

上海兴业房产股份有限公司

600603

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、会计数据和业务数据摘要.....	5
四、股本变动及股东情况.....	6
五、董事、监事和高级管理人员.....	10
六、公司治理结构.....	13
七、股东大会情况简介.....	17
八、董事会报告.....	17
九、监事会报告.....	21
十、重要事项.....	23
十一、财务审计报告	31
十二、备查文件目录.....	71

一、重要提示

(一) 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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

我们提醒财务报表使用者关注，以上会计报表是基于持续经营的原则而编制的。兴业房产近几年几乎无主营业务，经营资金匮乏，未能开展正常的经营活动。截止 2009 年 12 月 31 日，兴业房产为或有事项应承担的责任已累计计提预计负债为 2.40 亿元，累计亏损为人民币 8.61 亿元，净资产为负 2.70 亿元。我们关注到：兴业房产已在会计报表附注十一. (十二)1.5 中披露的重大资产重组措施为兴业房产 2010 年经营能力逐步恢复创造了有利条件，但该重组方案正式获中国证监会核准前，其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

(四)

公司负责人姓名	陈铁铭
主管会计工作负责人姓名	彭胜利
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	熊敏

公司负责人陈铁铭、主管会计工作负责人彭胜利及会计机构负责人（会计主管人员）熊敏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海兴业房产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	兴业房产
公司的法定英文名称	SHANGHAI XINGYE HOUSING CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	XINGYE HOUSING
公司法定代表人	陈铁铭

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	洪再春	陈建军
联系地址	上海市吴淞路 218 号宝矿国际大厦 33 楼	上海市吴淞路 218 号宝矿国际大厦 33 楼
电话	02163567603、02163563309	02163567603、02163563309
传真	02163563877	02163563877
电子信箱	600603@xingye.sina.net	600603@xingye.sina.net

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市中山南路 1088 号南浦大厦 1803 室
注册地址的邮政编码	200011
办公地址	上海市吴淞路 218 号宝矿国际大厦 33 楼
办公地址的邮政编码	200080
电子信箱	600603@xingye.sina.net

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市吴淞路 218 号宝矿国际大厦 33 楼

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A	上海证券交易所	ST 兴业	600603	兴业房产

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1988 年 8 月 27 日
公司首次注册登记地点		上海市江西中路 200 号 620 室
二次变更	公司变更注册登记日期	1991 年 10 月 20 日
	公司变更注册登记地点	延安中路 1111 号北楼
	企业法人营业执照注册号	150010700
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
三次变更	公司变更注册登记日期	1992 年 4 月 13 日
	公司变更注册登记地点	中山东二路 2 号 2 楼
	企业法人营业执照注册号	150010700
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
四次变更	公司变更注册登记日期	1993 年 10 月 8 日
	公司变更注册登记地点	浦东大道 1700 弄 17 号 202 室
	企业法人营业执照注册号	150010700
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
五次变更	公司变更注册登记日期	1994 年 3 月 16 日
	公司变更注册登记地点	中山东二路 2 号 2 楼
	企业法人营业执照注册号	150010700
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
六次变更	公司变更注册登记日期	1996 年 12 月 18 日
	公司变更注册登记地点	四川南路 38 号
	企业法人营业执照注册号	150010700
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
七次变更	公司变更注册登记日期	2000 年 10 月 30 日

	公司变更注册登记地点	四川南路 38 号
	企业法人营业执照注册号	3100001000107
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
八次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 6 月 27 日
	公司变更注册登记地点	中山南路 1088 号南浦大厦 1803 室
	企业法人营业执照注册号	3100001000107
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
九次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 6 月 20 日
	公司变更注册登记地点	中山南路 1088 号南浦大厦 1803 室
	企业法人营业执照注册号	3100001000107
	税务登记号码	310101132205825
	组织机构代码	13220582-5
公司聘请的会计师事务所名称		立信会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海市南京东路 61 号
公司其他基本情况		公司首次注册登记日期：1988 年 8 月 27 日 公司首次注册登记地点：上海 公司变更注册登记地址：上海

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	-7,173,202.45
利润总额	3,158,139.92
归属于上市公司股东的净利润	3,158,139.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-9,073,202.45
经营活动产生的现金流量净额	-5,870,557.24

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-81,328.77
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	566,700.00
债务重组损益	9,541,366.73
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	304,604.41
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,900,000.00
合计	12,231,342.37

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	416,740.00	5,216,000.00	-92.01	6,624,785.47
利润总额	3,158,139.92	32,500,119.56	-90.28	81,258,578.67
归属于上市公司股东的	3,158,139.92	31,724,594.12	-90.05	81,201,747.84

