



中华企业股份有限公司

2005 年 半 年 度 报 告

2005 年 8 月 12 日

中华企业股份有限公司
2005 年 半 年 度 报 告

第一节 重要提示、释义及目录

重要提示：

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

公司全体董事出席董事会会议。

公司董事长朱胜杰、总经理孙勇、财务总监金爱薇及财务部副经理唐喆声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司 2005 年半年度财务报告未经审计。

第一节	重要提示、释义及目录.....	1
第二节	公司基本情况.....	2
第三节	股本变动和主要股东持股情况.....	4
第四节	董事、监事、高级管理人员情况.....	6
第五节	管理层讨论与分析.....	7
第六节	重要事项.....	17
第七节	财务报告.....	24
第八节	备查文件目录.....	61

第二节 公司基本情况

- 一、法定中文名称： 中华企业股份有限公司
公司英文名称： CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
中文名称缩写： 中华企业
英文名称缩写： CECL.
- 二、公司股票上市交易所：上海证券交易所
公司股票简称： 中华企业
公司股票代码： 600675
- 三、公司注册地址： 上海市浦东大道 1700 弄 17 号
公司办公地址： 上海市华山路 2 号中华企业大厦（200040）
公司互联网网址： <http://www.cecl.com.cn>
公司电子信箱： zhqy@cecl.com.cn
- 四、公司法定代表人： 朱胜杰
- 五、公司董事会秘书： 印学青
联系地址： 上海市华山路 2 号中华企业大厦
联系电话： 021 - 62170088
传 真： 021 - 62179197
电子信箱： zhqydm@cecl.com.cn
- 六、公司选定的信息披露报纸名称：《上海证券报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：董事会办公室
- 七、其他有关资料：
- 1、公司首次注册登记
注册日期：1993 年 10 月 5 日
注册地点：上海市浦东大道 1700 弄 17 号
 - 2、公司最近一次注册登记
注册日期：2005 年 5 月 27 日
注册地点：上海市浦东大道 1700 弄 17 号

3、企业法人营业执照注册号：3100001002555

4、税务登记号码：310047132340963

5、公司聘请的会计师事务所

名称：上海立信长江会计师事务所有限公司

办公地址：上海市南京东路 61 号

八、报告期主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产	5,980,547,210.81	6,322,158,258.46	-5.40
流动负债	4,303,343,920.77	4,901,893,897.15	-12.21
总资产	7,060,454,836.68	7,253,633,202.45	-2.66
股东权益(不含少数股东权益)	1,795,724,269.14	1,684,205,401.93	6.62
每股净资产(摊薄)	2.575	2.415	6.63
调整后每股净资产(摊薄)	2.459	2.380	3.32
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	198,352,321.58	51,696,977.80	283.68
扣除非经常性损益后的净利润	181,439,984.20	15,203,705.36	1093.39
每股收益(摊薄)	0.284	0.074	283.78
净资产收益率(摊薄)	11.05%	3.40%	增加 7.65 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-223,453,724.81	-335,171,978.37	不适用

注：经营活动产生的现金净流量同比增加 111,718,253.56 元

2、非经常性损益项目

单位：元

处置除公司产品外的其他资产产生的损益	1,386,170.08
各种形式的政府补贴	20,392,717.94
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-5,272,250.64
以前年度已经计提各项减值准备的转回	405,700.00
合计	16,912,337.38

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

项目	报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	341,863,025.48	19.04%	19.49%	0.490	0.490
营业利润	159,189,783.03	8.86%	9.07%	0.228	0.228
净利润	198,352,321.58	11.05%	11.31%	0.284	0.284
扣除非经常性损益后的净利润	181,439,984.20	10.10%	10.34%	0.260	0.260

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

报告期内公司股份总数及结构未发生变动。

二、报告期末股东总数

报告期末公司股东总数为 111,190 名。

三、公司主要股东持股情况介绍

1、公司前十名股东持股情况（2005 年 6 月 30 日）

名次	股东名称	报告期末持股数 (股)	报告期内股份 增减变动情况 (+, -)	持股数占总 股本比例 (%)	持有股份的 质押或冻结 情况	股份类别
1	上海地产（集团）有限公司	347,821,429	0	49.87	无	国有股
2	海通证券股份有限公司	8,195,060	0	1.17	不详	法人股
3	上海海证实业发展有限公司	3,926,400	0	0.56	不详	流通股
4	汉盛证券投资基金	3,047,316	+199,935	0.44	不详	流通股
5	上海古北集团工会	2,450,250	0	0.35	无	法人股
6	中国建设银行 - 博时裕富证券投资 基金	2,400,842	-139,701	0.34	不详	流通股
7	上海爱建股份有限公司	2,352,240	0	0.337	不详	法人股
8	上海敏特投资有限公司	2,01,8011	0	0.29	不详	流通股
9	王海波	1,535,814	+1,535,814	0.22	不详	流通股
10	国元证券有限责任公司	1,510,000	+1,510,000	0.21	不详	流通股

注 1、前十名股东关联关系或一致行动的说明：

持有未流通股的股东之间不存在关联关系或一致行动人关系；本公司未知持有流通股的股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系，本公司亦未知持有流通股的股东与持有未流通股的股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。

注 2、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：

报告期内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。

注 3、前十名股东中代表国家持股的单位情况：

目前代表国家持有股份的单位是上海地产（集团）有限公司。上海地产（集团）有限公司系我公司的控股股东，注册资本 42 亿元人民币，经营范围：土地储备、开发，滩涂资源管理、开发、利用，旧区改造的投资（上述经营范围涉及许可经营的凭

许可证经营)。

2、公司前十名流通股股东持股情况 (2005 年 6 月 30 日)

名次	流通股股东名称	期末持有流通股数量 (股)	种类
1	上海海证实业发展有限公司	3,926,400	A 股
2	汉盛证券投资基金	3,047,316	A 股
3	中国建设银行 - 博时裕富证券投资基金	2,400,842	A 股
4	上海敏特投资有限公司	2,018,011	A 股
5	王海波	1,535,814	A 股
6	国元证券有限责任公司	1,510,000	A 股
7	山西信托投资有限责任公司鸿盛信托	1,185,060	A 股
8	中国光大银行股份有限公司 - 光大保德信量化核心证券投资	1,119,734	A 股
9	中国工商银行 - 华安上证 180 指数增强型证券投资基金	1,009,150	A 股
10	招商银行股份有限公司 - 长城久泰中信标普 300 指数证券	843,324	A 股

四、报告期内公司控股股东或实际控制人发生变化的有关情况

报告期内，公司控股股东或实际控制人没有发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票情况未发生变动。

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况。

1、董事新聘情况

2005 年 3 月 23 日，公司第四届董事会第十二次会议审议通过了关于董事会人员变动的议案，4 月 26 日，公司 2004 年度股东大会年会审议通过关于调整公司董事会成员的议案，选举傅平、田汉雄、张慧娟为公司第四届董事会董事；本届董事会原董事徐林宝、张景载、邱启荣不再担任董事。

2005 年 4 月 26 日，公司召开第四届董事会第十三次会议，会议选举朱胜杰为公司第四届董事会董事长，并对离任董事进行了任职评价。

上述事项公告于 2005 年 3 月 25 日、4 月 27 日及 4 月 28 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、监事新聘情况

2005 年 3 月 23 日，公司第四届监事会第三次会议审议通过了关于公司监事会成员变动的议案，4 月 26 日，公司 2004 年度股东大会年会审议通过关于调整公司监事会成员的议案，选举张景载、金鉴中为公司第四届监事会监事；本届监事会原监事王铭槐、田汉雄不再担任监事。

2005 年 4 月 26 日，公司召开第四届监事会第四次会议，会议选举张景载为公司第四届监事会监事长，并对离任监事进行了任职评价。

上述事项公告于 2005 年 3 月 25 日、4 月 27 日及 4 月 28 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

3、高级管理人员新聘情况

2005 年 4 月 26 日，公司召开第四届董事会第十三次会议，聘任孙勇为公司总经理。

上述事项公告于 2005 年 4 月 28 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

第五节 管理层讨论与分析

一、报告期内经营成果及财务状况简要分析

(一) 报告期内公司整体情况

报告期内,通过对宏观政策的深入研究,对市场远景的认真分析,对企业自身的充分认识和广泛听取专家学者的意见和建议,公司已经初步完成了“十一五”发展规划框架,在战略目标、指导原则、增长方式、业务方向、区域发展、技术创新、企业文化等方面明确了总体发展战略思路。

报告期内,国家对房地产行业的宏观调控力度逐步加大,一系列房地产新政相继出台,公司积极应对,在“稳定发展、稳固主业、稳妥调整、稳步改制”的基础上,坚持“稳健、规范、创新”的指导思想,夯实基础,苦练内功,强化企业的核心竞争力,管理工作取得了稳步推进,各项经济指标同比实现较大幅度的增长。

2005 上半年,在上海房地产业协会等单位联合举办的“第三届上海市房地产开发企业 50 强”评选中,公司名列第七名;此外,公司还荣获了“上海市房地产开发十大著名企业”和“2005 年中国房地产百强开发企业——规模性 TOP10”等称号。

(二) 报告期内公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

公司主营房地产开发投资、商品房经营、租赁及物业管理等业务。

2005 年上半年,公司在建项目建筑面积总计 137 万平方米,竣工面积约 7.8 万平方米,预销售面积约 5.3 万平方米。报告期内,公司较好地完成了年初制定的各项财务预算指标,实现主营业务收入 90,268.35 万元,比去年同期增长 50.42%;主营业务利润 34,186.30 万元,比去年同期增长 37.29%;实现利润总额 32,722.67 万元,比去年同期增长 338.34%;实现净利润 19,835.23 万元,比去年同期增长 283.68%。

至报告期末,公司预收账款共计 114,565.97 万元,主要系静安中华大厦、上海春城、万都国际花园、古北西郊国际别墅、古北陆翔苑(顾村项目)、古北国际花园等项目的预售回笼款项,上述项目将陆续在 2005 年竣工交付使用或结转销售收入;此外,古北国际花园、古北国际广场、古北西郊国际别墅和财富广场剩余的四幢楼等项目正在加紧建设之中,这些项目均将成为公司今明两年主营业务的核心,显示了公司较好的盈利预期。

2、主营业务分行业情况表

(1) 主要项目的主营收入、主营利润和毛利率情况

单位：元

项目	主营收入	主营利润	毛利率
静安中华大厦	342,310,463.32	147,544,780.55	50.24%
淮海中华大厦	26,069,488.00	7,346,767.74	40.93%
港泰广场	115,612,126.00	36,057,658.52	37.69%
上海春城二期住宅	258,095,183.00	102,646,454.28	46.27%
金乾公寓	24,528,571.22	5,134,065.16	21.93%
光明大厦	46,370,880.00	8,304,739.76	19.87%
恒盛苑	32,424,303.00	14,230,004.00	49.46%

(2) 主营业务分行业情况表

单位：元

行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产行业	864,221,561.10	482,656,035.31	44.15	51.36	55.87	减少 1.62 个百分点
商业和服务业	31,454,532.95	15,327,805.98	51.27	7.89	3.37	增加 2.14 个百分点
工程施工	7,007,402.66	5,250,539.23	25.07	100.00	100.00	
其中: 关联交易	1,105,038.00	230,555.24	79.14	/	/	/
关联交易的定价原则	按市场价格定价					

(3) 主营业务分产品情况表

单位：元

产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房产销售	851,733,581.54	475,915,716.13	44.12	72.33	65.13	增加 2.43 个百分点
房屋租赁	12,487,979.56	6,740,319.18	46.03	-52.06	-27.50	减少 18.28 个百分点
商业和服务业	31,454,532.95	15,327,805.98	51.27	7.89	3.37	增加 2.14 个百分点
工程施工	7,007,402.66	5,250,539.23	25.07	100.00	100.00	
其中: 关联交易	1,105,038.00	230,555.24	79.14	/	/	/
关联交易的定价原则	按市场价格定价					

(4) 主营业务分地区情况表

单位：元

地区	主营业务收入
上海市	902,683,496.71

(5) 占主营业务收入或主营业务利润总额 10% 以上的主要产品

单位：元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产行业	864,221,561.10	482,656,035.31	44.15%

单位：元

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房产销售	851,733,581.54	475,915,716.13	44.12%

3、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期内公司利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力未发生重大变化。

4、报告期内其他对报告期净利润产生重大影响的经营业务

报告期内，公司控股子公司上海房产经营（集团）有限公司的投资公司上海浦东金鑫房地产发展有限公司的张杨滨江苑项目（财富海景）通过在建工程转让方式实现销售，获得销售收入 52,936 万元、收益 20,716.70 万元；财富广场部分楼实现销售，获得销售收入 53,204.55 万元、收益 10,613.84 万元。因上海浦东金鑫房地产发展有限公司不纳入公司合并报表范围，属于权益法核算单位，其产生的收益按投资比例体现在我公司报告期的投资收益中，其中张杨滨江苑项目（财富海景）体现收益 10,214.76 万元、财富广场体现收益 5,233.35 万元。上述两项收益合计为 15,448.11 万元，占报告期内公司净利润的 77.9%。

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

6、经营中的问题、困难与对策

报告期内，中央和上海市政府出台规范土地市场、稳定房价的政策。2005 年 5 月 11 日，中央七个部委联合出台了《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》，直指当前房地产投资规模过大、价格上涨过快的问题，提出各地要把调控楼市作为当前加强宏观调控的一项重要任务。随后，国家税务总局发布了《关于进一步加强房地产税收管理的通知》。

从近期交易萎缩和消费者观望的情况看，宏观调控政策已经通过交易量→价格→投资的链条效应开始传导，并产生一定作用和影响；同时，宏观调控使银行对房地产企业的贷款政策也进一步从紧，发展商不可避免地遭遇资金的压力，维护资金链的安全、保持公司良好的财务状况已经成为房地产企业非常重要的工作；而严格税收征管，也意味着房地产企业开发成本的提高，两项因素无疑将导致房地产企业优胜劣汰的过程出现。

针对这些困难，公司积极采取了一系列的措施缓解资金压力，主要有：进一步加强公

司预算管理，以预算管理为主线，在对现有在建项目进行梳理的基础上，根据公司资金面和各项目具体情况，合理调整各项目开发进度；进一步理顺现行管理模式，加强内部资金的调控力度，提高资金的使用效率；积极争取各商业银行总行优质客户的资格；通过推行财务负责人委派制度，进一步加强对项目成本和费用的监管力度；与此同时，加快项目预销售进度，调整营销策略，推动销售进程，加速预销售资金回笼，一定程度上缓解了政策性因素对公司发展所带来的资金压力。预计 2005 年底公司资产负债率将继续控制在合理水平。

7、主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海古北(集团)有限公司	房地产开发	古北一、二区土地综合开发	209,300,000.00	2,228,510,059.39	-12,356,393.55
上海房地产经营(集团)有限公司	房地产开发	金龙广场、上海春城、金乾公寓	300,000,000.00	1,831,077,238.16	231,634,217.21
上海鼎达房地产开发有限公司	房地产开发	项目管理、咨询、开发等	60,000,000.00	181,132,431.30	5,455,050.80
上海港泰房地产开发有限公司	房地产开发	港泰广场项目	127,680,000.00	182,965,752.47	26,824,558.11
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	房地产开发	苏州中华新城项目	100,000,000.00	736,731,482.73	-940,890.66
上海中迪置业有限公司	房地产开发	东方中华园项目	20,000,000.00	68,983,282.03	-543,139.92
上海中静房地产有限公司	房地产开发	静安中华大厦项目	8,000,000.00	405,086,561.72	116,048,033.55
上海中企实业有限公司	房地产开发	南汇滩涂项目	30,000,000.00	6,137,444.13	-13,526,602.29
重庆中华企业房地产发展有限公司	房地产开发	重庆中华新城项目	50,000,000.00	463,442,548.10	-4,360,529.73
上海南嘉房地产有限公司	房地产开发	淮海中华大厦项目	8,000,000.00	63,361,416.76	12,835,385.56
上海中企豪仕建筑工程有限公司	施工企业	木结构开发建造等	20,000,000.00	38,942,915.10	-743,627.20
天华威杰房地产开发有限公司	房地产开发	南郊中华园项目	10,000,000.00	445,441,525.06	-211,261.95
上海金慈厚房地产发展有限公司	房地产开发	新慈厚项目	20,000,000.00	575,673,502.00	0.00
上海金樱房地产发展有限公司	房地产开发	上海春城项目	30,000,000.00	51,438,402.20	-1,375,485.12
上海丹江房地产发展有限公司	房地产开发	丹江大厦项目	8,000,000.00	25,196,115.25	408,593.50
上海新古北企业发展有限公司	房地产开发	古北国际花园项目	30,000,000.00	451,470,036.89	-7,021,585.78
上海古北顾村置业有限公司	房地产开发	顾村项目	10,000,000.00	287,529,894.77	0.00
上海古北赵巷置业有限公司	房地产开发	古北西郊国际别墅项目	18,000,000.00	329,648,438.75	-1,866,140.43
上海古北京宸置业发展有限公司	房地产开发	古北国际广场项目	30,000,000.00	395,538,797.47	-3,363,814.88
苏州洞庭房地产发展有限公司	房地产开发	太湖古北雅园项目	29,306,408.75	58,118,140.64	-1,079,240.20
上海隆升建设发展有限公司	房地产开发	恒盛苑项目	30,000,000.00	211,436,320.99	7,598,044.20

(三) 报告期内公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司没有募集资金，也不存在前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司在建项目施工面积约 137 万平方米，竣工面积约 7.8 万平方米，主要竣工项目有静安中华大厦、部分上海春城项目，预计 2005 年年内竣工的项目有：锦华大酒店、古北西郊国际别墅（一期）、苏州西山别墅项目（一期）、顾村项目。

（1）报告期内实现销售收入的主要项目的基本情况：

1)、淮海中华大厦（原中诚大厦）

该项目位于上海市黄浦区人民路 889 号，东临豫园商业旅游区，北靠人民广场商务区，西接淮海路商业街，处于上海市中央商务区和中央商业区之中。项目占地总面积 0.43 万平方米，总建筑面积约 4 万平方米，地上 28 层，地下 2 层。该项目为内销商办综合楼，项目总投资额 3.5 亿元，已于 2003 年全面竣工并在 2004 年一季度完成交付使用。报告期内实现销售收入 2,606.95 万元，主营业务利润 734.68 万元。

