

上海同达创业投资股份有限公司



2010 年第三季度报告

二〇一〇年十月十四日

目录

§1 重要提示.....	2
§2 公司基本情况.....	2
§3 重要事项.....	3
§4 附录.....	5

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	周立武
主管会计工作负责人姓名	胡俊鹏
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	彭毅

公司负责人周立武、主管会计工作负责人胡俊鹏及会计机构负责人（会计主管人员）彭毅声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产(元)	459,638,882.52	658,357,092.79	-30.18
所有者权益（或股东权益）(元)	153,064,014.76	133,053,181.76	15.04
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.4301	1.2431	15.04
	年初至报告期期末 （1—9月）		比上年同期增减 （%）
经营活动产生的现金流量净额(元)	-10,161,843.52		-102.41
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.0949		-102.41
	报告期 （7—9月）	年初至报告期 期末 （1—9月）	本报告期比上年同 期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	7,529,299.64	20,010,833.00	不适用
基本每股收益（元/股）	0.0703	0.1870	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0704	0.1861	不适用
稀释每股收益（元/股）	0.0703	0.1870	不适用
加权平均净资产收益率（%）	5.04	13.99	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益 率（%）	5.04	13.92	不适用

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种:人民币

项目	年初至报告期期末金额 （1—9月）
非流动资产处置损益	7,043.66
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）	141,846.11
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-54,925.88
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	59,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,499.43
所得税影响额	-14,996.65

少数股东权益影响额（税后）	-47,234.51
合计	97,232.16

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	10,295	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
信达投资有限公司	44,795,068	人民币普通股
上海嘉宝实业（集团）股份有限公司	1,890,000	人民币普通股
乔晓辉	1,601,400	人民币普通股
石磊	1,442,076	人民币普通股
肖小平	848,169	人民币普通股
王春有	539,115	人民币普通股
郭乐	489,000	人民币普通股
陈雪芬	416,272	人民币普通股
陈亚萍	400,000	人民币普通股
上海嘉诚投资管理有限公司	400,000	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

以下基于合并会计报表项目（以下所称“上年同期”均指上年1-9月份）：

（1）货币资金期末较年初减少70%，主要由于广州市德裕发展有限公司（以下简称“广州德裕”）本年支付少数股东股利、工程款、2009年度企业所得税及公司本部偿还信达投资有限公司借款本息所致。

（2）其他应收款期末较年初减少57%，主要由于公司本部收回泰州同达有线数字网络有限公司1180万元、上海同达创业贸易有限公司收回同达创业国际贸易（北京）有限公司300万元所致。

（3）存货期末较年初减少14%，主要由于广州德裕本年结转房地产销售成本所致。

（4）投资性房地产期末较年初减少28%，主要由于海南万立达实业有限公司（以下简称“海南万立达”）本年结转写字楼及车位销售成本所致。

（5）递延所得税资产期末较年初增加27%，主要由于广州德裕本年计提土地增值税准备形成的可抵扣暂时性差异所致。

（6）应付账款期末较年初减少45%，主要由于广州德裕本年支付上年度暂估的未付工程款所致。

（7）预收款项期末较年初减少86%，主要由于广州德裕本年结转房地产销售收入所致。

（8）应付职工薪酬期末较年初增加626%，主要由于公司及下属子公司计提绩效工资及销售提成所致。

（9）应交税费期末较年初减少74%，主要由于广州德裕本年汇算清缴2009年度企业所得税及预缴各项税金所致。

（10）应付股利期末较年初减少98%，系广州德裕本年支付少数股东股利所致。

（11）其他应付款期末较年初减少3%，主要由于公司本部偿还信达投资有限公司借款本息及广州德裕计提土地增值税准备所致。

（12）长期借款期末较年初减少100%，系海南万立达本年偿清中国银行广州海珠支行借款本金所致。

（13）由于广州德裕本年确认销售收入而上年同期未满足收入确认条件、本年相关费用全部计入当期损益而上年同期部分费用资本化，以及公司及下属子公司本年计提绩效工资、销售提成等原因，