净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,073,202.45	-18,036,045.86	不适用	-94,636,247.60
经营活动产生的现金流量净额	-5,870,557.24	-489,203.89	不适用	-1,420,370.98
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
总资产	4,963,989.80	15,940,887.95	-68.86	34,724,270.90
所有者权益(或股东权益)	-270,083,920.55	-273,242,060.47	不适用	-304,366,552.34

主要财务指标	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
基本每股收益(元/股)	0.02	0.16	-87.50	0.42
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.16	-87.50	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.05	-0.09	不适用	-0.49
加权平均净资产收益率(%)			不适用	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)			不适用	
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.03	-0.003	不适用	-0.01
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	-1.39	-1.40	不适用	-1.56

注：三、(三)表中的2008年及2007年的数据均为合并报表数据。

2008年，公司代宁波森邦国际经贸有限公司、宁波保税区银隆贸易发展有限公司归还借款1,250万元，债权方解除本金2,500万元及利息3,258.59万元。同时，继续计提其他留存担保本金应计利息1,147.64万元。两项合计，净转回4,610.95万元，从而产生了3,172.46万元的净利润。2009年，公司解决的债务中依据协议能够计入2009年非经常损益的金额1,200万元，其余约一亿元的债务重组收益将分别在今后三年分期体现，由此造成相应的非经常性损益有较大下降。

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									

1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股股份	194,641,920	100					194,641,920	100	
1、人民币普通股	194,641,920	100					194,641,920	100	
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	194,641,920	100					194,641,920	100	

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止报告期末，公司前三年无新股发行。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				33,973 户					
前十名股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量			
厦门大洲房地产集团有限公司	境内非国有法人	4.44	8,642,596	1,372,600	0	无			
厦门新大洲商贸	境内非国	2.20	4,285,617	4,285,617	0	质押 4,285,617			

发展有限公司	有法人					
吴海燕	境内自然人	1.60	3,110,201	3,110,201	0	未知
陈铁铭	境内自然人	1.38	2,676,425	200,000	0	无
郑贞福	境内自然人	1.33	2,595,100	2,595,100	0	无
郑辉	境内自然人	1.05	2,050,307	2,050,307	0	未知
姚明	境内自然人	0.98	1,909,200	1,909,200	0	未知
厦门润江建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.96	1,863,421	1,863,421	0	无
郭月珠	境内自然人	0.91	1,762,000	1,762,000	0	未知
戴昆毅	境内自然人	0.90	1,758,100	1,758,100	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
厦门大洲房地产集团有限公司	8,642,596		人民币普通股		8,642,596	
厦门新大洲商贸发展有限公司	4,285,617		人民币普通股		4,285,617	
吴海燕	3,110,201		人民币普通股		3,110,201	
陈铁铭	2,676,425		人民币普通股		2,676,425	
郑贞福	2,595,100		人民币普通股		2,595,100	
郑辉	2,050,307		人民币普通股		2,050,307	
姚明	1,909,200		人民币普通股		1,909,200	
厦门润江建筑工程有限公司	1,863,421		人民币普通股		1,863,421	
郭月珠	1,762,000		人民币普通股		1,762,000	
戴昆毅	1,758,100		人民币普通股		1,758,100	
上述股东关联关系或一致行动的说明	厦门大洲房地产集团有限公司、陈铁铭、郑贞福、厦门润江建筑工程有限公司、厦门新大洲商贸发展有限公司为一致行动人。					

厦门大洲房地产集团有限公司、陈铁铭、郑贞福、厦门润江建筑工程有限公司、厦门新大洲商贸发展有限公司为一致行动人。厦门新大洲商贸发展有限公司质押的股权已于2010年2月24日办理了解除质押登记。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

厦门大洲房地产集团有限公司、陈铁铭、厦门润江建筑工程有限公司、厦门新大洲商贸发展有限公司、郑贞福、林美珠等股东以一致行动人名义合计持有ST兴业股票21,015,810股,占总股本10.80%,成为ST兴业第一大股东。

(2) 实际控制人情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	厦门大洲房地产集团有限公司
单位负责人或法定代表人	陈铁铭
成立日期	1997年3月10日
注册资本	6,159
主要经营业务或管理活动	房地产开发、投资咨询；物业代理、管理。