2)、静安中华大厦（原置信广场）

该项目位于静安区北京西路以南、胶州路以西，占地面积 0.36 万平方米，总建筑面积约 4.2 万平方米，地上 30 层，地下 2 层。该项目为内销商办综合楼，项目总投资约为 4.1 亿元。该项目于 2005 年第一季度竣工交付使用。报告期内实现销售收入 34,231.05 万元，主营业务利润 14,754.48 万元。

3)、上海春城项目

该项目位于闵行区春申路、莲花路，是市政府重点规划的春申居住示范区工程，占地 31 公顷，整个小区由公司控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司实行分期滚动开发。第三期项目总投资约 7 亿元，建筑面积约 24 万平方米，其中住宅面积 17 万平方米，并有学校、幼儿园、大卖场等公建配套项目。2005 年上半年全面竣工交付。报告期内实现销售收入 25,809.52 万元，主营业务利润 10,264.64 万元。

4)、港泰广场

该项目位于延安东路 700 号，系我公司存量经营性房产，投资总额为人民币 5.6 亿元，于 1998 年竣工交付使用，总建筑面积约 5.7 万平方米。为加速资金回笼，公司决定出售该存量房产项目，报告期内实现销售收入 11,561.21 万元，主营业务利润 3,605.77 万元。

5) 虹苑基地项目（包括恒盛苑）

该项目位于古羊路以南，姚虹路以西，占地面积约 7.6 万平方米，总建筑面积约 12.2 万平方米，由公司控股子公司上海古北（集团）有限公司投资建设。其中 4.1 万平方米多层动迁房已于 2003 年完成各项验收，取得入户许可证，并完成与物业公司交接；另外恒盛苑 8.1 万平方米为小高层商品房，2004 年年底住宅部分完成交付使用。项目投资总额为 2.8 亿元。报告期内实现销售收入 3,242.43 万元，主营业务利润 1,423 万元。

（2）报告期内公司其他主要在建项目的基本情况

1) 东方中华园

该项目地处浦东新区陆家嘴地区，位于民生路以东、羽山路以南、巨野路以西、灵山路以北。项目占地面积 7.2 万平方米，总建筑面积约 12.3 万平方米，由 8 幢高层、4 幢中高层组成，总投资约 5.3 亿元，由中华企业股份有限公司投资建设。整个小区已于 2003 年底全面竣工并取得入户许可证，2004 年上半年完成业主入户手续。目前进行商场改造工程。

2) 重庆中华新城 B1、B2、A9 地块项目

该项目位于重庆市袁家岗体育中心总体规划区域内，由袁石路和袁茄路的 B1、B2、A9 地块组成，规划净用地面积合计近 9.5 万平方米，规划总建筑面积约 65 万平方米，将建造商业、办公、住宅相结合的大型社区。项目总投资约 18 亿元，中华企业股份有限公司占该项目投资的 60%，上海古北（集团）有限公司占该项目投资的 10%。2005 年上半年度该项目处于基础施工阶段。

3) 苏州中华新城项目

该项目位于苏州工业园区金鸡湖湖东 6 号地块，苏胜路以北、津梁街以西、南施街以东。中华企业股份有限公司于 2003 年 10 月通过土地拍卖方式取得该地块的使用权。该项目占地面积为 11.8 万平方米，拟建地上总建筑面积 24.8 万平方米住宅小区。预计项目总投资约 12 亿元。2005 年上半年进行项目北区主体结构施工。

4) 南郊中华园（南汇航头项目）

该项目位于南汇区航头镇，南临航三公路、北临干六路、西侧为梅元路、东侧为鹤鸣路。项目占地面积约 34 万平方米，拟建独立别墅、联排别墅、叠加别墅相结合的住宅小区，总建筑面积约 20.4 万平方米，预计项目总投资约 13 亿元。上海天华威杰房地产开发有限

公司为该项目的实施运作主体，其中，中华企业股份有限公司占该项目公司 90% 股权。2005 年上半年该项目处于前期设计阶段，计划 06 年内开工建设。

5)、淮海公寓

该项目为保护建筑改造项目，地处淮海中路 1202 号，占地面积 0.34 万平方米，主楼 13 层，总建筑面积约 1.1 万平方米，为涉外出租住宅，由中华企业股份有限公司负责投资改造。目前已完成保护建筑检测评审，内部原装修拆除。预计 2006 年完成改造。预计改建费用为 0.75 亿元。

6)、锦华大酒店（原名杭州敬业大厦）

该项目位于杭州市秋涛北路 326 号，是我公司与上海兴业房产股份有限公司在保证合同纠纷一案法院调解过程中，上海兴业房产股份有限公司转让给我公司的项目。该项目建筑面积约 2.1 万平方米，其中我公司占 74.74% 的权益。目前该项目结构与安装基本完成，内装饰完成 85%，预计 2005 年底竣工。该项目总投资约为 1.5 亿元。

7)、古北国际花园（古北一区 10 - 1 地块）

该地块位于古北新区一区中心区，占地面积约 3.3 万平方米，总建筑面积约 14.7 万平方米，由上海新古北企业发展有限公司开发建设，其中上海古北（集团）有限公司占该项目公司 90% 股权，中华企业股份有限公司占该项目公司 10% 股权。目前该项目已基本完成外墙装饰，进行内装饰，预计 2006 年上半年工程交付使用。项目总投资预计为 7.7 亿元。

8)、古北国际广场（古北中心广场，即古北二区 3-2 地块）

该项目位于古北新区二期中心区，占地面积约 2.62 万平方米，总建筑面积约为 10.7 万平方米，由上海古北京宸置业发展有限公司开发建设，其中上海古北（集团）有限公司占 60% 股权。目前该项目主楼结构封顶，进行内外装饰。该项目上海古北（集团）有限公司预计投资 3.5 亿元。

9)、古北西郊国际别墅（赵巷项目）

该项目位于青浦赵巷镇西北部，总占地面积约 31.8 万平方米，规划建筑面积约 7.1 万平方米。由上海古北（集团）有限公司投资建设别墅群。目前，该项目一期 3.4 万平方米 97 幢别墅正在进行装饰、环境配套施工，二期 3.7 万平方米进行基础施工。预计项目总投资 4.6 亿元。

10)、太湖古北雅园（苏州西山别墅项目）

该项目位于苏州西山，依山傍水，占地面积约 12 万平方米，拟建别墅 2.8 万平方米，由上海古北（集团）有限公司投资建设。目前，该项目一期 19 幢别墅约 0.5 万平方米已完成，正在装修，下半年进入销售，二期约 2.3 万平方米正处于规划方案设计阶段。预计项目总投资约 1.3 亿元。

11)、顾村项目

该项目位于宝山区顾村镇“四高”示范居住区 2 号地块，由上海古北（集团）有限公司通过投标方式取得。该项目属政府配套商品房项目，土地面积 7.2 万平方米，建造配套商品房 10.8 万平方米，项目总投资约为 3.3 亿元，目前该项目进行总体配套施工，预计 2005 年第四季度竣工交付使用。

12)、古北新区一、二区商务分区项目

该项目由古北新区一、二区商务分区 9-3 地块和 9-4A 地块组成，其中 9-3 地块位于虹桥路以南、红宝石路以北、玛瑙路以西、申康宾馆以东，用地面积约 1.9 万平方米，总建筑面积约 11.7 万平方米；9-4A 地块位于虹桥路以南、规划电话局以北、古北湾大酒店以西、金珠路以东，用地面积约 0.8 万平方米，总建筑面积约 3.4 万平方米。由上海古北（集团）有限公司投资建设。9-3 地块建造公寓式酒店，9-4A 地块建造商务办公楼。预计项目总投资 10.2 亿元。目前 9-4A 地块项目处于方案设计阶段。

13)、财富广场（东昌路项目）

该项目南至东昌路、北到商城路，位于黄浦江以东，浦明路以西的长方形地块内，岸线达 400 米，占地面积 2.89 万平方米，建筑面积约 4.2 万平方米，为 7 幢一字排开的独立办公楼，由上海房地产经营（集团）有限公司的子公司上海浦东金鑫房地产发展有限公司与第三方共同开发。目前该项目正在进行内部装修工程，预计 2005 年年内部分交付使用，目前基本完成预售。报告期内已结转其中部分楼的销售收入。上海房地产经营（集团）有限公司预计投资 3.7 亿元。

14)、财富海景(张杨滨江花园)

项目地处南浦大桥和杨浦大桥之间的中心区域，紧临财富广场，占地面积 1.6 万平方米，总建筑面积约 6.9 万平方米，由上海房地产经营（集团）有限公司的子公司上海浦东

金鑫房地产发展有限公司与第三方共同开发。该项目 2005 上半年已通过在建工程转让方式实现销售。

15)、新慈厚项目

该项目紧邻南京西路，近上海商城、锦沧文华大酒店和嘉里中心，位于上海高尚办公楼区域内，占地面积 1.5 万平方米，该项目中上海房地产经营（集团）有限公司投资 55%。目前已完成扩大用地手续办理工作和解决原动迁单位买断等问题。

16)、东方金座(大康花园)

该项目位于浦东新区杨高南路、浦建路，占地面积 0.86 万平方米，总建筑面积约 4.9 万平方米，该项目由上海房地产经营（集团）有限公司及其他三家公司通过现房拍卖方式获取，其中上海房地产经营（集团）有限公司占总投资的 30%。项目已于 2005 年上半年基本完成预售。上海房地产经营（集团）有限公司预计对该项目总投资 1 亿元人民币。

17)、万都花园

该项目位于杨柳青路、枣阳路，占地面积 0.9 万平方米，总建筑面积约 2.6 万平方米，该项目通过现房拍卖获取，其中上海房地产经营（集团）有限公司占总投资的 40%，项目已于 2004 年底开始销售，目前基本完成销售。上海房地产经营（集团）有限公司预计对该项目总投资 0.8 亿元人民币。

18)、上海港国际客运中心

该项目地处东大名路高阳港，东至高阳路，西至虹口港，北至东大名路，南至黄浦江，属即将大规模改造兴建的北外滩高档物业区域。该项目由上海港国际客运中心开发有限公司开发，由上海房地产经营（集团）有限公司的子公司上海浦东金鑫房地产发展有限公司投资 80.39%与第三方共同开发。项目占地面积 13.63 万平方米，可建商业、办公建筑 16 万平方米，项目于 2004 年 1 月开工，预计 2007 年分批竣工交付。上海浦东金鑫房地产发展有限公司预计将投资 25-30 亿元。

二、报告期实际经营成果与前期定期报告披露的预测的比较

2005 年第一季度公司业绩大幅增长；第二季度，公司投资主建的静安中华大厦进入销售结转期，公司控股子公司上海房产经营（集团）有限公司的投资公司上海浦东金鑫房地产发展有限公司的财富广场部分项目实现销售，因此，2005 年 1-6 月公司主营业务收入和

净利润同比大幅增长。鉴于上述因素，报告期公司实现主营业务收入 90,268.35 万元，净利润 19,835.23 万元，与上年同期相比分别增长 50.42%和 283.68%。

三、公司管理层对下一报告期期末的净利润予以警示

鉴于上半年公司业绩同比大幅上升，第三季度公司进一步抓紧在售项目的资金回笼，公司预计 2005 年 1-9 月可实现净利润较上年同期大幅增长。根据公司初步测算，预计公司 2005 年前 9 个月的净利润较去年同期（2004 年 1-9 月净利润为 5,269.58 万元）增长 400% 以上，具体财务数据将在 2005 年第三季度报告中披露。另外，由于房地产行业投资周期较长，一般需二到三年，因此近期国家出台的调控政策及行业的景气度对公司的影响会有滞后效应。

四、公司 2005 年半年度报告中的财务报告未经审计。

第六节 重要事项

一、 公司治理情况

报告期内，公司严格按照中国证监会有关文件、公司章程及其附件的要求，进一步规范公司经营运作，严格按照既定的程序处理公司一系列经营管理事务。

为进一步完善公司法人治理结构，根据中国证监会 2005 年 3 月 22 日发布的《关于督促上市公司修改公司章程的通知》（证监公司字【2005】15 号）的有关要求，公司对《中华企业股份有限公司章程》（2003 年 6 月版）进行了修改，并已经公司 2004 年度股东大会年会审议通过，本次章程修改，进一步理顺了公司法人治理结构，保障了公司中小股东的权益。

为进一步完善内部建设，确保规范运作，加强对投资企业的有效管理，公司在对所属各投资企业进行充分摸底调查的基础上，着手编制《中华企业股份有限公司投资企业管理办法》，进一步规范公司对各所属企业的管理模式和框架，整合管理条线，明确责任和义务，完善投资管理体系。此外，公司还进一步修订完善《中华企业股份有限公司内部审计制度》等一系列内部管理制度，理顺内部管理结构，加强公司内控建设，为公司发展奠定坚实的基础。

比照中国证监会发布的《上市公司治理准则》等有关规范文件，目前公司尚未建立上述文件所要求的董事会下设四个专业委员会，即战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。公司董事会正在积极制定完善公司治理机制的方案，计划在年内建立起上述四个专业委员会，以进一步规范公司运作，促进公司健康、持续的发展，更好地保护广大中小股东的合法权益。

二、 利润分配及公积金转增股本方案的执行情况

2005 年 4 月 26 日，公司召开了 2004 年度股东大会年会，会议审议通过了公司 2004 年度利润分配预案；公司于 2005 年 6 月 10 日、6 月 15 日刊登了关于 2004 年度分红派息实施公告及分红派息补充公告。公司以 2004 年末总股本 697,455,097 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.25 元（含税），即每 1 股派发现金红利 0.125 元（含税），共计派发现金红利 87,181,887.13 元。股权登记日为 2005 年 6 月 15 日，除息日为 2005 年 6 月 16

日，红利发放日为 2005 年 6 月 22 日。至本半年度报告公布之日，该利润分配方案已执行完毕。上述事项分别刊登于 2005 年 4 月 27 日、6 月 10 日和 6 月 15 日的《上海证券报》和《中国证券报》。

公司未拟定 2005 年半年度利润分配预案和资本公积转增股本预案。

三、报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项，也不存在以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项。

四、报告期内及以前期间发生但持续到报告期公司收购及出售资产、资产重组事项

1、报告期内发生的重大资产收购事项

2005 年 3 月 23 日，公司第四届董事会第十二次会议审议通过了关于我公司参与投资上海周浦镇 23 号地块的议案。该项目由我公司与控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司共同投资收购该地块项目公司上海连颖房地产公司，其中，我公司占该项目公司 30% 的股权，上海房地产经营（集团）有限公司占该项目公司 70% 的股权。该事项公告于 2005 年 3 月 25 日的《上海证券报》和《中国证券报》。因上海连颖房地产公司债权债务尚未理顺，尚未签定收购协议。

2、报告期内发生的重大资产出售事项

(1) 2005 年 5 月 9 日，我公司控股子公司上海古北（集团）有限公司的子公司上海新古北企业发展有限公司与上海竣嵘置业有限公司签署《在建工程转让合同》，古北国际花园 1 号、2 号、3 号楼地上第 3 层至顶层的全部房屋转让给上海竣嵘置业有限公司，上述转让房产约 36,370 建筑平方米，转让价格为人民币 36,370 万元。2005 年 5 月 10 日，双方还签订了该在建工程的建设管理委托协议书，上海竣嵘置业有限公司以 3,637 万元工程建设管理费委托上海新古北企业发展有限公司进行相关项目的工程建设管理、竣工验收及申领大产证等事宜。该事项公告于 2005 年 5 月 11 日的《上海证券报》和《中国证券报》。现上海竣嵘置业有限公司已向上海新古北企业发展有限公司支付了价款 8,400 万元，占转让价款 23.1%。

(2) 2005 年 6 月 14 日，我公司控股子公司上海中企实业有限公司（以下简称“中企实业公司”）与上海东方滩涂造地开发有限公司（以下简称“东滩造地公司”）签订协议，中止合作开发上海南汇东滩地块事项。中企实业公司于 2001 年 12 月 15 日和 2002 年 6 月

25 日与东滩造地公司签订了有关投资开发上海南汇东滩地块的协议，近期，东滩造地公司接到沪临港管委法【2004】83 号《关于临港新城土地清理整顿的实施办法》的通知，通知要求政府部门加强临港新城土地管理和规划控制，依法严格控制围垦土地权证的发放和变更。基于上述有关实施办法的实行将使得原先所签订的两份投资开发协议无法继续履行，根据上海市规划局、市房屋土地资源管理局、南汇区政府、临港新城管委会联合文件精神，双方中止了原先的合作开发协议，由东滩造地公司分期支付中企实业公司已经投资到位的资金款项，同时对中企实业公司进行补偿，涉及金额为人民币 46,562.848 万元。该事项公告于 2005 年 6 月 17 日的《上海证券报》和《中国证券报》。截至报告期末，东滩造地公司已向中企实业公司支付了原预付款 23,461.25 万元。

上述事项中古北国际花园部分转让、南汇滩涂中止协议均未在报告期内体现收入及利润。

3、公司没有以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及资产重组事项。

五、报告期内重大关联交易事项

1、报告期内无购销商品、提供劳务的关联交易。

2、报告期内资产收购、出售交易的关联交易

2005 年 6 月 14 日，我公司控股子公司上海中企实业有限公司（以下简称“中企实业公司”）与上海东方滩涂造地开发有限公司（以下简称“东滩造地公司”）签订协议，中止合作开发上海南汇东滩地块事项。中企实业公司先前与东滩造地公司签订投资开发协议时，并没有构成关联交易；2004 年 12 月 31 日，我公司控股股东变更为上海地产（集团）有限公司，而东滩造地公司系上海地产（集团）有限公司的控股子公司，此次终止事项构成了关联交易。有关此次关联交易的详细内容详见本半年度报告“第六节重要事项第四部分 2（2）”。

3、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）控股子公司上海古北（集团）有限公司，报告期末对下属公司古北集团香港有限公司借款余额为 19,897,284.68 元，报告期内没有增减变动。

（2）控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司，报告期内新增对其下属公司上海浦东金鑫房地产发展有限公司借款 50,000,000 元，至报告期末借款余额为 129,000,000 元；

