性进入一些有发展潜力的区域。

4、公司新年度经营计划

2011年为十二五规划开局之年，公司将加强研究学习，激情奋发，紧抓改革发展机遇，把企业做强做大，努力开创中华企业稳健发展的新局面。公司2011年财务预算为：营业收入约35亿元左右，归属于母公司净利润约为6亿元左右。为实现上述经营目标，公司将重点抓好以下几方面工作：

(1) 加大企业改革力度，进一步提升企业经营业绩和水平。

2011年，公司将不断优化企业发展功能，在公司发展战略布局上，充分发挥公司总部投资决策、技术开发、资本运作、大型项目建设和财务监管的功能，探索建立事业部制及相配套的管理构架，缩短开发周期，强化区域性开发和管理，理顺公司与控股子公司的定位，逐步推行中华企业系统各项目公司一体化运行管理模式，努力提升专业化运作水平和投资、决策、监管的功能效应。

(2) 扩大主业发展规模，进一步实现营销新突破。

公司将根据发展战略的要求，加强对市场、政策、行业以及业内优秀企业的研究，准确把握市场趋势，以上海、浙江、江苏等区域为战略发展重点，适当增加对二、三线城市土地储备投入，进一步增强主业发展后劲。制订具有针对性的年度营销策略，将各种不利因素转变为市场机遇，努力争取营销目标的新突破。

(3) 积极拓宽融资渠道，进一步强化发展基础

2011年，公司将在2010年所取得的融资成果的基础上，进一步开展多元化融资工作，探索资本市场融资基金、信贷融资以及发行信托。

(4) 加强品牌建设，提升品牌影响力

2011年，公司将建立中华企业产品研发管理机构，提升产品研发水准；进一步完善和建立中华企业多层和高层公寓、联排别墅、办公楼等的产品系列，制定产品标准，推广研发成果的运用，切实提高产品品质；拓展和创新规划思路，储备具有前瞻性的设计方案，缩短产品定位的时间，加快建设周期。建立一个“标准复制、完善创新、打造精品”的中华企业产品开发模式；同时，进一步提升服务水平，加强销售服务管理，提高客户对中华企业品牌的认知度和满意度，扩大中华企业品牌的影响力。

2011 年公司计划开发和租赁的主要项目情况

2011 年公司主要开发项目 12 个，预计 2011 年内总在建面积 167.1 万平方米，其中 2011 年内预计新开工面积 45 万平方米，预计竣工面积 45.2 万平方米。（以上各面积的数据不包括上海国际客运中心项目和天津华明镇地块项目）

2011 年公司主要项目情况

单位：万平方米

单位：亿元

投资开发								
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总 建筑面 积	计划项目 总投资	11 年计划 开工面积	11 年计划竣 工面积	10 年末 项目储备
住宅产品开发								
上海市								
南郊中华园	浦东新区	100%	34	20.8	18	0	8.4	0
美兰湖中华园	宝山区	100%	11.7	19.9	12	0	14.5	0
罗店新镇 D1-2 地块项目	宝山区	100%	10.2	21.4	34	0	0	0
美兰湖畔雅苑 3#4#7#8#楼项目	宝山区	100%		1.52	0.95	0	1.52	0
周浦项目（印象春城）	浦东新区	97.75%	31.7	55	33	6.5	20.8	6.5
花木镇三街坊 42 丘地块项目 （古北御庭）	浦东新区	87.5%	3.1	11.3	21	2	0	2
朱家角镇 B7、B8 地块项目	青浦区	87.5	13.2	15.5	25	1.4	0	1.4
松江龙兴路 R19-1 地块项目	松江区		14.8	35.8	36	14.5	0	35.8
小计	—	—	118.7	181.22	179.95	24.4	45.22	45.7
浙江省								
杭州市江干区章家坝地块项目	杭州市	100%	6.2	20	40	10.6	0	20
小计	—	—	6.2	20	40	10.6	0	20
江苏省								
江阴临港新城地块项目	江阴		12.4	19	12	10	0	19
小计	—	—	12.4	19	12	10	0	19
天津市								
天津华明镇地块项目	天津	30%	66.7	101		20	0	101
小计	—	—	66.7	101		20	0	101
商业房产开发								
上海市								
古北商务分区 9-3 地块项目	长宁区	87.5%	2.1	19	15	0	0	0
上海国际客运中心（B 块）	虹口区	40.19%	13	29.8	38.5	0	4.68	0

顾村项目 2 (商业部分)	宝山区	87.5%	1.42	2.1	1.2	0	0	2.1
小计	—	—	16.52	50.9	54.7	0	4.68	2.1
开发总计	—	—	220.52	372.12	286.65	65	49.9	187.8
出租经营								
项目名称	位置	权益	建筑面积		说明			
上海市								
中华企业大厦	静安区	100%	2.6		出租			
上海春城商业中心	闵行区	90%	2.34		出租			
淮海公寓	徐汇区	100%	1.12		出租			
古北国际花园商铺	长宁区	87.5%	0.29		出租			
古北国际广场商铺	长宁区	87.5%	0.6		出租			
古北 9-4 项目商铺	长宁区	87.5%	0.6		出租			
古北 9-4 项目办公楼	长宁区	87.5%	2.2		出租			
小计			9.75		—			
浙江省								
杭州锦华大酒店	杭州	74.74%	2.11		营业			
出租总计			11.86		—			

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

（三）资金需求、使用计划和来源情况

2011 年，从公司长期发展以及持续稳定产出等因素考虑，公司将适度增加一定量的项目储备，公司将加强项目管理力度，缩短产品开发周期，增加营销手段和力度，加快存量资产处置，加速资金回笼，降低生产成本和费用支出。

（四）主要风险因素及公司应对策略分析

公司管理层认为，宏观政策调整的陆续出台以及或有更强力度的调控措施，可能会对今后一段时间公司发展战略和经营目标的实现产生影响，现就有关风险因素及公司应对策略列示如下：

1、宏观层面风险

2010 年国家及有关部委陆续出台的一系列宏观调控措施，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力各环节造成一定的影响，如果投机性炒房和高企的房价无法得到有效遏制，不排除在 2011 年会有更强力度调控措施的出台。公司管理层认为，宏观调控为有一定实力的房地产开发企业提供了发展的机遇，公司积极应对并制定了相关策略。如，根据宏观层面的变化积极调整公司战略和经营思路，提高综合管理能级，加大项目管理力度，在现有基础上

进一步加大项目各项成本、费用的支出控制，积极尝试多种融资方式，提高抗风险能力；同时，公司通过调整资产和产品结构，加速存货去化力度，加快资金回笼速度，强化品牌建设，推进资源整合等多种方式，构筑可持续发展的核心竞争力，提高综合竞争能力。

2、市场和业务经营风险

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

3、资金和财务风险

公司的快速成长，需要有大量的资金投入；2010年，公司虽然在融资方面完成了年初制定的目标，公司资金面仍存在一定的缺口，产业政策、信贷政策和资本市场政策的不确定性，也将对公司的外部资金筹措产生影响。为此，一方面通过加大销售力度，及时回笼资金；另一方面公司将进一步扩展资本融资渠道，提高直接和间接的融资能力，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源，为公司的稳定发展提供资金支持。

与公允价值计量相关的项目

单位：元 币别：人民币

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累计公 允价值变动 (4)	本期计提的 减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产			-15,922,237.48		303,919,171.40
金融资产小计					
合计					

三、报告期内公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

1、募集资金及使用情况

2009年1月14日，公司发行人民币12亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核，获得有条件通过；2009年9月17日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的通知》（证监许可【2009】895号），获准向社会公开发行面值不超过12亿元的公司债券；2009年10月26日，公司在中证

网举行《中华企业股份有限公司 2009 年公司债券网上路演》；2009 年 10 月 27 日面向社会公众投资者网上公开发售，2009 年 10 月 27 日-10 月 30 日面向机构投资者网下发行，2009 年 10 月 30 日，公司所发行的本期 12 亿元公司债券全部发行完毕；2009 年 11 月 13 日，公司第六届董事会以通讯表决方式审议通过了关于我公司 2009 年公司债券上市的议案；2009 年 12 月 10 日，公司 09 中企债在上海证券交易所挂牌上市（债券代码：122034，债券简称：09 中企债）。

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

(1) 偿还商业银行贷款

单位：万元

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

(2) 补充流动资金

单位：万元

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	累计产生收益情况
南郊中华园二期	否	19,809	19,809	是	不适用	18,756.69
美兰湖中华园二期	否	21,981	21,981	是	不适用	不适用
周浦印象春城	否	7,828	7,828	是	不适用	15,694.21
古北 9-3 项目	否	5,060	5,060	是	不适用	不适用
古北香堤岭	否	6,996	6,996	是	不适用	不适用
太湖古北雅园二期	否	2,406	2,406	是	不适用	不适用
合计	/	64,080	64,080	/		/

2、公司募集资金使用变更情况

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

(二) 非募集资金项目情况

2010 年，公司总投资额为人民币 102 亿元。

单位：万元

投资项目	2010 年投资额	项目进度	2010 年项目收益
美兰湖中华园二期	38,171.77	预售	不适用
苏州第五元素	5,087.65	销售后期	5,622.96
南郊中华园	24,506.31	销售	18,756.69
太湖古北雅园二期	8,823.60	在建	不适用
古北御庭	62,951.15	在建	不适用
香堤岭	17,855.62	预售	不适用
古北国际财富中心（9-4A 项目）	3,050.00	出租	1,137.75
古北 9-3 项目	19,592.00	在建	不适用
华宁国际广场	664.87	销售	3,001.33
周浦印象春城	50,991.59	在建、预售	43.21
杭州章家坝 R21-01、02 地块项目	281,000.00	项目前期	不适用
朱家角镇 B7、B8 地块项目	132,000.00	开工	不适用
江阴临港新城项目	19,298.73	项目前期	不适用
天津华明镇地块项目	89,100.00	项目前期	不适用
松江龙兴路 R19-1 地块	262,373.00	项目前期	不适用
合计	1,015,466.29		

1、股权投资情况

（1）股权投资增加情况

单位： 万元

公司名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	情况说明
上海房地（集团）有限公司	100,000	0%	40%	向控股股东收购
杭州中华企业房地产发展有限公司	10,000	0%	100%	成立项目公司
江阴中企誉德房地产有限公司	10,000	0%	65%	成立项目公司
天津星华城置业有限公司	50,000	0%	30%	成立项目公司
天津星华府置业有限公司	5,000	0%	30%	成立项目公司
天津星华商置业有限公司	5,000	0%	30%	成立项目公司
上海瀛茸置业有限公司	10,000	0%	100%	成立项目公司
上海瀛翔置业有限公司	1,500	0%	100%	成立项目公司
上海瀛利置业有限公司	400	0%	50%	成立项目公司
上海瀛拓置业有限公司	400	0%	50%	成立项目公司
上海瀛晨置业有限公司	400	0%	50%	成立项目公司
上海古北朱家角置业有限公司	60,000	0%	100%	成立项目公司

(2) 股权投资减少情况

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

单位： 万元

公司名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	情况说明
上海隆升建设发展有限公司	3,000	100%	0%	工商注销
上海瀛程置业有限公司	33,300	90%	0%	股权转让
上海家欣房产租赁有限公司	USD40	100%	0%	工商注销
上海金蝶房地产开发有限公司	800	56.15%	0%	工商注销
海南申亚实业股份有限公司	5,700	3.51%	0%	股权退出

2、新增项目投资情况

报告期内，公司房地产业务新增以下四个项目，总占地面积约 60.4 万平方米。

项目名称	占地面积（万平方米）	进度
朱家角 B7、B8 地块项目	13.2	开工
松江龙兴路 R19-1 地块项目	14.8	项目前期工作
江阴临港新城地块项目	12.4	项目前期准备
天津华明镇项目（按 30%计）	20	项目前期工作
合计	60.4	—

3、房地产项目投资情况

报告期内，公司在建项目施工面积约 172.7 万平方米，开工面积约 39 万平方米，竣工面积约 15.6 万平方米（以上各面积不包括上海国际客运中心），竣工项目有南郊中华园二期（C、F 区）、太湖古北雅园（二期）、三灶曙光村 6/2 丘地块（香堤岭）；2010 年主要房地产项目主要情况如下表：

公司 2010 年度主要房地产项目一览表

单位：万平方米

单位：亿元

一、住宅产品开发项目表							
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	10 年开工面积	10 年竣工面积	累计竣工面积
上海市							
南郊中华园	浦东新区	100%	34	20.8	0	6.04	12.44

美兰湖中华园	宝山区	100%	11.7	19.9	0	0	0
罗店新镇 D1-2 地块	宝山区	100%	10.2	21.4	21.4	0	0
美兰湖畔雅苑 3#4#7#8#楼项目	宝山区	100%		1.52	1.52	0	0
周浦项目（印象春城）	浦东新区	97.75%	31.7	55	2.03	0	19.8
华泾项目	徐汇区	90%	13.8	38	0	0	0
花木镇三街坊 42 丘地块（古北御庭）	浦东新区	87.5%	3.1	11.3	0	0	0
三灶曙光村 6/2 丘地块项目（古北香堤岭）	浦东新区	87.5%	14.5	5.56	0	5.56	5.56
朱家角 B7、B8 地块项目	青浦区	87.5%	13.2	15.5	14.1	0	0
松江龙兴路 R19-1 地块项目	松江区		14.8	35.8	0	0	0
小计	—	—	147	224.78	39.05	11.6	37.8
江苏省							
太湖古北雅园（二期）	苏州	78.75%	13	4.8	0	4	4.8
江阴临港新城地块项目	江阴		12.4	19	0	0	0
小计	—	—	25.4	23.8	0	4	4.8
浙江省							
杭州章家坝地块项目	杭州	100%	6.2	20	0	0	0
小计	—	—	6.2	20	0	0	0
天津市							
天津华明镇地块项目	天津	30%	66.7	101	0	0	0
小计	—	—	66.7	101	0	0	0
二、商业房地产开发项目表							
上海市							
古北商务分区 9-3 地块项目	长宁区	87.5%	2.1	19	0	0	0
上海国际客运中心（B 块）	虹口区	40.19%	13	29.8	0	9.12	25.12
顾村项目 2（商业部分）	宝山区	87.5%	1.42	2.1	0	0	0
小计	—	—	16.52	50.9	0	9.12	25.12
开发总计	—	—	261.82	420.48	39.05	24.72	67.72
三、出租经营							
项目名称	位置	权益	建筑面积		说明		
上海市							
港泰广场写字楼	黄浦区	60%	0.055		在租		
中华企业大厦	静安区	100%	2.6		在租		
上海春城商业中心	闵行区	90%	2.34		在租		
淮海公寓	徐汇区	100%	1.12		在租		
古北国际花园商铺	长宁区	87.5%	0.29		在租		

古北国际广场商铺	长宁区	87.5%	0.6	在租
古北9-4项目商铺	长宁区	87.5%	0.6	在租
古北9-4项目办公楼	长宁区	87.5%	2.2	在租
小计	—	—	9.805	
浙江省				
杭州锦华大酒店	杭州	74.74%	2.11	营业
出租总计	—	—	11.915	

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

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

报告期公司无主要会计政策变更，无重大会计差错更正事项。因应收款项坏账准备计提使用帐龄分析法比原余额百分比法更合理、更谨慎，公司调整了应收款项坏账比例，该事项经公司第六届第16次董事会通过。该变更影响金额405.56万元。

五、董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开了十次会议。此外，公司董事会还以书面通讯表决方式召开了多次临时会议，临时会议主要就公司对外担保、借款以及其他重要事项进行书面表决，有关的事项已公告于《上海证券报》和《中国证券报》，以下仅就董事会十次会议的情况说明如下：

1、第一次是2010年1月29日召开的第六届董事会第七次会议，会议主要讨论了公司拟参与竞拍有关土地的事宜。

2、第二次是2010年2月8日召开的第六届董事会第八次会议，会议决议已公告于2010年2月10日的《上海证券报》和《中国证券报》。

3、第三次是2010年4月19日召开的第六届董事会第九次会议，会议决议已公告于2010年4月21日的《上海证券报》和《中国证券报》。

4、第四次是2010年6月17日召开的第六届董事会第十次会议，会议决议已公告于2010年6月18日的《上海证券报》和《中国证券报》。

5、第五次是2010年7月19日召开的第六届董事会第十一次会议，会议决议已公告于2010年7月20日的《上海证券报》和《中国证券报》。

6、第六次是 2010 年 8 月 4 日召开的第六届董事会第十二次会议，会议决议已公告于 2010 年 8 月 5 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

7、第七次是 2010 年 8 月 16 日召开的第六届董事会第十三次会议，会议决议已公告于 2010 年 8 月 18 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

8、第八次是 2010 年 10 月 9 日召开的第六届董事会第十四次会议，会议决议已公告于 2010 年 10 月 12 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

9、第九次是 2010 年 10 月 22 日召开的第六届董事会第十五次会议，会议决议已公告于 2010 年 10 月 25 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

10、第十次是 2010 年 12 月 6 日召开的第六届董事会第十六次会议，会议决议已公告于 2010 年 12 月 7 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会完成了股东大会年会和两次临时股东大会审议通过的所有有关决议。

1、2009 年度股东大会年会

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

2、2010 年度第一次临时股东大会

2010 年 8 月 4 日，公司召开 2010 年度第一次临时股东大会，大会审议通过了《关于调整和选举公司第六届董事会董事的议案》和《关于修改公司章程部分条款的议案》。目前，公司已经就相关事项完成工商登记变更。

3、2010 年度第二次临时股东大会

2010 年 12 月 23 日，公司召开 2010 年度第二次临时股东大会，本次会议审议通过了《关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40%股权的议案》。目前，该事项已经有权国有资产监督管理机构核准同意，并且由上海联合产权交易所已出具产权交易凭证。

（三）董事会下设审计委员会的履职情况

1、2010年中报工作中的履职情况

2010年8月16日，公司董事会审计委召开会议，审议通过了《关于公司2010年上半年内部控制自我评估报告》。

2、2010年报工作中的履职情况

公司2010年报工作从2010年12月初至2011年1月30日完成，2011年1月30日召开了董事会会议审议年报。公司董事会审计委员会认真履行职责，高度重视公司2010年度财务报告审计工作，具体开展工作如下：

（1）确定总体审计计划

2010年12月6日，在会计师事务所进场初期，审计委员会与会计师事务所经过协商召开2010年报审计工作第一次会议，确定了公司2010年审计工作安排，强调了关注问题，形成了《公司独立董事和审计委员会在年审前与会计师沟通2010年度财务报表审计工作的有关意见》。

（2）审阅公司编制的财务会计报表

2011年1月20日，公司审计委员会召开公司2010年度审计工作会议（审计委2010年报审计工作第二次会议），认真审阅了中华企业股份有限公司编制的2010年度财务会计报表，并形成《公司董事会审计委员会关于公司编制的财务会计报表的审阅意见》。

（3）审计过程中的沟通

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

2011年1月20日，公司审计委员会召开公司2010年度审计工作会议（审计委2010年报审计工作第二次会议），三位独立董事和审计委员会听取了公司总经理、财务总监和立信会计师事务所就公司经营情况、财务情况和初步审计结果的汇报，并就公司销售、资金、负债、银行贷款、关联交易、对外担保、初步审计结论等事宜进行了提问和讨论，认真审慎的发表了意见，对初步审计意见提出了建议。

2011年1月25日，独立董事和审计委委员向立信发出了审计督促函，希望立信会计师事务所积极推进审计工作，及时提交初审意见以及报表和附注。

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

会计师事务所出具初步审计意见，审计委再次审阅了出具初步审计意见后的公司财务会计

报表，同意以此财务报表为基础制作公司2010年度报告及年度报告摘要，经审计委员会再审阅后提交董事会审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露2010年度报告。

(5) 审计委对年度财务会计报表等文件进行表决，决议后提交董事会讨论

2011年1月28日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据中国证监会、上海证券交易所和公司的有关要求，出具了《关于对中华企业股份有限公司关联方资金往来审核报告》等文件，公司也制作了《2010年年度报告及年度报告摘要》。审计委员会于2011年1月30日召开了第六届董事会审计委员会2010年度工作会议（年报审计工作第三次会议），会上立信会计师事务所对2010年度审计情况作了总结汇报，审计委审议通过了如下决议：《关于公司2010年度财务会计报表的决议》、《关于公司2010年度内部控制的自我评估报告》、《关于立信会计师事务所有限公司2010年度审计工作的总结报告》、《关于聘请公司2011年度审计机构的议案》、《关于董事会审计委员会2010年度工作报告的决议》，审计委员会同意将上述有关议案提交董事会会议审议。至此，公司2010年度审计工作圆满完成。

(四) 董事会下设薪酬与考核委员会的履职情况

根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及其他有关规定，现将公司董事会薪酬与考核委员会2010年的主要工作情况报告如下：