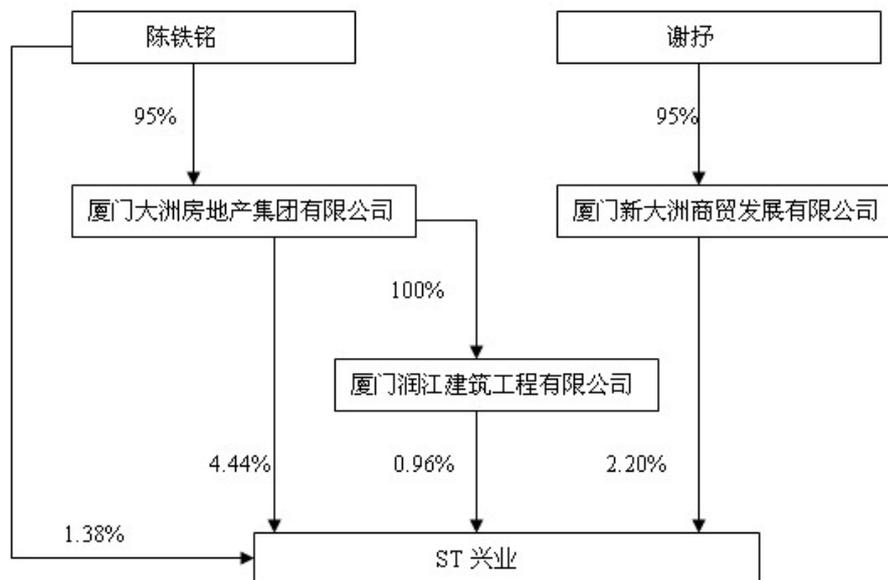
○ 自然人

姓名	陈铁铭
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	取得美国居留权
最近5年内的职业及职务	厦门大洲房地产集团有限公司董事长

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

新控股股东名称	厦门大洲房地产集团有限公司
新控股股东变更日期	2009年1月16日
新控股股东变更情况刊登日期	2009年1月19日
新控股股东变更情况刊登报刊	上海证券报
新实际控制人名称	陈铁铭
新实际控制人变更日期	2009年1月16日
新实际控制人变更情况刊登日期	2009年1月19日
新实际控制人变更情况刊登报刊	上海证券报

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：陈铁铭先生和谢抒女士为夫妻。

3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元，税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈铁铭	董事长	男	47	2009年4月27日	2012年4月26日	2,476,425	2,676,425	二级市场增持	0	是
彭胜利	董事、总经理	男	51	2009年4月27日	2012年4月26日				11.63	否
任泉	副董事长、副总经理	男	44	2009年4月27日	2012年4月26日				8.49	否
薛兴伟	董事	男	33	2009年4月27日	2012年4月26日				0	否
卢治勋	董事	男	58	2009年4月27日	2012年4月26日				0	否
罗云贵	董事	男	59	2009年5月8日	2012年4月26日				0	否
邹晓莉	独立董事	女	39	2009年4月27日	2012年4月26日				2.1	否
何少平	独立董事	男	53	2009年4月27日	2012年4月26日				2.1	否
白劭翔	独立董事	男	38	2009年4月27日	2012年4月26日				2.1	否
曹蔚苍	监事会主席	男	55	2009年4月27日	2012年4月26日				11.17	否
谢抒	监事	女	43	2009年4月27日	2012年4月26日				0	是
杨贤平	监事	男	37	2009年5月8日	2012年4月26日				0	否
王忠明	副总经理	男	47	2009年5月8日	2012年4月26日				25.43	否
洪再春	董事会秘书	男	39	2009年5月8日	2012年4月26日				8.49	否
熊敏	总会计师	女	39	2009年6月25日	2012年4月26日				7.36	否
秦少秋	离任董事长	男	39	2006年6月30日	2009年4月26日	1,600,860	1,080,000	二级市场减持	0	是
钱祖龙	离任董事	男	57	2006年6月30日	2009年4月26日				0	是
陈怡圣	离任董事	男	62	2006年6月30日	2009年4月26日				0	是
李战军	离任董事	男	60	2006年6月30日	2009年4月26日				0	是
田忠永	离任董事	男	34	2006年6月30日	2009年4月26日				0	是
郑韶	离任独立董事	男	62	2006年6月30日	2009年4月26日				1.75	是
张志高	离任独立董事	男	44	2007年3月28日	2009年4月26日				1.75	是
钱品石	离任独立董事	男	59	2007年3月28日	2009年4月26日				2.5	是
俞炜	离任监事	女	59	2006年6月30日	2009年4月26日				0	是

张新岳	离任监事长	男	60	2006年6月30日	2009年4月26日				0	是
曹光骝	离任总经理、现任高级顾问	男	65	2006年6月30日	2009年4月26日				32.87	否
祁勇	离任副总经理	男	47	2006年6月30日	2009年4月26日				17.04	否
何佩文	离任总会计师	女	47	2006年6月30日	2009年4月26日				20.08	否
合计	/	/	/	/	/	4,077,285	3,756,425	/		/

陈铁铭：厦门大洲房地产集团有限公司董事长、厦门滨江房地产开发有限公司董事长、厦门双润投资管理有限公司执行董事、漳州大洲房地产开发有限公司董事长

彭胜利：2004年—2008年，厦门海投房地产有限公司总经理；2008年—2009年5月，厦门大洲房地产集团有限公司常务副总经理；2009年5月至今，上海兴业房产股份有限公司董事、总经理