对上海浦东金鑫房地产发展有限公司的下属公司上海科怡房地产发展有限公司借款余额为 53,637,375 元，和去年底一致，报告期内没有新增借款。

(3) 控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司，报告期内收回持股比例为 30% 的上海达金置业有限公司的全部借款 10,830,000 元，同时上海达金置业有限公司向上海房地产经营(集团)有限公司提供借款 21,000,000 元。

(4) 控股子公司重庆中华企业房地产发展有限公司为开发重庆中华新城项目，向另一方持股 30% 的股东上海昊泰房地产投资管理有限公司借款，报告期内没有增减变动，期末借款余额为 68,844,945 元。

(5) 2004 年公司控股股东变更为上海地产(集团)有限公司。报告期内其下属公司上海东方滩涂造地开发有限公司，中止了与我公司控股 80% 的上海中企实业有限公司的南汇滩涂协议(详细内容详见本半年度报告“第六节重要事项第四部分 2(2)”)，并在报告期内偿还上海中企实业有限公司全部原支付的土地预付款 234,612,500 元。报告期末向上海地产(集团)有限公司下属公司上海市滩涂造地有限公司，预付崇明滩涂土地款余额为 45,640,000 元，报告期内没有增减变动。

(6) 控股子公司上海中企实业有限公司中止南汇滩涂开发，全部收回了原支付的土地预付款 234,612,500 元后，偿还了持股 20% 的上海房地(集团)公司借款 40,942,500 元。

(7) 控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司的子公司上海金慈厚房地产发展有限公司，因开发金慈厚项目向上海房地(集团)公司借款，报告期内没有增减变动，期末借款余额为 242,003,252.40 元。

(8) 控股子公司上海古北(集团)有限公司的子公司古北京宸置业发展有限公司，因开发古北国际广场项目向上海房地(集团)公司借款，报告期内没有增减变动，期末借款余额为 15,000,000 元。

4、担保事项

(1) 至报告期末有三家公司为本公司银行借款提供担保：上海地产(集团)有限公司为本公司担保 102,500 万元，上海房地(集团)公司为本公司担保 9,000 万元，控股公司上海古北(集团)有限公司为本公司担保 20,000 万元，合计为 131,500 万元。

(2) 报告期末本公司为关联方担保事项：

被担保单位名称	担保类型	担保金额(万元)	担保期限
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	连带责任担保	6,000	2005.6.25—2005.7.25
上海房地产经营(集团)有限公司	连带责任担保	5,000	2005.2.6—2005.8.6

上海浦东金鑫房地产发展有限公司和上海房地产经营(集团)有限公司各自分别于 2005 年 7 月 25 日和 8 月 6 日按期偿还银行贷款,截至本半年度报告披露日,我公司为上述两家公司担保余额已减为零。

六、重大合同及其履行情况

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

2、重大担保

对控股子公司的担保情况和违规担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期 协议签署日	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	2005.6.25	6,000	连带责任保证担保	2005.6.25-2005.7.25	是	是
报告期内担保发生额合计			6,000			
报告期末担保余额合计			6,000(注)			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			5,000			
报告期末对控股子公司担保余额合计			5,000(注)			
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额			11,000			
担保总额占净资产的比例			6.13%			
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供的担保			无			
直接和间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额			无			

担保总额超过净资产的 50%部分的金额	无
违规担保总额	无

注：上海浦东金鑫房地产发展有限公司和上海房地产经营（集团）有限公司各自分别于 2005 年 7 月 25 日和 8 月 6 日按期偿还银行贷款，截至本半年度报告披露日，我公司为上述两家公司担保余额已减为零。

3、报告期内或持续到报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理的事项。

4、报告期内其他重大合同

2005 年 3 月 23 日，公司第四届董事会第十二次会议审议通过了关于公司向中国农业银行上海市虹口区曲阳支行申请人民币抵押借款的议案。公司采用抵押借款的方式，向中国农业银行上海市虹口区曲阳支行申请人民币借款，借款金额为人民币叁亿元，借款期限伍年。本次借款抵押物为华山路 2 号“中华企业大厦”部分楼层，建筑面积共 28,744.15 平方米，上述抵押物经评估后的市场价格为 640,352,625 元。上述事项公告于 2005 年 3 月 25 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

七、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期末未有承诺事项。

八、本半年度财务报告未经审计，报告期内未发生更换会计师事务所的事项。

九、报告期内公司、公司董事会及董事不存在受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十、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
关于本公司国家股划转事宜的公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 1 月 8 日	http://www.sse.com.cn
公司第四届董事会第十二次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 3 月 25 日	http://www.sse.com.cn
关于召开 2004 年度股东大会年会的公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 3 月 25 日	http://www.sse.com.cn
公司第四届监事会第三次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 3 月 25 日	http://www.sse.com.cn
公司第四届董事会决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 4 月 14 日	http://www.sse.com.cn
关于 2005 年第一季度业绩大幅增长的提示性公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn

关于 2004 年度股东大会年会具体事项的公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn
公司 2004 年度股东大会年会决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 4 月 27 日	http://www.sse.com.cn
公司第四届董事会第十三次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn
公司第四届监事会第四次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn
关于 2005 年上半年度业绩大幅增长的提示性公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 4 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》、《中国证券报》	2005 年 5 月 11 日	http://www.sse.com.cn
公司分红派息实施公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 6 月 10 日	http://www.sse.com.cn
公司分红派息补充公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 6 月 15 日	http://www.sse.com.cn
中华企业股份有限公司公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2005 年 6 月 17 日	http://www.sse.com.cn

财务报告（未经审计）

- 1、本公司半年度财务会计报告未经审计
- 2、会计报表（附后）
- 3、会计报表附注

一、公司简介：

中华企业股份有限公司是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上海证券交易所挂牌上市。所属行业为房地产类。公司经营范围为经营商品房设计、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、建筑材料经营。

二、公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法：

（一）会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其有关的补充规定。

（二）会计年度：公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币：采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（五）外币业务核算方法：外币业务按业务发生当期期初的市场汇价作为折算汇率，折合成人民币记账，期末外币账户余额按期末市场汇价折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户期末折算差额，在所购建固定资产达到预定可使用状态前的特定时间段内，按规定予以资本化，计入在建工程成本，其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

（六）外币会计报表的折算方法：按照财政部财会字（1995）11 号《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》，除所有者权益类项目（不含未分配利润项目）以发生时的市场汇价折算为人民币外，资产、负债、损益类项目均以合并会计报表决算日的市场汇价折算为人民币。外币报表折算差额在合并资产负债表中单独列示。

（七）现金等价物的确定标准：在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起，三个月到期）、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）短期投资核算方法：

- 1、取得的计价方法：

取得投资时按实际支付的价款（扣除已宣告未领取的现金股利或已到期未领取的债券利息）相关税费计价。债务重组取得债务人用以抵债的短期投资，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；以非货币性交易换入的短期投资，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

2、短期投资跌价准备的计提：

中期末及年末，按成本与收盘价孰低提取或调整短期投资跌价准备。

按投资总体计算并确定计提的跌价损失准备。如某项短期投资占整个短期投资 10% 以上，则按单项投资为基础计提跌价损失准备。

3、短期投资收益的确认：

短期投资待处置时确认投资收益。在持有期间分得的现金股利和利息，冲减投资成本或相关应收项目。

（九）坏账核算方法：

1、坏账的确认标准：

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

2、坏账损失的核算方法：采用备抵法核算，按余额百分比法并结合个别认定法估算坏账损失。

3、坏账准备的计提方法和计提比例：

坏账准备的计提范围为应收账款及其他应收款，计提比例为 5%。

（十）存货核算方法：

1、存货分类为：原材料、低值易耗品、库存商品、工程施工、开发产品、出租开发产品、开发成本。

2、取得和发出的计价方法：

日常核算取得时按实际成本计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

3、低值易耗品的摊销方法：

低值易耗品采用领用时一次摊销法。

4、开发用土地的核算方法：

(1) 纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

5、公共配套设施费用的核算方法：

(1) 不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

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

6、出租开发产品的摊销方法：

按房屋建筑物的估计经济使用年限作为折旧年限，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。

7、存货的盘存制度：采用永续盘存制。

8、存货跌价准备的计提方法：

(1) 除开发产品、开发成本的存货：中期末及年末，对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

(2) 开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价及可变现净值，对其计提跌价准备。

(3) 存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

(十一) 长期投资核算方法：

1、取得的计价方法：

长期投资取得时以初始投资成本计价，包括相关的税金、手续费等。债务重组取得债务人用以抵债的股权投资，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的股权投资，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

2、长期股权投资的核算方法：

对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，采用成本法核算；对被投资单位能实施控制、共同控制或重大影响的，采用权益法核算。

按权益法核算长期股权投资时，初始投资成本高于应享有被投资单位净资产份额所确认的股权投资借差按 10 年平均摊销，如金额较小，则在产生股权投资差额的当年全部摊销。

初始投资成本低于应享有被投资单位净资产份额的贷差,在 2003 年以前形成的比照借差的摊销方法,2003 年以后形成的计入资本公积 - 股权投资准备。

3、长期债权投资的核算方法：

中期末及年末,按合同规定利率或债券票面利率计提利息,并同时按直线法摊销债券投资溢价或折价。

如果计提的利息到期不能收回,停止计息并冲回原已计提的利息。

4、长期投资减值准备的计提：

中期末及年末,按预计可收回金额低于长期投资账面价值的差额,计提长期投资减值准备。

长期投资减值准备按个别投资项目计算确定。

(十二) 委托贷款核算方法：

企业对委托金融机构贷出的款项,按实际委托的贷款金额入账。期末,按照委托贷款合同规定的利率计提应收利息。如果计提的利息到期不能收回,则停止计息并冲回原已计提的利息。

中期末及年末,对委托贷款可收回金额低于贷款本金的差额,计提委托贷款减值准备。

(十三) 固定资产计价和折旧方法：

1、固定资产标准：指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产。

2、固定资产的分类：房屋及建筑物、专用设备、通用设备、运输设备。

3、固定资产的取得计价：

遵循实际成本计价原则计价。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产,以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值;非货币性交易换入的固定资产,以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

融资租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入账价值,如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30%的,则按最低租赁付款额作为入账值。

4、固定资产折旧采用平均年限法分类计提。根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用,在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者

中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产发生的符合资本化条件的装修费用，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

各类固定资产净残值率为 3%-10%，折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	15 - 50年	6.47%-1.80%
通用设备	1-10年	97.00%-9.00%
专用设备	3-10年	32.33%-9.00%
运输工具	3-12年	32.33%-7.50%

5、固定资产减值准备的计提：

中期末及年末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、实体损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

固定资产减值准备按单项资产计提。

（十四）在建工程核算方法：

1、取得的计价方法：

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算，尚未办理竣工决算的，按估计价值转账，待办理竣工决算手续后再作调整。

2、在建工程减值准备的计提：

中期末及年末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后且给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

（十五）无形资产核算方法：

1、取得的计价方法：按取得时的实际成本入账；

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，按应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

2、摊销方法：采用直线法。相关合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数的期限平均摊销；两者均规定年限的按孰低者平均摊销；两者均未规定年限的按不超过十年的期限平均摊销。

3、无形资产减值准备的计提：

中期末及年末，对于因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

无形资产减值准备按单项资产计提。

(十六) 长期待摊费用摊销方法：

1、开办费转销方法：在开始生产经营的当月一次计入损益。

2、其他长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销，其中：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。

(十七) 借款费用：

1、借款费用资本化的确认原则：

专门借款的辅助费用在所购建资产达到预定可使用状态前，予以资本化，若金额较小则直接计入当期损益。

专门借款的利息、溢折价摊销、汇兑差额开始资本化应同时满足以下三个条件：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当购建资产项目发生非正常中断且连续三个月或以上时，借款费用暂停资本化。当购建资产项目达到预定可使用状态后，借款费用停止资本化。

当购建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。

普通借款的借款费用和不符合资本化规定的专门借款的借款费用，均计入发生当期损益。

2、借款费用资本化期间：

按期计算借款费用资本化金额。

3、专门借款的借款费用资本化金额的确定方法。

每一会计期间利息的资本化金额 = 至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数 × 借款加权平均利率。

允许资本化的辅助费用、汇兑差额按实际发生额直接资本化。

4、房产开发项目在完工之前比照上述方法进行利息资本化核算。

(十八) 维修基金的核算方法：

按上海市物价局、上海市房地产局公布的沪价房(1996)第116号、157号文规定，提取维修基金，计入开发成本。

(十九) 质量保证金的核算方法：

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

(二十) 预计负债：

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，公司将其列为预计负债：

- 1、该义务是企业承担的现时义务；
- 2、该义务履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3、该义务金额可以可靠地计量。

(二十一) 收入确认原则：

1、销售商品：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

4、房地产销售：(1) 工程已经竣工，具备入住交房条件(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。

5、出租物业收入：(1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书(2) 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(3) 出租开发产品成本能够可靠地计量。

(二十二) 所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

(二十三) 本报告期主要会计政策、会计估计无重大变化。

(二十四) 合并会计报表的编制方法：

1、合并会计报表按照《合并会计报表暂行规定》及有关文件，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。对纳入合并范围的合营企业，采用比例合并法编制合并会计报表。

2、母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

三、税项：

(一) 公司主要税种和税率为：

税种	税率
增值税	17%
营业税（注）	5%-20%
所得税	15%-33%

注：自建房产以及咨询中介等收入营业税税率为 5%，购进房出售以销售收入减去成本后的差额按 5%计征营业税；健身、娱乐收入营业税税率为 10%；保龄球、歌舞厅收入营业税税率为 20%。

(二) 税负减免：

1、上海古北（集团）有限公司收到上海市长宁区建设和管理委员会 907 万元扶持金，列入“补贴收入”。

2、上海港泰房地产开发有限公司收到上海市黄浦区财政局资金管理所 584.31 万元扶持金，列入“补贴收入”。

3、上海金樱房地产发展有限公司收到上海市黄浦区财政局资金管理所 86.08 万元扶持金，列入“补贴收入”。

4、上海南嘉房地产发展有限公司收到上海市黄浦区财政局资金管理所 803.47 万元扶持金，列入“补贴收入”。

5、上海古嘉商务服务有限公司收到青浦云湖实业有限公司 6.96 万元扶持金，列入“补贴收入”。

四、控股子公司及合营企业：

(一) 公司所控制的所有子公司、合营企业情况及其合并范围：

单位名称	注册地	法定代表人	注册资本 (万元)	经营范围	投资额 (万元)	权益比例(%)		是否 合并
						直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	水城南路 55 号	孙勇	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。	18,313.75	87.50		是
上海房地产经营(集团)有限公司	南苏州路 255 号	田汉雄	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	27,000.00	90.00		是
上海房产之窗房地产信息有限公司	浦东张江高科技园区郭守敬路 351 号	朱胜杰	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。	1,440.00	96.00		是
上海华映文化传播有限公司	胶州路 58 号 312 室	龙胜平	100.00	房产咨询服务,会务服务, 字画装裱,工艺美术品,建 材,百货,文体用品及办公 机械的销售,代办船车票。	50.00		50.00	否
上海港泰房地产开发有限公司	北京东路 431 号	朱胜杰	12,768.00	在土地批租受让地块内从 事商办楼的建设、经营、出 售、出租,实业投资,收费 停车场库。	7,660.80	60.00		是
上海鼎达房地产有限公司	四平路 1230 号甲 3 号	滕国纬	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。	6,000.00	90.00	10.00	是
上海中企豪仕建筑工程有限公司	天山路 600 弄 3 号 7B	滕国纬	2,000.00	建筑施工,建筑工程设计, 绿化服务,建筑材料,金属 材料,五金交电,陶瓷制品, 家具。	1,500.00	75.00		是
上海中达房地产开发有限公司	长宁区新泾镇广顺路 33 号 A 楼	朱胜杰	500.00	房地产开发经营	500.00	75.00	25.00	是
重庆中华企业房地产发展有限公司	重庆市九龙坡区渝州路 168 号	徐林宝	5,000.00	房地产开发、经营、咨询, 销售建筑材料、装饰材料、 五金、交电。	3,500.00	60.00	10.00	是
上海中迪置业有限公司	南泉路 1315 号 222 室	朱胜杰	2,000.00	房地产开发经营、咨询,物 业管理,建筑装潢材料、五 金交电销售,室内装潢。	2,000.00	90.00	10.00	是
上海新古北企业发展有限公司	上海市长宁区水城南路 55 号	王文华	3,000.00	房地产开发经营;销售建筑 材料、装潢材料、日用五金、 百货	3,000.00	10.00	90.00	是
上海东方资产管理有限公司	青浦朱家角镇沈巷路 246 号 1-212 室	滕国纬	3,000.00	企业管理咨询,物业管理, 商务咨询	1,560.00		52.00	是
上海中企实业有限公司	南汇区康桥镇沪南路 2502 号 408 室	徐林宝	3,000.00	房地产开发,房地产咨询, 建筑装潢材料,五金交电, 批发,零售,室内装潢。	2,400.00	80.00		是