1、薪酬方案的设置

董事会薪酬与考核委员会对2010年中华企业股份有限公司高级管理人员的薪酬方案进行了设置，方案为：根据收入与经营者的业绩相挂钩、基本收入与风险收入相结合、激励与约束相结合的原则，采用年薪（年薪由基础年薪、风险收入和福利三部分组成）加期奖，期奖金额最高不超过年薪的1.4倍的规定设置。

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

目前公司对2010年经营指标完成情况进行了自查，各项指标基本完成。

2、经营者薪酬标准的确定及实施情况

公司高级管理人员部分年薪的十二分之一在每月中发放；2010年度公司高级管理人员应得的风险收入和期奖，需待年度考核结果经审计确认后兑现。

六、利润分配或资本公积金转增股本预案

经审计，2010年度母公司实现净利润 195,168,520.81 元，提取法定盈余公积 19,516,852.08 元，尚余 175,651,668.73 元；加上上年度结转未分配利润 327,508,783.56 元，扣除 2010 年 4 月实施的 2009 年度利润分配方案中转作股本的普通股股利 326,408,986.00 元，实际可供股东分配的利润为 176,751,466.29 元。考虑到公司发展的资金需求及股东的利益，2010 年度利润分配方案为：以 2010 年末总股本 1,414,438,938 股计算，拟按每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计分配利润 141,443,893.80 元，尚余 35,307,572.49 元，结转下年度。

公司前三年现金分红情况

单位：元 币种：人民币

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

七、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2010 年度财务报表并出具了信会师报字（2011）第 10288 号《审计报告》，在此基础上我们对贵公司披露的关联方资金往来进行了审核。

贵公司的责任是真实、完整向监管部门报送关联方资金往来情况与提供原始合同或协议等资料或副本、会计凭证与账簿记录等我们认为必要的资料。我们的责任是对贵公司是否按照中国证券监督管理委员会与国务院国有资产监督管理委员会联合颁发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的规定披露了关联方资金往来情况进行专项审核，并发表审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对贵公司自行清查与向监管部门报送关联方资金往来情况是否不存在重大错报获取合理保证。审核工作涉及实施审核程序，以获取有关关联方资金往来情况披露的相关证据。选择的审核程序取决于我们的判断，包括对由于舞弊或错误导致的自行清查后向监管部门报送关联方资金往来情况重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与向监管部门报送关联方资金往来情况相关的内部控制，以设计恰当的审核程序，但目的并非对内部控制有效性发表意见。

我们对贵公司与关联方资金往来情况实施了相关调查，查阅了有关资料、会计凭证、核对账簿记录等我们认为必要的审核程序。

现将审核情况说明如下：

2010 年内，大股东及其附属企业无非经营性占用贵公司(含子公司)资金发的情况。

二、2010 年内,大股东及其附属企业与贵公司(含子公司)未发生经营性资金往来；截止 2010 年 12 月 31 日余额（（未扣除已计提的坏账准备）为 4,756.58 万元，具体明细详见附件一《上市公司 2010 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》。

三、贵公司与子公司（含子公司的附属企业）之间往来无非经营性资金往来；

四、2010 年内,其他关联方与贵公司(含子公司)无非经营性资金往来。

八、公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

2010 年 5 月，公司董事会审议通过了《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，对内幕信息及其知情人的范围(涉及内外部知情人)、内幕信息的管理与备案、内幕信息知情人的交易限制、责任处罚等方面，进行了健全规范。

2010年，中华企业公司监事会继续秉承对公司股东特别是对中小股东负责、对公司长远发展负责的态度，依据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关政策文件和《公司章程》的规定，在公司全体股东的支持和公司董事会、管理层以及广大员工的积极配合下，尽职尽责，认真履行监督权，有效地维护了投资者合法权益，促进了国有资产保值增值，确保了企业规范运作。现将2010年监事会主要工作情况报告如下：

（一）监事会工作情况

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

（二）监事会会议情况

报告期内，监事会共召开了3次会议。

（1）2010年2月8日，召开第六届监事会第三次会议，审议通过了2009年度监事会工作报告；审议了公司2009年年度报告及其摘要；对有关事项发表了独立意见；审计公司关于监事会成员调整的议案。

（2）2010年3月25日，召开第六届监事会第四次会议，审议通过了关于改选第六届监事会主席的议案。

（3）2010年8月16日，召开第六届监事会第五次会议，会议对中华企业股份有限公司2010年半年度报告发表书面审核意见，并做出相关决议。

另外监事会对公司编制的2010年度第一季度和第三季度的季度报告发表了书面审核意见，并做出了相关决议。

（三）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司能按照国家法律和公司章程规范运作，决策程序合法，内部控制制度较完善。公司董事、总经理及其他高级管理人员在行使职权时能自觉维护公司利益，履行诚信、勤勉义务，未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（四）监事会对董事会执行股东大会决议的独立意见

报告期内，公司董事会认真履行了股东大会审议通过的各项决议，既保证了公司社会股东的权益，又确保了国有资产的保值增值。

（五）监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司的财务制度和财务状况进行了检查，认为 2010 年度财务报告能够真实、准确、完整地反映了公司年度财务状况和经营成果，立信会计师事务所有限公司出具的审计意见和对有关事项做出的评价是客观公正的。

（六）监事会对编制年度报告情况的独立意见

2010 年度编制的年度报告及审议程序均符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度各项规定；年度报告的内容、格式均符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实反映公司本年度的经营管理和财务状况；未发现参与本年度报告编制和审计的人员有违反保密规定的行为。

（七）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司未发生募集资金实际投入项目与承诺投入项目发生变更用途的情况。

（八）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

（九）监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

此外，报告期内，监事会关注到公司于 2009 年 8 月 30 日为其控股孙子公司上海瀛程置业有限公司提供 3.48 亿元借款担保。2010 年 11 月，上海瀛程置业有限公司将其 100%股权转让

给上海地产（集团）有限公司。公司为其提供的该项借款担保已于 2011 年 1 月 30 日完成担保主体变更，即公司不再承担对上海瀛程置业有限公司担保责任，担保主体变更为上海地产（集团）有限公司。

一、重大诉讼仲裁事项

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

二、报告期内公司发生破产重整事项的情况

报告期内,公司未发生破产重整等事项。

三、公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、信托公司等情况

(一) 公司持有其他上市公司发行的股票和证券投资情况

单位:人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司 股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权 益变动	会计核算科目	股份 来源
600837	海通证券	319,841,408.88	0.3832	303,919,171.40	不适用	-15,922,237.48	可供出售金融资产	投资

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

(二) 公司持有非上市金融企业、拟上市公司股权的情况

单位：人民币 元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
申银万国证券股份有限公司	21,355,333.33	16,897,134	0.2516	11,961,581.92	3,379,426.80		长期股权投资	投资
国泰君安证券股份有限公司	12,573,294.24	9,124,968	0.1941	9,492,177.40	760,414.00		长期股权投资	投资
国泰君安投资管理股份有限公司	2,919,989.76	2,293,067	0.1667	2,919,989.76			长期股权投资	投资
合计	36,848,617.33	28,315,169	-	24,373,749.08	4,139,840.80			

四、报告期内公司收购及出售资产、企业合并事项

(一) 收购资产情况

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

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

3、2010年12月23日，公司 2010 年度第二次临时股东大会审议通过了关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40%股权的议案，收购价格为 830,298,556.69 元。该事项公告于 2010 年 12 月 7 日、12 月 18 日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前，该事项已获得有关国资部门批准，上海联合产权交易所出具了有关产权交易凭证，并已办妥工商变更登记手续。

(二) 出售资产情况

1、2010年12月6日，公司第六届董事会第十六次会议审议通过了关于转让公司所持有的有关证券公司股权的议案。为贯彻落实中国证监会、上海证监局和上海地产（集团）有限公司关于“参一控一”的监管政策，我公司拟将按照具体要求和操作规程出售所持有的申银万国股份

有限公司股权16,897,134股和国泰君安证券股份有限公司股权7,604,140股。公司将根据相关规定,将上述股权进行资产评估并参照产权市场交易价格,在上海联合产权交易所公开挂牌转让。同时,我公司拥有的待证监会批准的国泰君安证券股份有限公司增发后形成的增发股1,520,828股股权,将在上述股权获得批复并到位后,按有关规定处理。该事项公告于2010年12月7日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前,上述拟转让股权已完成了资产评估工作,已在上海联合产权交易所挂牌。

2、2010年11月2日,公司第六届董事会以通讯表决的方式审议通过了关于公司控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司将其所持有的上海瀛程置业有限公司股权转让给控股股东上海地产(集团)有限公司的议案。根据上海市政府有关会议的要求和决定,上海地产(集团)有限公司被指定为上海市公共租赁房等保障性住房的实施主体之一;鉴于上海瀛程置业有限公司开发建设的华泾项目所建造的经济适用房转变为公共租赁房,房地产性质发生变化,为了积极配合政府尽快落实保障性住房政策,上海房地产经营(集团)有限公司将其所持有的上海瀛程置业有限公司股权全部转让给上海地产(集团)有限公司,转让价格为37,391.85万元。该事项公告于2010年11月4日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(三) 企业合并情况

报告期内,公司无企业合并的情况。

(四) 公司以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项

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

五、报告期内公司实施股权激励计划情况

报告期内公司未实施股权激励计划情况。

六、报告期内公司重大关联交易事项

(一) 报告期末发生与日常经营相关的关联交易

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、2010年1月28日,公司第六届董事会以通讯表决的方式审议通过了关于公司控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司与上海市土地储备中心达成收购储备古美新村五街坊待建地块有关协议的议案。该交易为关联交易。该事项公告于2010年1月29日的《中国证券

报》和《上海证券报》。目前，双方已签订了有关协议，并将签署有关土地交接书。报告期，上海房地产经营（集团）有限公司已全部收到上海市土地储备中心收购款 2,895 万元。

2、2010 年 11 月 2 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式审议通过了关于公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司将其所持有的上海瀛程置业有限公司股权转让给控股股东上海地产（集团）有限公司的议案。根据上海市政府有关会议的要求和决定，上海地产（集团）有限公司被指定为上海市公共租赁住房等保障性住房的实施主体之一；鉴于上海瀛程置业有限公司开发建设的华泾项目所建造的经济适用房转变为公共租赁住房，房地产性质发生变化，为了积极配合政府尽快落实保障性住房政策，上海房地产经营（集团）有限公司将其所持有的上海瀛程置业有限公司股权全部转让给上海地产（集团）有限公司，转让价格为 37,391.85 万元；该事项公告于 2010 年 11 月 4 日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前，上述股权转让有关工作已全部办理完成，报告期内实现收入 37,391.85 万元，实现收益 7,537.37 万元。

3、2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年度第二次临时股东大会审议通过了关于公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40%股权的议案，收购价格为 830,298,556.69 元。该事项公告于 2010 年 12 月 7 日、12 月 18 日的《中国证券报》和《上海证券报》。目前，该事项已获得有关国资部门批准，上海联合产权交易所出具了有关产权交易凭证，并开始办理工商变更登记手续。

（三）报告期内公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

2010 年 8 月 20 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式，审议通过关于我公司与关联方共同出资成立项目公司的议案。为了公司持续发展，加快区域布局，公司与上海中星（集团）有限公司共同出资设立三家项目公司，参与天津地区有关项目建设开发。2010 年 9 月 20 日，公司第六届董事会以通讯表决的方式形成董事会决议，审议通过了关于我公司与上海中星（集团）有限公司以现金方式向有关项目公司同比例增资的议案。该事项公告于 2010 年 8 月 24 日、9 月 27 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

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

1、公司与关联方存在债权债务往来事项

（1）公司于 2010 年 4 月 6 日通过民生银行上海天钥支行，获得关联方上海市住房置业担保有限公司委托贷款 5 亿元，贷款期限二年，贷款利率为 7%，公司以苏州工业园区中华企业

房地产开发有限公司 90%股权作质押。上述事项公告于 2010 年 2 月 11 日、3 月 5 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(2) 公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司, 因共同开发上海港国际客运中心项目, 2007 年委托招商银行上海金桥支行向其持股 40.19% 的上海港国际客运中心开发有限公司分别贷款人民币 1.2 亿元和 1.3 亿元。报告期上海房地产经营(集团)有限公司按期收回全部的 2.5 亿元贷款, 并收到利息 1,781.90 万元。

2、公司与关联方存在担保事项

(1) 至报告期末为我公司银行借款和公司债提供担保:

至报告期末为我公司银行借款提供担保单位为: 上海地产(集团)有限公司担保 230,000 万元、上海房地(集团)公司担保 30,000 万元、上海中星(集团)有限公司担保 40,000 万元; 上海古北(集团)有限公司担保 125,928 万元、上海房地产经营(集团)有限公司担保 60,000 万元。

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

(2) 报告期末我公司为关联方担保事项:

单位: 万元

被担保单位	担保类型	担保金额	担保期限	履行情况
上海瀛程置业有限公司(注)	借款担保	34,813	2009.08.30—2013.02.05	履行中
上海古北物业管理有限公司	借款担保	1,800	2009.01.20—2012.01.22	履行中
上海古北(集团)有限公司	借款担保	60,000	2009.09.09—2011.11.11	履行中
上海浦东古北置业有限公司	借款担保	30,000	2010.11.01—2011.10.31	履行中
上海杉野置业有限公司	借款担保	30,000	2010.10.25—2013.10.24	履行中
合计		156,613		

注: 1. 公司为上海瀛程置业有限公司提供担保的行为发生在公司转让上海瀛程置业有限公司股权之前。2010 年 11 月公司与母公司上海地产(集团)有限公司签订协议, 将所持有的瀛程置业全部股权转让给上海地产(集团)有限公司, 并于 2010 年 11 月完成相关产权交割及工商变更手续。

2. 公司于 2011 年 1 月 30 日撤销对上海瀛程置业有限公司 34,813 万元担保责任。

(五) 报告期内, 公司无其他重大关联交易。

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁情况

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

（二）重大担保

对控股子公司的担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	担保金额	担保类型	担保期	担保决策程序	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
—	—	—	—	—	—	—
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计						
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计				142,213.00		
报告期末对子公司担保余额合计				156,613.00		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额				156,613.00		
担保总额占净资产的比例				31.58%		
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供的担保				无		
直接和间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额				无		
担保总额超过净资产的 50%部分的金额				无		
违规担保总额				无		

（三）委托他人进行现金资产管理事项

报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理事项。

（四）其他重大合同

报告期内，公司无其他重大合同。

八、公司或持股 5%以上股东作出承诺事项的情况

（一）股改承诺

2005 年，公司控股股东上海地产（集团）有限公司就公司股权分置改革作出如下特别承诺：持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。2008 年 12 月 19 日、2009 年 12 月 21 日，2010 年 12 月 23 日，上海地产（集团）有限公司所持有我公司有限售条件流通股中分别有 54,401,498 股、54,401,498 股和 370,125,985 股可上市流通，至此，上海地产（集团）有限公司所持有的有限售条件流通股已全部可上市流通。

截至报告期末，上海地产（集团）有限公司认真履行了承诺，并未出售交易过上述可流通股份。

（二）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。

2010 年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权的事宜，有利于促进公司主业发展。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所。

选聘会计事务所程序及其报酬的决定程序：2010 年 2 月 8 日，第六届董事会审计委员会召开会议，审议通过《关于聘请公司 2010 年度会计师事务所的议案》并提交董事会审议；同日，公司第六届董事会第八次会议审议通过了关于聘请公司 2010 年度审计机构的议案，决定续聘立信会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构。该议案已经 2009 年度股东大会年会审议通过。2010 年我公司支付给立信会计师事务所有限公司年度审计费 180 万元。立信会计师事务所有限公司已连续为我公司提供审计服务 11 年。

十、公司及其董事、监事、高级管理人员等受处罚及整改情况

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

十一、其他重大事项

1、2010 年 5 月 16 日，公司接到控股股东上海地产（集团）有限公司的函，称上海地产（集团）有限公司正在研究涉及公司的重大事项。为防止由此而引起的公司股价波动，维护投资者利益，保证公平信息披露，经申请，公司股票自 2010 年 5 月 17 日起连续停牌。之后，公司连续披露了《中华企业股份有限公司重大事项停牌公告》。

公司股票停牌期间，上海地产（集团）有限公司积极与各相关方面就涉及资产整合事项进行了咨询、论证。综合考虑宏观形势、政策等因素，并结合实际情况，上海地产（集团）有限公司向公司转让其持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权，并与公司签订了股权转让协议。2010 年 12 月 7 日起，公司股票自复牌。

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

3、公司于 2009 年 10 月 27 日发行的中华企业股份有限公司 2009 年公司债券，于 2010 年 10 月 27 日开始支付自 2009 年 10 月 27 日至 2010 年 10 月 26 日期间的利息，本次付息债权登记日为 2010 年 10 月 26 日，本次兑息日为 2010 年 10 月 27 日，本期债券票面利率为 7.10%。每手“09 中企债”面值 1,000 元派发利息为 71 元（含税）。该事项公告于 2010 年 10 月 19 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公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月8日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月28日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月28日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月28日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月29日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年1月29日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第八次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届监事会第三次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月11日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年2月11日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月2日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于召开2009年度股东大会年会有关事项的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月16日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于增加2009年度股东大会年会临时提案的提示性公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月16日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司2009年度股东大会年会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月26日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届监事会第四次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年3月26日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司2009年度利润分配实施公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年4月8日	http://www.sse.com.cn

中华企业股份有限公司第六届董事会第九次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年4月21日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年5月8日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项停牌公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年5月18日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年5月22日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年5月29日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年6月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年6月17日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年6月18日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年6月18日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年6月24日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年7月1日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年7月8日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年7月15日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十一次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年7月20日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于召开2010年度第一次临时股东大会有关事宜的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年7月20日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年7月22日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年7月29日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司2010年度第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十二次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月5日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月12日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十三次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月18日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月18日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月19日	http://www.sse.com.cn

中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月24日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月24日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年8月26日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年9月2日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年9月2日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年9月9日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年9月16日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年9月27日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年9月28日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月12日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十四次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月12日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月12日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月19日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公司债券付息公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月19日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月20日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月25日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月25日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年10月26日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月2日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司董事会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月4日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关联交易公告公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月4日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月9日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月10日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月16日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月23日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司重大事项进展公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年11月30日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司复牌公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年12月7日	http://www.sse.com.cn

中华企业股份有限公司第六届董事会第十六次会议决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年12月7日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司收购股权暨关联交易公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年12月7日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司关于召开2010年度第二次临时股东大会的公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年12月7日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司股票异常波动公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年12月9日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司有限售条件流通股上市公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年12月18日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司2010年度第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》和《中国证券报》	2010年12月24日	http://www.sse.com.cn

中华企业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2010年1月1日至2010年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表和合并资产负债表	1-4
	利润表和合并利润表	5-6
	现金流量表和合并现金流量表	7-8
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-

审计报告

信会师报字（2011）第 10288 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 潘莉华

中国注册会计师： 林盛宇

中国·上海

二〇一一年一月三十日

中华企业股份有限公司
 资产负债表
 2010年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		631,365,031.40	1,755,719,909.32
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	331,929.00	3,498,183.00
预付款项		35,838,597.32	268,253,747.32
应收利息			
应收股利			297,000,000.00
其他应收款	(二)	6,005,170,648.38	1,487,485,548.57
存货		171,875,351.00	444,329,671.70
一年内到期的非流动资产			200,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		6,844,581,557.10	4,456,287,059.91
非流动资产:			
可供出售金融资产		303,919,171.40	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	3,641,754,236.15	2,500,526,719.19
投资性房地产		587,209,243.42	470,267,003.89
固定资产		52,857,843.52	53,515,845.98
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		42,349,505.76	28,353,704.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,099,687.50	1,133,437.50
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,629,189,687.75	3,053,796,711.49
资产总计		11,473,771,244.85	7,510,083,771.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 孙勇 财务总监: 倪伯士 会计机构负责人: 唐喆

中华企业股份有限公司
 资产负债表（续）
 2010年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		715,000,000.00	915,900,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		23,205,220.42	32,193,500.69
预收款项		5,963,475.06	53,972,440.00
应付职工薪酬		11,824,732.51	11,941,715.54
应交税费		4,713,228.48	8,524,571.74
应付利息		20,060,336.04	27,969,691.03
应付股利		1,020,782.49	1,031,489.34
其他应付款		911,031,513.14	854,051,346.71
一年内到期的非流动负债		1,086,843,500.00	1,110,000,000.00
其他流动负债		660,136,331.68	
流动负债合计		3,439,799,119.82	3,015,584,755.05
非流动负债：			
长期借款		3,167,083,919.90	1,484,400,000.00
应付债券		1,188,044,433.33	1,185,516,233.33
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,675,014,705.45	
非流动负债合计		6,030,143,058.68	2,669,916,233.33
负债合计		9,469,942,178.50	5,685,500,988.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,414,438,938.00	1,088,029,952.00
资本公积		32,163,725.85	48,085,963.33
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		380,474,936.21	360,958,084.13
一般风险准备			
未分配利润		176,751,466.29	327,508,783.56
所有者权益（或股东权益）合计		2,003,829,066.35	1,824,582,783.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,473,771,244.85	7,510,083,771.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：孙勇 财务总监：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