任泉：2005年5月—2006年8月，启东鑫民水产养殖有限公司副总经理；2006年8月—2008年3月，启东东旺水产养殖有限公司滩涂养殖技术总监、副总经理；2008年3月—2009年4月，启东东旺水产养殖有限公司总经理；2009年4月，上海兴业房产股份有限公司副董事长、副总经理

薛兴伟：2002年5月—2006年8月，庆泰信托投资有限责任公司；2006年9月—2007年10月，上海巨信实业有限公司；2007年11月至今，利保丰益（北京）资本运营中心

卢治勋：天津鸿基恒业房地产开发有限公司董事长

罗云贵：上海宏誉建筑装潢公司董事长、总经理

邹晓莉：历任中国注册会计师协会国际部副主任；普华永道税务经理；德勤会计师事务所税务经理；2008年4月至今任上海灏坤财务顾问有限公司副总经理兼首席分析师

何少平：1997年8月—2007年5月，厦门市城建国有资产投资有限公司审计部经理；2007年6月至今，厦门住宅建设集团有限公司审计部经理

白劭翔：2001年至今，福建天衡联合律师事务所合伙人、执行主任

曹蔚苍：1998年2月—2006年8月，上海兴业房产股份有限公司办公室副主任；2006年8月—2009年5月，上海兴业房产股份有限公司办公室主任；2009年5月至今，上海兴业房产股份有限公司监事会主席

谢抒：历任厦门大洲房地产集团有限公司总经理助理，现任厦门大洲房地产集团有限公司副董事长、厦门新大洲商贸发展有限公司执行董事

杨贤平：上海上正律师事务所律师

王忠明：2003年6月至今，上海兴业房产股份有限公司副总经理

洪再春：2003年10月—2007年9月，历任厦门厦工机械股份有限公司董事会秘书兼证券投资部经理、综合管理部经理、发展管理中心副总经理；2007年9月—2009年2月，厦门东纶股份有限公司董事会秘书；2009年2月—2009年5月，厦门大洲房地产集团有限公司董事长助理；2009年5月至今，上海兴业房产股份有限公司董事会秘书

熊敏：2005年2月—2009年6月，中瑞岳华会计师事务所；2009年6月至今，上海兴业房产股份有限公司总会计师

秦少秋：上海北孚（集团）有限公司总裁

钱祖龙：上海舍得居易置业有限公司总经理

陈怡圣：上海城际房地产开发有限公司总工程师

李战军：上海易居房地产研究院房地产发展研究所所长

田忠永：上海向荣房地产投资顾问有限公司总经理

郑韶：上海市体制改革研究所副所长
 张志高：上海浩信律师事务所律师
 钱品石：华东师范大学法政学院党委书记
 俞炜：上海协和置业有限公司总经理
 张新岳：上海北孚（集团）有限公司副总裁
 曹光骊：上海兴业房产股份有限公司总经理
 祁勇：上海兴业房产股份有限公司董事会秘书
 何佩文：上海兴业房产股份有限公司总会计师

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
陈铁铭	厦门大洲房地产集团有限公司	董事长	1997年3月10日		是
谢抒	厦门新大洲商贸有限公司	执行董事	1997年3月18日		是
张新岳	上海北孚（集团）有限公司	研究所常务副所长	2008年2月20日	2010年2月19日	是
俞炜	上海北孚（集团）有限公司	审计室顾问	2008年1月25日	2010年1月24日	是
秦少秋	上海北孚（集团）有限公司	总裁	2005年7月1日	2010年6月30日	是

报告期内，秦少秋、张新岳、俞炜等3名董事或监事已经从本公司卸任离职，本公司对他们最新的任职变动情况不详。

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
钱祖龙	上海舍得居易置业有限公司	总经理	2000年4月1日		是
陈怡圣	上海城际房地产开发有限公司	总工程师	2003年3月1日		是
李战军	上海易居房地产研究院房地产发展研究所	所长	2006年4月1日		是
田忠永	上海向荣房地产投资顾问有限公司	总经理	2000年5月1日		是
郑韶	上海市政协	常委、提案委员会副主任	2008年2月1日		是
张志高	上海浩信律师事务所	律师	2000年5月1日		是
钱品石	华东师范大学法律系	党总支副书记	2008年2月1日		是

报告期内，钱祖龙、陈怡圣、李战军、田忠永、郑韶、张志高、钱品石等董事或监事已经从本公司卸任离职，本公司对他们最新的任职变动情况不详。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司独立董事报酬由股东大会决定，公司高级管理人员的报酬方案由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	由公司根据董事会薪酬福利委员会拟定的公司高级管理人员薪酬制度制定报酬方案报董事会决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	已支付