上海中鸿置业有限公司	南泉路 1315 号 2 楼	朱胜杰	1,000.00	房地产开发经营、室内装潢, 建筑装饰材料, 五金交电的销售	550.00	55.00		是
上海中静房地产发展有限公司	华山路 2 号 2603 室	滕国纬	800.00	房地产开发、经营、租赁	800.00	90.00	10.00	是
上海南嘉房地产发展有限公司	北京东路 666 号 B 区	滕国纬	800.00	房地产开发经营、租赁, 停车场库经营。	800.00	90.00	10.00	是
上海天华威杰房地产开发有限公司	南汇区果园路 128 号 221 室	朱胜杰	1,000.00	房地产开发经营; 物业管理; 与经营相关的咨询	900.00	90.00		是
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州市金鸡湖路 128 号	滕国纬	10,000.00	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	10,000.00	90.00	10.00	是
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州天成路 191 号	李敏	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		是
上海金樱房地产发展有限公司	南苏州路 255 号	徐林宝	3,000.00	房地产开发、经营。	3,000.00		100.00	是
上海金慈厚房地产发展有限公司	延安西路 129 号 9 楼	吴欣欣	2,000.00	房地产开发经营, 物业管理	1,100.00		55.00	是
上海丹江房地产发展有限公司	榆林路 201 号	周先强	800.00	房地产开发、经营; 物业管理, 绿化养护, 经济信息咨询。	400.00		50.00	是
上海江森房屋设备有限公司	张杨路 550 弄 8 号 2002 室	徐林宝	USD, 102.00	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。	US, D51.00		50.00	是
上海金蝶房地产开发有限公司	平阳路 258 号 3108 室	田汉雄	800.00	房地产投资、开发和经营, 物业管理。	452.08		56.51	是
上海金虹俱乐部有限公司	虹桥路 2109 号	戴智伟	860.00	饭菜(不含外送), 饮料, 熟食, 干点, 湿点, 酒吧, 游泳池, 健身房, 保龄球, 网球场, 音乐餐厅, 餐饮卡拉 OK 包房, 桑拿, 物业管理, 理发, 美容(除按摩), 商务服务	860.00		100.00	否
上海古北房产租赁有限公司	上海市长宁区水城南路 55 号 104 室	杜钧	200.00	房产租赁, 物业管理等	200.00		100.00	是
上海古北健身俱乐部有限公司	上海市长宁区荣华西道 59 号	宣辛龙	1,700.00	游泳池、保龄球、商务咨询服务等	1,700.00		100.00	是
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	上海市长宁区荣华西道 59 号	宣辛龙	1,800.00	歌舞厅、卡拉 OK、房地产开发经营等	1,800.00		100.00	是
上海隆升建设发展有限公司	上海市闵行区虹桥镇吴中路 928 号	王文华	3,000.00	综合基础设施建设, 房地产开发建设, 建设工程等	3,000.00		100.00	是
上海古北基地开发有限公司	上海市闵行区虹梅路 2888 号	俞仲根	1,000.00	代理前期开发, 动拆迁, 房地产开发及租赁等	1,000.00		100.00	是
上海古北商业建设发展有限公司	上海市长宁区水城南路 55 号 5 楼	俞仲根	1,500.00	房地产信息咨询, 物业管理, 国内贸易(除专项规定)	1,500.00		100.00	是
上海古北物业管理有限公司	上海市长宁区水城南路 51 弄 6 号 101-102 室	杜钧	US, D50.00	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。	US, D50.00		100.00	是
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海市长宁区水城南路 55 号 202 室	钱纪荣	100.00	劳务服务(不含中介), 销售日用五金, 百货	100.00		100.00	是

上海家欣房产租赁有限公司	上海市奉贤县华严经济小区	俞仲根	US, D40. 00	物业管理, 房产中介、咨询, 代理房产租赁	US, D40. 00		100. 00	是
上海古北劳动服务有限公司	上海市长宁区水城南路 51 弄 6 号 103 室	曹海	10. 00	家政服务	10. 00		100. 00	是
上海古北赵巷置业有限公司	青浦区赵巷针方西村 45 号	孙勇	1, 800. 00	房地产开发租赁、物业管理、销售建材、	1, 800. 00		100. 00	是
上海古北京宸置业发展有限公司	水城南路 55 号 306 室	张惠娟	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	是
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州市吴中区西山镇镇夏街	杜钧	USD, 420. 00	建造出售, 出租花园别墅, 娱乐管理	USD, 378. 00		90. 00	是
上海长邦车辆停放服务有限公司	上海市天山路 345 号-347 号	赵劲风	12. 50	车辆停放服务、车辆清洗	7. 50		60. 00	否
上海新古北物业管理有限公司	青浦区青浦镇外青松公路 5500 号	徐跃明	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	是
上海古嘉商务服务有限公司	青浦区海盈路海盈新村 2-3 号楼 F208 室	赵劲风	50. 00	企业形象设计策划 (除广告), 计算机网络工程 (除专项审批), 商务信息咨询, 投资咨询, 物业管理, 仓储服务	50. 00		100. 00	是
上海古北顾村置业有限公司	上海长宁区水城南路南路 55 号	杜钧	1, 000. 00	房地产开发、经营及咨询服务; 本企业开发房地产的配套设施建设; 物业管理; 室内装潢	1, 000. 00		100. 00	是

(二) 未纳入合并会计报表范围的子公司

1、未合并的子公司及其原因：

(1) 上海长邦车辆停放服务有限公司、上海华映文化传播有限公司、上海金虹俱乐部有限公司的资产总额、销售收入和本期净利润占母子公司资产总额、销售收入和母公司净利润的比例均在 10% 以下，故根据重要性原则未予合并。

(2) 上海金虹俱乐部有限公司经董事会及股东会决议准备进行清算，故不纳入合并报表范围。

(3) 上海古虹招待所有限公司经股东会决定中止公司的经营业务，已进入清算期，故不纳入合并报表范围。

2、对财务状况及经营成果的影响：

未纳入合并会计报表范围的子公司资产总额为 7, 304, 272. 15 元, 占母、子公司资产总额的 0. 10%; 销售收入为 10, 346, 008. 40 元, 占母、子公司收入总额的 1. 15%; 净利润 216, 919. 74 元, 占母公司净利润的 0. 10%。对未纳入合并会计报表范围的子公司的净利润, 母公司已按权益法核算, 计入投资收益。

五、合并会计报表主要项目注释：(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数)

(一) 货币资金：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
现金	604,195.40	594,043.39
银行存款	1,008,537,729.12	1,484,123,814.84
其他货币资金	1,896,046.10	40,667,895.13
合计	1,011,037,970.62	1,525,385,753.36

注：货币资金期末数比期初数减少 33.72%的主要原因：年初时为了增强对银行信贷政策多变的抗风险能力，使企业保持一定的发展后劲，增加了货币资金的持有量。报告期内本公司在预算内按正常经营状况使用货币资金，使得期末货币资金保持相对合理的余额。

(二) 短期投资

1、短期投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数			期末数			期末市价 总额
	帐面余额	跌价准备	帐面净额	帐面余额	跌价准备	帐面净额	
股权投资合计	1,242,654.04	230,934.04	1,011,720.00	1,229,719.04	404,884.04	824,835.00	825,970.00
其中：股票投资	1,242,654.04	230,934.04	1,011,720.00	1,229,719.04	404,884.04	824,835.00	825,970.00
其他股权投资							
债券投资合计							
其中：国债投资							
其他债券							
基金投资							
其他短期投资							
合计	1,242,654.04	230,934.04	1,011,720.00	1,229,719.04	404,884.04	824,835.00	825,970.00

2、短期股票投资

单位:元 币种:人民币

股票名称	投资比例	股票数量	投资金额	期末每股市价	期末市价总额	跌价准备	帐面净额	期末市价资料来源
中国石化	5%以下	229,000	1,210,244.04	3.53	808,370.00	401,874.04	808,370.00	证券交易所
双良股份	5%以下	1,000	6,680.00	4.02	4,020.00	2,660.00	4,020.00	证券交易所
福成五丰	5%以下	1,100	3,100.00	2.50	2,750.00	350.00	2,750.00	证券交易所
广安爱众	5%以下	1,000	3,850.00	4.25	4,250.00		3,850.00	证券交易所
黔源电力	5%以下	1,000	5,845.00	6.58	6,580.00		5,845.00	证券交易所
合计	/	233,100	1,229,719.04	/	825,970.00	404,884.04	824,835.00	/

(三) 应收票据：

单位:元 币种:人民币

种类	持票人	期初数	出票日	到期日
商业承兑汇票	吴文伟	5,100,000.00	2004-12-30	2005-05-01
合计	/		/	/

(四) 应收账款：

1、账龄分析：

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例	金额	除特别坏帐外计提比例(%)		金额	比例	金额	除特别坏帐外计提比例(%)	
一年以内	2,412,207.07	32.58	120,610.35	5	2,291,596.72	5,904,898.34	55.68	295,244.91	5	5,609,653.43
一至二年	330,000.00	4.46	16,500.00	5	313,500.00	101,108.18	0.95	5,055.41	5	96,052.77
二至三年	560,000.00	7.56	28,000.00	5	532,000.00	540,000.00	5.09	27,000.00	5	513,000.00
三年以上						4,059,761.26	38.28	3,849,038.90	5	210,722.36
三至四年	3,494,808.96	47.21	3,232,522.17	5	262,286.79					
四至五年	506,452.30	6.84	506,452.30	100						
五年以上	100,000.00	1.35	100,000.00	100						
合计	7,403,468.33	100.00	4,004,084.82		3,399,383.51	10,605,767.78	100.00	4,176,339.22		6,429,428.56

2、期末应收账款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 4,164,028.72 元, 占应收账款总金额的 56.24%。

3、应收账款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏帐准备	4,176,339.22	77,417.25	249,671.65		249,671.65	4,004,084.82

4、应收账款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
上海城市智能系统有限公司	客户	540,000.00	2-3 年	工程款	27,000.00	5	正常计提
新航房产	客户	630,000.00	3-4 年	工程款	31,500.00	5	正常计提
明珠大楼	购房客户	915,178.00	3-4 年	房款	915,178.00	100	预计无法收回
巴黎 B1302	购房客户	941,532.62	3-4 年	房款	941,532.62	100	预计无法收回
姚耀东	购房客户	1,137,318.10	3-4 年	房款	1,137,318.10	100	预计无法收回
合计	/	4,164,028.72	/	/	3,052,528.72	/	/

5、本年度全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大的应收账款情况

单位:元 币种:人民币

欠款人名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏账准备	计提坏帐准备比列 (%)	计提坏帐原因
孙爱国	购房客户	11,358.15	3-4 年	购房纠纷	5,679.08	50	预计无法全部收回
董艳	购房客户	14,406.00	3-4 年	购房纠纷	7,203.00	50	预计无法全部收回
北京国能富港科技公司	租赁客户	16,413.80	4-5 年	租房款	16,413.80	100	估计无法收回
张震	购房客户	70,000.00	3-4 年	购房纠纷	35,000.00	50	预计无法全部收回
常州高新	贸易客户	100,000.00	5 年以上	货款	100,000.00	100	预计无法收回
盛林	购房客户	110,000.00	3-4 年	购房纠纷	55,000.00	50	预计无法全部收回
刘淑梅	购房客户	190,000.00	3-4 年	购房纠纷	95,000.00	50	预计无法全部收回
不夜城商厦	贸易客户	490,038.50	4-5 年	工程款	490,038.50	100	预计无法收回
明珠大楼	购房客户	915,178.00	3-4 年	房款	915,178.00	100	预计无法收回
巴黎 B1302	购房客户	941,532.62	3-4 年	房款	941,532.62	100	预计无法收回
姚耀东	购房客户	1,137,318.10	3-4 年	房款	1,137,318.10	100	预计无法收回
合计		3,996,245.17			3,798,363.10		

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

(五) 其他应收款：

1、账龄分析：

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例 (%)	金额	除特别坏帐外计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	除特别坏帐外计提比例 (%)	
一年以内	104,815,579.89	35.47	5,842,708.64	5	98,972,871.25	59,815,991.92	24.06	4,843,299.59	5	54,972,692.33
一至二年	70,581,611.76	23.88	4,091,716.17	5	66,489,895.59	71,137,645.42	28.61	4,079,382.28	5	67,058,263.14
二至三年	63,793,220.51	21.58	7,674,201.15	5	56,119,019.36	72,480,961.04	29.15	8,175,688.18	5	64,305,272.86
三年以上	12,027,341.84	4.07	1,318,467.11	5	10,708,874.73	45,106,873.20	18.14	27,011,363.24	5	18,095,509.96
三至四年	42,684,494.75	14.44	25,215,299.51	5	17,469,195.24	109,796.00	0.04	5,489.80		104,306.20
五年以上	1,661,777.20	0.56	1,068,033.66	5	593,743.54					
合计	295,564,025.95	100.00	45,210,426.24		250,353,599.71	248,651,267.58	100.00	44,115,223.09		204,536,044.49

2、其他应收款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	44,115,223.09	1,876,049.52	773,346.37	7,500.00	780,846.37	45,210,426.24

3、期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 214,702,659.68 元，占其他应收款总金额

的比例为 72.64%。

4、其他应收款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	联营企业	129,000,000.00	1-3 年	股东方借款	6,450,000.00	5	正常计提
上海科怡房地产发展有限公司	联营企业	53,637,375.00	2-3 年	股东方借款	2,681,868.75	5	正常计提
古北集团香港有限公司	子公司	19,897,284.68	2-3 年以上	往来款	19,897,284.68	100	预计无法收回
房科大厦	往来单位	9,718,000.00	3-4 年以上	参建费	1,218,000.00	12.53	年限较长
苏州市吴中区西山镇房地产开发公司	往来单位	2,450,000.00	3 年以上	定金	2,450,000.00	100	预计无法收回
合计	/	214,702,659.68	/	/	32,697,153.43	/	/

5、本年度全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大的其他应收款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
古北集团香港有限公司	子公司	19,897,284.68	2-3 年以上	往来款	19,897,284.68	100	预计无法收回
苏州市吴中区西山镇房地产开发公司	往来单位	2,450,000.00	3 年以上	定金	2,450,000.00	100	预计无法收回
上海广银置业投资发展有限公司	往来单位	1,000,000.00	3 年以上	往来款	1,000,000.00	100	预计无法收回
嘉瑞房产	往来单位	486,784.00	3 年以上	往来款	486,784.00	100	预计无法收回
江苏典当行	往来单位	550,000.00	3 年以上	往来款	550,000.00	100	预计无法收回
古北工会	工会	400,000.00	3 年以上	往来款	400,000.00	100	预计无法收回
金宏材料	往来单位	173,841.18	4 年以上	往来款	173,841.18	100	预计无法收回
宽带安装押金	往来单位	1,500.00	5 年以上	往来款	1,500.00	100	预计无法收回
金虹俱乐部建筑执照押金	往来单位	8,500.00	6 年以上	往来款	8,500.00	100	预计无法收回
通州路供电押金	往来单位	2,300.00	7 年以上	往来款	2,300.00	100	预计无法收回
南非投资项目押金	往来单位	40,000.00	8 年以上	往来款	40,000.00	100	预计无法收回
上海金虹俱乐部有限公司	子公司	4,908,000.00	9 年以上	往来款	2,810,400.00	57.26	预计无法全额收回
深圳银捷实业有限公司	往来单位	2,000,000.00	10 年以上	往来款	2,000,000.00	100	预计无法收回
股份公司联合会	往来单位	1,500,000.00	11 年以上	往来款	1,500,000.00	100	预计无法收回
高尔夫球证	往来单位	207,947.50	12 年以上	往来款	207,947.50	100	预计无法收回
沿海房协	往来单位	700,000.00	3 年以上	往来单位	700,000.00	100	预计无法收回
合计	/	34,326,157.36	/	/	32,228,557.36	/	/

6、其他应收款坏帐冲销

单位:元 币种:人民币

单位名称	冲销金额	冲销原因
张卫	5,000	确认无法收回
旭鹰公司	2,500	确认无法收回
合计	7,500	/

7、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。

(六) 预付账款:

1、账龄分析:

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	244,934,200.36	73.99	29,599,683.34	8.40
一至二年	37,988,987.00	11.48	147,061,697.42	41.73
二至三年	2,450,000.00	0.74	175,762,500.00	49.87
三年以上	45,640,000.00	13.79		
合计	331,013,187.36	100.00	352,423,880.76	100.00

2、预付账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	244,133,140.50	73.75	320,376,146.00	90.91

3、预付账款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
南汇区周浦镇人民政府	261,464,052.50	1-2 年	预付项目款项
上海市滩涂造地有限公司	45,640,000.00	3 年以上	按协议支付崇明滩涂土地款
合计	307,104,052.50	/	/

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

(七) 存货及存货跌价准备:

1、存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,574,120.27		4,574,120.27	5,418,616.55		5,418,616.55
库存商品	2,654,490.82	2,138,211.80	516,279.02	2,629,817.73	2,138,211.80	491,605.93
在产品	830,427.84		830,427.84			
开发产品	328,253,619.39	947,000.00	327,306,619.39	177,697,032.31	1,340,000.00	176,357,032.31

开发成本	3,843,271,515.02	38,610,968.40	3,804,660,546.62	3,725,099,900.48	38,610,968.40	3,686,488,932.08
工程施工	15,891,835.04		15,891,835.04	15,627,886.72		15,627,886.72
出租开发产品	229,996,885.61		229,996,885.61	342,773,086.90		342,773,086.90
合计	4,425,472,893.99	41,696,180.20	4,383,776,713.79	4,269,246,340.69	42,089,180.20	4,227,157,160.49

2、 存货跌价准备

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
库存商品	2,138,211.80			2,138,211.80
开发产品	1,340,000.00		393,000.00	947,000.00
开发成本	38,610,968.40			38,610,968.40
出租开发产品				
合计	42,089,180.20		393,000.00	41,696,180.20

注：存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

3、 开发成本：

单位:元 币种:人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	项目进度
同华大厦				6,701,936.80	6,701,936.80	
淮海公寓	2003 年	2006 年	17790 万元	105,352,929.09	105,517,604.13	内部原装修拆除
敬业大厦	2003 年 7 月	2005 年 12 月	15000 万元	87,052,104.27	105,037,751.65	内部装饰阶段
古北新区一、二区(居住、商务分区)	2001 年	2006 年 12 月	186900 万元	117,374,307.25	179,997,610.25	居住分区景观设计、商务分区前期方案设计
古北国际花园	2003 年 11 月	2006 年 6 月	77000 万元	266,540,678.85	382,471,851.06	内部装饰阶段
古北顾村 2#地块	2004 年 4 月	2005 年 10 月	33000 万元	175,629,662.65	262,048,352.85	总体配套施工阶段
古北京宸旺邸	2004 年 5 月	2007 年 3 月	58500 万元	243,191,853.06	306,088,662.49	主楼结构封顶
古北西郊国际别墅	2003 年 8 月	2006 年 12 月	46000 万元	230,340,854.71	293,756,894.89	一期环境配套施工、二期基础施工
太湖古北雅园	2003 年 12 月	2006 年 12 月	13000 万元	49,553,623.82	53,588,316.82	一期正在装修、二期方案设计
上海春城 1-2 期车库	2004 年	2005 年	450 万元	512,602.77	4,228,167.75	基本完工
新慈厚广场	1996 年	2005 年	61545 万元	633,897,615.57	633,976,877.15	完成七通一平
上海春城二期住宅及商铺	2002 年	2005 年	70000 万元	199,243,839.78	113,415,011.52	基本完工
万都花园	2004 年	2005 年	8154 万元	79,857,830.07	84,532,329.44	基本完工
外滩 31 号				441,419.91	441,419.91	
苏州中华新城	2004 年 10 月	2007 年 12 月	120000 万元	509,942,765.03	553,997,310.40	北块结构 8 层
南郊中华园			130000 万元	391,016,637.56	425,389,096.33	方案设计
静安中华大厦	2002 年	2005 年	41395 万元	322,149,458.59		已交付使用
重庆中华新城	2004 年 12 月	2008 年 12 月	179318 万元	306,299,780.70	332,082,321.58	基础施工
合计				3,725,099,900.48	3,843,271,515.02	

