

## 中华企业股份有限公司

### 2010 年年度报告摘要

#### §1 重要提示

1.1 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及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 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的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 公司负责人朱胜杰、主管会计工作负责人孙勇、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。

#### § 2 公司基本情况简介

##### 2.1 基本情况简介

股票简称	中华企业
股票代码	600675
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	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
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

##### 2.2 联系人和联系方式

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

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	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

#### 3.2 主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	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

#### 扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	284,712,296	26.17		85,413,689		-370,125,985	-284,712,296	0	0
1、国家持股	284,712,296	26.17		85,413,689		-370,125,985	-284,712,296	0	0
2、国有法人持股	0			0		0	0	0	
3、其他内资持股	0			0		0	0	0	
其中：境内非国有法人持股	0			0		0	0	0	
境内自然人持股	0			0		0	0	0	
4、外资持股	0			0		0	0	0	
其中：境外法人持股	0			0		0	0	0	
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	803,317,656	73.83		240,995,297		370,125,985	611,121,282	1,414,438,938	100
1、人民币普通股	803,317,656	73.83		240,995,297		370,125,985	611,121,282	1,414,438,938	100
2、境内上市的外资股	0			0		0	0	0	
3、境外上市的外资股	0			0		0	0	0	
4、其他	0			0		0	0	0	
三、股份总数	1,088,029,952	100		326,408,986		0	326,408,986	1,414,438,938	100

### 限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	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	370,125,985	85,413,689	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	0	55,380	239,981	公司董事长	按有关规定执行

陈力	0	0	3,600	3,600	公司副董事长	按有关规定执行
孙勇	175,613	0	52,684	228,297	公司董事、总经理	按有关规定执行
戴智伟	24,000	0	7,200	31,200	公司董事	按有关规定执行
张涤蓂	4,000	0	1,200	5,200	公司职工监事	按有关规定执行
印学青	97,193	0	29,158	126,351	公司副总经理兼董秘	按有关规定执行
张景载	39,336	0	11,801	51,137	原公司董事	按有关规定执行
李敏	126,254	0	37,876	164,130	原公司副总经理	按有关规定执行
合计	285,363,293	370,125,985	85,612,588	849,896	/	/

4.2 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 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海地产（集团）有限公司	国有法人	36.17	511,569,880	0	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	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	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	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	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	0	未知	
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,029,278	0	未知	
上海圣维仕物业管理有限公司	其他	0.19	2,700,172	0	未知	
上海房地（集团）有限公司	国有法人	0.19	2,683,320	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	0	未知	
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
上海地产（集团）有限公司	511,569,880		人民币普通股			
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	41,469,532		人民币普通股			
中国建设银行股份有限公司－长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	14,039,712		人民币普通股			

中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	5,675,694	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	4,039,000	人民币普通股
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,248,461	人民币普通股
上海中路实业有限公司	3,029,278	人民币普通股
上海圣维仕物业管理有限公司	2,700,172	人民币普通股
上海房地（集团）有限公司	2,683,320	人民币普通股
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	人民币普通股

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

##### 4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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。

##### 4.3.2.2 控股股东情况

法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	上海地产（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	皋玉凤
成立日期	2002 年 11 月 15 日
注册资本	42
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。

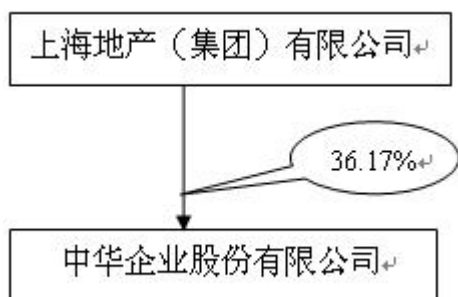
### 4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	上海地产（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	皋玉凤
成立日期	2002 年 11 月 15 日
注册资本	42
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。

### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
朱胜杰	董事长	男	56	2009 年 4 月 29 日	2012 年 4 月 28 日	184,601	239,981	公司实施利润分配方案	58	否
陈力	副董事长	男	54	2010 年 8 月 4 日	2012 年 4 月 28 日	0	3,600	购入	8.6	否
金鉴中	董事	男	53	2009 年 4 月 29 日	2012 年 4 月 28 日	0	0	-	0	是