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
秦少秋	董事长	离任	股东大会落选
钱祖龙	董事	离任	正常换届
陈怡圣	董事	离任	正常换届
唐相道	董事	离任	正常换届
李战军	董事	离任	正常换届
田忠永	董事	离任	正常换届
郑韶	独立董事	离任	股东大会落选
张志高	独立董事	离任	股东大会落选
钱品石	独立董事	离任	股东大会落选
张新岳	监事长	离任	股东大会落选
俞炜	监事	离任	正常换届
曹光骝	总经理	离任	正常换届
祁勇	副总经理、董秘	离任	正常换届
何佩文	总会计师	解任	免去总会计师职务

(五) 公司员工情况

在职员工总数	21
公司需承担费用的离退休职工人数	18
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
经济类、工程类	15
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专以上	16
中专	1
高中	4

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司治理的完善和提高是公司长抓不懈的一项基本工作。但由于长期经营停滞，公司治理规范有待进一步完善和健全。在新一届董事会的领导下，公司将不断完善公司治理结构，规范股东大会和董事会、监事会运作，强化公司董事、监事、高管人员勤勉尽职的履职意识，在强化各项制度的执行力上下功夫，有效保证公司治理质量的稳步提高。

在 2009 年“上市公司治理整改年”活动中，公司除了进一步规范“三会运作”，狠抓各项制度的落实外，重点还做了以下几项工作：

(1) 加强了董事、监事及高管人员的学习培训工作，积极参加了上海证监局组织的法律法规、规章制度的学习，提高了董事、监事及高管人员规范行使职权的能力，提高了公司治理水平。

(2) 有效发挥了独立董事、审计委员会在重大资产重组、年报编制工作中的监督检查作用。独立

董事、审计委员会在 2009 年认真履行职责，其监督检查作用一直贯穿 2009 年财务报告编制和审计以及重大资产重组的全过程，确保了信息披露的真实、准确、完整。

(3) 认真做好信息披露工作，不断提高了信息披露质量。

在 2009 年全年的信息披露工作中，公司严格执行信息披露事务管理制度，严格履行信息披露审核程序，层层把关，保证了信息披露及时、真实、准确、完整、充分。增配了证券事务代表，进一步强化了信息披露工作。

公司董事会认为，公司法人治理的实际情况基本符合按中国证监会《上市公司治理准则》的要求，具体内容如下：

1、关于股东和股东大会

公司积极维护所有股东，特别是中小股东的合法权益，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权利。报告期内，公司按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求，共召开了三次股东大会，其召集、召开程序、出席股东大会的人员资格及股东大会的表决程序均符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及其他相关法律、法规的规定，股东大会均有律师出席见证并出具法律意见书。

公司按照《投资者关系管理办法》、《信息披露制度》等制度的要求，维护所有投资者的权利，并承担相应的义务。公司认真做好投资者管理工作，倾听股东的意见，通过设立股东咨询电话，借助上海证券交易所网站，加强与股东的沟通。公司组织主要负责人不定期召开股东座谈会，听取股东意见。

公司第七届董事会确定的二〇〇九年度主要工作：降低对外担保数额，化解债务风险，并通过法律等措施，降低对外担保风险，使公司对外债务的总额明显下降。在解决担保问题来保护股东权益的同时，第七届董事会迅速启动了重大资产重组方案，并在报告期内正式向中国证监会递交了申请核准的材料，从而为公司走出困境、建立可持续发展模式开辟了道路。

2、关于控股股东与上市公司

本公司历史上系三无全流通的股份上市公司，过去股权较为分散，大股东变化情况频繁。自从厦门大洲房地产集团有限公司及陈铁铭先生等一致行动人在 2008 年 12 月 24 日及 2009 年 1 月 16 日两次举牌后，公司第一次出现了持股超过 10%的大股东。如果公司向陈铁铭先生为实际控制人的几方定向增发收购资产的重大重组获得中国证监会的核准，陈铁铭先生等的持股比例将达到 52%以上。

新任大股东通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动；公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到了五分开。

3、关于董事和董事会

本公司第七届董事会于 2009 年 4 月 26 日成立，5 月 8 日增补了一名董事，本届董事会共有九名董事，其中独立董事三名。目前，董事会成立四个专门委员会：战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会。四个专门委员会均有独立董事参加，符合《上市公司治理准则》的要求。各专门委员会制订了相应的议事规则独立开展工作，行使责权，并为董事会的决策发挥各自的作用。

报告期内，新一届董事会全体董事能够遵守法律、法规和《公司章程》的规定，以维护公司和股东利益为原则，根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规及《董事会议事规则》忠实、诚信、勤勉地履行职责；公司董事会对全体股东负责，严格按照法律和公司章程的规定履行职责，科学决策。报告期内，公司董事会共召开了十一次会议，公司新一届董事会会议按照有关规定召集、召开，记录完整、准确，并妥善保存。