4、开发产品

单位:元 币种:人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浦东大道		141,382.31			141,382.31
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
鹿特丹花园	1996 年	1,306,911.76		228,255.27	1,078,656.49
苏美中心	1993 年	267,867.31			267,867.31
维多利亚 C 楼 201-209 室	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
虹梅南块	1994 年	348,802.46			348,802.46
恒盛苑商铺	2004 年	17,282,652.33			17,282,652.33
恒盛苑住宅	2004 年	16,387,887.66		16,387,887.66	
上海春城 1-2 期 21#房商铺	2003 年	1,686,216.89			1,686,216.89
上海春城俱乐部	2003 年	5,426,261.18			5,426,261.18
上海春城 2 期住宅	2004 年	21,601,255.84	145,983,098.04	140,372,328.74	27,212,025.14
金乾公寓	2000 年	19,149,710.83		19,149,710.83	
张杨路 550 弄 8 号	2000 年	262,566.00			262,566.00
康吉大厦	1996 年	6,669,494.40			6,669,494.40
曲沃路 153 号 203-204,79 弄 2 号 701 室	1994 年	298,547.20			298,547.20
丹江新苑	2003 年	14,219,868.12		3,956,056.78	10,263,811.34
淮海中华大厦	2003 年	19,434,708.29		15,417,650.53	4,017,057.76
天山中华园	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
东方中华园	2003 年	41,458,794.98		344,310.20	41,114,484.78
静安中华大厦	2005 年		389,507,933.57	189,078,244.52	200,429,689.05
合计		177,697,032.31	535,491,031.61	384,934,444.53	328,253,619.39

5、出租开发产品

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
港泰广场	253,565,191.64		74,825,487.65	178,739,703.99
金虹俱乐部	51,808,087.28		550,905.66	51,257,181.62
光明大厦	37,399,807.98		37,399,807.98	
合计	342,773,086.90		112,776,201.29	229,996,885.61

(八) 待摊费用:

单位:元 币种:人民币

类别	期初数	本期增加数	本期摊销数	期末数
租赁费		285,000.00	285,000.00	
其他	5,083.30	54,500.00	27,249.98	32,333.32
合计	5,083.30	339,500.00	312,249.98	32,333.32

(九) 一年内到期的长期债权投资:

单位:元 币种:人民币

项目	面值	初始投资成本	年利率	到期日	期初余额	累计应收已收利息	期末余额
煤气债券	100,000.00	100,000.00	2.25	2005.06.09	109,187.50	9,187.50	109,187.50

合计	100,000.00	100,000.00	/	/	109,187.50	9,187.50	109,187.50
----	------------	------------	---	---	------------	----------	------------

该债券于 7 月份正常兑付收还本金和利息

(十) 长期投资

1、长期股权投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资	73,320,644.46			73,320,644.46
对子公司投资	4,834,140.82	130,151.83	3,624,010.12	1,340,282.53
对合营公司投资				
对联营公司投资	123,148,466.00	174,301,397.72	2,666,846.59	294,783,017.13
其他股权投资	65,441,929.88			65,441,929.88
股权投资差额	2,219,843.19		107,023.28	2,112,819.91
合并价差	206,717,665.57		15,637,296.24	191,080,369.33
合计	475,682,689.92	174,431,549.55	22,035,176.23	628,079,063.24
减:长期股权投资减值准备	21,982,105.24	15,665,189.76		37,647,295.00
长期股权投资净值合计	453,700,584.68	/	/	590,431,768.24

注:长期股权投资期末数比期初数增加 30.14%的主要原因:上海浦东金鑫房地产发展有限公司系本公司控股子公司上海房产经营(集团)有限公司的投资公司,该公司在报告期内实现了张杨滨江苑项目(财富海景)的在建工程转让和财富广场部分楼的销售后,因其属于权益法核算又不纳入合并报表范围,其产生的收益按我公司投资比例增加长期股权投资项目,从而使得长期股权投资增加。

2、长期股票投资

单位:元 币种:人民币

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占该注册资本比例(%)	初始投资成本	投资金额	减值准备	帐面净额	期末市价	期末市价总额
锌业股份	法人股	2,850,000	5.00	7,717,800.00	7,717,800.00		7,717,800.00	3.07	8,749,500.00
维科精华	法人股	1,000,000	5.00	1,609,625.00	1,609,625.00		1,609,625.00	3.31	3,310,000.00
新黄浦	法人股	450,333	5.00	1,762,689.60	1,762,689.60	24,404.22	1,738,285.38	3.86	1,738,285.38
爱建股份	法人股	62,502	5.00	300,757.70	300,757.70		300,757.70	5.10	318,760.20
交运股份	法人股	4,680,000	5.00	17,720,717.29	17,720,717.29	3,165,917.29	14,554,800.00	3.11	14,554,800.00
白猫股份	法人股	26,400	5.00	35,872.32	35,872.32		35,872.32	5.80	153,120.00
氯碱化工	法人股	70,840	5.00	173,182.55	173,182.55		173,182.55	4.40	311,696.00
豫园商城	法人股	11,000,000	5.00	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	4.91	54,010,000.00
合计	/	20,140,075	/	73,320,644.46	73,320,644.46	3,190,321.51	70,130,322.95	/	83,146,161.58

3、对子公司、合营企业和联营企业投资的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	与母公司关系	占被投资公司注册资本比例	投资期限	投资成本	期初余额	本期增减额	累计增减额	期末余额	核算方法
上海中企物业管理有限公司	对子公司投资	74.50%	自 1994 年 11 月到 2005 年 1 月	1,951,882.82	3,536,829.92	-3,536,829.92	-1,951,882.82		权益法

上海古虹招待 所有限公司	对子公司 投资	51.00%	自 2001 年 4 月到 2004 年 12 月	102,000.00	87,180.20	-87,180.20	-102,000.00		权益法
长邦车辆停放 服务有限公司	对子公司 投资	60.00%	2002 年 7 月起	75,000.00	394,655.48	130,151.83	449,807.31	524,807.31	权益法
上海金虹俱乐 部有限公司	对子公司 投资	100.00%	1997 年 5 月起	897,575.22	815,475.22		-82,100.00	815,475.22	权益法
上海中企建筑 装饰工程有限 公司	对联营企 业投资	48.40%	1995 年 10 月起	7,824,583.11	12,551,889.87	-1,035,424.72	3,691,882.04	11,516,465.15	权益法
上海朱家角投 资开发有限公 司	对联营企 业投资	25.00%	2002 年 9 月起	75,000,000.00	75,000,000.00	-1,631,421.87	-1,631,421.87	73,368,578.13	权益法
上海真天坊有 限公司	对联营企 业投资	30.00%	2003 年 11 月起	1,500,000.00	1,527,526.55		27,526.55	1,527,526.55	权益法
上海西郊北干 山物业管理有 限公司	对联营企 业投资	30.00%	2004 年 7 月起	900,000.00	900,000.00			900,000.00	权益法
上海浦东金鑫 房地产发展有 限公司	对联营企 业投资	50.00%	1995 年 12 月起	24,783,109.02	2,062,775.51	155,978,108.86	133,257,775.35	158,040,884.37	权益法
上海科怡方兴 商务咨询有限 公司	对联营企 业投资	50.00%	2004 年 11 月起	4,000,000.00	4,003,898.09	15,667,583.57	15,671,481.66	19,671,481.66	权益法
上海江森自控 有限公司	对联营企 业投资	45.00%	1994 年 12 月起	2,270,565.00	2,502,375.98	82.57	231,893.55	2,502,458.55	权益法
上海达金置业 有限公司	对联营企 业投资	30.00%	2004 年 11 月起	24,600,000.00	24,600,000.00	2,655,622.72	2,655,622.72	27,255,622.72	权益法
上海华映文化 传播有限公司	对合营企 业投资	50.00%	2001 年 7 月起	500,000.00			-500,000.00		权益法
合 计	/	/	/	144,404,715.17	127,982,606.82	168,140,692.84	151,718,584.49	296,123,299.66	/

4、其他股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	占被投资 公司注册 资本比例	投资期限	投资成本	期初余额	期末余额	核算方法
成都海发股份有限公司	---	1992 年 12 月起	30,000.00	30,000.00	30,000.00	成本法
福建湄洲岛沿海房协交流中心	20.00%	1993 年 7 月起	700,000.00	700,000.00	700,000.00	成本法
国泰君安证券股份有限公司	0.207%	2001 年 5 月起	10,930,800.00	10,930,800.00	10,930,800.00	成本法
交通银行上海市分行	0.13%	1993 年 9 月起	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	成本法
上海金城房地产投资咨询公司	20.00%	1988 年 10 月起	3,326,088.32	3,326,088.32	3,326,088.32	成本法
上海企华置业发展有限公司	18.00%	1994 年 1 月起	1,000,000.00	1,547,171.35	1,547,171.35	成本法
申银万国证券股份有限公司	0.401%	1992 年 10 月起	11,250,000.00	21,355,333.33	21,355,333.33	成本法
新天电子商务公司	12.50%	2002 年起	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	成本法
海南亚龙湾股份有限公司	---	1995 年起	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	成本法

东方房产公司装潢部	---	1990 年起	50,000.00	50,000.00	50,000.00	成本法
上海东海房地产有限公司	30.00%	1993 年起	13,888,320.00	13,888,320.00	13,888,320.00	成本法
香港古北有限公司	100.00%	1992 年起	4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	成本法
上海上房汽车服务有限公司	15.00%	2002 年 12 月起	105,000.00	105,000.00	105,000.00	成本法
上海上诚房地产投资咨询有限公司	15.00%	1999 年 4 月起	48,310.02	48,310.02	48,310.02	成本法
上海联康房产配套有限公司	15.00%	2003 年 11 月起	1,283,281.83	1,283,281.83	1,283,281.83	成本法
海南申亚实业股份有限公司	3.51%	1994 年 12 月起	1,697,625.03	1,697,625.03	1,697,625.03	成本法
合计	/	/	54,789,425.20	65,441,929.88	65,441,929.88	/

5、除股票投资外的长期投资减值准备：

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	减值准备		
	期初数	本期增加	期末数
福建湄洲岛沿海房协交流中心	700,000.00		700,000.00
国泰君安证券股份有限公司		3,081,116.84	3,081,116.84
申银万国证券股份有限公司		9,393,751.41	9,393,751.41
海南亚龙湾股份有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00
东方房产公司装潢部	50,000.00		50,000.00
上海东海房地产有限公司	13,888,320.00		13,888,320.00
香港古北有限公司	4,980,000.00		4,980,000.00
上海上诚房地产投资咨询有限公司	48,310.02		48,310.02
上海金虹俱乐部有限公司	815,475.22		815,475.22
合计	21,982,105.24	12,474,868.25	34,456,973.49

6、股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始金额	期初余额	摊销金额	期末余额
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	3,640,854.03	2,669,959.63	182,042.70	2,487,916.93
上海中企建筑装饰工程有限公司	-1,500,388.30	-450,116.44	-75,019.42	-375,097.02
合计	2,140,465.73	2,219,843.19	107,023.28	2,112,819.91

7、构成合并价差

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始金额	期初余额	摊销金额	期末余额
上海鼎达房地产有限公司	257,640.75	154,584.43	12,882.04	141,702.39
上海古北(集团)有限公司	100,933,184.71	72,185,737.79	5,046,659.24	67,139,078.55
上海房产之窗房地产信息有限公司	1,797,689.68	898,844.88	89,884.48	808,960.40
上海港泰房地产开发有限公司	10,941,698.48	5,905,083.77	547,084.92	5,357,998.85
上海房地产经营(集团)有限公司	198,815,711.19	127,573,414.70	9,940,785.56	117,632,629.14
合计	312,745,924.81	206,717,665.57	15,637,296.24	191,080,369.33

(十一) 固定资产原价及累计折旧：

1、 固定资产原价及累计折旧：

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
一、原价合计：	266,813,773.42	22,652,574.51	2,795,059.11	286,671,288.82
其中：房屋及建筑物	211,246,121.82	14,315,145.30	79,600.00	225,481,667.12
机器设备	16,161,589.01	7,327,200.91	2,412,663.47	21,076,126.45
二、累计折旧合计：	53,767,920.53	7,505,793.56	1,927,039.13	59,346,674.96
其中：房屋及建筑物	30,212,622.60	2,903,721.30	1,791.00	33,114,552.90
机器设备	8,096,212.68	3,397,277.98	1,652,489.46	9,841,001.20
三、固定资产净值合计	213,045,852.89	15,146,780.95	868,019.98	227,324,613.86
其中：房屋及建筑物	181,033,499.22	11,411,424.00	77,809.00	192,367,114.22
机器设备	8,065,376.33	3,929,922.93	760,174.01	11,235,125.25
四、减值准备合计	3,611,949.20			3,611,949.20
其中：房屋及建筑物	3,611,949.20			3,611,949.20
机器设备				
五、固定资产净额合计	209,433,903.69	15,146,780.95	868,019.98	223,712,664.66
其中：房屋及建筑物	177,421,550.02	11,411,424.00	77,809.00	188,755,165.02
机器设备	8,065,376.33	3,929,922.93	760,174.01	11,235,125.25

2、固定资产减值准备：

单位:元 币种:人民币

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	3,611,949.20			3,611,949.20
通用设备				
专用设备				
运输工具				
合计	3,611,949.20			3,611,949.20

(十二) 工程物资：

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
维修材料		3,088.77		3,088.77
合计		3,088.77		3,088.77

(十三) 在建工程：

1、在建工程项目变动情况：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	帐面余额	减值准备	帐面净额	帐面余额	减值准备	帐面净额
在建工程	30,000.00		30,000.00			

2、在建工程项目变动情况：

单位:元 币种:人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	本期减少	转入固定资产	工程投入占预算比例	工程进度	资金来源	期末数
消防工程	42,000.00		30,000.00			71.42%	基本完工	自有资金	30,000.00

合计	42,000.00		30,000.00			/	/	/	30,000.00
----	-----------	--	-----------	--	--	---	---	---	-----------

(十四) 无形资产：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	帐面余额	减值准备	帐面净额	帐面余额	减值准备	帐面净额
无形资产	19,708,641.22		19,708,641.22	19,269,959.71		19,269,959.71

1、 无形资产变动情况：

单位:元 币种:人民币

种类	取得方式	实际成本	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
房产之窗网站	自建	492,320.51	184,620.26		24,616.02	332,316.27	160,004.24	3年3个月
电脑软件	购入	195,680.00	173,389.25		19,567.98	41,858.73	153,821.27	4年4个月
摩道软件	购入	10,000.00		10,000.00	833.35	833.35	9,166.65	4年7个月
张江金桥地块	购入	19,907,316.00	18,911,950.20		142,195.14	1,137,560.94	18,769,755.06	66年
房屋使用费	实收资本	642,672.00		642,672.00	26,778.00	26,778.00	615,894.00	11年6个月
合计		21,247,988.51	19,269,959.71	652,672.00	213,990.49	1,539,347.29	19,708,641.22	/

(十五) 长期待摊费用：

单位:元 币种:人民币

种类	原始金额	期初数	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末数
装修费	8,573,571.13	4,332,769.48	550,490.00		514,438.47	4,204,750.12	4,368,821.01
租赁	1,798,870.00	1,339,593.15			37,405.65	496,682.50	1,302,187.50
开办费	-6,607.11	-6,607.11			-1,206.52	-1,206.52	-5,400.59
其他	24,363.03		24,363.03		19,326.06	19,326.06	5,036.97
合计	10,390,197.05	5,665,755.52	574,853.03		569,963.66	4,719,552.16	5,670,644.89

(十六) 其他长期资产：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
光明大厦	1,774,448.93	1,878,828.29
中华企业大厦	216,250,270.01	218,964,708.53
华侨大厦	11,214,089.77	11,332,600.63
沪太路汽车旅馆	9,719,236.28	9,820,483.94
江宁路	209,440.00	211,552.00
法华镇路 555 号 2F	1,183,333.10	1,196,567.00
合计	240,350,818.09	243,404,740.39

(十七) 短期借款：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
担保借款	1,245,000,000.00	925,000,000.00

信用借款	490,000,000.00	1,210,000,000.00
合计	1,935,000,000.00	2,335,000,000.00

(十八) 应付账款：

1、 应付账款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	119,153,009.03	54.76	73,929,127.47	31.89
一至二年	18,375,344.06	8.44	81,064,976.98	34.96
二至三年	51,271,280.13	23.56	51,069,135.13	22.03
三年以上	28,807,350.07	13.24	25,790,786.98	11.12
合计	217,606,983.29	100.00	231,854,026.56	100.00

2、 期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

3、 期末余额中账龄超过三年的大额应付账款

项 目	欠款年限	欠款金额
古北三区二期总体费	3 年以上	15,746,276.04

(十九) 预收账款：

1、 预收账款

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	1,085,410,903.80	94.74	1,139,085,784.49	95.37
一至二年	49,216,636.55	4.30	53,420,000.00	4.47
二至三年	9,077,000.00	0.79	2,000.00	
三年以上	1,955,179.92	0.17	1,955,179.92	0.16
合计	1,145,659,720.27	100.00	1,194,462,964.41	100.00

2、 预收账款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
静安中华大厦购房客户预收购房款	购房客户	209,063,995.94	1 年以内	购房
上海竣嵘置业公司(中机电公司)	在建工程受让方	84,000,000.00	1 年以内	定金
北外滩地区动迁工作指挥部	购房客户	189,641,087.00	1 年以内	购房款
金虹俱乐部	子公司	37,500,000.00	1 年以内	购房意向金
合计	/	520,205,082.94	/	/