孙勇	董事、总经理	男	50	2009年4月29日	2012年4月28日	175,613	228,297	公司实施利润分配方案	58	否
戴智伟	董事	男	50	2009年4月29日	2012年4月28日	24,000	31,200	公司实施利润分配方案	50.6	否
谢华康	董事	男	65	2009年4月29日	2012年4月28日	0	0	-	8	否
丛树海	独立董事	男	54	2009年4月29日	2012年4月28日	0	0	-	8	否
夏凌	独立董事	男	39	2010年3月25日	2012年4月28日	0	0	-	8	否
沈重英	独立董事	男	67	2009年4月29日	2012年4月28日	0	0	-	8	否
郑建令	监事会主席	男	58	2010年3月25日	2012年4月28日	0	0	-	0	是
王幸儿	监事	女	39	2009年4月29日	2012年4月28日	0	0	-	0	是
张涤萸	监事	女	39	2009年4月29日	2012年4月28日	4,000	5,200	公司实施利润分配方案	14.3	否
印学青	副总经理兼董事会秘书	女	43	2009年4月29日	2012年4月28日	97,193	126,351	公司实施利润分配方案	48.7	否
倪伯士	财务总监	男	49	2009年4月29日	2012年4月28日	0	0	-	43.4	否
张景载	原董事	男	56	2009年4月29日	2010年7月12日	39,336	51,137	公司实施利润分配方案	51.1	否
沈正超	原监事会主席	男	57	2009年4月29日	2010年2月9日	0	0	-	0	否
李敏	原副总经理	男	55	2009年4月29日	2010年7月12日	126,254	164,130	公司实施利润分配方案	43.1	否
李越峰	原副总经理	男	41	2009年4月29日	2010年11月8日	0	0	-	48.7	否
合计	/	/	/	/	/	650,997	849,896	/	456.5	/

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 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

##### 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、成本实行实时监管，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及优化等项目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。

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或产品	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 (%)
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
分产品						
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

## 6.3 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

### 6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

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	/		/

说明:2009 年 10 月 30 日,公司所发行的 12 亿元公司债券全部发行完毕,2009 年 12 月 10 日,公司 09 中企债在上海证券交易所挂牌上市(债券代码:122034,债券简称:09 中企债)。本次 12 亿元公司债券的募集资金主要用于偿还银行贷款和补充流动资金,其中用 5.6 亿元偿还商业银行贷款,目前已经全部偿还;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。本表为截至报告期末用于补充流动资金的募集资金使用情况。

#### 变更项目情况

□适用 √不适用

### 6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
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	/	/

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
上海市青浦区规划和土地管理局	上海市朱家角镇 B7、B8 地块项目	2010 年 1 月 7 日	132,000	不适用	不适用	否	是	是
上海市松江区规划和土地管理局	上海市松江龙兴路 R19-1 号、R19-2 号地块	2010 年 2 月 26 日	262,373	不适用	不适用	否	是	是
上海地产（集团）有限公司	上海房地（集团）有限公司 40% 股权	2010 年 12 月 30 日	83,029.9	不适用	不适用	是，按市场价评估	否	否

## 7.2 出售资产

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
上海久事集团公司	申银万国股份有限公司股权 16,897,134 股	2011 年 1 月 18 日	9,800.34	不适用	不适用	否	否	否
	国泰君安证券股份有限公司股权 7,604,140 股		不适用	不适用	不适用	否	否	否
上海地产(集团)有限公司	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	2010 年 11 月 4 日	37,391.85	不适用	7,537.37	是,按市场评估价	是	是

## 7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
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
担保总额占公司净资产的比例(%)	31.58

上表担保余额中有公司为上海瀛程置业有限公司发生担保 34,813 万元,因该公司于 2010 年 11 月转让给大股东上海地产(集团)有限公司,公司于 2011 年 1 月 30 日撤销了对其担保责任。

## 7.4 重大关联交易

### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
上海港国际客运中心开发有限公司			55,701.88	6.73
合计			55,701.88	6.73