4、关于监事和监事会

公司第六届监事会于 2009 年 5 月 8 日正式成立，目前监事会由三名监事组成，其中职工监

事一名，符合《上市公司治理准则》及《公司章程》的要求。报告期内，公司监事本着严谨负责的态度行使监督职能，对公司运作、公司财务和公司董事、公司经理及其他高级管理人员履职情况进行了监督。报告期内，公司监事会共召开了五次会议，公司监事会会议按照有关规定召集、召开，记录完整、准确，并妥善保存；报告期内，公司监事会有效地发挥了监督作用，促进了公司健康发展。

5、利益相关者：

公司建立了高管人员及员工薪酬制度，并将逐步完善绩效考核制度；公司尊重和维护利益相关者的合法权益，相互之间能够实现良好沟通，共同推进公司持续稳定发展。

6、关于信息披露与透明度

公司按照《信息披露制度》的规定和要求，明确公司董事长为信息披露第一责任人，公司董事会秘书具体实施信息披露工作，公司相关职能部门协同配合，公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》的要求，在定期报告和临时报告的披露中能够做到及时、完整和准确，使公司的信息披露质量有所提高。

报告期内，公司在中国证监会指定的报刊和国际互联网站，真实、准确、完整、及时地披露公司信息，设立了投资者咨询专线，确保所有股东平等地获得公司信息，增强了公司透明度。报告期内，公司共披露信息 67 项。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈铁铭	否	8	6	2			否
任泉	否	8	6	2			否
彭胜利	否	8	6	2			否
罗云贵	否	7	5	2			否
卢治勋	否	8	4	2	1	1	否
薛兴伟	否	8	5	2	1		否
何少平	是	8	6	2			否
白劭翔	是	8	4	2	1	1	否
邹晓莉	是	8	4	2	1	1	是

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	2

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事未对公司有关事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司按照中国证监会《关于上市公司独立董事制度指导意见》的要求，经股东大会选举，产生了三名独立董事，独立董事中具有法律和财经方面的专业人才，三名独立董事的结构及专业配置符合《上市公司治理结构》及《公司章程》的要求。三名独立董事各自负责董事会下属的专门

委员会，并在专门委员会中发挥独特的作用。报告期内，公司独立董事充分发挥各自的专业特长与专业优势，能够严格遵守中国证监会的要求和本公司章程的规定，以《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司独立董事工作制度》为指引，较为认真地履行了独立董事职责，尽可能参与公司的决策，对公司与关联方关联交易事项等事项发表了独立意见，在公司规范运作、科学决策、维护中小股东的合法权益等方面发挥了积极作用。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司自主经营，独立开展业务，与股东及关联企业之间不存在依赖关系。
人员方面独立完整情况	是	公司人员独立，拥有独立的行政、人事机构，拥有完整的劳动人事及工资管理制度，公司高级管理人员均未在股东企业任职。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立的资产管理制度，投资及资产处置均独立。
机构方面独立完整情况	是	公司拥有独立的办公和经营场所，内设的机构独立开展工作。
财务方面独立完整情况	是	公司拥有独立的财务会计部门和风险控制部门，建立独立的会计核算体系、财务管理制度和内部审计制度，独立做出财务决策，在银行独立开户，依法独立纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司按照有关法律法规和一系列内部管理制度的要求，考虑内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素，建立了内部控制制度。公司根据企业重组和发展情况，完善相关制度，合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略，是本公司内部控制的目标。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司将按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则》等法律法规，建立健全相关的内部控制制度体系。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司董事会设立了审计委员会，负责监督公司内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关情况。 公司设立风险控制部，配备了专职审计人员，相关审计人员独立开展公司内部审计、督查工作。定期或不定期对公司内部的财务收支、生产经营活动进行审计、核查，对经济效益的真实性、合法性、合理性做出合理评价。通过内部审计，真实反映了财务状况，促进了内控制度的完善和业务管理水平的提高。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司制定了《内部审计制度》，风险控制部对公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。
董事会对内部控制有关工作的安排	报告期内，公司未聘请审计机构对本公司内部控制的自我评估报告出具核实评价意见。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司将进一步完善与财务核算相关的内部控制制度。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的考评由董事会下设的薪酬委员会依据《议事规则》，结合经营班子的工作绩效报董事会作出奖罚。二〇〇九年，公司新一届经营班子在新一届董事会的领导下，勤勉尽责，积极推动公司第一大股东及实际控制人向公司注入优质资产，努力推进债务重组和重大资产重组，为未来快速发展打下坚实基础。在公司负债严重的情况下，新一届经营班子团结全体员工克服困难，想尽办法，签署了解决公司巨额债务的和解协议，使公司未来发展能够轻装上阵，为公司奠定了下一步可持续发展的良好基础。2010年，公司管理层将进一步完善与规范企业内部控制，努力提高公司经营管理水平和防范风险的能力，促进企业可持续稳定发展。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