中华企业股份有限公司
合并资产负债表
2010年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	2,867,701,642.57	3,399,801,815.25
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(四)	87,023,511.94	74,998,454.21
预付款项	(六)	67,216,587.83	403,717,381.53
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(三)		7,313,018.98
应收股利	(二)	250,000,000.00	
其他应收款	(五)	78,675,178.72	88,392,558.12
买入返售金融资产			
存货	(七)	15,407,629,638.33	8,054,192,921.48
一年内到期的非流动资产			250,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		18,758,246,559.39	12,278,416,149.57
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(八)	303,919,171.40	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十)	1,298,343,224.98	302,527,046.94
投资性房地产	(十一)	995,144,927.29	900,916,514.95
固定资产	(十二)	169,141,582.77	178,389,965.17
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十三)	61,835,229.46	48,202,776.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	1,239,370.05	1,857,235.99
递延所得税资产	(十五)	244,606,328.17	75,154,987.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,074,229,834.12	1,507,048,526.43
资产总计		21,832,476,393.51	13,785,464,676.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 孙勇 财务总监: 倪伯士 会计机构负责人: 唐喆

中华企业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2010年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十七）	1,110,000,000.00	1,232,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十八）	329,051,888.21	446,856,658.67
预收款项	（十九）	2,704,250,920.35	1,359,869,617.67
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十）	19,380,957.54	22,882,923.51
应交税费	（二十一）	765,215,067.84	641,269,138.22
应付利息	（二十二）	26,708,492.38	28,932,631.03
应付股利	（二十三）	31,420,782.49	6,335,109.34
其他应付款	（二十四）	581,135,439.37	414,604,726.23
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	（二十五）	1,221,843,500.00	1,319,000,000.00
其他流动负债	（二十六）	1,464,476,275.52	
流动负债合计		8,253,483,323.70	5,472,150,804.67
非流动负债：			
长期借款	（二十七）	5,756,879,389.90	2,935,400,000.00
应付债券	（二十八）	1,188,044,433.33	1,185,516,233.33
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	（二十九）	1,675,014,705.45	
非流动负债合计		8,619,938,528.68	4,120,916,233.33
负债合计		16,873,421,852.38	9,593,067,038.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（三十）	1,414,438,938.00	1,088,029,952.00
资本公积	（三十一）	34,646,807.53	50,569,045.01
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十二）	379,126,732.26	359,609,880.18
一般风险准备			
未分配利润	（三十三）	2,564,725,765.29	2,206,103,456.62
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		4,392,938,243.08	3,704,312,333.81
少数股东权益		566,116,298.05	488,085,304.19
所有者权益（或股东权益）合计		4,959,054,541.13	4,192,397,638.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,832,476,393.51	13,785,464,676.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：孙勇 财务总监：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

中华企业股份有限公司
 利润表
 2010 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	360,890,220.12	286,396,191.17
减: 营业成本	(四)	290,068,993.45	259,894,471.35
营业税金及附加		18,791,070.82	8,038,988.32
销售费用		6,744,042.20	16,134,637.95
管理费用		48,663,412.48	47,784,781.20
财务费用		361,389,547.93	168,554,540.90
资产减值损失		2,611,927.66	-954,576.85
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	561,868,180.41	439,613,922.15
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-272,483.04	36,038,259.81
二、营业利润(亏损以“-”填列)		194,489,405.99	226,557,270.45
加: 营业外收入		1,308,910.00	12,412,195.69
减: 营业外支出		629,795.18	2,670.74
其中: 非流动资产处置损失		7,795.18	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		195,168,520.81	238,966,795.40
减: 所得税费用			1,122,247.39
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		195,168,520.81	237,844,548.01
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.14	0.17
(二) 稀释每股收益		0.14	0.17
六、其他综合收益		-15,922,237.48	-243,582.30
七、综合收益总额		179,246,283.33	237,600,965.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 孙勇 财务总监: 倪伯士 会计机构负责人: 唐喆

中华企业股份有限公司
合并利润表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,030,268,837.96	4,123,176,110.36
其中: 营业收入	(三十四)	3,030,268,837.96	4,123,176,110.36
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,489,631,673.52	3,402,514,850.14
其中: 营业成本	(三十四)	1,399,149,357.39	2,444,908,058.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十五)	386,716,789.43	474,725,316.23
销售费用	(三十六)	79,408,756.58	77,414,566.51
管理费用	(三十七)	170,677,794.88	172,475,242.87
财务费用	(三十八)	449,128,154.79	233,744,217.69
资产减值损失	(四十)	4,550,820.45	-752,551.96
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十九)	411,599,058.64	252,361,675.58
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		320,298,827.68	236,812,590.51
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		952,236,223.08	973,022,935.80
加: 营业外收入	(四十一)	81,435,590.44	48,178,086.49
减: 营业外支出	(四十二)	4,226,328.65	1,817,593.94
其中: 非流动资产处置损失		230,725.67	710,567.81
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,029,445,484.87	1,019,383,428.35
减: 所得税费用	(四十三)	206,234,042.22	236,522,566.96
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		823,211,442.65	782,860,861.39
其中: 被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		704,548,146.75	636,412,512.92
少数股东损益		118,663,295.90	146,448,348.47
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(四十四)	0.50	0.45
(二) 稀释每股收益	(四十四)	0.50	0.45
七、其他综合收益	(四十五)	-15,922,237.48	-251,931.03
八、综合收益总额		807,289,205.17	782,608,930.36
归属于母公司所有者的综合收益总额		688,625,909.27	636,161,416.77
归属于少数股东的综合收益总额		118,663,295.90	146,447,513.59

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 孙勇 财务总监: 倪伯士 会计机构负责人: 唐喆

中华企业股份有限公司

现金流量表

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	316,011,835.18	332,477,930.06
收到的税费返还	1,258,000.00	8,330,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	173,663,491.98	33,133,637.71
经营活动现金流入小计	490,933,327.16	373,941,567.77
购买商品、接受劳务支付的现金	34,476,074.33	268,156,992.63
支付给职工以及为职工支付的现金	26,197,086.83	23,121,219.83
支付的各项税费	23,186,626.71	41,117,711.25
支付其他与经营活动有关的现金	33,312,466.39	29,840,143.10
经营活动现金流出小计	117,172,254.26	362,236,066.81
经营活动产生的现金流量净额	373,761,072.90	11,705,500.96
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	263,000,000.00	366,341,881.30
取得投资收益所收到的现金	854,681,090.80	109,380,074.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,100.00	18,750.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,117,704,190.80	475,740,705.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,147,075.52	1,850,626.38
投资支付的现金	6,110,016,133.10	1,754,762,211.06
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	6,127,163,208.62	1,756,612,837.44
投资活动产生的现金流量净额	-5,009,459,017.82	-1,280,872,131.65
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,722,783,919.90	4,791,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,722,783,919.90	4,791,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,826,700,000.00	1,964,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	384,740,852.90	329,967,679.80
支付其他与筹资活动有关的现金	164,846.73	
筹资活动现金流出小计	3,211,605,699.63	2,294,267,679.80
筹资活动产生的现金流量净额	3,511,178,220.27	2,496,732,320.20
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	-1,124,519,724.65	1,227,565,689.51
加: 期初现金及现金等价物余额	1,755,719,909.32	528,154,219.81
六、期末现金及现金等价物余额	631,200,184.67	1,755,719,909.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 朱胜杰 主管会计工作负责人: 孙勇 财务总监: 倪伯士 会计机构负责人: 唐喆

中华企业股份有限公司
合并现金流量表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,425,426,834.13	4,687,975,866.14
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		81,047,618.19	40,638,389.85
收到其他与经营活动有关的现金	(四十六)	235,857,958.20	148,353,683.34
经营活动现金流入小计		5,742,332,410.52	4,876,967,939.33
购买商品、接受劳务支付的现金		9,586,406,239.18	3,986,377,557.29
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		139,126,265.53	127,664,923.04
支付的各项税费		710,346,018.46	551,109,296.62
支付其他与经营活动有关的现金	(四十六)	445,978,898.28	174,455,510.01
经营活动现金流出小计		10,881,857,421.45	4,839,607,286.96
经营活动产生的现金流量净额		-5,139,525,010.93	37,360,652.37
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		253,992,276.00	17,207,770.19
取得投资收益所收到的现金		21,958,940.80	165,205,227.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,183,248.18	347,110.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		215,806,169.43	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		492,940,634.41	182,760,108.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,135,660.14	6,275,220.00
投资支付的现金		1,351,805,611.00	9,735,137.00
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		1,374,941,271.14	16,010,357.00
投资活动产生的现金流量净额		-882,000,636.73	166,749,751.68
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		35,000,000.00	28,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,000,000.00	28,300,000.00
取得借款收到的现金		9,326,068,139.90	5,993,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,361,068,139.90	6,021,300,000.00
偿还债务支付的现金		3,186,478,356.16	3,873,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		681,712,006.54	496,749,767.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,937,969.45	15,315,211.44
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十六)	50,922,853.73	8,337,665.14
筹资活动现金流出小计		3,919,113,216.43	4,378,587,432.68
筹资活动产生的现金流量净额		5,441,954,923.47	1,642,712,567.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-25,997.22	
五、现金及现金等价物净增加额		-579,596,721.41	1,846,822,971.37
加：期初现金及现金等价物余额		3,399,801,815.25	1,552,978,843.88
六、期末现金及现金等价物余额		2,820,205,093.84	3,399,801,815.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：朱胜杰 主管会计工作负责人：孙勇 财务总监：倪伯士 会计机构负责人：唐喆

中华企业股份有限公司
所有者权益变动表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	48,085,963.33			360,958,084.13		327,508,783.56	1,824,582,783.02
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,088,029,952.00	48,085,963.33			360,958,084.13		327,508,783.56	1,824,582,783.02
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	326,408,986.00	-15,922,237.48			19,516,852.08		-150,757,317.27	179,246,283.33
(一) 净利润							195,168,520.81	195,168,520.81
(二) 其他综合收益		-15,922,237.48						-15,922,237.48
上述(一)和(二)小计		-15,922,237.48					195,168,520.81	179,246,283.33
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	326,408,986.00				19,516,852.08		-345,925,838.08	
1. 提取盈余公积					19,516,852.08		-19,516,852.08	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	326,408,986.00						-326,408,986.00	
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,414,438,938.00	32,163,725.85			380,474,936.21		176,751,466.29	2,003,829,066.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 朱胜杰

主管会计工作负责人: 孙勇

财务总监: 倪伯士

会计机构负责人: 唐喆

中华企业股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2010 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	48,329,545.63			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（减少以“-”号填列）		-243,582.30			23,784,454.80		39,975,300.89	63,516,173.39
（一）净利润							237,844,548.01	237,844,548.01
（二）其他综合收益		-243,582.30						-243,582.30
上述（一）和（二）小计		-243,582.30					237,844,548.01	237,600,965.71
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					23,784,454.80		-197,869,247.12	-174,084,792.32
1. 提取盈余公积					23,784,454.80		-23,784,454.80	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-174,084,792.32	-174,084,792.32
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,088,029,952.00	48,085,963.33			360,958,084.13		327,508,783.56	1,824,582,783.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：孙勇

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

中华企业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	50,569,045.01			359,609,880.18		2,206,103,456.62		488,085,304.19	4,192,397,638.00
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,088,029,952.00	50,569,045.01			359,609,880.18		2,206,103,456.62		488,085,304.19	4,192,397,638.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	326,408,986.00	-15,922,237.48			19,516,852.08		358,622,308.67		78,030,993.86	766,656,903.13
(一) 净利润							704,548,146.75		118,663,295.90	823,211,442.65
(二) 其他综合收益		-15,922,237.48								-15,922,237.48
上述(一)和(二)小计		-15,922,237.48					704,548,146.75		118,663,295.90	807,289,205.17
(三) 所有者投入和减少资本									1,828,352.41	1,828,352.41
1. 所有者投入资本									35,000,000.00	35,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-33,171,647.59	-33,171,647.59
(四) 利润分配	326,408,986.00				19,516,852.08		-345,925,838.08		-42,460,654.45	-42,460,654.45
1. 提取盈余公积					19,516,852.08		-19,516,852.08			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	326,408,986.00						-326,408,986.00		-42,460,654.45	-42,460,654.45
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	1,414,438,938.00	34,646,807.53			379,126,732.26		2,564,725,765.29		566,116,298.05	4,959,054,541.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 朱胜杰

主管会计工作负责人: 孙勇

财务总监: 倪伯士

会计机构负责人: 唐喆

中华企业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2010 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	50,820,141.16			335,825,425.38		1,767,686,377.72		421,144,967.17	3,663,506,863.43
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,088,029,952.00	50,820,141.16			335,825,425.38		1,767,686,377.72		421,144,967.17	3,663,506,863.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-251,096.15			23,784,454.80		438,417,078.90		66,940,337.02	528,890,774.57
（一）净利润							636,412,512.92		146,448,348.47	782,860,861.39
（二）其他综合收益		-251,096.15							-834.88	-251,931.03
上述（一）和（二）小计		-251,096.15					636,412,512.92		146,447,513.59	782,608,930.36
（三）所有者投入和减少资本									19,809,070.48	19,809,070.48
1. 所有者投入资本									19,809,070.48	19,809,070.48
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					23,784,454.80		-197,995,434.02		-99,316,247.05	-273,527,226.27
1. 提取盈余公积					23,784,454.80		-23,784,454.80			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-174,084,792.32		-99,316,247.05	-273,401,039.37
4. 其他							-126,186.90			-126,186.90
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	1,088,029,952.00	50,569,045.01			359,609,880.18		2,206,103,456.62		488,085,304.19	4,192,397,638.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：孙勇

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

中华企业股份有限公司 二〇一〇年度财务报表附注

一、 公司基本情况

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

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

根据 2008 年 2 月 19 日公司股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日股本 906,691,627 股为基数，按每 10 股派送 2 股红股，共计派发 181,338,325 股红股，完成后公司的股本总数为 1,088,029,952 股。根据 2010 年 3 月 12 日公司股东大会决议，公司以 2009 年 12 月 31 日股本 1,088,029,952 股为基数，按每 10 股派送 3 股红股，共计派发 326,408,986 股红股，完成后公司的股本总数为 1,414,438,938 股。

2008 年 12 月 19 日上海地产（集团）有限公司持有公司的 54,401,498 股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。2009 年 12 月 21 日上海地产（集团）有限公司持有公司的 54,401,498 股有限售条件股上市流通变为无限售条件股。2010 年 12 月 23 日上海地产（集团）有限公司持有公司剩余限售股 370,125,985 股全部上市流通。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司股本总数为 1,414,438,938 股，全部为无限售条件股份。

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

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

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

（二） 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报

表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现

值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负

债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 500 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入关联方组合或账龄组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

关联方组合	按关联方划分组合
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；

6、 开发用地的土地核算方法：

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 维修基金的核算方法

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

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初

始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

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

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

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（如：其他长期应收款项等）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

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

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

(1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价

值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	45 年 8 个月-70 年	土地使用权年限
电脑软件	5 年	软件预计使用年限
房产之窗软件	10 年	软件预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收

回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(十八) 长期待摊费用

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

其中：

- (1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- (2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十九) 预计负债

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

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十) 附回购条件的资产转让

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

(二十一) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

其中：房地产销售

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

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(二十二) 政府补助

1、 类型

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

2、 会计处理方法

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

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

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

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

2、 确认递延所得税负债的依据

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

(二十四) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费

用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、 会计估计变更

会计估计变更的内容	会计估计变更的原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
应收款项坏账准备计提比例由原来的余额百分比法调整为帐龄分析法(注)	帐龄分析法比余额百分比法更合理、更谨慎。	经公司第六届董事会第 16 次会议审议通过	坏账准备	405.56 万元

注：应收款项坏账准备计提比例原来的余额百分比法为 5%，现调整为帐龄分析法，具体比例为：

帐龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	5%
2-3 年	10%
3-4 年	20%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

(二十六) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2、 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税率 (%)	计税依据
土地增值税	30、40、50、60	按照转让房地产所取得的增值额对应的规定税率
增值税	4、6、17	产品销售收入、材料转让收入
营业税	5	租金收入、房产销售及咨询中介收入、资金占用费收入
营业税	3	工程收入、健身收入
企业所得税(注)	22-25	应纳税所得额

注：本公司子公司上海南郊中华园房地产开发有限公司、上海房产之窗房地产信息有限公司、孙公司上海杉

野置业有限公司和上海瀛浦置业有限公司注册地址在上海浦东新区，故本年度按所得税率 22%计算并缴纳企业所得税。

(二) 税收优惠及批文

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

四、 企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	上海	服务业	1,500.00	互联网信息服务, 房地产投资咨询, 市场策划, 房地产应用软件的开发, 建筑材料的销售, 房地产经纪。	1,595.43		97.33	97.33	是	31.84		
杭州中华企业房地产发展有限公司	控股子公司	杭州	房地产	10,000.00	房地产开发, 批发零售: 建材、装饰材料、五金、交电、百货; 服务: 经济信息咨询 (除证券和期货), 室内装潢。	10,000.00		100.00	100.00	是			
江阴中企誉德房地产有限公司	控股子公司	江阴	房地产	10,000.00	房地产开发, 商品房销售、租赁、设计; 房屋工程建筑; 室内外装饰装潢; 建材的销售。	6,500.00		65.00	65.00	是	3,470.77		
上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	上海	房地产	6,000.00	房地产开发经营、建筑材料、室内装潢、房地产技术咨询, 物业管理。	6,000.93		100.00	100.00	是			
上海华宁置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	38,000.00	房地产开发、经营、投资; 物业管理	38,000.00		100.00	100.00	是			
上海中鸿置业有限公司	控股子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发经营、室内装潢, 建筑装潢材料, 五金交电的销售	3,347.24		100.00	100.00	是			

2010 年度
财务报表附注

上海华营置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	18,100.00	房地产开发、经营、物业管理、实业投资	18,100.00	100.00	100.00	是			
上海南郊中华园房地产开发有限公	控股子公司	上海	房地产	39,200.00	房地产开发经营；物业管理；与经营相关的咨询	39,781.08	100.00	100.00	是			
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公	控股子公司	苏州	房地产	42,000.00	房地产开发经营及咨询；销售建筑装饰材料、五金交电；室内装潢	42,000.00	100.00	100.00	是			
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	杭州	服务业	500.00	酒店经营管理，会展接待，旅游咨询服务；服装、日用百货的销售	475.00	95.00	95.00	是	24.86		
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	500.00	房地产开发、经营，自有房屋租赁、物业管理、餐饮管理、酒店管理	736.03	100.00	100.00	是			
上海江森房屋设备有限公司（注）	控股子公司的子公司	上海	工程施工	USD102.00	生产销售房屋自控设备和暖通设备工程，承接楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备，综合布线设备等弱电系统设备工程，并提供安装、施工、调试、维修及承包业务。	546.29	50.00	50.00	是	552.63		
上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	40,000.00	房地产投资开发及经营、自有房屋租赁、投资咨询；建筑材料销售、物业管理。	40,000.00	100.00	100.00	是			
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	10,000.00	房地产开发经营、实业投资、物业管理、自有房屋租赁。	10,000.00	100%	100%	是			
上海瀛翔投资咨询有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	1,500.00	投资管理、投资咨询	1,500.00	100%	100%	是			
上海古北房产租赁有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	1,770.00	房产租赁，物业管理会服务、销售文教用品、办公机械、家具等	1,770.00	100.00	100.00	是			
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	1,800.00	歌舞厅、卡拉 OK、KTV 包房、房地产开发经营等	1,800.40	100.00	100.00	是			
上海古北物业管理有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	USD80.00	在古北新区内、外提供，房产管理，维修，物业代理及咨询、清洁、代办室内设计装潢及搬运等综合性家居服务。	503.09	100.00	100.00	是			
上海古北新虹劳务服务有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	90.00	劳务服务（不含中介），销售日用五金，百货、建材	90.00	100.00	100.00	是			
上海古北劳动服务有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	10.80	家务服务	10.80	100.00	100.00	是			
上海古北赵巷置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	1,800.00	房地产开发租赁、物业管理、销售建材、	1,800.00	100.00	100.00	是			