3、 预收账款中工程项目预收款情况表

单位:元 币种:人民币

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
静安中华大厦	209,063,995.94	234,924,287.62	2005 年	90%
古北佘山国际别墅(一期)	231,332,580.00	111,580,564.00	2005 年 12 月	65%
古北陆翔苑	189,641,087.00	189,641,087.00	2005 年 10 月	60%

古北国际花园	84,000,000.00	84,000,000.00	2006 年	33%
淮海中华大厦	4,030,000.00	1,366,000.00	2004 年	99%
丹江新苑	7,719,066.00	1,298,835.00	2003 年 12 月	95%
上海春城	253,486,129.00	416,688,942.40	2005 年 9 月	99%
万都国际花园	101,121,666.00	27,030,612.00	2005 年 8 月	98%
合计	1,080,394,523.94	1,066,530,328.02		

4、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款。

（二十）应付工资：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
应付工资	12,346,427.15	15,988,757.96
合计	12,346,427.15	15,988,757.96

（二十一）应付福利费：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
应付福利	20,988,431.52	19,154,945.12
合计	20,988,431.52	19,154,945.12

（二十一）应付股利：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
1997 年前法人股红利	9,661.24	9,661.24	尚未支付
1997 年法人股红利	99,026.30	99,026.30	尚未支付
1998 年法人股红利	114,708.90	114,708.90	尚未支付
2000 年法人股红利	44,650.30	44,650.30	尚未支付
2002 年法人股红利	231,005.40	231,005.40	尚未支付
2003 年红利	269,873.70	306,488.20	尚未支付
2004 年红利	2,276,552.65		尚未支付
子公司应付少数股东股利	2,550,596.68	2,550,596.68	尚未支付
合计	5,596,075.17	3,356,137.02	/

（二十二）应交税金：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
增值税	-172,795.89	-30,308.88	17%
营业税	27,245,839.21	68,119,850.75	5%-20%
所得税	60,740,774.82	130,034,825.51	15%-33%，带征 4%
个人所得税	1,005,449.60	434,728.15	
城建税	3,048,208.18	5,126,623.55	
房产税	-240,081.55	3,026,224.52	
土地增值税	-2,474,100.61	4,962,350.29	
合计	89,153,293.76	211,674,293.89	/

(二十三) 其他应交款：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	费率说明
教育费附加	1,189,259.51	1,952,783.41	3%
河道管理费	12,928.52	904,268.94	1%
文教事业费	19,632.75	20,017.33	3%
农村教育附加	1,031.97	1,135.75	0.2%
堤防费、义优金	497,698.50	497,698.50	
合计	1,720,551.25	3,375,903.93	

(二十四) 其他应付款：

1、其他应付款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	368,452,467.71	42.21	458,237,030.34	51.81
一至二年	105,713,339.30	12.11	215,764,585.05	24.39
二至三年	122,847,480.15	14.07	127,163,139.01	14.38
三年以上	275,905,274.74	31.61	83,310,395.31	9.42
合计	872,918,561.90	100.00	884,475,149.71	100.00

(2) 其他应付款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
财政局借款	50,216,131.20	3 年以上	土地出让金
安义项目转让金	45,300,000.00	1 年以内	转让金
上海天屹房地产经营开发有限公司	23,000,000.00	1-2 年	预付定金
上海房地(集团)公司	257,003,752.40	1-2 年	股东借款
上海昊泰房地产投资管理有限公司	68,844,945.00	1-2 年	股东借款
上海联欣科技发展有限公司	38,502,094.71	1 年内	股东借款
合计	482,866,923.31	/	/

(二十五) 预提费用：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	结存原因
利息支出	177,100.00	301,510.00	工程尚未支付的利息
工程款	2,176,776.46	2,250,208.55	尚未支付的工程款
租赁费			
其他			
合计	2,353,876.46	2,551,718.55	/

(二十六) 预计负债：

项目	期初数	本期减少	期末数
对外提供担保		---	

(二十七) 长期借款：

1、 长期借款分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	350,000,000.00	90,000,000.00
担保借款	270,280,500.00	270,280,500.00
合计	620,280,500.00	360,264,000.00

注：长期借款期末数比期初数增加 72.17%的主要原因：报告期内本公司根据房地产宏观形势的变化，调整银行贷款结构，使部分原短期借款转为长期借款，从而使长期借款增加。

2、 长期借款情况:

单位:元 币种:人民币

借款单位	借款起始日	借款终止日	期末数		期初数	
			利率(%)	本币金额	利率(%)	本币金额
上海古北京宸置业有限公司	2004-5-17	2007-5-17	5.2992	200,000,000.00	5.2992	90,000,000.00
中华企业股份有限公司	2004-9-30	2006-8-17	5.2155	60,000,000.00	5.2155	60,000,000.00
中华企业股份有限公司	2004-9-30	2006-9-21	5.2155	60,000,000.00	5.2155	60,000,000.00
上海房地产经营(集团)有限公司	2001-10-16	2006-11-16	6.12	150,280,500.00	6.12	150,264,000.00
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	2005-6-30	2008-6-30	5.76	150,000,000.00		
合计	/	/	/	620,280,500.00	/	360,264,000.00

(二十八) 股本：

单位:元 币种:人民币

	期末数金额	比例	期初数金额	比例
1、未上市流通股份				
(1)发起人股份	347,821,429.00	49.87%	347,821,429.00	49.87%
其中：国家持有股份	347,821,429.00	49.87%	347,821,429.00	49.87%
其中：国有股	347,821,429.00	49.87%	347,821,429.00	49.87%
(2)募集法人股份	31,073,546.00	4.46%	31,073,546.00	4.46%
未上市流通股份合计	378,894,975.00	54.33%	378,894,975.00	54.33%
2、已上市流通股份				
人民币普通股	318,560,122.00	45.67%	318,560,122.00	45.67%
已上市流通股份合计	318,560,122.00	45.67%	318,560,122.00	45.67%
3、股份总数	697,455,097.00	100.00%	697,455,097.00	100.00%

(二十九) 资本公积：

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	350,008,885.91			350,008,885.91
接受捐赠非现金资产准备	170,000.00			170,000.00
资产评估增值准备	29,258,657.02			29,258,657.02
股权投资准备	3,459,180.34	6,650.00		3,465,830.34
关联交易差价	4,500,000.00			4,500,000.00
拨款转入				
外币资本折算差额				
其他资本公积	1,890,881.31			1,890,881.31
合计	389,287,604.58	6,650.00		389,294,254.58

(三十) 盈余公积：

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	270,595,768.22			270,595,768.22
法定公益金	203,899,844.12			203,899,844.12
任意盈余公积	50,978,121.17			50,978,121.17
储备基金				
企业发展基金				
其他盈余公积				
合计	525,473,733.51			525,473,733.51

(三十一) 未分配利润：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
净利润	198,352,321.58	216,180,101.14
加：年初未分配利润	101,795,286.07	81,187,353.14
其他转入		62,850.84
减：提取法定盈余公积		71,117,694.55
提取法定公益金		54,516,518.91
提取职工奖励及福利基金		255,295.89
应付普通股股利	87,181,887.13	69,745,509.70
未分配利润	212,965,720.52	101,795,286.07

(三十二) 未确认的投资损失：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
未确认的投资损失	29,464,536.47	29,806,319.23

(三十三) 主营业务收入、主营业务成本：

1、分行业主营业务

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发业	897,671,961.10	501,393,053.18	570,968,552.30	309,649,016.40
商业和服务业	31,454,532.95	15,399,419.22	29,152,935.12	14,903,275.23
工程施工业	7,117,402.66	5,341,298.23		
其中:关联交易	1,105,038.00	230,555.24	1,980,113.50	307,896.76
合计	936,243,896.71	522,133,770.63	600,121,487.42	324,552,291.63
内部抵消	33,560,400.00	18,899,390.11		74,613.24
合计	902,683,496.71	503,234,380.52	600,121,487.42	324,477,678.39

2、分产品主营业务

单位:元 币种:人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地转让			50,683,600.00	12,148,517.60
房产销售	885,183,981.54	494,652,734.00	494,235,627.00	288,278,520.09
租赁收入	12,487,979.56	6,811,932.42	26,049,325.30	9,296,591.95
商业和服务	31,454,532.95	15,327,805.98	29,152,935.12	14,828,661.99
工程施工	7,117,402.66	5,341,298.23		
其中:关联交易	1,105,038.00	230,555.24	1,980,113.50	307,896.76
合计	936,243,896.71	522,133,770.63	600,121,487.42	324,552,291.63
内部抵消	33,560,400.00	18,899,390.11		74,613.24
合计	902,683,496.71	503,234,380.52	600,121,487.42	324,477,678.39

3、分地区主营业务

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	936,243,896.71	522,133,770.63	600,121,487.42	324,552,291.63
其中:关联交易	1,105,038.00	230,555.24	1,980,113.50	307,896.76
合计	936,243,896.71	522,133,770.63	600,121,487.42	324,552,291.63
内部抵消	33,560,400.00	18,899,390.11		74,613.24
合计	902,683,496.71	503,234,380.52	600,121,487.42	324,477,678.39

注:主营业务收入和去年同期相比增加 50.42%的主要原因:报告期内本公司在售项目销售情况良好,其中:静安中华大厦、光明大厦、港泰广场、淮海中华大厦、上海春城二期住宅、金乾公寓、恒盛苑等项目按会计制度规定在报告期内具备了结转销售收入的条件,使得主营业务收入较去年同期相比有了较大增加。

主营业务成本和去年同期相比增加 55.09%的主要原因:报告期内本公司主营业务收入增加 50.42%,相应主营业务成本也有所增加。另外,报告期内销售以办公楼为主,相比去年同期以住宅销售为主,办公楼成本要略高些。

(三十四) 主营业务税金及附加：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	43,508,964.10	23,801,288.79	5%-20%
城建税	2,913,449.25	1,526,960.85	1%-7%
教育费附加	1,297,735.29	712,503.86	3.00%
资源税	6.75		
土地增值税	9,865,935.32	587,941.38	
合计	57,586,090.71	26,628,694.88	/

注：主营业务税金及附加和去年同期相比增加 116.26%的主要原因：一是报告期内本公司主营业务收入增加 50.42%，相应主营业务税金及附加也有所增加；二是按财政部和国家税务总局有关规定，报告期结转的房地产销售收入，按收入的 1%计提土地增值税，使得主营业务税金及附加和去年同期相比有了较大增加。

(三十五) 其他业务利润：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数			上年同期数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
建材销售	235.85	214.89	20.96			
劳务收入		-266,800.00	266,800.00	933,000.00	387,845.60	545,154.40
租赁收入	4,179,429.72	576,246.32	3,603,183.40	4,033,338.39	587,358.66	3,445,979.73
其他	1,593,449.34	342,496.03	1,250,953.31	355,470.59	1,175,625.79	-820,155.20
合计	5,773,114.91	652,157.24	5,120,957.67	5,321,808.98	2,150,830.05	3,170,978.93

(三十六) 财务费用：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
利息支出	69,172,845.18	64,102,440.60
减：利息收入	5,232,250.67	20,688,220.01
汇兑损失	2,315.50	
减：汇兑收益		
其他	337,001.54	65,569.78
合计	64,279,911.55	43,479,790.37

注：财务费用和去年同期相比增加 47.84%的主要原因：一是去年 10 月末央行上调了贷款利率，使得报告期内本公司银行贷款利率同步上升；二是本公司调整了贷款结构，增加长期贷款比例，也使得贷款利息增加。

(三十七) 投资收益：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
短期投资收益	5,807,150.00	16,519.37
其中：股票投资收益	-173,950.00	16,519.37
债权投资收益	5,981,100.00	
长期投资收益	143,571,363.80	-25,275,045.51
其中：按权益法确认收益	130,151.83	-1,320,720.50

按成本法核算的被投资单位分派利润	1,830,000.00	868,400.00
长期股权投资差额摊销	-15,744,319.52	-15,810,621.00
联营或合营公司分配来的利润	171,634,551.17	-9,398,806.81
股权投资转让收益	1,386,170.08	386,702.80
长期投资收益减值准备	-15,665,189.76	
合 计	149,378,513.80	-25,258,526.14

注：投资收益和去年同期相比增加 17,463.7 万元的主要原因：上海浦东金鑫房地产发展有限公司系本公司控股子公司上海房产经营(集团)有限公司的投资公司，该公司在报告期内实现了张杨滨江苑项目(财富海景)和财富广场部分楼的销售后，因其属于权益法核算又不纳入合并报表范围，其产生的收益按我公司投资比例体现在投资收益中，其中张杨滨江苑项目(财富海景)体现投资收益 11,349.73 万元、财富广场体现 5,814.83 万元。两项投资收益合计为 17,164.56 万元，使得投资收益较去年同期大幅增加。同时，因本公司成本法投资的申银万国证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司在 2004 年财务状况发生重大变化，本公司计提了 1,247.49 万元长期投资减值准备。

(三十八) 补贴收入：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	收入来源
补贴收入	23,878,238.79	43,777,179.00	退税
合 计	23,878,238.79	43,777,179.00	/

(三十九) 营业外收入：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
固定资产清理净收益	156,932.74	130,086.50
赔偿及罚款收入	237,434.00	107,998.00
其他	11,121.77	47,248.00
合 计	405,488.51	285,332.50

(四十) 营业外支出：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
固定资产清理净损失	14,600.98	14,772.40
无形资产减值		
固定资产减值		
捐赠	133,800.00	301,000.00
罚款支出	500.00	100,301.70
赔偿支出	23,687.31	105,984.50
预计损失		
其他	5,452,727.50	2,000,069.73
合 计	5,625,315.79	2,522,128.33

(四十一) 所得税：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
所得税	94,697,310.57	24,824,944.25

合 计	94,697,310.57	24,824,944.25
-----	---------------	---------------

(四十二) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	金额
利息收入	3,830,413.04
营业外收入	438,255.72
收回往来款及其他	320,426,604.99
其他	53,948,830.56
合 计	378,644,104.31

(四十三) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	金额
办公差旅费	6,668,416.35
业务活动费	4,247,726.72
广告展览费	9,954,469.80
销售代理费	8,369,801.18
往来款	153,087,489.56
其他	49,205,632.40
合 计	231,533,536.01

六、母公司会计报表主要项目注释：

(一) 应收账款：

1、账龄分析：

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
三至四年	395,764.15	100	197,882.08	50	197,882.07	395,764.15	100	197,882.08	50	197,882.07
合计	395,764.15	100	197,882.08	50	197,882.07	395,764.15	100	197,882.08	50	197,882.07

2、应收账款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏帐准备	197,882.08					197,882.08

3、应收账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	395,764.15	100	395,764.15	100

4、应收账款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
张震	购房客户	70,000.00	三年以上	购房纠纷	35,000.00	50	预计无法全部收回
孙爱国	购房客户	11,358.15	三年以上	购房纠纷	5,679.08	50	预计无法全部收回
盛林	购房客户	110,000.00	三年以上	购房纠纷	55,000.00	50	预计无法全部收回
董艳	购房客户	14,406.00	三年以上	购房纠纷	7,203.00	50	预计无法全部收回
刘淑梅	购房客户	190,000.00	三年以上	购房纠纷	95,000.00	50	预计无法全部收回
合计	/	395,764.15	/	/	197,882.08	/	/

5、本年度全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大的应收账款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
张震	购房客户	70,000.00	三年以上	购房纠纷	35,000.00	50%	预计无法全部收回
孙爱国	购房客户	11,358.15	三年以上	购房纠纷	5,679.08	50%	预计无法全部收回
盛林	购房客户	110,000.00	三年以上	购房纠纷	55,000.00	50%	预计无法全部收回
董艳	购房客户	14,406.00	三年以上	购房纠纷	7,203.00	50%	预计无法全部收回
刘淑梅	购房客户	190,000.00	三年以上	购房纠纷	95,000.00	50%	预计无法全部收回
合计	/	395,764.15	/	/	197,882.08	/	/

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

(二) 其他应收款：

1、其他应收款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	除特别坏帐外计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	除特别坏帐外计提比例(%)	
一年以内	20,354,735.65	61.53	1,017,736.78	5	19,336,998.87	274,075.31	1.94	13,703.77	5	260,371.54
一至二年	2,000.00	0.01	100.00	5	1,900.00	156,388.02	1.11	7,819.40	5	148,568.62
二至三年	1,018,122.88	3.08	715,906.14	5	302,216.74	12,817,531.95	91.06	1,372,976.60	5	11,444,555.35
三年以上	11,704,484.53	35.38	1,317,324.24	5	10,387,160.29	828,412.71	5.89	706,420.64	5	121,992.07
合计	33,079,343.06	100.00	3,051,067.16	-	30,028,275.90	14,076,407.99	100.00	2,100,920.41	-	11,975,487.58

2、其他应收款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	2,100,920.41	950,146.75				3,051,067.16

3、其他应收款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	12,514,447.69	37.83	13,514,447.69	96

4、其他应收款主要单位：

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
房科大厦	往来单位	9,718,000.00	三年以上	参建费	1,218,000.00	12.53	年限较长
建设银行二支行	房款按揭银行	728,436.16	三年以上	房款按揭银行	36,421.81	5.00	按揭贷款押金正常计提
建设银行房地产信贷部	房款按揭银行	1,192,682.47	三年以上	房款按揭银行	59,634.12	5.00	按揭贷款押金正常计提
沿海房协	往来单位	700,000.00	三年以上	往来单位	700,000.00	100.00	预计无法收回
龙元建设集团股份有限公司	往来单位	175,329.06	一年内	代垫水电费	8,766.45	5.00	正常计提
合计	/	12,514,447.69	/	/	2,022,822.38	/	/

5、本年度全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大的其他应收款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
沿海房协	往来单位	700,000.00	三年以上	往来单位	700,000.00	100	预计无法收回

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

(三) 长期投资：

1、长期股权投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资	73,320,644.46			73,320,644.46
对子公司投资	1,690,716,875.71	291,577,982.78	102,830,333.17	1,879,464,525.32
对合营公司投资				
对联营公司投资	89,940,689.44		3,369,005.17	86,571,684.27
其他股权投资	37,563,304.68			37,563,304.68
股权投资差额	206,267,549.13		15,562,276.82	190,705,272.31
合并价差				
合计	2,097,809,063.42	291,577,982.78	121,761,615.16	2,267,625,431.04
减：长期股权投资减值准备	700,000.00	15,665,189.76		16,365,189.76
长期股权投资净值合计	2,097,109,063.42	275,912,793.02	121,761,615.16	2,251,260,241.28