按照公司制定的《信息披露事务管理制度》，如果由于有关人员失职导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失的，应承担直接责任。视造成后果轻重，公司将有关责任人给予批评、警告、直至解除其职务的处分，并且可追究其法律责任或向其提出适当的赔偿要求，并将有关处理结果在5个工作日内报上海证券交易所备案。公司在重大资产重组和年度信息披露过程中，未出现重大差错责任。公司将根据有关法律法规的要求，进一步建立健全年报信息披露重大差错责任追究制度。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008年年度股东大会	2009年5月8日	上海证券报	2009年5月11日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
二〇〇九年第一次临时股东大会	2009年4月26日	上海证券报	2009年4月27日
二〇〇九年第二次临时股东大会	2009年12月28日	上海证券报、中国证券报、证券时报	2009年12月29日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2009年，兴业房产在广大股东和社会各界的关心支持下，经历了新的大股东举牌；董事会、监事会成功换届选举；经营班子顺利调整；重大资产重组实质性推进、历史债务解决突破性进展和启动清理对外投资和流失资产等等对上市公司事关重大的事项，在公司历史上翻开了崭新的一页，公司面貌焕然一新，正期待着资产重组通过实施后将上市公司带入一个全新的发展阶段。

2009年1月16日，大洲集团及其一致行动人通过举牌持有公司股份超过10%，成为新的第一大股东；4月26日及5月8日的两次股东大会，顺利选举产生了以陈铁铭先生为董事长的第七届董事会；为使公司有较大改观和发展，新一届董事会随即任命了以彭胜利先生为总经理的新的经营班子，着手筹划公司的重组和发展；5月26日，公司申请停牌并开始筹划对其重大资产重组；6月24日，第七届董事会2009年第四次会议审议通过《ST兴业发行股份购买资产暨关联交易预

案》；经过上市公司和大股东以及相关各方近半年的努力工作，重大资产重组工作顺利推进，12月11日，第七届董事会2009年第七次会议审议通过《ST兴业发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》；12月28日，该重组方案在公司2009年第二次临时股东大会上以超过98%的支持率获得广大股东高票通过；目前，公司已经将此次重大资产重组的申请材料及相关补正材料报送至中国证监会，证监会已正式受理了公司的申请。

通过资产重组，上市公司将拥有滨江房地产、港中房地产、大洲物业、双润投资100%股权，一方面提升了上市公司的资产质量和持续盈利能力，另一方面也可以借助上市公司的融资平台将主营进一步做大做强。

2009年6月份开始，为了全面清查公司负债情况，公司提请所有债权人将与公司形成的债权债务关系进行申报。公司在大股东的支持下，与债权人积极沟通，确定具体债务重组方案。经过多方不懈的努力，特别是政府相关部门的积极协调，公司的债务重组取得了突破性的进展。浦发银行的债务和解，解决了目前总债务的接近80%，为最终清理全部债务，完成重组扫清了最大的障碍；同时在未来3年内将获得约一亿元的债务重组收益，对公司改善财务状况，顺利推进本次重大资产重组有十分重要的意义。在处理债务的同时，我们还在积极追讨公司历史上的资产及对外投资，维护上市公司和广大股东合法权益。

2010年，公司将通过以下几方面的工作推进确保企业步入正常经营轨道并获得持续的经营能力：

1、全力推动重大资产重组工作，确保相关资产注入顺利实施，逐步恢复正常生产经营。2010年2月22日，中国证监会向公司下发了092163号行政许可申请受理通知书，正式受理公司的重大资产重组申请。本次重大资产重组尚需获得中国证监会的批准方可实施，公司将根据相关要求，全力推动重大资产重组工作。

2、进一步化解其余债务，重树上市公司的公信度和企业形象，创造彻底改变经营状况所需的良好外部环境。

3、加大清理资产和经营管理的力度，努力追索相关债权和维护相关投资权益，以维护上市公司及广大股东的合法利益。

4、发挥公司新一届董事会和管理团队的丰富经验和专业优势，进一步加强公司团队建设和提高经营能力，努力通过并购投资、项目合作等多种方式寻找新的项目，充分保障公司未来可持续发展的需要，同时实现经营模式的转变，逐步将上市公司打造成良好的投资发展平台。

5、努力构建上市公司现代法人治理结构，形成科学有效的领导决策机制及高效运作的组织架构和管理模式，避免重蹈原大股东滥用权力、盲目投资的覆辙，为上市公司健康发展提供有力保障。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低20%以上或高20%以上：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
主营业务	416,740.00			100		增加100个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	416,740.00	100