导致本年合并营业收入、营业成本、营业税金及附加、期间费用、所得税费用、净利润及其他相关利润指标较上年同期大幅上升。

(14) 经营活动产生的现金净流量较上年同期减少 102%，主要由于广州德裕本年收到的售房款较上年同期大幅下降所致。

(15) 筹资活动产生的现金净流量较上年同期增长 69%，主要由于广州德裕本年偿还债务金额较上年同期大幅减少所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

(1) 根据公司 2009 年年度股东大会决议，公司 2009 年度的利润分配方案为：以 2009 年末公司总股份 53,516,750 股为基数，每 10 股送 6 股；公积金转增股本方案为：以 2009 年末公司总股份 53,516,750 股为基数，每 10 股转增 4 股。公司已于 2010 年 6 月 30 日在上海证券报和上海证券交易所网站刊登了上述方案的实施公告。本报告期内，上述公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本方案已实施完毕，并进行了相关账务处理。公司按照送转后的新股本对比较期间的每股收益、每股净资产、每股经营活动产生的现金净流量指标进行了追溯调整。

(2) 经公司 2004 年第二次临时股东大会审议通过，公司通过竞拍取得联合广场 B 栋 B14、B15 两处房产。（详见本公司 2004 年 12 月 17 日在《上海证券报》和上海证券交易所网站上刊登的临时公告：临 2004-026）。

2009 年 6 月 4 日，本公司接到深圳市福田区人民法院应诉通知书[(2009)深福法民三初字第 1866 号]：深圳市国土资源和房产管理局（原深圳市规划国土局）诉本公司及第三人深圳市国泰联合广场投资有限公司合同纠纷一案，请求：①本公司支付联合广场 B 栋 B14、B15 两处房产所欠地价款本金人民币 3,400,544.00 元、利息 4,322,127.69 元、滞纳金 5,952,647.60 元（暂记至 2009 年 4 月 30 日），共计人民币 13,675,319.29 元；②由被告承担本案诉讼费。截至本公司财务报告批准报出日，本案尚未判决。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

(1) 公司利润分配政策为：公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

(2) 执行情况：鉴于公司正处于主业转型探索阶段，新业务拓展需要资金支持，考虑公司长远发展，公司报告期内未进行现金分红。

上海同达创业投资股份有限公司

董事长：周立武

二〇一〇年十月十四日

§4 附录

4.1

合并资产负债表

2010年9月30日

编制单位: 上海同达创业投资股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	54,270,489.26	178,271,586.77
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	9,309,343.22	11,824,483.99
预付款项	4,345,366.46	3,804,941.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,107,211.01	26,130,667.12
买入返售金融资产		
存货	255,112,864.35	296,336,818.63
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	31,414,007.34	31,414,007.34
流动资产合计	365,559,281.64	547,782,505.34
非流动资产:		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	17,950,733.07	18,420,651.95
投资性房地产	50,829,036.59	71,054,800.95
固定资产	1,417,320.00	1,528,696.00
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	589,332.88	640,332.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,278,806.63	1,663,411.85
递延所得税资产	22,014,371.71	17,266,693.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	94,079,600.88	110,574,587.45
资产总计	459,638,882.52	658,357,092.79
流动负债:		
短期借款		

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	44,850,409.47	81,910,230.84
预收款项	17,166,512.00	120,872,375.13
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,686,659.88	783,569.97
应交税费	7,943,077.77	30,457,925.52
应付利息	4,369.20	44,227.00
应付股利	1,446,625.00	62,446,625.00
其他应付款	157,208,954.06	162,565,766.34
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		
其他流动负债		
流动负债合计	234,306,607.38	459,080,719.80
非流动负债：		
长期借款		22,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		22,000,000.00
负债合计	234,306,607.38	481,080,719.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	107,033,500.00	53,516,750.00
资本公积	601,512.24	22,008,212.24
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	4,387,975.80	4,387,975.80
一般风险准备		
未分配利润	41,041,026.72	53,140,243.72
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	153,064,014.76	133,053,181.76
少数股东权益	72,268,260.38	44,223,191.23
所有者权益合计	225,332,275.14	177,276,372.99
负债和所有者权益总计	459,638,882.52	658,357,092.79