2010 年度
财务报表附注

上海古北京宸置业发展有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	3,000.00	房地产开发经营, 销售建筑材料、装潢材料、日用五金、百货	1,800.00		60.00	60.00	是	2,524.84		
苏州洞庭房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	苏州	房地产	USD420.00	房地产开发经营、物业管理	2,793.46		90.00	90.00	是	126.29		
上海浦东古北置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	50,000.00	房地产开发经营, 物业管理, 商务信息咨询, 室内装潢, 园林绿化, 建筑材料的销售	50,000.00		100.00	100.00	是			
上海新古北物业管理有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	100.00	物业管理, 室内保洁, 绿化工程, 通讯设备的维修, 室内装潢	60.00		60.00	60.00	是	143.48		
上海古北顾村置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	900.00	房地产开发、经营及咨询服务; 本企业开发房地产的配套设施建设; 物业管理; 室内装潢	900.00		100.00	100.00	是			
上海古北朱家角置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	60,000.00	房地产开发经营, 销售建筑材料、装潢材料、五金、百货。	60,000.00		100.00	100.00	是			
古北集团香港有限公司	控股子公司的子公司	香港	服务业	HKD4 元	房产销售咨询服务			100.00	100.00	是			

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

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	上海	房地产	30,000.00	房地产开发、经营、投资、兴建、代建、代理、租赁及相关业务; 住宅绿化设计、绿化工程及养护; 白蚁及害虫防治; 房屋测量咨询; 新型建材设备; 实业投资; 国内贸易。	46,440.00	90	90	是	14,151.83		0.00
上海顺驰置业有限公司	控股子公司	上海	房地产	70,000.00	房地产开发经营; 建筑装潢材料、五金交电、办公用品、工艺品、金属材料销售; 园林绿化工程; 土石方工程; 商务信息咨询。	67,549.00	100	100	是	0.00		0.00

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海古北(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。	42,676.76		87.5	87.5	是	26,800.08		0.00
上海港泰房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产	12,768.00	房地产开发及经营有,绿化养护,建材,装潢材料,汽配,百货,五金交点,文化用品,批发零售。	7,786.18		60.00	60.00	是	8,932.37		0.00
上海杉野置业有限公司	控股子公司的子公司	上海	房地产	10,000.00		24,389.00		100.00	100.00	是			

(二) 合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本年新增合并单位五家, 原因为:

(1) 杭州中华企业房地产发展有限公司: 该公司于 2010 年 3 月成立, 本公司出资人民币 1 亿元, 持股比例 100%, 故本年度将其纳入合并范围。

(2) 上海瀛茸置业有限公司: 该公司于 2010 年 4 月成立, 由本公司与子公司上海房地产经营(集团)有限公司共同出资设立, 注册资本为人民币 1 亿元, 其中: 本公司出资 4,500 万元, 占 45%, 房产经营公司出资 5,500 万元, 占 55%, 故本年度将其纳入合并范围。

(3) 江阴中企誉德房地产开发有限公司: 该公司于 2010 年 6 月成立, 由本公司与中欧能源新技术发展合作中心有限公司共同出资设立, 注册资本为人民币 1 亿元, 其中: 本公司出资 6,500 万元, 占 65%, 中欧能源新技术发展合作中心有限公司出资 3,500 万元, 占 35%, 由本公司控制, 故本公司

将其纳入合并范围。

(4) 上海古北朱家角置业有限公司：该公司于 2010 年 3 月成立，由本公司子公司上海古北（集团）有限公司出资人民币 6 亿元，持股比例 100%，故本年度将其纳入合并范围。

(5) 上海瀛翔投资咨询有限公司：该公司于 2010 年 3 月成立，由本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司出资人民币 1,500 万元，持股比例 100%，故本年度将其纳入合并范围。

2、本年减少合并单位 4 家，原因为：

(1) 本公司孙公司上海金蝶房地产开发有限公司本年清算并已办理了工商及税务注销手续。故本年末不再纳入合并报表范围，但清算之前的利润表、现金流量表仍旧纳入合并报表范围。

(2) 本公司孙公司上海隆升建设发展有限公司本年清算并已办理了工商及税务注销手续。故本年末不再纳入合并报表范围，但清算之前的利润表、现金流量表仍旧纳入合并报表范围。

(3) 本公司孙公司上海家欣房产租赁有限公司本年清算并已办理了工商及税务注销手续。故本年末不再纳入合并报表范围，但清算之前的利润表、现金流量表仍旧纳入合并报表范围。

(4) 本公司孙公司上海瀛程置业有限公司：2010 年 11 月，本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司将持有该公司 90% 的股权转让给上海地产（集团）有限公司，故本年末不再纳入合并报表范围，但股权转让完成之前的利润表、现金流量表仍旧纳入合并报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产（万元）	本期净利润（万元）
杭州中华企业房地产发展有限公司	9,989.23	-10.77
上海瀛茸置业有限公司	9,974.56	-25.44
江阴中企誉德房地产开发有限公司	9,916.49	-83.51
上海古北朱家角置业有限公司	59,898.00	-102.00
上海瀛翔投资咨询有限公司	1,500.79	0.08

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海金蝶地产开发有限公司	787.84	-12.16
上海隆升建设发展有限公司	13,759.62	6,507.58
上海家欣房产租赁有限公司	1,851.76	-2.45
上海瀛程置业有限公司	33,171.65	-39.67

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			293,248.63			226,273.92
小计			293,248.63			226,273.92
银行存款						
人民币			2,862,674,942.64			3,398,893,485.16
港币	4,783,558.58	0.8509	4,070,473.50	209,489.27	0.8805	184,451.11
美元	34,835.62	6.6227	230,705.86	34,861.25	6.8282	238,039.59
小计			2,866,976,122.00			3,399,315,975.86
其他货币资金						
人民币			432,271.94			259,565.47
小计			432,271.94			259,565.47
合 计			2,867,701,642.57			3,399,801,815.25

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
借款冻结的存出投资款	164,846.73	
冻结的借款保证金	47,331,702.00	
合 计	47,496,548.73	

注: 本公司年末已将受限制的货币资金 4,749.65 万元在编制现金流量表时予以剔除。

(二) 应收股利

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

(三) 应收利息

1、 应收利息

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账龄一年以内的应收利息	7,313,018.98	10,506,081.02	17,819,100.00	
其中：上海港国际客运中心 开发有限公司（注）	7,313,018.98	10,506,081.02	17,819,100.00	
合 计	7,313,018.98	10,506,081.02	17,819,100.00	

注：详见附注六（五）/5(2)。

(四) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的应收账款								
按组合计提坏账 准备的应收账款								
（1）账龄组合	91,608,984.48	99.56	4,585,472.54	5.01	78,743,422.32	98.32	3,937,171.11	5.00
组合小计	91,608,984.48	99.56	4,585,472.54	5.01	78,743,422.32	98.32	3,937,171.11	5.00
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的应收账 款	400,819.80	0.44	400,819.80	100.00	1,342,352.42	1.68	1,150,149.42	85.68
合计	92,009,804.28	100.00	4,986,292.34		80,085,774.74	100.00	5,087,320.53	

应收账款种类的说明：

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	91,184,592.38	99.53	4,559,229.63	77,890,394.82	98.91	3,894,519.73
1—2 年	337,032.10	0.37	16,851.61	708,404.50	0.90	35,420.23
2—3 年	80,807.00	0.09	8,080.70	6,553.00	0.01	327.65
3—4 年	6,553.00	0.01	1,310.60	138,070.00	0.18	6,903.50
4—5 年						
5 年以上						
合计	91,608,984.48	100.00	4,585,472.54	78,743,422.32	100.00	3,937,171.11

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
北京国能富港科技有限公司	16,413.80	16,413.80	100.00%	预计无法收回

张 震	70,000.00	70,000.00	100.00%	预计无法收回
盛 林	110,000.00	110,000.00	100.00%	预计无法收回
董 艳	14,406.00	14,406.00	100.00%	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	400,819.80	400,819.80		

2、 本期转回或收回应收账款情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
杨洪源	本年度收回	预计无法收回	941,532.62	941,532.62
合 计			941,532.62	941,532.62

3、 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
其他	工程款	1,170.00	无法收回	否
合 计		1,170.00		

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

5、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
上海市长宁区土地资源储备中心	非关联方	82,800,000.00	1 年以内	89.99
古北佘山别墅某业主	非关联方	4,170,000.00	1 年以内	4.53
华宁国际广场某业主	非关联方	2,500,000.00	1 年以内	2.72
上海长宁国有资产经营投资有限公司	非关联方	291,964.77	1 年以内	0.32
新加坡阳光集团	非关联方	211,668.05	1 年以内	0.23

6、 期末无应收关联方账款。

(五) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
（1）账龄组合	35,679,557.59	38.84	5,834,505.87	16.35	41,651,061.20	42.90	2,082,553.08	5.00
（2）关联方组合	48,830,127.00	53.14			48,824,050.00	50.28		0.00
组合小计	84,509,684.59	91.98	5,834,505.87	6.90	90,475,111.20	93.18	2,082,553.08	2.30
单项金额虽不重大但单项计提坏	7,364,595.22	8.02	7,364,595.22	100.00	6,624,595.22	6.82	6,624,595.22	100.00

账准备的其他应 收款								
合计	91,874,279.81	100.00	13,199,101.09		97,099,706.42	100.00	8,707,148.30	

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内小计	19,428,563.35	54.45	971,428.17	24,757,135.71	59.45	1,236,517.79
1-2年	4,246,328.65	11.90	212,316.44	10,289,640.96	24.70	515,821.05
2-3年	6,577,880.31	18.44	657,788.03	1,949,129.39	4.68	97,456.47
3-4年	649,754.62	1.82	129,950.92	2,866,510.45	6.88	143,325.53
4-5年	1,828,016.71	5.12	914,008.36	271,173.72	0.65	13,558.69
5年以上	2,949,013.95	8.27	2,949,013.95	1,517,470.97	3.64	75,873.55
合计	35,679,557.59	100.00	5,834,505.87	41,651,061.20	100.00	2,082,553.08

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

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

3、 年末金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应 收款总额 的比例 (%)	性质或内容
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的另一股东	35,580,227.00	1-3年	38.73	暂付款及销售款
上海房地产资产管理有限公司	同受母公司控制/孙公司的另一股东	13,249,900.00	2-3年	14.42	暂付款及销售款
江阴市临港城土地储备中心	非关联方	9,230,000.00	1年以内	10.05	土地拍卖保证金
上海赵巷置业有限公司	非关联方	6,076,526.00	2-3年	6.61	往来款
中国建设银行股份有限公司	非关联方	2,541,867.80	1年以内	2.77	按揭保证金
合计		66,678,520.80		72.58	

4、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的另一股东	35,580,227.00	1-3 年	38.73	暂付款及销售款
上海房地产资产管理有限公司	同受母公司控制/ 孙公司的另一股东	13,249,900.00	2-3 年	14.42	暂付款及销售款
江阴市临港城土地储备中心	非关联方	9,230,000.00	1 年以内	10.05	土地拍卖保证金
上海赵巷置业有限公司	非关联方	6,076,526.00	2-3 年	6.61	往来款
中国建设银行股份有限公司	非关联方	2,541,867.80	1 年以内	2.77	按揭保证金
合计		66,678,520.80		72.58	

5、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的另一股东	35,580,227.00	38.73
上海房地产资产管理有限公司	同受母公司控制/孙公司的另一股东	13,249,900.00	14.42
合计		48,830,127.00	53.15

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	8,257,567.51	12.29	332,529,246.71	82.37
1 至 2 年	170,000.00	0.25	10,105,150.00	2.50
2 至 3 年	10,100,000.00	15.03	11,300,129.00	2.80
3 年以上	48,689,020.32	72.44	49,782,855.82	12.33
合计	67,216,587.83	100.00	403,717,381.53	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
上海滩涂造地有限公司	同受母公司控制	35,553,747.32	2-5 年	预付土地费, 土地尚未移交
上海三灶休闲度假区投资发展有限公司	非关联方	22,835,910.00	3 至 4 年	预付土地费, 土地尚未移交
苏州第一建筑集团有限公司	非关联方	1,800,000.00	1 年以内	预付工程款
苏州市吴中区金庭镇集体资产经营公司	非关联方	1,620,000.00	1 年以内至 2 年	预付工程款
上海东建科技发展有限公司	非关联方	608,000.00	1 年以内	预付工程款
合计		62,417,657.32		

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

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	379,108.54		379,108.54	480,022.86		480,022.86
低值易耗品	38,361.50		38,361.50	32,661.50		32,661.50
库存商品	3,499,342.78	1,198,327.18	2,301,015.60	3,863,883.66	1,326,951.36	2,536,932.30
开发成本	13,825,030,303.36		13,825,030,303.36	6,467,039,308.18		6,467,039,308.18
开发产品	1,579,689,558.80	305,449.03	1,579,384,109.77	1,584,841,002.78	1,142,013.74	1,583,698,989.04
工程施工	496,739.56		496,739.56	405,007.60		405,007.60
合计	15,409,133,414.54	1,503,776.21	15,407,629,638.33	8,056,661,886.58	2,468,965.10	8,054,192,921.48

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期末余额	年初余额
南郊中华园(两河流域三期)	2006年	2011年	130,000	285,525,568.02	562,974,330.01
美兰湖畔雅苑(3、4、7、8号楼)	2010年	2011年	10,000	51,172,537.36	36,371,178.90
美兰湖中华园	2008年	2011年	120,000	905,020,781.22	565,591,608.24
罗店D1-2地块	2010年	2013年	340,000	1,519,916,528.83	1,406,090,809.46
章家坝R21-01\02地块(注1)	2011年	2014年	400,000	2,813,943,969.30	
江阴临港新城(注2)	2011年	2014年	120,000	192,827,745.80	
古北御庭	2009年	2013年	210,000	1,204,870,252.14	1,104,113,152.08
古北新区9-3地块	2008年	2012年		656,176,858.98	434,799,235.35
古北新区5-2地块	2008年	2011年	150,000	28,770,919.30	70,797,650.09
古北新区4-7地块	2011年	2013年		18,683,796.00	153,596.00
桔泉新村古北陆翔苑二期(商铺)	2011年	2012年	10,000	771,029.22	771,029.22
太湖古北雅园二期	2008年	2011年	43,200	308,889,774.06	215,139,575.12
古北香缇岭	2008年	2011年	62,800	511,541,950.50	327,625,580.63
朱家角B7、B8地块(注3)	2010年	2013年	250,000	1,374,485,557.52	
印象春城(周浦23#地块)	2007年	2013年	330,000	1,325,817,011.42	871,361,055.64
华泾项目(注4)	2008年	2012年	277,000		871,250,507.44
松江龙兴路R19-1地块(注5)	2011年	2014年	360,000	2,626,616,023.69	
合计				13,825,030,303.36	6,467,039,308.18

注1: 本公司子公司杭州房地产发展有限公司负责开发的“章家坝R21-01\02地块”项目, 尚未取得土地产权证, 详见附注八(二)/1。

注2: 本公司子公司江阴中企誉德房地产有限公司负责开发的“江阴临港新城”项目, 尚未取得土地产权证, 详见附注十(六)/3。

注3: 本公司孙公司上海古北朱家角置业有限公司负责开发的“朱家角B7、B8地块”项目, 尚未取得土地产权证, 详见附注十(六)/1。

注 4：2010 年公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司将其持有的子公司上海瀛程置业有限公司 90% 的股权转让给母公司上海地产（集团）有限公司，原由瀛程置业开发的华泾项目也随之转出合并报表范围，详见附注六（五）/6/（3）。

注 5：本公司子公司上海瀛茸置业有限公司负责开发的“松江龙兴路 R19-1 地块”项目，尚未取得土地使用权证，详见附注十（六）/2。

（2） 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
万泰大厦	2008 年	382,725,355.19		257,530,734.31	125,194,620.88
静安中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	12,705,424.92		595,566.84	12,109,858.08
港泰大楼 7 楼 D 室	1999 年	8,393,922.64		4,940,416.01	3,453,506.63
浦东大道		141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.17			594,973.17
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
两河流域(一期)	2009 年	108,627,806.50	201,335.91	10,719,597.99	98,109,544.42
两河流域(二期)	2010 年		497,470,837.56	412,875,359.24	84,595,478.32
苏州工业园第五元素花园一期	2006 年	33,293,626.84		17,738,918.59	15,554,708.25
苏州工业园第五元素花园二期	2009 年	162,726,522.42	1,326,951.28	137,695,352.29	26,385,121.41
维多利亚 C 楼 201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼			3,455,452.54		3,455,452.54
虹梅南块	1994 年	95,298.08		95,298.08	
恒盛苑商铺	2004 年	2,151,822.00		2,151,822.00	
虹桥路 1482 号	1983 年	3,876,000.00			3,876,000.00
明珠大楼	1994 年	38,156,013.20	6,089,865.86	44,245,879.06	
古北国际花园车库商铺	2006 年、 2008 年	49,638,997.07	301,860.00	6,458,729.67	43,482,127.40
太湖古北雅园一期	2006 年	3,634,991.87			3,634,991.87
古北佘山国际别墅	2006 年	85,304,608.99	297,641.00	25,193,871.34	60,408,378.65
古北国际广场	2007 年	63,365,993.77	188,995.00	274,175.69	63,280,813.08
古北陆翔苑二期	2008 年	1,621,539.34			1,621,539.34
美兰湖中华园一期	2007 年	37,106,084.31		7,998,025.28	29,108,059.03
张杨路	2000 年	262,566.00			262,566.00
上海春城二期车库	2004 年	13,840,492.27		2,232,801.78	11,607,690.49
万都花园	2005 年	1,818,496.04		611,191.55	1,207,304.49
春申二期车库	2005 年	2,190,758.44		1,198,193.44	992,565.00
上海春城 21# 商铺	2003 年	655,863.95			655,863.95
申雅苑（印象春城一	2008 年	9,723,254.57	8,524,239.36	8,524,239.36	9,723,254.57

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
周浦 23# 地块)					
印象春城二期	2009 年	60,419,850.78	7,609,958.93	45,451,412.01	22,578,397.70
国际客运中心 2 号楼及车库	2011 年		544,161,866.09		544,161,866.09
华宁国际广场(洛克双喜)	2008 年	488,800,306.87		88,248,862.98	400,551,443.89
合计		1,584,841,002.78	1,069,629,003.53	1,074,780,447.51	1,579,689,558.80

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	1,142,013.74			836,564.71	305,449.03
库存商品	1,326,951.36			128,624.18	1,198,327.18
合计	2,468,965.10			965,188.89	1,503,776.21

3、 存货的说明

(1) 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
南郊中华园(两河流域)	69,766,199.91	13,810,981.21	625,968.39		82,951,212.73
美兰湖畔雅苑(3、4、7、8 号楼)	4,127,615.78	1,900,717.16			6,028,332.94
美兰湖中华园	83,630,321.70	33,889,935.48			117,520,257.18
罗店 D1-2 地块	6,139,981.46	52,959,077.08			59,099,058.54
古北 9-3 地块	14,803,154.38	19,131,394.60			33,934,548.98
古北御庭	6,544,815.16	24,324,127.38			30,868,942.54
印象春城(周浦 23# 地块)	51,965,928.14	34,295,393.02			86,261,321.16
华泾项目	1,819,380.07			1,819,380.07	
太湖古北雅园二期	2,932,800.00	6,252,700.01			9,185,500.01
古北香缇岭	5,195,200.00	10,793,885.64			15,989,085.64
合计	246,925,396.60	197,358,211.58	625,968.39	1,819,380.07	441,838,259.72

(2) 本公司年末存货中账面价值 355,731.88 万元用于抵押, 详见附注 八(一)/2。

(八) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	303,919,171.40	
合 计	303,919,171.40	

注：本公司年末可供出售金融资产为本期从二级市场购入的 3,152.69 万股“海通证券”股票，购买金额 31,984.14 万元，年末公允价值 30,391.92 万元。该股票已全部用于新华信托股份有限公司设立“新华信托-中华企业国泰君安、申银万国股权收益权买入返售集合资金信托计划”的股权质押，详见附注八（一）/2 及附注十（六）/5。

（九） 对合营企业投资和联营企业投资

（金额单位：万元）

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	50.00	50.00	127,383.00	51,564.03	75,818.97		66,276.51
上海瀛晨置业有限公司	50.00	50.00	801.05	0.26	800.79		0.79
上海瀛拓置业有限公司	50.00	50.00	801.07	0.27	800.80		0.80
上海瀛利置业有限公司	50.00	50.00	801.07	0.27	800.80		0.80
二、联营企业							
天津星华商置业有限公司	30.00	30.00	107,102.71	2,125.24	104,977.47		0.65
天津星华城置业有限公司	30.00	30.00	194,728.40	29,827.78	164,900.62		-99.38
天津星华府置业有限公司	30.00	30.00	27,000.96	0.31	27,000.65		-22.53

（十） 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	权益法	24,783,109.02	273,129,584.51	94,865,603.59	367,995,188.10	50.00	50.00				250,000,000.00
天津星华商置业有限公司（注 1）	权益法	81,000,000.00		81,001,952.43	81,001,952.43	30.00	30.00				
天津星华城置业有限公司（注 1）	权益法	495,000,000.00		494,696,202.56	494,701,863.51	30.00	30.00				
天津星华府置	权益法	315,000,000.00		314,932,418.73	314,932,418.73	30.00	30.00				