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 560.77 元。

### 7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
上海滩涂造地有限公司		3,431.59		
上海房地（集团）公司	-1,324.99			
上海房地产资产管理有限公司	1,324.99	1,324.99		
上海市土地储备中心			0.00	1,691.61
上海普润房地产顾问有限公司			140.00	140.00
合计	0.00	4,756.58	140.00	1,831.61

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 4,756.58 万元。

### 7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

### 7.5 委托理财

□适用 √不适用

### 7.6 承诺事项履行情况

#### 7.6.1 公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他对公司中小股东所作承诺	目前公司与控股股东上海地产（集团）有限公司下属企业存在一定程度的同业状况，上海地产（集团）有限公司已于 2007 年明确承诺：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
---------------	---	---

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	319,841,408.88	0.3832	303,919,171.40		-15,922,237.48	可供出售金融资产	投资
合计		319,841,408.88	/	303,919,171.40		-15,922,237.48	/	/

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	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		/	/

#### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

## § 8 监事会报告

### 8.1 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，未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### 8.2 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。

### 8.3 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。

### 8.4 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，未发现有害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

### 8.5 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至上海地产（集团）有限公司。

## §9 财务会计报告

### 9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

### 9.2 财务报表(附后)

### 9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更

#### 9.3.1 会计政策变更

无

#### 9.3.2 会计估计变更

单位：万元 币种：人民币

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

### 9.4 本报告期无前期会计差错更正

### 9.5 企业合并及合并财务报表

#### 9.5.1 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。

#### 9.5.2 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

##### 9.5.2.1 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

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
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

##### 9.5.2.2 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

单位:万元 币种:人民币

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

中华企业股份有限公司  
 法定代表人: 朱胜杰  
 2011 年 1 月 30 日

## 9.2 财务报表

## 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			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,844,581,557.10</b>	<b>4,456,287,059.91</b>
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,629,189,687.75</b>	<b>3,053,796,711.49</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,473,771,244.85</b>	<b>7,510,083,771.40</b>

**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
<b>流动负债：</b>			
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	
<b>流动负债合计</b>		<b>3,439,799,119.82</b>	<b>3,015,584,755.05</b>
<b>非流动负债：</b>			
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	
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,030,143,058.68</b>	<b>2,669,916,233.33</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,469,942,178.50</b>	<b>5,685,500,988.38</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,003,829,066.35</b>	<b>1,824,582,783.02</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>11,473,771,244.85</b>	<b>7,510,083,771.40</b>

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

**合并资产负债表**  
**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
<b>流动资产:</b>			
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>18,758,246,559.39</b>	<b>12,278,416,149.57</b>
<b>非流动资产:</b>			
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,074,229,834.12</b>	<b>1,507,048,526.43</b>
<b>资产总计</b>		<b>21,832,476,393.51</b>	<b>13,785,464,676.00</b>

**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
<b>流动负债：</b>			
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	
<b>流动负债合计</b>		<b>8,253,483,323.70</b>	<b>5,472,150,804.67</b>
<b>非流动负债：</b>			
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	
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,619,938,528.68</b>	<b>4,120,916,233.33</b>
<b>负债合计</b>		<b>16,873,421,852.38</b>	<b>9,593,067,038.00</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>4,959,054,541.13</b>	<b>4,192,397,638.00</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>21,832,476,393.51</b>	<b>13,785,464,676.00</b>

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：孙勇

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

**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“-”号填列)		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

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

**合并利润表**  
**2010 年度**  
(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

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆



**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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>373,761,072.90</b>	<b>11,705,500.96</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,009,459,017.82</b>	<b>-1,280,872,131.65</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,511,178,220.27</b>	<b>2,496,732,320.20</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,124,519,724.65</b>	<b>1,227,565,689.51</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	1,755,719,909.32	528,154,219.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>631,200,184.67</b>	<b>1,755,719,909.32</b>

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

**合并现金流量表**  
**2010 年度**  
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-5,139,525,010.93	37,360,652.37
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-882,000,636.73	166,749,751.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		5,441,954,923.47	1,642,712,567.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-25,997.22	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,820,205,093.84	3,399,801,815.25

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

**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

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

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：孙勇

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

**合并所有者权益变动表**  
**2010 年度**  
 (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

**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								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,088,029,952.00	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

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:倪伯士

会计机构负责人:唐喆

中华企业股份有限公司  
二〇一一年二月一日