公司法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

母公司资产负债表
2010年9月30日

编制单位: 上海同达创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	22,762,079.75	49,880,446.27
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	32,290,016.91	36,224,769.72
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	55,052,096.66	86,105,215.99
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	41,640,032.45	42,109,951.33
投资性房地产	15,718,043.59	16,420,935.28
固定资产	88,866.55	81,125.66
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	899,639.94	978,249.36
递延所得税资产	4,303,150.60	4,042,080.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	62,649,733.13	63,632,342.19
资产总计	117,701,829.79	149,737,558.18
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	2,192,506.30	462,251.51
应交税费	45,738.98	728,305.21
应付利息		
应付股利	226,625.00	226,625.00
其他应付款	5,594,774.09	28,976,356.76

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	8,059,644.37	30,393,538.48
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	8,059,644.37	30,393,538.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	107,033,500.00	53,516,750.00
资本公积	540,811.62	21,947,511.62
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	4,387,975.80	4,387,975.80
一般风险准备		
未分配利润	-2,320,102.00	39,491,782.28
所有者权益（或股东权益）合计	109,642,185.42	119,344,019.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	117,701,829.79	149,737,558.18

公司法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

4.2

合并利润表

编制单位: 上海同达创业投资股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	66,514,750.60	19,922,561.77	257,419,233.94	91,697,361.81
其中: 营业收入	66,514,750.60	19,922,561.77	257,419,233.94	91,697,361.81
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	45,763,358.05	18,983,110.15	190,842,669.39	85,160,604.49
其中: 营业成本	29,602,951.73	12,771,550.32	115,436,980.22	55,448,798.11
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	9,937,630.86	1,327,714.35	41,281,308.17	10,875,535.50
销售费用	1,919,110.03	1,796,253.76	10,006,483.35	6,987,284.29
管理费用	3,108,244.62	2,256,093.43	18,605,866.62	8,113,666.09
财务费用	1,195,420.81	840,343.36	4,325,834.94	4,458,870.18
资产减值损失		-8,845.07	1,186,196.09	-723,549.68
加: 公允价值变动收益(损失以“一”号填列)				
投资收益(损失以“一”号填列)	16,834.50	401,148.00	-469,918.88	332,605.08
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	16,834.50		-469,918.88	
汇兑收益(损失以“一”号填列)				
三、营业利润(亏损以“一”号填列)	20,768,227.05	1,340,599.62	66,106,645.67	6,869,362.40
加: 营业外收入	195.00	288,035.13	158,989.20	570,733.03
减: 营业外支出	1,300.00	3,500.00	3,608.71	6,826.30
其中: 非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“一”号填列)	20,767,122.05	1,625,134.75	66,262,026.16	7,433,269.13
减: 所得税费用	5,217,673.34	269,163.95	18,206,124.01	2,531,696.61
五、净利润(净亏损以“一”号填列)	15,549,448.71	1,355,970.80	48,055,902.15	4,901,572.52
归属于母公司所有者的净利润	7,529,299.64	-41,080.49	20,010,833.00	1,440,732.98
少数股东损益	8,020,149.07	1,397,051.29	28,045,069.15	3,460,839.54
六、每股收益:				
(一) 基本每股收益	0.0703	-0.0004	0.1870	0.0135
(二) 稀释每股收益	0.0703	-0.0004	0.1870	0.0135
七、其他综合收益				70,064.00

八、综合收益总额	15,549,448.71	1,355,970.80	48,055,902.15	4,971,636.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,529,299.64	-41,080.49	20,010,833.00	1,510,796.98
归属于少数股东的综合收益总额	8,020,149.07	1,397,051.29	28,045,069.15	3,460,839.54