2010 年度
财务报表附注

业有限公司 (注 1)											
上海瀛晨置业 有限公司(注 2)	权益法	4,000,000.00		4,003,941.39	4,003,941.39	50.00	50.00				
上海瀛拓置业 有限公司(注 2)	权益法	4,000,000.00		4,004,011.71	4,004,011.71	50.00	50.00				
上海瀛利置业 有限公司(注 2)	权益法	4,000,000.00		4,004,011.71	4,004,011.71	50.00	50.00				
权益法小计			273,129,584.51	997,513,803.07	1,270,643,387.58						250,000,000.00
成都海发股份 有限公司	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00				30,000.00		
国泰君安证券 股份有限公司 (注 3)	成本法	12,573,294.24	12,573,294.24		12,573,294.24				3,081,116.84		760,414.00
国泰君安投资 管理股份有限 公司	成本法	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76						
上海金城房地 产投资咨询公 司	成本法	3,326,088.32	3,326,088.32		3,326,088.32						
申银万国证券 股份有限公司 (注 3)	成本法	21,355,333.33	21,355,333.33		21,355,333.33				9,393,751.41		3,379,426.80
海南申亚(注 4)	成本法	1,697,625.03	1,697,625.03	-1,697,625.03							
成本法小计			41,902,330.68	-1,697,625.03	40,204,705.65				12,504,868.25		4,139,840.80
合计			315,031,915.19	995,816,178.04	1,310,848,093.23				12,504,868.25		254,139,840.80

长期股权投资的说明：

注 1：详见附注六（五）/6。

注 2：本公司孙公司上海瀛翔投资咨询有限公司与上海晨拓投资咨询有限公司共同出资，成立了上海瀛晨置业有限公司、上海瀛拓置业有限公司和上海瀛利置业有限公司，注册资本都为 800 万元，本公司出资额都为 400 万元，出资比例都为 50%。

注 3：2010 年 12 月，本公司董事会通过决议，决定将本公司持有的国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）和申银万国股份有限公司（以下简称：“申银万国”）的股权挂牌转让，截止 2010 年 12 月 31 日尚未完成股权转让手续。上述股权已于 2010 年 12 月 28 日完成股权出质注销登记手续，详见附注九（二）/4。

注 4：2010 年 11 月，本公司子公司上海鼎达房地产有限公司与上海申亚房地产有限公司签订股权转让协议，将持有的海南申亚实业股份有限公司的股权全部转让给上海申亚房地产有限公司，转让金额 399.23 万元，实现转让收益 229.47 万元。

（十一）投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	1,056,902,787.03	133,904,618.13		1,190,807,405.16
（1）房屋、建筑物	1,056,902,787.03	133,904,618.13		1,190,807,405.16
（2）土地使用权				

2010 年度
财务报表附注

2. 累计折旧和累计摊销合计	152,726,272.08	39,676,205.79		192,402,477.87
(1) 房屋、建筑物	152,726,272.08	39,676,205.79		192,402,477.87
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	904,176,514.95	133,904,618.13	39,676,205.79	998,404,927.29
(1) 房屋、建筑物	904,176,514.95	133,904,618.13	39,676,205.79	998,404,927.29
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	3,260,000.00			3,260,000.00
(1) 房屋、建筑物	3,260,000.00			3,260,000.00
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	900,916,514.95	133,904,618.13	39,676,205.79	995,144,927.29
(1) 房屋、建筑物	900,916,514.95	133,904,618.13	39,676,205.79	995,144,927.29
(2) 土地使用权				

注 1：本公司本年度投资性房产本期折旧和摊销额为 3,967.62 万元。

注 2：本公司投资性房产年末余额中 84,888.72 万元已用于抵押，详见附注 八（一）/2。

（十二）固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	264,690,018.48	7,944,865.39	17,606,879.56	255,028,004.31
其中：房屋及建筑物	191,554,806.00		5,351,563.30	186,203,242.70
专用设备	5,528,818.99	185,962.00		5,714,780.99
运输工具	30,372,217.60	5,431,092.84	6,345,894.36	29,457,416.08
通用设备	19,149,958.98	2,165,810.55	2,600,566.90	18,715,202.63
固定资产装修	18,084,216.91	162,000.00	3,308,855.00	14,937,361.91
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	86,300,053.31	12,331,563.36	12,745,195.13	85,886,421.54
其中：房屋及建筑物	32,919,613.01	4,335,063.17	1,788,816.76	35,465,859.42
专用设备	4,722,427.77	237,768.94		4,960,196.71
运输工具	21,546,426.78	3,503,420.31	5,379,320.15	19,670,526.94
通用设备	13,235,098.59	1,997,578.80	2,270,861.16	12,961,816.23
固定资产装修	13,876,487.16	2,257,732.14	3,306,197.06	12,828,022.24
三、固定资产账面净值合计	178,389,965.17			169,141,582.77
其中：房屋及建筑物	158,635,192.99			150,737,383.28
专用设备	806,391.22			754,584.28
运输工具	8,825,790.82			9,786,889.14
通用设备	5,914,860.39			5,753,386.40
固定资产装修	4,207,729.75			2,109,339.67
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
专用设备				
运输工具				

2010 年度
财务报表附注

通用设备				
固定资产装修				
五、固定资产账面价值合计	178,389,965.17			169,141,582.77
其中：房屋及建筑物	158,635,192.99			150,737,383.28
专用设备	806,391.22			754,584.28
运输工具	8,825,790.82			9,786,889.14
通用设备	5,914,860.39			5,753,386.40
固定资产装修	4,207,729.75			2,109,339.67

注 1：本公司本年度折旧额为 1,233.16 万元。

注 2：本公司固定资产年末余额中 9,509.08 万元已被抵押，详见附注 八（一）/2。

（十三）无形资产

1、无形资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	55,308,087.28	15,159,623.20		70,467,710.48
(1). 土地使用权	54,475,546.77	15,159,623.20		69,635,169.97
(2). 电脑软件	340,220.00			340,220.00
(3). 其他	492,320.51			492,320.51
2、累计摊销合计	7,105,311.22	1,527,169.80		8,632,481.02
(1). 土地使用权	6,327,103.95	1,504,655.25		7,831,759.20
(2). 电脑软件	285,886.76	22,514.55		308,401.31
(3). 其他	492,320.51			492,320.51
3、无形资产账面净值合计	48,202,776.06	15,159,623.20	1,527,169.80	61,835,229.46
(1). 土地使用权	48,148,442.82	15,159,623.20	1,504,655.25	61,803,410.77
(2). 电脑软件	54,333.24		22,514.55	31,818.69
(3). 其他				
4、减值准备合计				
(1). 土地使用权				
(2). 电脑软件				
(3). 其他				
无形资产账面价值合计	48,202,776.06	15,159,623.20	1,527,169.80	61,835,229.46
(1). 土地使用权	48,148,442.82	15,159,623.20	1,504,655.25	61,803,410.77
(2). 电脑软件	54,333.24		22,514.55	31,818.69
(3). 其他				

注 1：本公司本年度无形资产摊销额 152.72 万元。

注 2：本公司年末无形资产余额中 1,470.02 万元已被抵押，详见附注 八（一）/2。

（十四）长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
经营租入固定资产改良支出	593,298.38		526,115.98		67,182.40	
预付长期租赁费用	1,263,937.61		91,749.96		1,172,187.65	

合计	1,857,235.99	617,865.94	1,239,370.05
----	--------------	------------	--------------

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,765,025.40	1,434,447.99
工资及福利	856,448.01	807,922.17
收入确认	81,553,913.29	
预提成本	83,808,781.92	25,273,888.42
合并内部利润抵销	27,312,402.74	28,387,358.62
可抵扣的经营亏损	47,125,130.22	1,724,258.36
可结转的税款抵减	2,184,626.59	17,527,111.76
小 计	244,606,328.17	75,154,987.32

2、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	28,366,192.11	26,358,100.14
(2) 可抵扣亏损	567,337,132.80	388,297,347.36
合计	595,703,324.91	414,655,447.50

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项 目	期末余额	年初余额	备注
2012 年到期		102,431,727.19	
2013 年到期		58,931,298.21	
2014 年到期	210,896,288.22	226,934,321.96	
2015 年到期	356,440,844.58		
合计	567,337,132.80	388,297,347.36	

4、 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
减值准备	7,087,845.78
工资及福利	3,425,792.04
收入确认	367,618,355.65
预提费用	343,458,454.51
合并内部利润抵消	109,249,610.96
可抵扣的经营亏损	188,500,520.88
可结转的税款抵减	9,058,293.44
小计	1,028,398,873.26

(十六) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销 (注)	
坏账准备	13,794,468.83	5,492,353.07	941,532.62	159,895.85	18,185,393.43
存货跌价准备	2,468,965.10			965,188.89	1,503,776.21
长期股权投资减值准备	12,504,868.25				12,504,868.25
投资性房地产减值准备	3,260,000.00				3,260,000.00
合计	32,028,302.18	5,492,353.07	941,532.62	1,125,084.74	35,454,037.89

注：坏账准备本期转销数中包含减少合并报表单位上海瀛程置业有限公司而减少的坏账准备 158,725.85 元。

(十七) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	255,000,000.00	36,500,000.00
保证借款	710,000,000.00	995,900,000.00
信用借款	145,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,110,000,000.00	1,232,400,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 抵押物清单详见附注 八 (一) /2。

(2) 保证借款：

上海地产 (集团) 有限公司为本公司贷款提供担保 71,000 万元, 详见附注六 (五) /4。

(十八) 应付账款

1、

项目	期末余额	年初余额
合 计	329,051,888.21	446,856,658.67
合 计	329,051,888.21	446,856,658.67

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

3、 期末数中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	期末余额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
上海市住宅建设发展中心	46,332,830.60	尚未结算	
上海市第七建筑有限公司	14,512,673.40	工程款	
上海南汇建筑总公司	8,328,425.30	工程款	

(十九) 预收账款

项目	期末余额	年初余额
	2,704,250,920.35	1,359,869,617.67
合 计	2,704,250,920.35	1,359,869,617.67

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

2、 期末数中无预收关联方款项。

3、 预收预售房款情况：

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
南郊中华园（两河流域二期）	393,076,030.00		2010 年	
美兰湖中华园二期		223,185,356.00	2011 年	9.69%
古北香缇岭（建德南郊别墅四期）	63,991,547.00	418,657,087.00	2011 年	34.49%
印象春城二期（三、四街区）		1,944,880,426.00	2011 年	64.38%

(二十) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	20,951,941.84	95,697,407.39	99,425,894.46	17,223,454.77
(2) 职工福利费		3,062,495.07	3,050,995.07	11,500.00
(3) 社会保险费	394,477.97	22,676,792.84	22,652,253.53	419,017.28
其中：医疗保险费	48,484.60	7,968,742.96	7,953,811.16	63,416.40
基本养老保险费	324,979.76	11,565,754.57	11,585,181.66	305,552.67
年金缴费		1,585,185.42	1,554,590.42	30,595.00
失业保险费	18,263.21	1,094,432.20	1,096,644.20	16,051.21
工伤保险费	1,375.20	230,069.54	229,743.74	1,701.00
生育保险费	1,375.20	232,608.15	232,282.35	1,701.00
(4) 住房公积金	122,202.39	8,456,777.80	8,459,959.80	119,020.39
(5) 工会经费和职工教育经费	926,794.36	2,972,107.46	2,769,643.67	1,129,258.15
(6) 因解除劳动关系给予的补偿		125,220.37	125,220.37	
(7) 其他	487,506.95	1,285,023.11	1,293,823.11	478,706.95
合计	22,882,923.51	134,275,824.04	137,777,790.01	19,380,957.54

注 1：本公司本年度实际支付的工会经费和职工教育经费金额为 276.96 万元。

注 2：本公司应付职工薪酬年末余额主要为职工 2010 年度年终奖和对经营者考核的风险期奖。职工年终奖预计在 2010 年春节前发放，经营者考核风险期奖按完成考核程序后发放。

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	4,277.33	-23,644.77
营业税	-105,935,937.57	-4,105,963.89
企业所得税	145,082,239.92	41,320,219.50
个人所得税	924,949.44	530,674.99
城市维护建设税	-1,096,275.54	361,569.06
房产税	10,514,751.54	6,543,910.35
土地增值税	719,646,235.81	595,354,598.29
教育费附加	-3,148,964.34	1,045,078.85
河道管理费	-1,060,881.75	-64,318.96
土地使用税	277,173.00	307,014.80
印花税	7,500.00	
合计	765,215,067.84	641,269,138.22

(二十二) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
银行借款利息	12,508,492.38	962,940.00
信托借款利息		13,769,691.03
09 中企债利息	14,200,000.00	14,200,000.00
合计	26,708,492.38	28,932,631.03

(二十三) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
1997 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24	
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30	
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90	
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60	
2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00	
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50	
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74	
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41	
2008 年的法人股红利	1,548.80	12,255.65	
子公司应付上海房地产资产管理有限 公司红利		5,303,620.00	
子公司应付上海地产(集团)有限公司	30,400,000.00		
合计	31,420,782.49	6,335,109.34	

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
	581,135,439.37	414,604,726.23
合 计	581,135,439.37	414,604,726.23

1、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	48,018,750.00	
上海土地储备中心（注）	16,916,050.00	
上海普润房地产顾问有限公司	1,400,000.00	
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司	36,180,000.00	
合 计	102,514,800.00	

注：详见附注六（五）/6。

3、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

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

4、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备 注
农民工征地费	219,120,968.86	农民工征地费	
长宁区财政局	50,216,131.20	土地出让金	
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	48,018,750.00	往来款	
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司	36,180,000.00	往来款	
上海高岛屋百货有限公司	35,000,000.00	合同履行保证金	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	925,800,000.00	925,000,000.00
一年内到期的其他流动负债	296,043,500.00	394,000,000.00
合 计	1,221,843,500.00	1,319,000,000.00

1、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	75,800,000.00	825,000,000.00
保证借款	850,000,000.00	100,000,000.00
合计	925,800,000.00	925,000,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款：

单位：元：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中海信托股份有限公司	2009年11月20日	2011年5月20日	人民币	6.21%		300,000,000.00		
中海信托股份有限公司	2009年8月19日	2011年2月18日	人民币	6.21%		200,000,000.00		
华夏银行股份有限公司	2009年8月18日	2011年8月18日	人民币	浮动利率		140,000,000.00		
华夏银行股份有限公司	2009年9月9日	2011年9月9日	人民币	浮动利率		100,000,000.00		
中国民生银行股份有限公司	2009年4月22日	2011年4月21日	人民币	浮动利率		50,000,000.00		
合计						790,000,000.00		

一年内到期的长期借款说明：

(1) 抵押物清单详见附注八（一）/2

(2) 保证借款

上海地产（集团）有限公司为本公司银行及信托借款提供担保 75,000 万元。

本公司为子公司上海古北（集团）有限公司借款提供担保 10,000 万元。

上述保证借款详见附注六（五）/4

2、一年到期的其他流动负债

信托机构	信托产品计划	本金	期末余额
中诚信托有限公司（注1）	单一信托计划	300,000,000.00	296,043,500.00
合计		300,000,000.00	296,043,500.00

注：该信托计划由子公司上海房地产经营（集团）有限公司提供担保，详见附注六（五）/4；该信托计划同时还有股权收益权作质押，详见附注八（一）/2

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年到期的信托产品计划	1,464,476,275.52	
合计	1,464,476,275.52	

其他流动负责明细：

信托机构	信托产品计划	本金	期末余额
上海国际信托有限公司	中华企业古北集团股权受益权（47.5%）投资集合资金信托计划（II）	250,000,000.00	257,274,331.68
中诚信托有限公司（注 2）	单一信托计划	400,000,000.00	398,862,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司（注 2）	古北御庭财产权信托受益权信托计划	300,000,000.00	299,881,643.84
中海信托股份有限公司（注 2）	古北集团-杉野置业股权收益权投资集合资金信托计划	360,000,000.00	367,070,000.00
中海信托股份有限公司（注 2）	古北集团-苏州洞庭股权收益权投资集合资金信托计划	140,000,000.00	141,388,300.00
合计		1,450,000,000.00	1,464,476,275.52

其他流动负债的说明：

注 1： 上述所有信托产品计划均有相应的股权受益权质押，详见附注八（一）/2。

注 2： 这四个信托产品计划除股权收益权质押之外，还有相应的担保，详见附注六（五）/4。

(二十七) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	500,000,000.00	
抵押借款	4,057,595,470.00	1,412,400,000.00
保证借款	1,199,283,919.90	1,504,000,000.00
信用借款		19,000,000.00
合计	5,756,879,389.90	2,935,400,000.00

长期借款分类的说明：

(1) 抵押物清单详见附注八（一）/2

(2) 保证借款：

上海地产（集团）有限公司为本公司贷款提供担保 44,000 万元；

子公司上海古北（集团）有限公司和上海顺驰置业有限公司共同为本公司贷款担保 35,928.39 万元。

上海中星集团有限公司为本公司贷款担保 40,000 万元。

上述保证借款详见附注六（五）/4。

(3) 质押借款

本公司长期借款-质押借款 5 亿元人民币，系上海市住房置业担保有限公司委托民生银行天钥支行给本公司

的委托贷款 5 亿元人民币，并以本公司持有的苏州工业园区中华企业房地发展有限公司 90% 的股权作为质押物（详见附注六/（五）/5 及附注八（一）/2）。

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
民生银行静安支行	2009 年 12 月 1 日	2012 年 10 月 23 日	人民币	浮动利率		500,000,000.00		100,000,000.00
上海市住房置业担保有限公司	2010 年 4 月 6 日	2012 年 4 月 6 日	人民币	7.00%		500,000,000.00		
上海银行股份有限公司长宁支行	2009 年 6 月 22 日	2017 年 5 月 30 日	人民币	浮动利率		450,000,000.00		300,000,000.00
北京银行股份有限公司	2010 年 7 月 1 日	2013 年 4 月 1 日	人民币	浮动利率		400,000,000.00		
上海浦东发展银行股份有限公司	2010 年 2 月 26 日	2014 年 2 月 25 日	人民币	浮动利率		359,283,919.90		
合计						2,209,283,919.90		400,000,000.00

（二十八） 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
09 中企债	2,000,000,000.00	2009 年 10 月 27 日	5 年	1,200,000,000.00	14,200,000.00	85,200,000.00	85,200,000.00	14,200,000.00	1,188,044,433.33
合计	2,000,000,000.00			1,200,000,000.00	14,200,000.00	85,200,000.00	85,200,000.00	14,200,000.00	1,188,044,433.33

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

（二十九） 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年以上到期的信托计划	1,675,014,705.45	
合计	1,675,014,705.45	

其中：

信托机构	信托产品计划	本金	年末余额
昆仑信托有限责任公司（注 2）	宝石花-坤德一号集合资金信托计划	700,000,000.00	676,131,435.18
新华信托股份有限公司（注 3）	新华信托-中华企业国泰君安、申银万国股权收益权买入返售集合资金信托计划	173,500,000.00	173,839,603.60
上海国际信托有限责任公司	中华企业古北集团股权受益权（40%）投资集合资金信托计划	350,000,000.00	362,104,166.67
上海国际信托有限责任公司	中华企业古北集团股权受益权	170,000,000.00	170,000,000.00

	(47.5%) 投资集合资金信托计划 (II)		
中诚信托有限责任公司 (注 2)	单一信托项目	300,000,000.00	292,939,500.00
合计		1,693,500,000.00	1,675,014,705.45

其他非流动负债说明:

注 1: 上述所有信托产品计划均有相应股权收益权质押, 详见附注八 (一) /2。

注 2: 这两个信托产品计划除股权收益权质押之外, 还有相应的担保, 详见附注六 (五) /4。

注 3: 该信托产品计划原以本公司持有的国泰君安和申银万国股权作为质押, 2010 年 12 月 27 日本公司将新购入的 31,526,855 股海通证券作为新的质押物, 同时于 2010 年 12 月 28 日办理国泰君安和申银万国股权出质注销登记手续。

(三十) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股	284,712,296.00			85,413,689.00	-370,125,985.00	-284,712,296.00	
(3). 其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	284,712,296.00			85,413,689.00	-370,125,985.00	-284,712,296.00	
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	803,317,656.00			240,995,297.00	370,125,985.00	611,121,282.00	1,414,438,938.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	803,317,656.00			240,995,297.00	370,125,985.00	611,121,282.00	1,414,438,938.00
合计	1,088,029,952.00			326,408,986.00		326,408,986.00	1,414,438,938.00

注 1: 根据 2010 年 3 月 12 日公司股东大会决议, 公司以 2009 年 12 月 31 日股本 1,088,029,952 股为基数, 按每 10 股派送 3 股红股, 共计派发 326,408,986 股红股, 完成后公司的股本总数为 1,414,438,938 股, 上述股本变动业经立信会计师事务所有限公司验证并出具了信会师报字 (2010) 第 11495 号的验证报告。