2、 长期股票投资

单位:元 币种:人民币

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司注册资本比例(%)	初始投资成本	投资金额	减值准备	帐面净额	期末市价	期末市价总额
锌业股份	法人股	2,850,000	5.00	7,717,800.00	7,717,800.00		7,717,800.00	3.07	8,749,500.00
维科精华	法人股	1,000,000	5.00	1,609,625.00	1,609,625.00		1,609,625.00	3.31	3,310,000.00
新黄浦	法人股	450,333	5.00	1,762,689.60	1,762,689.60	24,404.22	1,738,285.38	3.86	1,738,285.38
爱建股份	法人股	62,502	5.00	300,757.70	300,757.70		300,757.70	5.10	318,760.20
交运股份	法人股	4,680,000	5.00	17,720,717.29	17,720,717.29	3,165,917.29	14,554,800.00	3.11	14,554,800.00
白猫股份	法人股	26,400	5.00	35,872.32	35,872.32		35,872.32	5.80	153,120.00
氯碱化工	法人股	70,840	5.00	173,182.55	173,182.55		173,182.55	4.40	311,696.00
豫园商城	法人股	11,000,000	5.00	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	4.91	54,010,000.00
合计	/	20,140,075	/	73,320,644.46	73,320,644.46	3,190,321.51	70,130,322.95	/	83,146,161.58

3、 对子公司、合营企业和联营企业投资的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	与母公司关系	占该公司注册资本比例	投资期限	投资成本	期初余额	本期增减额	分得的现金红利	累计增减额	期末余额	核算方法
上海鼎达房地产有限公司	对子公司投资	90.00%	1993年4月起	53,812,763.25	76,908,301.51	4,909,545.72		28,005,083.98	81,817,847.23	权益法
上海古北(集团)有限公司	对子公司投资	87.50%	1986年10月起	325,834,440.29	770,445,072.01	-62,951,607.11	54,941,250.00	381,659,024.61	707,493,464.90	权益法
上海房产之窗房地产信息有限公司	对子公司投资	96.00%	1998年8月起	14,002,310.32	10,145,604.38	288,406.03		-3,568,299.91	10,434,010.41	权益法
上海港泰房地产开发有限公司	对子公司投资	60.00%	1996年6月起	66,920,086.52	91,209,056.33	16,094,734.87		40,383,704.68	107,303,791.20	权益法
上海房地产经营(集团)有限公司	对子公司投资	90.00%	2001年4月起	265,584,288.81	473,476,997.46	165,842,065.96	45,000,000.00	373,734,774.61	639,319,063.42	权益法
上海中达房地产开发有限公司	对子公司投资	75.00%	1999年6月起	3,750,000.00	7,893,184.63	-82,487.51		4,060,697.12	7,810,697.12	权益法
上海中企实业有限公司	对子公司投资	80.00%	2001年12月起	24,000,000.00	10,085,453.87	-10,821,281.83		-24,735,827.96	-735,827.96	权益法
上海中企物业管理有限公司	对子公司投资	74.50%		1,951,882.82	3,536,829.92	-3,536,829.92		-1,951,882.82		权益法
上海中鸿置业有限公司	对子公司投资	55.00%	2002年6月起	5,500,000.00	4,922,443.83	-91,357.17		-668,913.34	4,831,086.66	权益法
上海中迪置业有限公司	对子公司投资	90.00%	2001年6月起	18,042,056.00	49,161,726.31	-488,825.93		30,630,844.38	48,672,900.38	权益法

上海中静房地产发展有限公司	对子公司投资	90.00%	2001年6月起	7,921,689.81	4,580,540.49	104,443,230.20		101,102,080.88	109,023,770.69	权益法
上海南嘉房地产发展有限公司	对子公司投资	90.00%	2001年8月起	7,927,554.37	50,593,224.26	-20,646,968.12	32,198,815.12	22,018,701.77	29,946,256.14	权益法
重庆中华企业房地产发展有限公司	对子公司投资	60.00%	2003年4月起	30,000,000.00	24,346,413.22	-2,616,317.84		-8,269,904.62	21,730,095.38	权益法
上海中企豪仕建筑工程有限公司	对子公司投资	75.00%	2003年5月起	15,000,000.00	11,997,153.55	-557,720.40		-3,560,566.85	11,439,433.15	权益法
浙江锦华大酒店有限公司	对子公司投资	95.00%	2003年9月起	4,750,000.00	4,750,000.00				4,750,000.00	权益法
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	对子公司投资	90.00%	2004年3月起	90,000,000.00	87,805,508.21	-846,801.59		-3,041,293.38	86,958,706.62	权益法
上海天华威杰房地产开发有限公司	对子公司投资	90.00%	2004年8月起	9,000,000.00	8,859,365.73	-190,135.75		-330,770.02	8,669,229.98	权益法
上海中企建筑装饰工程有限公司	对联营企业投资	48.40%	1995年10月起	7,824,583.11	12,551,889.87	-1,035,424.72		3,691,882.04	11,516,465.15	权益法
上海朱家角投资开发有限公司	对联营企业投资	25.00%	2002年9月起	75,000,000.00	75,000,000.00	-1,631,421.87		-1,631,421.87	73,368,578.13	权益法
上海新古北企业发展有限公司	对联营企业投资	10.00%	2002年9月起	3,000,000.00	2,388,799.57	-702,158.58		-1,313,359.01	1,686,640.99	权益法
合计	/	/	/	1,029,821,655.30	1,780,657,565.15	185,378,644.44	132,140,065.12	936,214,554.29	1,966,036,209.59	

4、其他股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	占被投资公司注册资本比例	投资期限	投资成本	期初余额	期末余额	核算方法
成都海发股份有限公司		1992年12月起	30,000.00	30,000.00	30,000.00	成本法
福建湄洲岛沿海房协交流中心	20.00%	1993年7月起	700,000.00	700,000.00	700,000.00	成本法
国泰君安证券股份有限公司	0.207%	2001年5月起	10,930,800.00	10,930,800.00	10,930,800.00	成本法
交通银行上海市分行	0.13%	1993年9月起	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	成本法
上海金城房地产投资咨询公司	10.00%	1988年10月起	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	成本法
上海企华置业发展有限公司	18.00%	1994年1月起	1,000,000.00	1,547,171.35	1,547,171.35	成本法
申银万国证券股份有限公司	0.401%	1992年10月起	11,250,000.00	21,355,333.33	21,355,333.33	成本法
合计	/	/	26,910,800.00	37,563,304.68	37,563,304.68	/

5、除股票投资外的长期投资减值准备：

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	减值准备		
	期初数	本期增加	期末数
福建湄洲岛沿海房协交流中心	700,000.00		700,000.00
国泰君安证券股份有限公司		3,081,116.84	3,081,116.84

申银万国证券股份有限公司		9,393,751.41	9,393,751.41
合计	700,000.00	12,474,868.25	13,174,868.25

6、股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始金额	期初余额	摊销金额	期末余额	形成原因	摊销年限
上海中企建筑装饰工程有限公司	-1,500,388.30	-450,116.44	-75,019.42	-375,097.02	折价投资	10年
上海房产之窗房地产信息有限公司	1,797,689.68	898,844.88	89,884.48	808,960.40	溢价投资	10年
上海房地产经营(集团)有限公司	198,815,711.19	127,573,414.70	9,940,785.56	117,632,629.14	溢价投资	10年
上海港泰房地产开发有限公司	10,941,698.48	5,905,083.77	547,084.92	5,357,998.85	溢价投资	10年
上海鼎达房地产有限公司	257,640.75	154,584.43	12,882.04	141,702.39	溢价投资	10年
上海古北(集团)有限公司	100,933,184.71	72,185,737.79	5,046,659.24	67,139,078.55	溢价投资	10年
合计	311,245,536.51	206,267,549.13	15,562,276.82	190,705,272.31	/	/

(四) 主营业务收入及主营业务成本:

1、分行业主营业务

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发业	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62
其中:关联交易				
合计	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62
内部抵消				
合计	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62

2、分产品主营业务

单位:元 币种:人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	317,240.00	2,466,861.56	152,543,068.00	78,415,770.54
租赁收入	10,110,004.00	2,890,431.12	8,649,849.33	2,777,458.08
其中:关联交易				
合计	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62
内部抵消				
合计	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62

3、分地区主营业务

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62
其中:关联交易				
合计	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62

内部抵消				
合计	10,427,244.00	5,357,292.68	161,192,917.33	81,193,228.62

(五) 投资收益：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
短期投资收益	-173,950.00	3,918,267.16
其中：股票投资收益	-173,950.00	-31,667.84
债权投资收益		3,949,935.00
其他短期投资收益		
长期投资收益	292,587,592.98	46,705,960.43
其中：按权益法确认收益	324,417,894.65	60,043,034.75
按成本法核算的被投资单位分派利润	1,380,000.00	833,000.00
长期股权投资差额摊销	-15,562,276.82	-15,547,224.12
联营或合营公司分配来的利润	-3,369,005.17	-180,851.20
股权投资转让收益	1,386,170.08	1,558,001.00
长期投资收益减值准备	-15,665,189.76	
合计	292,413,642.98	50,624,227.59

七、关联方关系及其交易：

(一) 存在控制关系的关联方情况：

1、存在控制关系的关联方

(1) 控制本公司的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
上海地产(集团)有限公司	浦东南路500号18楼	土地储备、开发，滩涂资源管理、开发、利用，旧区改造的投资	母公司	有限责任公司	皋玉凤

(2) 受本公司控制的关联方：

详见附注四。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

(单位：万元)

企业名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
上海地产(集团)有限公司	420,000			420,000
上海房地产经营(集团)有限公司	30,000			30,000
上海古北(集团)有限公司	20,930			20,930
上海房产之窗房地产信息有限公司	1,500			1,500
上海华映文化传播有限公司	100			100
上海中企物业管理有限公司(注)	500			500
上海港泰房地产开发有限公司	12,768			12,768
上海鼎达房地产有限公司	6,000			6,000
上海中企豪仕建筑工程有限公司	2,000			2,000
上海中达房地产开发有限公司	500			500

重庆中华企业房地产发展有限公司	5,000			5,000
上海中迪置业有限公司	2,000			2,000
上海新古北企业发展有限公司	3,000			3,000
上海东方资产管理有限公司	3,000			3,000
上海中企实业有限公司	3,000			3,000
上海中鸿置业有限公司	1,000			1,000
上海中静房地产发展有限公司	800			800
上海南嘉房地产发展有限公司	800			800
上海天华威杰房地产开发有限公司	1,000			1,000
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	10,000			10,000
浙江锦华大酒店管理有限公司	500			500
上海金樱房地产发展有限公司	3,000			3,000
上海金慈厚房地产发展有限公司	2,000			2,000
上海丹江房地产发展有限公司	800			800
上海金碟房地产开发有限公司	800			800
上海江森房屋设备有限公司	USD102			USD102
上海古北房产租赁有限公司	200	100		300
上海古北健身俱乐部有限公司	1,700			1,700
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	1,800			1,800
上海金虹俱乐部有限公司	860			860
上海隆升建设发展有限公司	3,000			3,000
上海古北基地开发有限公司	1,000			1,000
上海古北商业建设发展有限公司	1,500			1,500
上海古北物业管理有限公司	USD50			USD50
上海古北新虹劳务服务有限公司	100			100
上海家欣房产租赁有限公司	USD40			USD40
上海古北劳动服务有限公司	10			10
上海古北康虹房地产开发有限公司	1,000		1,000	--
上海古北赵巷置业有限公司	1,800			1,800
海南古北中信房地产有限公司	USD500		USD500	--
上海古虹招待所有限公司	20		20	--
上海古北京宸置业发展有限公司	3,000			3,000
苏州洞庭房地产发展有限公司	USD420			USD420
上海长邦车辆停放服务有限公司	12.5			12.5
上海新古北物业管理有限公司	100			100
上海古嘉商务服务有限公司	50			50
上海古北顾村置业有限公司	1,000			1,000

注：上海中企物业有限公司已于 2005 年 1 月转让。

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

(单位：万元)

被投资单位全称	年初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海地产(集团)有限公司	34,782.1429	49.87					34,782.1429	49.87
上海古北(集团)有限公司	18,313.75	87.5					18,313.75	87.5
上海房地产经营(集团)有限公司	27,000.00	90					27,000.00	90
上海房产之窗房地产信息有限公司	1,440.00	96					1,440.00	96
上海华映文化传播有限公司	50.00	50					50.00	50
上海中企物业管理有限公司(注)	372.50	74.50			372.50	74.50	--	--
上海港泰房地产开发有限公司	7,660.80	60					7,660.80	60

上海鼎达房地产有限公司	6,000.00	100				6,000.00	100
上海中企豪仕建筑工程有限公司	1,500.00	75				1,500.00	75
上海中达房地产开发有限公司	500.00	100				500.00	100
重庆中华企业房地产发展有限公司	3,500.00	70				3,500.00	70
上海中迪置业有限公司	2,000.00	100				2,000.00	100
上海新古北企业发展有限公司	3,000.00	100				3,000.00	100
上海东方资产管理有限公司	1,560.00	52				1,560.00	52
上海中企实业有限公司	2,400.00	80				2,400.00	80
上海中鸿置业有限公司	550.00	55				550.00	55
上海中静房地产发展有限公司	800.00	100				800.00	100
上海南嘉房地产发展有限公司	800.00	100				800.00	100
上海天华威杰房地产开发有限公司	900.00	90				900.00	90
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	10,000.00	100				10,000.00	100
浙江锦华大酒店管理有限公司	475	95				475	95
上海金樱房地产发展有限公司	2,700.00	90	300.00	10		3,000.00	100
上海金慈厚房地产发展有限公司	1,100.00	55				1,100.00	55
上海丹江房地产发展有限公司	400.00	50				400.00	50
上海金碟房地产开发有限公司	452.08	56.51				452.08	56.51
上海江森房屋设备有限公司	USD51.00	50				USD51.00	50
上海古北房产租赁有限公司	200.00	100	100.00			300.00	100
上海古北健身俱乐部有限公司	1,700.00	100				1,700.00	100
上海古北文化娱乐建设发展有限公司	1,800.00	100				1,800.00	100
上海金虹俱乐部有限公司	860.00	100				860.00	100
上海隆升建设发展有限公司	3,000.00	100				3,000.00	100
上海古北基地开发有限公司	1,000.00	100				1,000.00	100
上海古北商业建设发展有限公司	1,500.00	100				1,500.00	100
上海古北物业管理有限公司	USD50	100				USD50	100
上海古北新虹劳务服务有限公司	100.00	100				100.00	100
上海家欣房产租赁有限公司	USD40.00	100				USD40.00	100
上海古北劳动服务有限公司	10.00	100				10.00	100
上海古北赵巷置业有限公司	1,800.00	100				1,800.00	100
上海古北京宸置业发展有限公司	1,800.00	60				1,800.00	60
苏州洞庭房地产发展有限公司	USD378.00	90				USD378.00	90
上海长邦车辆停放服务有限公司	7.50	60				7.50	60
上海新古北物业管理有限公司	60.00	60				60.00	60
上海古嘉商务服务有限公司	50.00	100				50.00	100
上海古北顾村置业有限公司	1,000.00	100				1,000.00	100

注：上海中企物业有限公司已于 2005 年 1 月转让。

(二) 不存在控制关系的关联方情况：

企业名称	与本公司的关系
上海房地（集团）公司	同受母公司控制
上海中企建筑装饰工程有限公司	联营企业
上海中瑞置业有限公司	子公司的另一股东
上海昊泰房地产投资管理有限公司	子公司的另一股东
苏州西山镇房地产开发公司	子公司的另一股东
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	联营企业
上海科怡房地产发展有限公司	联营企业

上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制
上海东方滩涂造地开发有限公司	同受母公司控制
上海达金置业有限公司	联营企业

(三) 关联方交易：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。

1、向关联方收取租金收入

关联方单位	本年金额	上年金额
上海房地(集团)公司	1,105,038.00	1,980,113.50

2、关联方应收应付款项余额：

项 目	金 额	
	期初数	期末余额
预付账款：		
上海东方滩涂造地开发有限公司	234,612,500.00	---
上海市滩涂造地有限公司	45,640,000.00	45,640,000.00
上海中企建筑装饰工程有限公司	480,000.00	---
其他应收款：		
上海中企建筑装饰工程有限公司	1,748,122.73	1,748,122.73
上海达金置业有限公司	10,830,000.00	---
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	79,000,000.00	129,000,000.00
上海科怡房地产发展有限公司	53,637,375.00	53,637,375.00
上海金虹俱乐部有限公司	2,700,000.00	4,908,000.00
苏州西山镇房地产开发公司	3,190,000.00	2,450,000.00
香港古北公司	19,897,284.68	19,897,284.68
其他应付款：		
上海中瑞置地有限公司	4,837,500.00	4,837,500.00
上海房地(集团)公司	297,945,752.45	257,003,252.40
上海昊泰房地产投资管理有限公司	68,844,945.00	68,844,945.00
上海达金置业有限公司		21,000,000.00

3、关联方为公司提供担保情况：

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	6,500 万元人民币	2004-09-10~2005-09-09	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	8,000 万元人民币	2004-09-24~2005-09-23	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	9,000 万元人民币	2004-09-24~2005-09-23	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	3,000 万元人民币	2004-12-28~2005-09-23	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	5,000 万元人民币	2004-10-26~2005-10-25	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	8,000 万元人民币	2004-12-31~2005-11-16	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	9,000 万元人民币	2004-12-31~2005-12-14	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	4,000 万元人民币	2004-12-17~2005-12-16	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	9,000 万元人民币	2005-01-26~2006-01-25	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	9,000 万元人民币	2005-02-25~2006-02-24	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	5,000 万元人民币	2005-05-11~2006-05-10	否