公司法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

母公司利润表

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期末金额 (1-9月)
一、营业收入	735,048.80	1,015,633.14	2,366,391.92	3,237,321.45
减：营业成本	234,288.45	234,301.62	702,891.69	702,904.86
营业税金及附加	33,330.66	149,569.95	160,350.51	277,895.25
销售费用				
管理费用	1,490,614.92	1,262,007.47	9,896,780.38	4,470,086.73
财务费用	-134,889.08	-1,108,931.44	-56,164.99	-431,299.83
资产减值损失			1,186,681.99	-594,794.45
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益（损失以“－”号填列）	16,834.50	401,148.00	-469,918.88	332,605.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,834.50		-469,918.88	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-871,461.65	879,833.54	-9,994,066.54	-854,866.03
加：营业外收入	195.00	17,770.00	195.00	18,336.00
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-871,266.65	897,603.54	-9,993,871.54	-836,530.03
减：所得税费用	23,775.00	23,775.00	-292,037.26	197,552.69
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-895,041.65	873,828.54	-9,701,834.28	-1,034,082.72
五、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
六、其他综合收益				70,064.00
七、综合收益总额	-895,041.65	873,828.54	-9,701,834.28	-964,018.72

公司法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

4.3

合并现金流量表

2010年1—9月

编制单位: 上海同达创业投资股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
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	155,083,338.24	574,460,262.60
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	141,846.11	160,892.90
收到其他与经营活动有关的现金	20,773,863.26	25,096,209.08
经营活动现金流入小计	175,999,047.61	599,717,364.58
购买商品、接受劳务支付的现金	96,900,675.36	75,903,581.91
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	9,702,423.45	4,367,125.98
支付的各项税费	66,996,730.41	62,963,832.74
支付其他与经营活动有关的现金	12,561,061.91	34,551,158.88
经营活动现金流出小计	186,160,891.13	177,785,699.51
经营活动产生的现金流量净额	-10,161,843.52	421,931,665.07
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		148,787.08
取得投资收益收到的现金		401,148.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,000.00	1,200.00
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	11,000.00	551,135.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	171,055.50	317,265.72
投资支付的现金		
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	171,055.50	317,265.72
投资活动产生的现金流量净额	-160,055.50	233,869.36

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		30,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,450,000.00	132,450,000.00
筹资活动现金流入小计	30,450,000.00	162,450,000.00
偿还债务支付的现金	44,363,899.25	256,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,565,299.24	50,201,573.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	61,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	35,200,000.00	221,318,922.24
筹资活动现金流出小计	144,129,198.49	528,020,496.17
筹资活动产生的现金流量净额	-113,679,198.49	-365,570,496.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-124,001,097.51	56,595,038.26
加：期初现金及现金等价物余额	178,271,586.77	44,301,935.33
六、期末现金及现金等价物余额	54,270,489.26	100,896,973.59

公司法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

母公司现金流量表

2010年1—9月

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末 金额(1-9月)
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	30,500,340.73	27,675,795.00
经营活动现金流入小计	30,500,340.73	27,675,795.00
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	3,864,973.37	1,574,603.71
支付的各项税费	474,028.33	1,216,922.12
支付其他与经营活动有关的现金	30,193,328.16	24,505,759.95
经营活动现金流出小计	34,532,329.86	27,297,285.78
经营活动产生的现金流量净额	-4,031,989.13	378,509.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		148,787.08
取得投资收益收到的现金		401,148.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00
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		550,935.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,927.00	29,697.71
投资支付的现金		
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	27,927.00	29,697.71

投资活动产生的现金流量净额	-27,927.00	521,237.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	22,363,899.25	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	694,551.14	980,284.25
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,058,450.39	980,284.25
筹资活动产生的现金流量净额	-23,058,450.39	-980,284.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-27,118,366.52	-80,537.66
加：期初现金及现金等价物余额	49,880,446.27	297,454.58
六、期末现金及现金等价物余额	22,762,079.75	216,916.92

公司法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