注 2: 2010 年 12 月 23 日上海地产 (集团) 有限公司持有公司剩余的限售条件流通股 370,125,985 股全部上市流通。截止 2010 年 12 月 31 日, 上海地产 (集团) 有限公司对本公司的持股比例未发生变化。

(三十一) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 资本溢价 (股本溢价)				

(1) 投资者投入的资本			
(2) 同一控制下企业合并的影响	10,974,064.51		10,974,064.51
小计	10,974,064.51		10,974,064.51
2. 其他资本公积			
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	3,775,442.17		3,775,442.17
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失		-15,922,237.48	-15,922,237.48
(3) 资产评估增值	29,258,657.02		29,258,657.02
(4) 关联方交易差价	4,500,000.00		4,500,000.00
(5) 其他资本公积	2,060,881.31		2,060,881.31
小计	39,594,980.50	-15,922,237.48	23,672,743.02
合计	50,569,045.01	-15,922,237.48	34,646,807.53

资本公积的说明：

可供出售金融资产公允价值变动产生的利得变动系本公司本年度购入的可供出售金融资产而发生的公允价值变动损失 1,592.23 万元。

(三十二) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	359,609,880.18	19,516,852.08		379,126,732.26
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	359,609,880.18	19,516,852.08		379,126,732.26

(三十三) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	2,206,103,456.62	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	2,206,103,456.62	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	704,548,146.75	
减：提取法定盈余公积	19,516,852.08	
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
盈余公积转增资本	326,408,986.00	每 10 股送 3 股的比例转增股本
期末未分配利润	2,564,725,765.29	

(三十四) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	3,022,896,503.12	4,119,922,575.10
其他业务收入	7,372,334.84	3,253,535.26
营业成本	1,399,149,357.39	2,444,908,058.80

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商 业	109,838.30	68,441.49	7,301.75	8,932.93
(2) 房地产业	2,933,347,870.01	1,323,655,725.23	4,038,225,257.66	2,379,604,684.89
(3) 旅游饮食服务业	11,631,946.79	2,387,566.82	13,667,121.49	2,128,982.66
(4) 施工业	8,477,433.00	8,049,524.50	10,463,192.50	8,901,794.74
(5) 材料销售			1,634,473.28	1,683,507.48
(6) 劳务收入	75,007,472.54	64,053,123.72	58,327,833.90	52,370,149.73
(7) 其 他	1,694,277.32	934,975.63	850,929.78	210,006.37
合 计	3,030,268,837.96	1,399,149,357.39	4,123,176,110.36	2,444,908,058.80

3、主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	1,996,698,177.46	1,062,974,406.57	3,940,889,196.83	2,326,525,105.37
(2) 出租开发产品	108,649,692.55	48,536,471.75	97,336,060.83	53,079,579.52
(3) 土地收购	828,000,000.00	212,144,846.91		
合 计	2,933,347,870.01	1,323,655,725.23	4,038,225,257.66	2,379,604,684.89

4、主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	2,610,018,246.01	1,155,091,807.32	3,316,520,047.66	1,886,380,974.96
苏州地区	320,179,624.00	163,134,521.73	718,555,210.00	487,709,671.73
杭州地区	3,150,000.00	5,429,396.18	3,150,000.00	5,514,038.20
合 计	2,933,347,870.01	1,323,655,725.23	4,038,225,257.66	2,379,604,684.89

5、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海市长宁区土地资源储备中心	828,000,000.00	27.32
万泰大厦某业主	161,601,218.00	5.33
明珠大厦某业主	125,068,605.00	4.13
万泰大厦某业主	61,760,000.00	2.04
万泰大厦某业主	34,973,042.00	1.15

营业收入的说明:

注：本公司本年度对上海市长宁区土地资源储备中心收入 8.28 亿元，系本公司子公司上海古北（集团）有限公司取得古北商务分区 5-2 地块第一块土地的补偿收入，截止 2010 年 12 月 31 日本公司尚余 8,280 万元款项未收到。

(三十五) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	101,234,057.13	195,312,254.02	3%-5%
城建税	4,092,037.53	8,998,344.15	1%-7%
土地增值税	266,086,681.20	254,745,545.39	30%、40%
房产税	10,837,413.51	7,733,028.41	1.2%、12%
教育费附加	3,200,271.16	6,137,127.42	3%
河道管理费	1,266,328.90	1,799,016.84	1%
合计	386,716,789.43	474,725,316.23	

(三十六) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
	79,408,756.58	77,414,566.51
其中：工资及附加	3,936,979.41	4,100,064.70
广告费	15,611,111.67	14,154,574.70
物业管理费	5,847,874.69	7,740,892.00
业务费、佣金及代理费	35,747,052.42	35,840,344.41
展览宣传费	7,336,529.70	3,864,662.60
折旧费	1,033,524.78	882,369.06

(三十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
	170,677,794.88	172,475,242.87
其中：工资、福利及附加	97,390,963.20	88,264,104.46
办公费	10,377,079.31	11,357,688.64
差旅费	3,127,678.06	3,081,463.89
业务招待费	9,996,210.74	8,094,615.98
折旧费	9,868,626.30	11,975,136.40
咨询费	7,194,793.58	11,917,711.75
会议费	6,528,919.11	4,620,893.30

(三十八) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	467,495,488.02	244,577,306.53
减：利息收入	23,406,515.24	14,575,045.30
汇兑损益	25,998.17	-1,165.86
其他	5,013,183.84	3,743,122.32
合计	449,128,154.79	233,744,217.69

(三十九) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	4,139,840.80	2,825,074.49
权益法核算的长期股权投资收益	320,298,827.68	236,812,590.51
处置长期股权投资产生的投资收益（注 1）	82,129,593.84	3,021,870.10
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		682,592.44
其他（注 2）	5,030,796.32	9,019,548.04
合 计	411,599,058.64	252,361,675.58

注 1：本公司本年度处置长期股权投资产生的投资收益为 8,212.96 万元，其中：

A、本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司本年度将其持有的子公司上海瀛程置业有限公司 90%的股权转让给母公司上海地产（集团）有限公司，实现转让收益 7,537.37 万元，详见附注六（五）/6。

B、本公司于 2009 年 12 月退出了对上海企华置业有限公司 18%的股权投资，实际收回退资款 600.67 万元，但上海企华置业有限公司 2009 年未完成减资的工商变更登记手续，故将处置收益 445.96 万元暂挂于其他应付款。本年度公司已完成相关手续，故将处置收益从其他应付款中转出计入投资收益中。

C、2010 年 11 月，本公司子公司上海鼎达房地产有限公司与上海申亚房地产有限公司签订股权转让协议，将持有的海南申亚实业股份有限公司的股权全部转让给上海申亚房地产有限公司，转让金额 399.23 万元，实现转让收益 229.47 万元。详见附注五（十）。

注 2：本公司本年度取得的其他投资收益主要系取得的对上海港国际客运中心有限公司委托贷款利息收入 525.31 万元。

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
国泰君安证券股份有限公司	760,414.00	2,285,074.49
申银万国证券股份有限公司	3,379,426.80	
上海企华置业发展有限公司		540,000.00
合 计	4,139,840.80	2,825,074.49

3、 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	320,650,628.20	237,306,945.21	
上海科怡方兴商务咨询有限公司		-34,729.80	
上海西郊北干山物业管理有限公司		-343,845.78	
上海长宁交通服务有限公司		-115,779.12	
天津星华商置业有限公司	1,952.43		
天津星华城置业有限公司	-298,136.49		
天津星华府置业有限公司	-67,581.27		
上海瀛晨置业有限公司	3,941.39		
上海瀛拓置业有限公司	4,011.71		
上海瀛利置业有限公司	4,011.71		
合 计	320,298,827.68	236,812,590.51	

(四十) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,550,820.45	-752,551.96
合 计	4,550,820.45	-752,551.96

(四十一) 营业外收入

1、

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	388,214.10	99,641.41	388,214.10
其中：处置固定资产利得	388,214.10	99,641.41	388,214.10
罚款、违约收入	478,426.66	5,142,188.15	478,426.66
政府补助	80,489,831.02	40,638,389.85	80,489,831.02
其他	79,118.66	2,297,867.08	79,118.66
合 计	81,435,590.44	48,178,086.49	81,435,590.44

2、 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额	说明
收到的与收益相关的政府补助（注）	80,489,831.02	40,638,389.85	
合 计	80,489,831.02	40,638,389.85	

注：本年度公司及子公司共收到各类扶持资金 8,048.98 万元，全部计入营业外收入

(四十二) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
----	------	------	---------------

非流动资产处置损失合计	230,725.67	710,567.81	230,725.67
其中：固定资产处置损失	230,725.67	710,567.81	230,725.67
对外捐赠	1,088,000.00	902,000.00	1,088,000.00
其中：公益性捐赠支出	1,088,000.00	902,000.00	1,088,000.00
赔款支出	5,725.00	190,305.50	5,725.00
罚款滞纳金损失	2,851,015.41	3,961.89	2,851,015.41
盘亏损失	200.00		200.00
其他	50,662.57	10,758.74	50,662.57
合计	4,226,328.65	1,817,593.94	4,226,328.65

(四十三) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	375,785,359.14	207,021,422.00
递延所得税调整	-169,551,316.92	29,501,144.96
合计	206,234,042.22	236,522,566.96

(四十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、基本每股收益和稀释每股收益

项目	每股收益（元）	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.50	0.50
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.43	0.43

2、基本每股收益的计算过程：

项目	计算公式	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	P_0	704,548,146.75
非经常性损益	F	102,282,755.83
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$P_1 = P_0 - F$	602,265,390.92
期初股份总数	S_0	1,088,029,952.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S_1	326,408,986.00
发行新股或债转股等增加股份数	S_i	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M_i	
因回购等减少股份数	S_j	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M_j	
报告期缩股数	S_k	
报告期月份数	M_0	
发行在外的普通股加权平均数	$S = S_0 + S_1 + S_i$	1,414,438,938.00

项 目	计算公式	本期数
	$\frac{\times M_i \div M_0 - S_j \times M_j}{\div M_0 - S_k}$	
基本每股收益	EPS=P ₀ /S	0.50
扣除非经常损益基本每股收益	EPS ₁ =P ₁ /S	0.43

3、稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(四十五) 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-15,922,237.48	
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		243,582.30
小计	-15,922,237.48	-243,582.30
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份 额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		8,348.73
小计		-8,348.73
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-15,922,237.48	-251,931.03

(四十六) 现金流量表附注

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
1、收回往来款、代垫款	211,875,897.64
2、利息收入	23,406,515.24
3、营业外收入	575,545.32
合 计	235,857,958.20

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
1、企业间往来	312,413,420.19
2、销售费用支出	66,915,705.28

3、管理费用支出	58,442,714.46
4、营业外支出	3,995,602.98
5、其他	4,211,455.37
合 计	445,978,898.28

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
1、上海金蝶房地产开发有限公司支付少数股东清算款	3,426,305.00
2、民生银行静安支行借款保证金	37,331,702.00
3、借款冻结存出投资款	164,846.73
4、浦发银行静安支行借款保证金	10,000,000.00
合 计	50,922,853.73

(四十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	823,211,442.65	782,860,861.39
加：资产减值准备	4,550,820.45	-752,551.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,007,769.15	47,049,179.37
无形资产摊销	1,527,169.80	1,198,366.47
长期待摊费用摊销	617,865.94	1,073,885.17
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)	-157,488.43	610,926.40
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)	467,521,485.24	244,577,306.53
投资损失(收益以“-”号填列)	-411,599,058.64	-252,361,675.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-169,551,316.92	29,501,144.96
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)	-8,398,247,504.93	-1,592,859,363.21
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	72,100,921.86	-409,589,342.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,418,492,882.90	1,186,051,915.19
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,139,525,010.93	37,360,652.37
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	2,820,205,093.84	3,399,801,815.25
减：现金的期初余额	3,399,801,815.25	1,552,978,843.88
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

现金及现金等价物净增加额	-579,596,721.41	1,846,822,971.37
--------------	-----------------	------------------

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格		
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4、取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	373,918,500.00	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	373,918,500.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	158,112,330.57	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	215,806,169.43	
4、处置子公司的净资产	331,716,475.90	
流动资产	1,628,125,274.97	
非流动资产	390,733.88	
流动负债	986,669,532.95	
非流动负债	310,130,000.00	

3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	2,820,205,093.84	3,399,801,815.25
其中：库存现金	293,248.63	226,273.92
可随时用于支付的银行存款	2,819,644,420.00	3,399,315,975.86
可随时用于支付的其他货币资金	267,425.21	259,565.47
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,820,205,093.84	3,399,801,815.25

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海地产(集团)有限公司	母公司	有限公司	浦东南路 500 号 18 楼	皋玉凤	土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 旧区改造, 廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。	420,000.00	36.17	36.17	上海市国有资产监督管理委员会	74491443-8

(二) 本企业的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海古北(集团)有限公司	控股子公司	有限责任	上海水城南路 55 号	戴智伟	房地产业	20,930.00	87.50	87.50	13221404-3
上海房地产经营(集团)有限公司	控股子公司	有限责任	上海南苏州路 255 号	田汉雄	房地产业	30,000.00	90.00	90.00	13236777-9
上海房产之窗房地产信息有限公司	控股子公司	有限责任	上海张江高科技园龙东大道 2500 号 C 楼 106 室	印学青	服务业	1,500.00	97.33	97.33	13465048-X
上海港泰房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	上海延安东路 700 号 2008 室	孙勇	房地产业	12,768.00	60.00	60.00	60727066-4

2010 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	组织机构代码
上海鼎达房地产有限公司	控股子公司	有限责任	上海四平路 1230 号甲 3 楼 4 层	孙勇	房地产业	6,000.00	100.00	100.00	13372525-9
上海中鸿置业有限公司	控股子公司	法人独资	上海南泉路 1315 号 2 楼	孙勇	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	70323207-8
上海华宁置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海水城南路 55 号 407 室	田汉雄	房地产业	38,000.00	100.00	100.00	66072210-5
上海华营置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海丰镇路 806 号 3 幢 322 室	孙勇	房地产业	18,100.00	100.00	100.00	66783565-5
上海南郊中华园房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室	孙勇	房地产业	39,200.00	100.00	100.00	76056958-2
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	苏州金鸡湖路 128 号加城大厦	孙勇	房地产业	42,000.00	100.00	100.00	75732771-8
浙江锦华大酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	杭州市秋涛北路 326 号	李敏	服务业	500.00	95.00	95.00	76393723-X
上海顺驰置业有限公司	控股子公司	法人独资	上海罗店镇市一路 200 号 B	李越峰	房地产业	70,000.00	100.00	100.00	77148954-5
江阴中企誉德房地产有限公司	控股子公司	有限公司	江阴市临港新城港城大道 (申港区)	李越峰	房地产业	10,000.00	6,500.00	65%	55710052-7
杭州中华企业房地产发展有限公司	控股子公司	法人独资	杭州市江干区章家坝云河家园 6 幢裙楼 301 室	李敏	房地产业	10,000.00	10,000.00	100%	55266691-9
上海金樱房地产发展有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海南苏州路 255 号	陈岩	房地产业	500.00	100.00	100.00	60737660-2
上海江森房屋设备有限公司	控股子公司的子公司	中外合资	上海张扬路 550 弄 8 号 2002 室	张锋	工程施工	USD102.00	50.00	50.00	60721689-5
上海瀛浦置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海沪南公路 2502 号 409-95 座	戴智伟	房地产业	40,000.00	100.00	100.00	78000398-1
上海瀛茸置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海市松江区新松路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	李越峰	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	55429680-0
上海瀛翔投资咨询有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	田汉雄	房地产业	1,500.00	100.00	100.00	55008315-4
上海古北房产租赁有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海水城南路 55 号 104 室	俞仲根	房地产业	1,770.00	100.00	100.00	13227247-0
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海荣华西道 59 号	俞仲根	服务业	1,800.00	100.00	100.00	13275033-X

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	组织机构代码
上海古北物业管理有限 公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海荣华东道 96 号	俞仲根	服务业	503.06	100.00	100.00	60721260-8
上海古北新虹劳务服务 有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海向化公路 1519 弄	赵劲风	服务业	90.00	100.00	100.00	13465732-3
上海古北劳动服务有限 公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海水城南路 51 弄 6 号 103 室	赵劲风	服务业	10.80	100.00	100.00	63029321-5
上海古北赵巷置业有限 公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海青浦区赵巷镇方西村 45	孙勇	房地产业	1,800.00	100.00	100.00	74213786-6
上海古北京宸置业发展 有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海水城南路 55 号 306 室	戴智伟	房地产业	3,000.00	60.00	60.00	74328242-4
苏州洞庭房地产发展有 限公司	控股子公司的子公司	有限责任	苏州市吴中区西山镇夏街	杜钧	房地产业	USD420.00	90.00	90.00	60828822-5
上海浦东古北置业有限 公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海金海路 3288 号二楼 2038 室	杜钧	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	66935449-2
上海古北朱家角置业有 限公司	控股子公司的子公司	法人独资	青浦区朱家角镇北大街 226 号 201 室	戴智伟	房地产业	60,000.00	100.00	100.00	55155900-3
上海新古北物业管理有 限公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海新业路 599 号 3 幢 17-1 房	徐跃明	服务业	100.00	60.00	60.00	76116017-2
上海古北顾村置业有限 公司	控股子公司的子公司	有限责任	上海泰和西路 3463 弄 116 号	戴智伟	房地产业	900.00	100.00	100.00	75697456-9
上海杉野置业有限公司	控股子公司的子公司	法人独资	上海沪南路 2502 号 408 室 16 号	杜钧	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	73336664-0
古北集团香港有限公司	控股子公司的子公司	有限责任	香港	杜钧	服务业	HKD4.00	100.00	100.00	无

(三) 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	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 (%)	关联关系	组织机构代 码
---------	------	-----	------	------	------	-----------------	-------------------------------	------	------------

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

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3
上海房地（集团）有限公司（原名：上海房地（集团）公司）（注）	同受母公司控制	13227934-9
上海房地产资产管理有限公司（注）	同受母公司控制	7033758-4
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制	63142499-3
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制	13213179-0
上海普润房地产顾问有限公司	同受母公司控制	13216814-7
上海港国际客运中心开发有限公司	联营企业的控股子公司	73540038-X
浙江金湖机械集团有限公司	控股子公司的子公司的少数股东	72659869-7
中欧能源新技术（上海）发展合作中心有限公司	控股子公司的少数股东	79454059-3

注：上海房地（集团）公司本年度完成公司制改制，已更名为上海房地（集团）有限公司，并在改制时将持有的上海古北京宸置业有限公司的股权及往来款无偿划拨给上海地产（集团）有限公司下属子公司上海房地产资产管理有限公司。

(五) 关联交易

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

2、 采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易比例（%）	金额（万元）	占同类交易比例（%）
上海普润房地产顾问有限公司	接受劳务	市场公允价格	560.77		767.29	
上海港国际客运中心有限公司（注）	提供商品	市场公允价格	55,701.88		---	

关联交易说明：

注：2010年6月，公司孙公司上海华营置业有限公司购买上海港国际客运中心有限公司开发的“国际港客运中心项目”2号楼以及130个车位，其中2号楼建筑面积16,463.05平方米，销售单价22,890元/平方米，总价51,801.88万元，车位每个售价30万元，总价3,900万元，两项合计55,701.88万元，此项关联交易已经本公司第六届董事会临时会议审议通过。

3、 关联租赁情况

公司出租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
上海古北京宸置业有限公司	上海房地产资产管理有限公司	房产	2010-1-1	2015-1-1	按市价	28.67
上海古北京宸置业有限公司	浙江金湖机械集团有限公司	房产	2010-1-1	2015-1-1	按市价	79.52