上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	9,000 万元人民币	2005-06-24~2006-06-23	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	6,000 万元人民币	2005-06-30~2006-06-20	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	6,000 万元人民币	2004-09-30~2006-08-17	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	6,000 万元人民币	2004-09-30~2006-09-21	否
上海房地(集团)公司	中华企业股份有限公司	5,000 万元人民币	2004-08-12~2005-08-12	否
上海房地(集团)公司	中华企业股份有限公司	4,000 万元人民币	2004-09-28~ 005-09-27	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	7,000 万元人民币	2005-01-19~2005-11-24	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	3,000 万元人民币	2004-12-28~2005-11-24	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	5,000 万元人民币	2004-11-26~2005-11-25	否
上海古北(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	5,000 万元人民币	2004-11-26~2005-11-25	否

a) 为关联方提供担保情况：

被担保单位名称	担保类型	担保金额(万元)	担保期限
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	连带责任担保	6,000	2005.6.25—2005.7.25
上海房地产经营(集团)有限公司	连带责任担保	5,000	2005.2.6—2005.8.6

上海浦东金鑫房地产发展有限公司和上海房地产经营(集团)有限公司各自分别于 2005 年 7 月 25 日和 8 月 6 日按期偿还了银行贷款,截至本半年度报告披露日,我公司为上述两家公司担保余额已减为零。

八、或有事项：

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债：

截止 2005 年 6 月 30 日公司无重大未决诉讼或仲裁。

(二) 截止 2005 年 6 月 30 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债：

被担保单位名称	担保类型	担保金额(万元)	担保期限
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	连带责任担保	6,000	2005.6.25—2005.7.25
上海房地产经营(集团)有限公司	连带责任担保	5,000	2005.2.6—2005.8.6

上海浦东金鑫房地产发展有限公司和上海房地产经营(集团)有限公司各自分别于 2005 年 7 月 25 日和 8 月 6 日按期偿还了银行贷款,截至本半年度报告披露日,我公司为上述两家公司担保余额已减为零。

(三) 截止 2005 年 6 月 30 日公司无其他重大或有事项。

九、承诺事项：

(一) 对外经济担保事项详见附注八。

(二) 其他重大财务承诺事项：

抵押资产情况：

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面 价值(万元)
20,000	2004年5月17日	2007年5月17日	存货	古北新区 I、II 区 3 - 2A、虹桥街道 143 街坊 1/2 丘 (古北京宸旺邸)	30,608.87
20,000	2004年11月26日	2005年10月26日	存货	虹桥街道 271 街坊 1 丘地块 (古北 国际花园)	38,247.19
15,000	2005年6月30日	2008年6月30日	存货	苏州工业园区方洲路南 76019 号地 块及在建工程	55,399.73

十、其他事项说明：

(1) 2005 年 5 月 9 日，我公司控股子公司上海古北（集团）有限公司的子公司上海新古北企业发展有限公司与上海竣嵘置业有限公司签署《在建工程转让合同》，将其所拥有的古北国际花园 1 号、2 号、3 号楼地上第 3 层至顶层的全部房屋转让给后者，上述转让房产约 36,370 建筑平方米，转让价格为人民币 36,370 万元。2005 年 5 月 10 日，双方还签订了该在建工程的建设管理委托协议书，上海竣嵘置业有限公司以 3,637 万元工程建设管理费委托上海新古北企业发展有限公司进行相关项目的工程建设管理、竣工验收及申领大产证等事宜。至报告期末，上海竣嵘置业有限公司已向上海新古北企业发展有限公司支付了预付款 8,400 万元。

(2) 2005 年 6 月 14 日，我公司控股子公司上海中企实业有限公司（以下简称“中企实业公司”）与上海东方滩涂造地开发有限公司（以下简称“东滩造地公司”）签订有关协议，中止合作开发上海南汇东滩地块事项。中企实业公司于 2001 年 12 月 15 日和 2002 年 6 月 25 日与东滩造地公司签订了有关投资开发上海南汇东滩地块的协议，近期，东滩造地公司接到沪临港管委法【2004】83 号《关于临港新城土地清理整顿的实施办法》的通知，通知要求政府部门加强临港新城土地管理和规划控制，依法严格控制围垦土地权证的发放和变更。基于上述有关实施办法的实行将使得原先所签订的两份投资开发协议无法继续履行，根据上海市规划局、市房屋土地资源管理局、南汇区政府、临港新城管委会联合文件精神，双方中止了原先的合作开发协议，由东滩造地公司按期支付中企实业公司已经投资到位的资金款项，同时对中企实业公司进行补偿，涉及金额为人民币 46,562.848 万元。至报告期末，东滩造地公司已向中企实业公司归还了原支付的土地款 23,461.25 万元。

第八节 备查文件目录

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

中华企业股份有限公司

二〇〇五年八月十二日

资产负债表

编制单位：中华企业股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位：元 币种：人民币

项目	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	1,011,037,970.62	1,525,385,753.36	267,096,751.29	323,822,664.05
短期投资	824,835.00	1,011,720.00	1,093,163,480.13	1,214,550,365.13
应收票据		5,100,000.00		
应收股利				
应收利息				
应收账款	3,399,383.51	6,429,428.56	197,882.07	197,882.07
其他应收款	250,353,599.71	204,536,044.49	30,028,275.90	11,975,487.58
预付账款	331,013,187.36	352,423,880.76	113,096,940.74	49,925,880.34
应收补贴款				
存货	4,383,776,713.79	4,227,157,160.49	217,448,153.34	199,526,086.19
待摊费用	32,333.32	5,083.30		
一年内到期的长期债权投资	109,187.50	109,187.50		
其他流动资产				
流动资产合计	5,980,547,210.81	6,322,158,258.46	1,721,031,483.47	1,799,998,365.36
长期投资：				
长期股权投资	590,431,768.24	453,700,584.68	2,251,260,241.28	2,097,109,063.42
长期债权投资				
长期投资合计	590,431,768.24	453,700,584.68	2,251,260,241.28	2,097,109,063.42
其中：合并价差	191,080,369.33	206,717,665.57		
固定资产：				
固定资产原价	286,671,288.82	266,813,773.42	69,977,801.26	70,079,248.41
减：累计折旧	59,346,674.96	53,767,920.53	9,087,513.80	8,024,570.26
固定资产净值	227,324,613.86	213,045,852.89	60,890,287.46	62,054,678.15
减：固定资产减值准备	3,611,949.20	3,611,949.20		
固定资产净额	223,712,664.66	209,433,903.69	60,890,287.46	62,054,678.15
工程物资	3,088.77			
在建工程	30,000.00			
固定资产清理				
固定资产合计	223,745,753.43	209,433,903.69	60,890,287.46	62,054,678.15
无形资产及其他资产：				
无形资产	19,708,641.22	19,269,959.71		
长期待摊费用	5,670,644.89	5,665,755.52	1,285,312.50	1,339,593.15
其他长期资产	240,350,818.09	243,404,740.39	219,242,144.61	222,132,575.73
无形资产及其他资产合计	265,730,104.20	268,340,455.62	220,527,457.11	223,472,168.88
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	7,060,454,836.68	7,253,633,202.45	4,253,709,469.32	4,182,634,275.81

资产负债表 (续)

编制单位:中华企业股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位:元 币种:人民币

项目	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债:				
短期借款	1,935,000,000.00	2,335,000,000.00	1,585,000,000.00	1,755,000,000.00
应付票据				
应付账款	217,606,983.29	231,854,026.56	564,772.17	718,916.17
预收账款	1,145,659,720.27	1,194,462,964.41	1,622,706.44	1,593,688.44
应付工资	12,346,427.15	15,988,757.96	9,301,623.22	12,753,054.14
应付福利费	20,988,431.52	19,154,945.12	2,909,013.94	1,808,299.40
应付股利	5,596,075.17	3,356,137.02	3,045,478.49	805,540.34
应交税金	89,153,293.76	211,674,293.89	-465,925.41	2,517,791.53
其他应交款	1,720,551.25	3,375,903.93	218,908.88	228,551.13
其他应付款	872,918,561.90	884,475,149.71	577,846,002.85	465,949,571.97
预提费用	2,353,876.46	2,551,718.55	628,473.83	674,752.83
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	4,303,343,920.77	4,901,893,897.15	2,180,671,054.41	2,242,050,165.95
长期负债:				
长期借款	620,280,500.00	360,264,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	620,280,500.00	360,264,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	4,923,624,420.77	5,262,157,897.15	2,300,671,054.41	2,362,050,165.95
少数股东权益	341,106,146.77	307,269,903.37		
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	697,455,097.00	697,455,097.00	697,455,097.00	697,455,097.00
资本公积	389,294,254.58	389,287,604.58	401,560,679.58	401,554,029.58
盈余公积	525,473,733.51	525,473,733.51	308,782,120.49	308,782,120.49
其中:法定公益金	203,899,844.12	203,899,844.12	122,518,180.31	122,518,180.31
未分配利润	212,965,720.52	101,795,286.07	545,240,517.84	412,792,862.79
减:未确认投资损失	29,464,536.47	29,806,319.23		
所有者权益(或股东权益)合计	1,795,724,269.14	1,684,205,401.93	1,953,038,414.91	1,820,584,109.86
负债和所有者权益(或股东权益)总计	7,060,454,836.68	7,253,633,202.45	4,253,709,469.32	4,182,634,275.81

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:金爱薇

会计机构负责人:唐喆

利润及利润分配表

2005 年 1-6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	902,683,496.71	600,121,487.42	10,427,244.00	161,192,917.33
减:主营业务成本	503,234,380.52	324,477,678.39	5,357,292.68	81,193,228.62
主营业务税金及附加	57,586,090.71	26,628,694.88	576,670.84	6,769,871.46
二、主营业务利润	341,863,025.48	249,015,114.15	4,493,280.48	73,229,817.25
加:其他业务利润	5,120,957.67	3,170,978.93	9,522.03	-836,211.70
减:营业费用	34,478,120.19	84,484,347.14	7,567,416.78	30,532,070.01
管理费用	89,036,168.38	65,852,275.92	24,050,773.35	17,961,425.38
财务费用	64,279,911.55	43,479,790.37	40,211,575.92	33,566,296.13
三、营业利润	159,189,783.03	58,369,679.65	-67,326,963.54	-9,666,185.97
加:投资收益	149,378,513.80	-25,258,526.14	292,413,642.98	50,624,227.59
补贴收入	23,878,238.79	43,777,179.00		
营业外收入	405,488.51	285,332.50	41,590.24	50,601.00
减:营业外支出	5,625,315.79	2,522,128.33	5,498,727.50	196,754.50
四、利润总额	327,226,708.34	74,651,536.68	219,629,542.18	40,811,888.12
减:所得税	94,697,310.57	24,824,944.25		
减:少数股东损益	33,835,293.43	-625,631.89		
加:未确认投资损失	-341,782.76	1,244,753.48		
五、净利润	198,352,321.58	51,696,977.80	219,629,542.18	40,811,888.12
加:年初未分配利润	101,795,286.07	81,187,353.14	412,792,862.79	284,261,748.78
其他转入		30,463.23		
六、可供分配的利润	300,147,607.65	132,914,794.17	632,422,404.97	325,073,636.90
减:提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供股东分配的利润	300,147,607.65	132,914,794.17	632,422,404.97	325,073,636.90
减:应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	87,181,887.13	69,745,509.70	87,181,887.13	69,745,509.70
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润	212,965,720.52	63,169,284.47	545,240,517.84	255,328,127.20

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:金爱薇

会计机构负责人:唐喆

现金流量表

2005 年 1-6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	合并数	母公司数
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	869,539,751.30	10,412,764.00
收到的税费返还	18,122,992.79	
收到的其他与经营活动有关的现金	378,644,104.31	373,872,662.92
现金流入小计	1,266,306,848.40	384,285,426.92
购买商品、接受劳务支付的现金	918,777,522.24	82,799,229.43
支付给职工以及为职工支付的现金	51,774,067.82	11,715,641.56
支付的各项税费	287,675,447.14	7,221,701.50
支付的其他与经营活动有关的现金	231,533,536.01	286,464,052.42
现金流出小计	1,489,760,573.21	388,200,624.91
经营活动产生的现金流量净额	-223,453,724.81	-3,915,197.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	3,010,180.20	374,123,000.00
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	3,848,905.00	120,538,970.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	286,755.00	22,400.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	7,145,840.20	494,684,370.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,466,814.61	133,027.00
投资所支付的现金	5,970.00	250,005,970.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	7,472,784.61	250,138,997.00
投资活动产生的现金流量净额	-326,944.41	244,545,373.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金	890,000,000.00	530,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	890,000,000.00	530,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,030,000,000.00	700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	150,567,113.52	127,356,087.89
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	1,180,567,113.52	827,356,087.89
筹资活动产生的现金流量净额	-290,567,113.52	-297,356,087.89
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-514,347,782.74	-56,725,912.76

现金流量表(续)

2005 年 1-6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	合并数	母公司数
补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	198,352,321.58	219,629,542.18
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	33,835,293.43	
减：未确认的投资损失	-341,782.76	
加：计提的资产减值准备	529,948.75	950,146.75
固定资产折旧	7,505,793.56	1,334,989.23
无形资产摊销	213,990.49	
长期待摊费用摊销	569,963.66	54,280.65
待摊费用减少(减：增加)	-27,250.02	
预提费用增加(减：减少)	-73,432.09	-46,279.00
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-133,178.52	
固定资产报废损失	-9,153.24	-14,770.24
财务费用	69,172,845.18	40,838,835.38
投资损失(减：收益)	-149,378,513.80	-292,413,642.98
递延税款贷项(减：借项)		
存货的减少(减：增加)	-140,232,922.12	-12,751,082.50
经营性应收项目的减少(减：增加)	-24,580,319.05	-84,616,897.06
经营性应付项目的增加(减：减少)	-219,540,895.38	123,119,679.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-223,453,724.81	-3,915,197.99
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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增加情况：		
现金的期末余额	1,011,037,970.62	267,096,751.29
减：现金的期初余额	1,525,385,753.36	323,822,664.05
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	-514,347,782.74	-56,725,912.76

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: 金爱薇

会计机构负责人: 唐喆

合并资产减值表

2005 年 1-6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	48,291,562.31	1,953,466.77	1,023,018.02	7,500.00	1,030,518.02	49,214,511.06
其中:应收账款	4,176,339.22	77,417.25	249,671.65		249,671.65	4,004,084.82
其他应收款	44,115,223.09	1,876,049.52	773,346.37	7,500.00	780,846.37	45,210,426.24
短期投资跌价准备合计	230,934.04	173,950.00				404,884.04
其中:股票投资	230,934.04	173,950.00				404,884.04
债券投资						
其他投资						
存货跌价准备合计	42,089,180.20			393,000.00	393,000.00	41,696,180.20
其中:库存商品	2,138,211.80					2,138,211.80
原材料						
在产品						
长期投资减值准备合计	21,982,105.24	15,665,189.76				37,647,295.00
其中:长期股权投资	21,982,105.24	15,665,189.76				37,647,295.00
长期债权投资						
固定资产减值准备合计	3,611,949.20					3,611,949.20
其中:房屋、建筑物	3,611,949.20					3,611,949.20
机器设备						
无形资产减值准备						
其中:专利权						
商标权						
在建工程减值准备						
委托贷款减值准备						
资产减值合计	116,205,730.99	17,792,606.53	1,023,018.02	400,500.00	1,423,518.02	132,574,819.50

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:金爱薇

会计机构负责人:唐喆

母公司资产减值表

2005 年 1-6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	2,298,802.49	950,146.75				3,248,949.24
其中:应收账款	197,882.08					197,882.08
其他应收款	2,100,920.41	950,146.75				3,051,067.16
短期投资跌价准备合计	230,934.04	173,950.00				404,884.04
其中:股票投资	230,934.04	173,950.00				404,884.04
债券投资						
其他投资						
存货跌价准备合计	8,939,760.20					8,939,760.20
其中:库存商品	2,138,211.80					2,138,211.80
原材料						
在产品						
长期投资减值准备合计	700,000.00	15,665,189.76				16,365,189.76
其中:长期股权投资	700,000.00	15,665,189.76				16,365,189.76
长期债权投资						
固定资产减值准备合计						
其中:房屋、建筑物						
机器设备						
无形资产减值准备						
其中:专利权						
商标权						
在建工程减值准备						
委托贷款减值准备						
资产减值合计	12,169,496.73	16,789,286.51				28,958,783.24

公司法定代表人:朱胜杰

主管会计工作负责人:孙勇

财务总监:金爱薇

会计机构负责人:唐喆

股东权益增减变动表

2005 年 1-6 月

编制单位:中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
一、实收资本(或股本)		
期初余额	697,455,097.00	697,455,097.00
本期增加数		
其中:资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	697,455,097.00	697,455,097.00
二、资本公积		
期初余额	389,287,604.58	389,186,983.48
本期增加数	6,650.00	176,123.70
其中:资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备	6,650.00	100,621.10
关联交易差价		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		75,502.60
本期减少数		75,502.60
其中:转增资本(或股本)		
期末余额	389,294,254.58	389,287,604.58
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	321,573,889.39	250,495,440.12
本期增加数		71,117,694.55
其中:从净利润中提取数		71,117,694.55
法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数		39,245.28
其中:弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
期末余额	321,573,889.39	321,573,889.39
其中:法定盈余公积	270,595,768.22	270,595,768.22

储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
期初余额	203,899,844.12	149,406,930.77
本期增加数		54,516,518.91
其中：从净利润中提取数	0.00	54,516,518.91
本期减少数		23,605.56
其中：其他集体福利支出		
期末余额	203,899,844.12	203,899,844.12
五、未分配利润		
期初未分配利润	101,795,286.07	81,187,353.14
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	198,352,321.58	216,180,101.14
本期利润分配	87,181,887.13	195,572,168.21
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	212,965,720.52	101,795,286.07

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：金爱薇 会计机构负责人：唐喆

应交增值税明细表

2005 年 1-6 月

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	金额
一、应交增值税	
1. 年初未抵扣数（以“-”号填列）	-30,308.88
2. 销项税额	1,136,934.71
出口退税	0.00
进项税额转出	2.89
转出多交增值税	0.00
3. 进项税额	1,245,887.75
已交税金	33,516.93
减免税款	0.00
出口抵减内销产品应纳税额	0.00
转出未交增值税	0.00
4. 期末未抵扣数（以“-”号填列）	-172,781.74
二、未交增值税	
1. 年初未交数（多交数以“-”号填列）	-30,308.88
2. 本期转入数（多交数以“-”号填列）	1,065,199.33
3. 本期已交数	1,207,686.34
4. 期末未交数（多交数以“-”号填列）	-172,795.89

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：金爱薇 会计机构负责人：唐喆