4、 关联担保情况

2010 年度
财务报表附注

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2009-6-9	2010-6-9	是
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	28,000.00	2009-6-29	2010-6-29	是
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	28,590.00	2009-6-19	2010-6-18	是
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009-7-7	2010-7-6	是
上海古北 (集团) 有限公司	上海隆升建设开发有限公司	8,000.00	2009-9-15	2010-9-14	是
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009-3-27	2010-6-25	是
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009-5-13	2010-11-13	是
中华企业股份有限公司	上海古北 (集团) 有限公司	10,000.00	2009-8-2	2010-11-21	是
上海古北 (集团) 有限公司	上海华宁置业有限公司	5,500.00	2008-1-2	2010-10-22	是
上海房地产经营 (集团) 有限公司	上海华宁置业有限公司	5,500.00	2008-1-2	2010-10-22	是
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009-6-18	2012-6-17	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2009-4-22	2012-4-21	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009-5-7	2012-4-21	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009-7-15	2012-7-14	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	14,000.00	2009-8-18	2011-8-18	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009-5-27	2012-5-26	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	20,000.00	2009-8-19	2011-2-18	否
上海房地 (集团) 公司	中华企业股份有限公司	30,000.00	2009-11-20	2011-5-20	否
上海古北 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2009-12-1	2012-10-23	否
中华企业股份有限公司	上海古北 (集团) 有限公司	10,000.00	2009-9-9	2011-9-9	否
中华企业股份有限公司 (注 1)	上海瀛程置业有限公司	8,400.00	2009-8-31	2012-8-30	否
中华企业股份有限公司 (注 1)	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2009-9-21	2012-9-20	否
中华企业股份有限公司 (注 1)	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2009-11-25	2012-11-24	否
中华企业股份有限公司 (注 1)	上海瀛程置业有限公司	5,000.00	2010-1-18	2013-1-17	否
中华企业股份有限公司 (注 1)	上海瀛程置业有限公司	4,813.00	2010-6-16	2013-2-5	否
中华企业股份有限公司 (注 1)	上海瀛程置业有限公司	10,600.00	2010-6-13	2013-2-5	否
上海地产 (集团) 有限公司 (注 2)	中华企业股份有限公司	120,000.00	2009-10-27	2014-10-30	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2010-7-15	2011-7-15	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	28,000.00	2010-6-29	2011-6-29	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	13,000.00	2010-3-25	2011-3-25	否
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	15,000.00	2010-4-19	2011-4-16	否
中华企业股份有限公司	上海古北 (集团) 有限公司	36,707.00	2010-9-24	2011-9-21	否
中华企业股份有限公司	上海古北 (集团) 有限公司	14,138.83	2010-11-11	2011-11-11	否
中华企业股份有限公司	上海浦东古北置业有限公司	29,988.16	2010-11-12	2011-11-11	否
上海古北 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	39,886.20	2010-5-21	2011-5-21	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海房地产经营 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	29,604.35	2010-5-21	2011-11-21	否
中华企业股份有限公司	上海杉野置业有限公司	30,000.00	2010-9-1	2013-9-1	否
上海古北 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2010-1-4	2012-10-23	否
上海古北 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	35,928.39	2010-2-26	2014-2-25	否
上海顺驰置业有限公司					
上海地产 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	67,613.14	2010-9-30	2012-3-29	否
上海房地产经营 (集团) 有限公司	中华企业股份有限公司	29,293.95	2010-5-21	2012-5-21	否
上海中星集团有限公司	中华企业股份有限公司	34,000.00	2010-7-1	2013-4-1	否
上海中星集团有限公司	中华企业股份有限公司	6,000.00	2010-9-30	2013-4-1	否
合计		918,563.02			

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

2010 年 11 月公司与母公司上海地产 (集团) 有限公司 (以下简称“地产集团”) 签订协议, 将瀛程置业 100% 的股权转让给地产集团, 并于 2010 年 11 月完成相关产权交割及工商变更手续。

截止 2010 年 12 月 31 日, 瀛程置业实际已使用借款额度 3.48 亿元人民币, 本公司对其借款担保责任已于 2011 年 1 月 30 日撤销, 详见附注九(二)/5。

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

5、 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额 (万元)	起始日	到期日	说明
上海市住房置业担保有限公司	50,000.00	2010-4-6	2012-4-16	利率 7%

关联方拆入资金说明:

2010 年 4 月, 本公司与上海市住房置业担保有限公司签订委托贷款合同, 本公司分两次向上海市住房置业担保有限公司借入资金人民币 5 亿元, 年利率 7%, 并以本公司持有的苏州工业园区中华企业房地发展有限公司 90% 的股权做为质押物, 本年度发生相应利息支出 1,722.45 万元。

(2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
上海港国际客运中心有限公司 (B 块)	25,000.00	2007 年 6 月 29 日	2010 年 6 月 29 日	该借款已于本年度收回

关联方拆出资金说明:

本公司子公司上海房地产经营 (集团) 有限公司本年度收回对上海港国际客运中心有限公司 (B 块) 委托贷款 25,000.00 万元, 本年度共收取利息 1,781.90 万元。

6、 其他关联交易

(1) 2010 年 1 月 28 日, 本公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司与上海市土地储备中心达成收购储备古美新村五街坊待建地块有关协议, 由上海市土地储备中心收购储备上述土地。按照实际投入加资金成本的原则, 上海市土地储备中心支付给上海房地产经营(集团)有限公司收购补偿费 2,895 万元。上述款项已于 2010 年 2 月和 6 月收讫, 扣除公司投入部分成本 1,203.40 万元, 余额 1,691.61 万元尚待与原各参建单位结算, 故尚未结转利润。

(2) 2010 年 8 月 20 日, 公司第六届董事会通过临时决议, 公司与同受母公司控制的上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”), 分别成立天津星华城置业有限公司(以下简称“星华城”)、天津星华商置业有限公司(以下简称“星华商”)和天津星华府置业有限公司(以下简称“星华府”), 注册资本分别为 50,000 万元、5,000 万元和 5,000 万元, 其中, 本公司的出资比例都为 30%, 上海中星(集团)有限公司的出资比例都为 70%。2010 年 9 月 20 日, 公司第六届董事会通过临时决议, 本公司与中星集团拟以现金方式同比例对上述三家公司增资, 其中: 星华城拟增资至 16.50 亿元, 本公司新增出资为 3.45 亿元, 中星集团新增出资为 8.05 亿元; 星华府拟增资至 2.70 亿元, 本公司新增出资为 6,600 万元, 中星集团新增出资为 1.54 亿元; 星华商拟增资至 10.50 亿元, 本公司新增出资为 3 亿元, 中星集团新增出资为 8.5 亿元, 增资后上述三家公司股权结构比例维持不变。

截止 2010 年 12 月 31 日, 公司和中星集团已支付了上述投资款, 其中本公司支付投资款共计 8.91 亿元, 中星集团支付投资款共计 20.79 亿元。首期出资款 6 亿元已作为上述三家公司的注册资本, 并完成了验资和工商登记等相关手续。另支付的 23.7 亿元增资款尚未完成验资和工商登记等相关手续

(3) 2010 年 11 月, 本公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司将其持有的子公司上海瀛程置业有限公司 90%的股权转让给母公司上海地产(集团)有限公司, 转让价款 37,391.85 万元, 实现转让收益 7,537.37 万元。

(4) 2010 年 12 月 20 日, 本公司与母公司上海地产(集团)有限公司签订协议, 本公司受让上海地产(集团)有限公司所持有的上海房地(集团)有限公司 40%股权, 详见附注八(一)/1。

7、 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额(元)	坏账准备	账面余额(元)	坏账准备
应收利息					
	上海港国际客运中心开发有限公司(B块)			7,313,018.98	
预付账款					
	上海滩涂造地有限公司	34,470,579.27		34,470,579.27	
其他应收款					
	浙江金湖机械集团	35,580,227.00		35,574,150.00	
	上海房地(集团)有限公司			13,249,900.00	

	上海房地产资产管理有限公司	13,249,900.00		
一年内到期的非流动资产				
	上海港国际客运中心开发有限公司 (B 块)		250,000,000.00	

上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
预收账款			
	上海市土地储备中心		710,697,284.00
应付股利			
	上海房地(集团)有限公司		5,303,620.00
	上海地产(集团)有限公司	30,400,000.00	
其他应付款			
	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	48,018,750.00	
	上海市土地储备中心	16,916,050.00	
	上海普润房地产顾问有限公司	1,400,000.00	
	中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司	36,180,000.00	

七、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司本年度无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(万元)

担保方	被担保单位	担保金额	债务到期日
	关联方:		
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	36,707.00	2011-9-21
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	14,138.83	2011-11-11
中华企业股份有限公司	上海浦东古北置业有限公司	29,988.16	2011-10-31
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	39,886.20	2011-5-21
中华企业股份有限公司	上海古北(集团)有限公司	10,000.00	2011-9-9
上海房地产经营集团有限公司	中华企业股份有限公司	29,604.35	2011-11-21
中华企业股份有限公司	上海杉野置业有限公司	30,000.00	2013-9-1
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	10,000.00	2012-10-23
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	2012-10-23
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	35,928.39	2014-2-25
上海顺驰置业有限公司			
上海房地产经营集团有限公司	中华企业股份有限公司	29,293.95	2012-5-21

担保方	被担保单位	担保金额	债务到期日
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	8,400.00	2012-8-30
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2012-9-20
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	3,000.00	2012-11-24
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	5,000.00	2013-1-17
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	4,813.00	2013-2-5
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	10,600.00	2013-2-5
	合计	340,359.88	

(三) 其他或有负债

本公司无需要披露的或有事项。

八、 承诺事项

(一) 重大承诺事项

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

(1) 2010 年 12 月 30 日，本公司与母公司上海地产（集团）有限公司达成协议，本公司受让上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权，转让价格以上海房地（集团）有限公司 2010 年 7 月 31 日净资产价格为基础，实际转让价格为 8.30 亿元。2010 年 12 月 30 日完成股权交割手续，公司已于 2011 年 1 月 13 日支付了首期 51% 的股权受让款 4.24 亿元人民币，剩余股权款将在不超过 1 年内支付。相关股权工商变更手续尚未办理。

(2) 2010 年 9 月 26 日，本公司与昆仑信托有限责任公司签订《上海房地产经营（集团）有限公司股权受益权转让合同》，昆仑信托有限责任公司设立“宝石花-坤德一号集合资金信托计划”，以该计划的信托资金受让本公司持有的上海房地产经营（集团）有限公司 50% 股权的受益权，受让金额 7 亿元人民币，信托计划期 1.5 年，本公司承诺在此信托合同期满前回购该股权受益权，回购金额不低于人民币 $7 \text{ 亿元} \times (1 + 9.1\% \times 547/360)$ ，上述事项由上海地产（集团）有限公司承担不可撤销的连带责任保证。

(3) 2010 年 5 月 6 日，本公司与上海国际信托有限公司签订《上海古北（集团）有限公司股权受益权转让合同》，上海国际信托有限公司设立“中华企业古北集团股权受益权投资集合资金信托计划”，以该计划的信托资金受让本公司持有的上海古北（集团）有限公司 40% 股权的受益权，受让金额 3.50 亿元人民币，信托计划期 2 年，本公司承诺在该信托计划成立期满 1.5 年之前以不低于人民币 $3.50 \text{ 亿元} \times (1 + 12.75\%)$ 的金额回购，回购后该信托计划可提前终止。

(4) 2010 年 7 月 19 日，本公司与上海国际信托有限公司签订《上海古北（集团）有限公司股权受益权转让合同》，上海国际信托有限公司设立“中华企业古北集团股权受益权投资集合资金信托计划（II）”，以该计划的信托资金受让本公司持有的上海古北（集团）有限公司 47.50% 股权的受益权，受让金额 4.20 亿元人民币，其中 2.5 亿元人民币信托计划期为 1 年，1.7 亿元人民币

信托计划期为 1.5 年，本公司承诺在该信托计划成立期满之前以不低于人民币 2.50 亿元×(1+8.05%) + 人民币 1.7 亿元×(1+12.825%) 的金额回购。

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

(6) 2010 年 8 月 24 日，本公司与新华信托股份有限公司签订《国泰君安、申银万国股权收益权买入返售合同》，新华信托股份有限公司设立“新华信托-中华企业国泰君安、申银万国股权收益权买入返售集合资金信托计划”，以该信托资产受让本公司持有的国泰君安和申银万国股份的收益权，受让金额为人民币 1.735 亿元，合同约定的股权收益权的买入返售期为 20 个月，本公司承诺在到期日时回购上述股权收益权，回购总额为人民币 200,190,083.00 元，并由上海古北（集团）有限公司出具《回购履约保函》，对上述事项承担无条件、不可撤销的连带责任保证。2010 年 12 月 24 日，本公司与新华信托股份有限公司签订补充协议，将收益权变更为本公司“海通证券”3,152.69 万股股份的收益权，其他约定不变。公司于 2010 年 12 月 27 日办理海通证券的出质登记手续，并于 2010 年 12 月 28 日办理国泰君安和申银万国股权出质注销登记手续。

(7) 2010 年 9 月 30 日，本公司孙公司上海浦东古北置业有限公司与受让人中国东方资产管理公司上海办事处（以下简称“受让方”）和受托人上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“受托方”）签订《古北御庭财产权信托受益权转让和回购合同》，上海浦东古北置业有限公司向受让方转让“古北御庭财产权信托项下全部信托受益权”，受让金额为人民币 3 亿元，该信托期限为 1 年，上海浦东古北置业有限公司承诺在信托期满之前回购古北御庭财产权信托项下全部信托受益权”，回购金额为人民币 3 亿人民币×(1+9%)×信托天数/365。

(8) 2010 年 9 月 1 日，本公司子公司上海古北（集团）有限公司与中海信托股份有限公司签订《“古北集团-杉野置业股权收益权投资集合资金信托计划”之股权收益权转让与回购合同》，中海信托股份有限公司设立“古北集团-杉野置业股权收益权投资集合资金信托计划”，以该信托资金受让上海古北（集团）有限公司持有的上海杉野置业有限公司 100%股权收益权，受让金额为人民币 3.6 亿元，此信托到期日为 2011 年 9 月 21 日，上海古北（集团）有限公司承诺到期日前回购该股权收益权，回购金额为人民币 3.6 亿元×(1+7.5%)全部转让价款存续天数/365），本公司为上述回购事项提供不可撤销的连带责任保证。

(9) 2010 年 10 月 11 日，本公司子公司上海古北（集团）有限公司与中海信托股份有限公司签订《“古北集团-苏州洞庭股权收益权投资集合资金信托计划”之股权收益权转让与回购合

同》，中海信托股份有限公司设立“古北集团-苏州洞庭股权收益权投资集合资金信托计划”，以该信托资金受让上海古北（集团）有限公司持有的苏州洞庭房地产发展有限公司 40%股权收益权，受让金额为人民币 1.4 亿元，此信托到期日为 2011 年 11 月 11 日，上海古北（集团）有限公司承诺到期日前回购该股权收益权，回购金额为人民币 1.4 亿元×（1+7.5%）全部转让价款存续天数/365），本公司为上述回购事项提供不可撤销的连带责任保证。

2、 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
7,280.00	2008-10-15	2013-10-13	投资性房地产	淮海中路 1202 号（淮海公寓）	14,589.39
4,080.00	2008-10-15	2011-10-13	投资性房地产		
30,000.00	2010-7-2	2020-6-30	固定资产	中华企业大厦 13-27 楼	812.77
			投资性房地产		18,644.97
			无形资产		502.59
10,000.00	2009-12-1	2012-10-23	投资性房地产	淮海中路 1202 号（淮海公寓）	14,589.39
40,000.00	2010-1-4	2012-10-23	投资性房地产		
17,400.00	2010-7-30	2020-7-30	固定资产	中华企业大厦裙楼 5-12 楼	1,751.21
2,100.00	2010-10-21	2020-7-30	投资性房地产		12,499.80
500.00	2010-7-30	2011-7-30	无形资产		967.43
7,000.00	2009-3-31	2019-3-31	投资性房地产	春申路 2801 号 1-3 层	3,589.71
500.00	2009-3-31	2011-3-31			
25,900.00	2010-9-15	2018-9-15	存货	上海国际客运中心 2 幢	50,516.19
16,000.00	2009-8-18	2012-4-12	存货	南汇区周浦镇 26 街坊 2/11 丘部分土地	69,529.56
12,200.00	2010-3-26	2012-4-12	存货	“印象春城”四街区项目在建工程（周浦镇年家浜东路 129 弄：27-33 号、36-42 号、45-49 号、30 幢物业管理用房、32 幢人防、32 幢水泵房）	42,991.77
6,800.00	2010-4-21	2012-4-12	存货		
20,000.00	2010-5-31	2013-5-31	存货	周浦镇周园路 666 弄 1-3 号、5-12 号、15-42 号、48-93 号、95-208 号、4 号、13-14 号、43-47 号、94 号、配电间、有线电视机房	41,112.56
15,000.00	2010-8-30	2013-5-31	存货		
10,000.00	2009-4-30	2012-3-9	存货	南汇区周浦镇 26 街坊 2/11 丘部分土地	69,529.56
30,000.00	2010-9-1	2013-9-1	存货	乌鲁木齐北路 480 号万泰大厦 2 层	4,902.15
			投资性房地产	中华企业大厦 5-27 楼	31,144.76
			固定资产		2,563.99
			无形资产		1,470.02
1,800.00	2009-1-23	2012-1-20	存货	荣华东道 96 号 201-209	482.95

			固定资产	(维多利亚), 延安中路 847 号 7-8 层 (锦延大楼)	331.94
3,000.00	2009-5-27	2013-12-20	存货	吴国用 (2005) 第 20282 号国有土地使用权	5,737.17
3,000.00	2009-5-27	2013-12-20		吴国用 (2006) 第 20166 号国有土地使用权	
3,000.00	2009-5-27	2011-12-20		吴国用 (2005) 第 20282 号国有土地使用权	
2,000.00	2010-5-6	2014-5-19		吴国用 (2005) 第 20282 号国有土地使用权	
32,400.00	2010-3-25	2014-3-24	存货	上海浦东新区花木镇花木村 42 丘土地	120,487.03
1,000.00	2010-9-3	2014-3-24			
6,343.00	2010-3-25	2014-3-22			
15,000.00	2010-3-29	2011-1-28			
10,000.00	2010-3-29	2011-4-28			
19,092.55	2010-3-11	2020-3-20	存货	虹桥路街道 272 街坊 10/2 丘土地	19,584.91
45,000.00	2009-6-22	2017-5-30	存货	虹桥路 1452 号除 901 室	387.60
			固定资产	902 室 903 室 1003 室外的所有房产、虹桥路	4,495.84
9,144.00	2010-2-9	2017-5-30	投资性房地产	1482 号 1、2 幢、虹梅路 3820-3828 号双号	33,120.49
20,300.00	2010-6-3	2017-5-30	投资性房地产	水城南路 27-33 号 (单) 1-2 层、荣华西道 28 弄 4-8 号 (双) 全幢	2,444.36
5,900.00	2010-11-11	2017-5-30	固定资产	荣华西道 59 号全幢	2,117.31
7,100.00	2010-11-11	2015-10-7			

(2) 质押事项:

质押物名称	年末账面价值	质押权人名称	质押借款余额
本公司持有的苏州工业园区中华企业房地产发展有限公司 90% 的股权	41,607.13	上海市住房置业担保有限公司	50,000.00
本公司及子公司上海房地产经营 (集团) 有限公司持有的南郊中华园房地产房产有限公司 100% 的股权	44,151.44	中诚信托有限责任公司	

质押物名称	年末账面价值	质押权人名称	质押借款余额
本公司持有的上海顺驰置业有限公司 100%的股权	57,699.65	中诚信托有限责任公司	98,784.50
本公司持有的上海古北（集团）集团有限公司 47.5%的股权	84,510.69	上海国际信托有限责任公司	42,727.43
本公司持有的上海古北（集团）集团有限公司 40%的股权	71,166.89	上海国际信托有限责任公司	36,210.42
本公司持有的海通证券股份有限公司 3,152.69 万股股份	30,391.92	新华信托股份有限公司	17,383.96
本公司持有的上海房地产经营（集团）有限公司 50%的股权	62,738.30	昆仑信托有限责任公司	67,613.14
本公司子公司上海古北（集团）有限公司持有的上海浦东古北置业有限公司 100%的股权	49,259.67	上海爱建信托股份有限公司	29,988.16
本公司子公司上海古北（集团）有限公司持有的上海杉野置业有限公司 100%的股权	8,501.00	中海信托股份有限公司	36,707.00
本公司子公司上海古北（集团）有限公司持有的苏州洞庭房地产开发有限公司 40%的股权	505.14	中海信托股份有限公司	14,138.83
合计	450,534.83		393,553.44

（二） 前期承诺履行情况

1、本公司于 2009 年 12 月 24 日参与了杭州市江干区章家坝地块项目的竞拍，以 281,000 万元人民币的价格竞得该地块的国有建设用地使用权。本公司已成立子公司杭州中华企业房地产发展有限公司负责该项目的开发建设。该土地款项已于 2010 年度支付完毕，但相关产权证尚未办理。

2、2009 年 3 月，本公司与华宝信托有限责任公司签订《债权转让及回购合同》，本公司向华宝信托有限责任公司转让本公司委托中国农业银行上海市虹口支行向上海南郊中华园房地产开发有限公司发放委托贷款，该委托贷款金额为 20,000 万元，贷款到期日为 2010 年 6 月 25 日，贷款年利率 5.67%，转让后原委托贷款的各项义务保持不变，本公司已按承诺回购该债权。

3、本公司本年度已按期支付本年度应付债券利息 8,250 万元。

九、 资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

2010 年 1 月 30 日根据本公司第六届第八次董事会决议，以 2010 年末总股本 1,414,438,938 股计算，拟按每 10 股派发 1 元现金红利，共计分配利润 141,443,893.80 元，本次分配后母公司的未分配利润尚余 35,307,572.49 元结转下年度。该议案需报请公司 2011 年度股东大会年会审议批准实施。

(二) 其他资产负债表日后事项说明：

1、2010 年 12 月 30 日，本公司与母公司上海地产（集团）有限公司签订协议，本公司受让上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权，详见附注八（一）/1。

2、2011 年 1 月 7 日，本公司以总价 7.4 亿元竞得江苏省苏州平江区苏地 2010-R-33 号地块，该地块面积 48,859 平方米，容积率小于等于 0.5，性质为城镇住宅建设用地。

3、2011 年 1 月 11 日，本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司以总价 49,520 万元的价格竞得江阴市澄地 2009-C-100 号地块，占地面积为 84,727 平方米，容积率为 1.5。

4、2010 年 12 月，本公司董事会通过决议，决定将本公司持有的国泰君安和申银万国的股权挂牌转让，其中：申银万国 16,897,134 股股份的每股挂牌价格为 5.8 元，已被上海久事集团公司于 2010 年 12 月 17 日摘牌，截止 2011 年 1 月 30 日尚未完成相关交易手续；国泰君安 7,604,140 股股份的每股挂牌价格为 10 元，截止挂牌到期日 2011 年 1 月 25 日尚无人摘牌。上述股权已于 2010 年 12 月 28 日办理股权出质注销登记手续。

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

2010 年 11 月公司与母公司上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）签订协议，将瀛程置业 100% 的股权转让给地产集团，并于 2010 年 11 月完成相关产权交割及工商变更手续。

交通银行股份有限公司自 2011 年 1 月 30 日起解除公司为瀛程置业最高额度分别为 3 亿元及 2.5 亿元人民币的固定资产贷款合同提供相应最高信用额度的担保保证的担保责任。

十、 其他重要事项说明

(一) 非货币性资产交换

本公司 2010 年度未发生非货币性资产交换事项。

(二) 债务重组

本公司 2010 年度未发生重大债务重组事项。

(三) 企业合并

本公司 2010 年度未发生企业合并事项。

(四) 租赁

经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	995,144,927.29	900,916,514.95

(五) 以公允价值计量的资产和负债

项目	年初 金额	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提的 减值	期末金额
金融资产					
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）					
2. 衍生金融资产					
3. 可供出售金融资产			-15,922,237.48		303,919,171.40
金融资产小计			-15,922,237.48		303,919,171.40
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
上述合计			-15,922,237.48		303,919,171.40
金融负债					

(六) 其他需要披露的重要事项

1、2010 年 1 月，子公司上海古北（集团）有限公司参与了上海市朱家镇 B7、B8 地块项目的竞拍，并以 13.20 亿元人民币的价格竞得该地块的国有建设用地使用权，该项目占地面积为 132,014 平方米，地上总建筑面积 92,410 平方米，综合容积率为 0.70，用途为居住用地和商业金

融用地。上海古北（集团）有限公司已成立全资子公司上海古北朱家角置业有限公司负责该项目的开发建设。截止 2010 年 12 月 31 日，上述土地款已支付完毕，但相关产权证尚未办理。

2、2010 年 4 月，本公司与子公司上海房地产经营（集团）有限公司联合以人民币 26.24 亿元竞得上海松江区龙兴路 R19-1 号地块的国有建设用地使用权，该项目占地面积为 147,586.80 平方米，规划建筑面积 236,139 平方米，容积率 1.6。本公司与子公司上海房地产经营（集团）有限公司已成立上海瀛茸置业有限公司负责该项目的开发建设。截止 2010 年 12 月 31 日，上述土地款已支付完毕，但相关产权证尚未办理。

3、2010 年 6 月，本公司与中欧能源新技术（上海）发展合作中心有限公司联合以人民币 1.99 亿元竞得“江阴市申港街道申港河东侧、B 号用地西侧、港城大道北侧”地块和“申港街道 A 号地块东侧、亚包路西侧、港城大道北侧”地块，土地总面积 124,000 平方米，规划建筑面积 162,800 平方米，容积率 1.3。本公司与中欧能源新技术（上海）发展合作中心有限公司已成立项目公司江阴中企誉德房地产有限公司负责该项目的开发建设。截止 2010 年 12 月 31 日，江阴中企誉德房地产有限公司已将上述土地款支付完毕，但相关产权证尚未办理。

4、2010 年 1 月 28 日，本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司与上海市土地储备中心达成收购储备古美新村五街坊待建地块有关协议，由上海市土地储备中心收购储备上述土地，按照实际投入加资金成本的原则，上海市土地储备中心支付给上海房地产经营（集团）有限公司收购补偿费 2,895 万元，上述款项已于 2010 年 2 月和 6 月收讫，扣除公司投入部分成本 1,203.40 万元，余额 1,691.61 万元尚待与原各参建单位结算，故尚未结转利润。

5、2010 年 12 月，本公司董事会通过决议，决定将本公司持有的国泰君安和申银万国公司的股权挂牌转让，由于原国泰君安和申银万国的股份涉及借款质押，故本公司本期从二级市场购入“海通证券”3,153 万股股票，成交金额 31,984.14 万元，用于更换质押物，有关上述国泰君安和申银万国公司股权挂牌情况详见附注 九（二）/4。

十一、母公司财务报表主要项目注释

（一） 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
（1）账龄组合	300.00	0.04	15.00	5.00	3,130,880.00	81.39	156,544.00	5.00
（2）关联方组合	331,644.00	46.30			331,644.00	8.62		
组合小计	331,944.00	46.34	15.00		3,462,524.00	90.01	156,544.00	4.52

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	384,406.00	53.66	384,406.00	100.00	384,406.00	9.99	192,203.00	50.00
合计	716,350.00	100.00	384,421.00		3,846,930.00	100.00	348,747.00	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	300.00	100.00	15.00	3,130,880.00	100.00	156,544.00
合计	300.00	100.00	15.00	3,130,880.00	100.00	156,544.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
张震	70,000.00	70,000.00	100.00%	预计无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00%	预计无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00%	预计无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	384,406.00	384,406.00		

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

3、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
张震	非关联方	70,000.00	5 年以上	9.77
盛林	非关联方	110,000.00	5 年以上	15.36
董艳	非关联方	14,406.00	5 年以上	2.01
刘淑梅	非关联方	190,000.00	5 年以上	26.52
上海古北赵巷置业有限公司		331,644.00	1 至 2 年	46.30

(二) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
(1) 账龄组合	12,342,395.65	0.21	2,765,019.37	22.40	3,775,314.28	0.25	188,765.71	5.00
(2) 关联方组合	5,995,593,272.10	99.79			1,483,899,000.00	99.74		
组合小计	6,007,935,667.75	100.00	2,765,019.37	0.05	1,487,674,314.28	99.99	188,765.71	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	126,412.71		126,412.71	100.00	126,412.71	0.01	126,412.71	100.00
合计	6,008,062,080.46	100.00	2,891,432.08		1,487,800,726.99	100.00	315,178.42	

其他应收款种类的说明：

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	9,421,788.44	76.34	471,089.42	2,011,571.94	53.28	100,578.60
1—2 年	9,242.10	0.07	462.11	555,563.15	14.72	27,778.16
2—3 年	261,877.34	2.12	26,187.73	597,104.28	15.82	29,855.21
3—4 年	462,509.57	3.75	92,501.91	361,074.91	9.56	18,053.74
4—5 年	24,400.00	0.20	12,200.00			
5 年以上	2,162,578.20	17.52	2,162,578.20	250,000.00	6.62	12,500.00
合计	12,342,395.65	100.00	2,765,019.37	3,775,314.28	100.00	188,765.71

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

3、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	2,717,203,217.20	1 年以内	45.23	代垫土地款
上海顺驰置业有限公司	子公司	1,784,851,554.90	1 年以内至 2 年	29.71	项目借款
上海瀛茸置业有限公司	孙公司	1,137,928,500.00	1 年以内	18.94	代垫土地款
上海房产经营（集团）股份有限公司	子公司	200,000,000.00	1 年以内	3.33	往来款
江阴中企誉德房地产开发有限公司	子公司	71,110,000.00	1 年以内	1.18	往来款
合计		5,911,093,272.10		98.39	

4、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
杭州中华企业房地产发展有限公司	子公司	2,717,203,217.20	45.23
上海顺驰置业有限公司	子公司	1,784,851,554.90	29.71
上海瀛茸置业有限公司	孙公司	1,137,928,500.00	18.94
上海房产经营（集团）股份有限公司	孙公司	200,000,000.00	3.33
江阴中企誉德房地产开发有限公司	子公司	71,110,000.00	1.18
上海华营置业有限公司	孙公司	71,000,000.00	1.18
上海中鸿置业有限公司	子公司	13,500,000.00	0.22
合计		5,995,593,272.10	99.79

(三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例(%)	在被投资单 位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
联营企业：											
上海瀛浦置业有限公司	权益法	120,000,000.00	161,290,926.16	129,642.59	161,420,568.75	30.00	30.00				
天津星华商置业有限公司（注1）	权益法	81,000,000.00		81,001,952.43	81,001,952.43	30.00	30.00				
天津星华城置业有限公司（注1）	权益法	495,000,000.00		494,701,863.51	494,701,863.51	30.00	30.00				
天津星华府置业有限公司（注1）	权益法	315,000,000.00		314,932,418.73	314,932,418.73	30.00	30.00				
权益法小计			161,290,926.16	890,765,877.26	1,052,056,803.42						
子公司：											
上海古北（集团）有限公司（注3）	成本法	426,767,625.00	426,767,625.00		426,767,625.00	88.00	50.00				54,941,250.00
上海房地产经营（集团）有限公司（注3）	成本法	464,400,000.00	265,584,288.81		265,584,288.81	90.00	30.00				273,600,000.00
上海港泰房地产开发有限公司	成本法	77,861,785.00	77,861,785.00		77,861,785.00	60.00	45.00				
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司（注3）	成本法	378,000,000.00	378,000,000.00		378,000,000.00	90.00	30.00				45,000,000.00
上海房产之窗房地产信息有限公司	成本法	15,800,000.00	15,954,300.00		15,954,300.00	97.00	30.00				
上海鼎达房地产有限公司	成本法	54,070,404.00	54,070,404.00		54,070,404.00	90.00	30.00				45,000,000.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司（注3）	成本法	352,800,000.00	352,800,000.00		352,800,000.00	90.00	50.00				135,000,000.00
上海中鸿置业房地产开发有限公司	成本法	33,472,400.00	33,472,400.00		33,472,400.00	10.00	30.00				

2010 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投 资单位 持股比 例 (%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)	在被投资单 位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
浙江锦华房产有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00	95.00	45.00				
上海顺驰置业有限公司 (注 3)	成本法	675,490,000.00	654,562,880.84		654,562,880.84	100.00	30.00				
杭州中华企业房地产发展有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	30.00				
江阴中企誉德房地产有限公司	成本法	65,000,000.00		65,000,000.00	65,000,000.00	65.00	30.00				
其他被投资单位:											
成都海发股份有限公司	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00				30,000.00		
国泰君安证券股份有限公司 (注 2)	成本法	12,573,294.24	12,573,294.24		12,573,294.24				3,081,116.84		760,414.00
国泰君安投资管理股份有限公司	成本法	2,919,989.76	2,919,989.76		2,919,989.76						
上海金城房地产投资咨询公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00						
申银万国证券股份有限公司 (注 2)	成本法	21,355,333.33	21,355,333.33		21,355,333.33				9,393,751.41		3,379,426.80
上海华营置业有限公司	成本法	90,500,000.00	50,038,360.30	40,461,639.70	90,500,000.00	50.00	50.00				
上海瀛茸置业有限公司	成本法	45,000,000.00		45,000,000.00	45,000,000.00	45.00	45.00				
成本法小计			2,351,740,661.28	250,461,639.70	2,602,202,300.98				12,504,868.25		557,681,090.80
合计			2,513,031,587.44	1,141,227,516.96	3,654,259,104.40				12,504,868.25		557,681,090.80

长期股权投资的说明:

注 1: 详见附注六 (五) /6

注 2: 2010 年 12 月, 本公司董事会通过决议, 决定将本公司持有的国泰君安证券股份有限公司 (以下简称“国泰君安”) 和申银万国证券股份有限公司 (以下简称: “申银万国”) 的股权挂牌转让, 截止 2010 年 12 月 31 日尚未完成股权转让手续。公司于 2010 年 12 月 28 日已完成股权质押撤销手续, 详见附注十 (六) /6。

注 3: 本公司已将持有的这部分子公司的股权收益权用于信托产品计划的质押, 详见附注八 (一) /2。

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	360,780,381.82	286,360,563.20
其他业务收入	109,838.30	35,627.97
营业成本	290,068,993.45	259,894,471.35

主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	333,529,092.00	263,866,151.99	263,023,721.37	234,931,049.44
(2) 出租开发产品	27,251,289.82	26,134,399.97	23,336,841.83	24,953,929.75
合 计	360,780,381.82	290,000,551.96	286,360,563.20	259,884,979.19

主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	357,630,381.82	284,571,155.78	283,210,563.20	254,370,940.99
杭州地区	3,150,000.00	5,429,396.18	3,150,000.00	5,514,038.20
合 计	360,780,381.82	290,000,551.96	286,360,563.20	259,884,979.19

2、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
万泰大厦某业主	161,601,218.00	44.78
万泰大厦某业主	61,760,000.00	17.11
万泰大厦某业主	34,973,042.00	9.69
万泰大厦某业主	16,800,000.00	4.66
万泰大厦某业主	15,051,779.00	4.17

(五) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	557,681,090.80	406,380,074.49
权益法核算的长期股权投资收益	-272,483.04	36,038,259.81
处置长期股权投资产生的投资收益	4,459,572.65	-3,487,004.59
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		682,592.44
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		

可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	561,868,180.41	439,613,922.15

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海古北（集团）有限公司	54,941,250.00	73,255,000.00
上海房地产经营（集团）有限公司	273,600,000.00	33,300,000.00
国泰君安证券股份有限公司	760,414.00	2,285,074.49
申银万国证券股份有限公司	3,379,426.80	
上海企华置业发展有限公司		540,000.00
上海港泰房地产开发有限公司		126,000,000.00
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	45,000,000.00	117,000,000.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司	135,000,000.00	54,000,000.00
上海鼎达房地产发展有限公司	45,000,000.00	
合计	557,681,090.80	406,380,074.49

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海瀛浦置业有限公司	129,642.59	35,982,445.88
上海华营置业有限公司	-38,360.30	55,813.93
天津星华商置业有限公司	1,952.43	
天津星华城置业有限公司	-298,136.49	
天津星华府置业有限公司	-67,581.27	
合计	-272,483.04	36,038,259.81

投资收益的说明：

注：本公司于 2009 年 12 月退出了对上海企华置业有限公司 18% 的股权投资，实际收回退资款 600.67 万元，但上海企华置业有限公司 2009 年未完成减资的工商变更登记手续，故处置收益 445.96 万元暂挂于其他应付款。本年度公司已完成相关手续，故将处置收益从其他应付款中转出计入投资收益中。

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	195,162,859.86	237,844,548.01
加：资产减值准备	2,611,927.66	-954,576.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,370,072.19	24,442,389.66
无形资产摊销	1,163,822.37	704,439.84

长期待摊费用摊销	33,750.00	33,750.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-8,504.82	-12,485.69
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）	373,217,528.19	175,160,965.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-561,862,519.46	-439,613,922.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		2,423,861.20
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）	258,737,070.70	202,186,933.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	152,103,648.63	-152,935,263.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-75,768,582.42	-37,575,138.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	373,761,072.90	11,705,500.96
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	631,200,184.67	1,755,719,909.32
减：现金的期初余额	1,755,719,909.32	528,154,219.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,124,519,724.65	1,227,565,689.51

十二、补充资料

（一） 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	82,287,082.27	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	80,489,831.02	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	941,532.62	
对外委托贷款取得的损益	10,506,081.02	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,438,057.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-42,742,801.53	
少数股东权益影响额（税后）	-25,760,911.91	
合 计	102,282,755.83	

（二）净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.40	0.50	0.50
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.88	0.43	0.43

（三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上期金额）	变动比率	变动原因
预付账款	67,216,587.83	403,717,381.53	-83.35%	本公司子公司上海古北集团有限公司原预付的朱家角土地款本年交付后转入孙公司存货
存货	15,407,629,638.33	8,054,192,921.48	91.30%	本公司土地储备大幅增加
长期股权投资	1,298,343,224.98	302,527,046.94	329.17%	本公司本年增加对同受母公司控制的天津星华城、天津星华府以及天津星华商三家公司的投资 8.91 亿元。
预收款项	2,704,250,920.35	1,359,869,617.67	98.86%	本公司孙公司上海瀛浦置业有限公司“印象春城二期”预售款增加
长期借款	5,756,879,389.90	2,935,400,000.00	96.12%	本公司本年度因土地储备及开发项目需求而增加长期借款
营业成本	1,399,149,357.39	2,444,908,058.80	-42.77%	本公司因收入下降而相应减少营业成本
财务费用	449,128,154.79	233,744,217.69	92.15%	本年度因借款规模上升相应增加利息支出
投资收益	411,593,397.69	252,361,675.58	63.10%	本公司本年增加股权处置收益以及对上海浦东金鑫房地产发展有限公司权益法收益

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 1 月 30 日批准报出。

中华企业股份有限公司

二〇一一年一月三十日

附件一

上市公司 2010 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

编制单位: 中华企业股份有限公司

单位: 万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的 关联关系	上市公司核 算的会计科 目	2010 年期初 占用资金 余额	2010 年度占 用累计发生 金额 (不含 利息)	2010 年度占 用资金的 利息 (如 有)	2010 年度偿 还累计发 生金额	2010 年期末 占用资金余 额	占用形成 原因	占用性质
现大股东及其附 属企业 小计										
前大股东及其附 属企业 小计										
总计										
其他关联资金往 来	资金往来方名称	往来方与上市公司的 关系	上市公司核 算的会计 科目	2010 年期初 往来资金 余额	2010 年度往 来累计发生 金额 (不含 利息)	2010 年度往 来资金的 利息 (如 有)	2010 年度偿 还累计发 生金额	2010 年期末 往来资金余 额	往来形成 原因	往来性质
	上海滩涂造地有限公司	同受母公司控制	预付账款	3,431.59				3,431.59	预付款	经营性往来
大股东及其附属 企业	上海房地 (集团) 公司 (注)	同受母公司控制	其他应收款	1,324.99			1,324.99	0.00	往来款	经营性往来
	上海房地产资产管理有 限公司 (注)	同受母公司控制	其他应收款		1,324.99			1,324.99	往来款	经营性往来
上市公司的子公 司及其附属企业										
关联自然人及其 控制的法人										
其他关联人及其 附属企业										
总计				4,756.58	1,324.99		1,324.99	4,756.58		

注: 上海房地 (集团) 公司本年度完成公司制改制, 已更名为上海房地 (集团) 有限公司, 并在改制时将持有的上海古北京宸置业有限公司的股权及往来款无偿划拨给上海地产 (集团) 有限公司下属子公司上海房地产资产管理有限公司。

企业法定代表人: 朱胜杰

主管会计工作负责人: 孙勇

财务总监: 倪伯士

会计机构负责人: 唐喆

附件二：

对大股东及其附属企业担保情况汇总表

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保单位与被担保单位关系	担保起止日		年初金额	本年增加数	本年减少数	年末金额	备注
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2009年9月8日	2012年8月30日	8,400.00			8,400.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2009年9月21日	2012年9月20日	3,000.00			3,000.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2009年11月25日	2012年11月24日	3,000.00			3,000.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年1月18日	2013年1月17日		5,000.00		5,000.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年6月13日	2013年2月5日		473.00		473.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年6月13日	2013年2月5日		4,770.10		4,770.10	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年7月23日	2013年2月5日		699.00		699.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年7月23日	2013年2月5日		258.00		258.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年8月9日	2013年2月5日		4,872.90		4,872.90	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年8月31日	2013年2月5日		540.00		540.00	
中华企业股份有限公司	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	2010年11月30日	2013年2月5日		3,800.00		3,800.00	
公司及子公司对外担保合计					14,400.00	20,413.00		34,813.00	

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

2010年11月4日公司与母公司上海地产（集团）有限公司签订合同，将瀛程置业100%的股权转让给母公司。

截止2010年12月31日，瀛程置业实际已使用借款额度3.48亿元人民币。交通银行股份有限公司自2011年1月30日起解除公司为瀛程置业最高额度分别为3亿元及2.5亿元人民币的固定资产借款合同提供相应最高信用额度的担保保证的担保责任。

企业法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：孙勇

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

第十二节 备查文件目录

包括下列文件：

- （一）载有董事长亲笔签名的 2010 年年度报告文本；
- （二）载有法定代表人、财务总监签名并盖章的会计报表；
- （三）载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签字并盖章的审计报告正本；
- （四）报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- （五）公司章程。

文件存放地：上海市华山路 2 号中华企业大厦

中华企业股份有限公司

董事长（签字）：朱胜杰

二〇一一年一月三十日