2、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：是

公司12月12日披露了《发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》，根据立信闽都出具的闽信审字（2009）第A044号《备考盈利预测审核报告》，2009年度及2010年度，ST兴业的盈利预测情况如下：

单位：万元

项目	2009年度	2010年度
营业收入	889.2	25,861.29
营业利润	-921.11	10,386.27
主营业务毛利率	77.22%	68.11%
净利润	135.94	7,746.15
净利润率	15.29%	29.95%
每股收益（元/股）	0.004	0.21

根据上述盈利预测，ST兴业在2010年的营业收入将达到25,861.29万元，净利润将达到7,746.15万元，相对于重组前上市公司连续八年主营业务处于亏损的情况，上市公司未来盈利能力得到实质性的提高。

(2) 会计师事务所审核意见

福建立信闽都会计师事务所有限公司2009年12月11日出具的闽信审字（2009）第A044号《备考盈利预测审核报告》认为，兴业房产2009年度及2010年度备考盈利预测是在该编制基础及假设的基础上恰当编制的，并按照该编制基础及假设进行了列报。由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动的可能重大，实际结果可能与盈利预测存在差异。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或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，公司无非募集资金投资项目。

(三) 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

立信会计师事务所有限公司为本公司出具的无保留意见有强调事项的审计报告，本公司董事会认为审计报告反映了本公司财务状况的事实。为此，董事会对审计报告无异议。

公司董事会认为，为了改善本公司的财务状况、经营业务状况，减少对外债务，本公司董事会会在二〇〇九年已采取了多项措施，使公司开展经营的环境大为改善，同时为公司二〇一〇年经营能力恢复正常创造了有利条件。

为了改善本公司的财务、经营业务状况，公司董事会2009年12月11日正式审议、通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案》。定向增发实施后，本公司没有主业的状况将成为历史，资产质量、盈利能力和可持续发展能力都将大大增强。

为了减少对外债务，本公司董事会在二〇〇九年采取了多项措施，为公司恢复持续经营创造了有利条件。其中，公司、厦门大洲房地产集团有限公司 2009 年 12 月 10 日和上海浦东发展银行股份有限公司三方签署的《执行和解协议》，使得公司以 9,000 万元最终化解了约 2 亿元的预计担保负债，占公司历史担保债务总额近 80% 的难题得以解决。该协议若顺利实施，公司财务状况将得到极大的改善，多年积累的历史担保沉荷将渐行渐远，为上市公司顺利推进重大资产重组和恢复正常发展创造了有利条件。

2010 年 2 月 22 日，中国证监会向公司下发了 092163 号行政许可申请受理通知书，正式受理公司的重大资产重组申请。2010 年，公司董事会将通过努力推进重大资产重组，逐步恢复正常经营；进一步化解其余债务，重树上市公司的公信度和企业形象；加大清理资产和经营管理的力度，努力追索相关债权和维护相关投资权益；加强公司团队建设和提高经营能力，寻找新的发展机会；努力构建上市公司现代法人治理结构，形成科学有效的领导决策机制及高效运作的组织架构和管理模式等各个方面做好工作，确保企业步入正常经营轨道并获得持续的经营能力。

(四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(五) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会 2009 年第一次临时会议	2009 年 3 月 19 日	决定于 2009 年 5 月 8 日召开 2008 年年度股东大会，提前进行董事会、监事会换届选择	上海证券报	2009 年 3 月 20 日
第六届董事会 2009 年第二次会议	2009 年 4 月 9 日	审议、通过公司 2008 年年度报告、财务报告等	上海证券报	2009 年 4 月 10 日
第六届董事会 2009 年第三次临时会议	2009 年 4 月 13 日	通过召开 2008 年年度股东大会的决定	上海证券报	2009 年 4 月 14 日
第七届董事会 2009 年第一次会议	2009 年 4 月 26 日	选举陈铁铭为董事长	上海证券报	2009 年 4 月 27 日
第七届董事会临时会议	2009 年 4 月 27 日	2008 年年度股东大会变更日期和地点决定	上海证券报	2009 年 4 月 28 日
第七届董事会 2009 年第二次会议	2009 年 4 月 28 日	审议通过公司 2009 年第一季度报告	上海证券报	2009 年 4 月 30 日
第七届董事会 2009 年第三次会议	2009 年 5 月 8 日	聘任总经理等高管	上海证券报	2009 年 5 月 9 日
第七届董事会 2009 年第四次会议	2009 年 6 月 24 日	审议、通过重大资产重组预案	上海证券报	2009 年 6 月 26 日
第七届董事会 2009 年第五次会议	2009 年 8 月 28 日	审议、通过半年度报告等议案	上海证券报	2009 年 8 月 29 日
第七届董事会 2009 年第六次会议	2009 年 10 月 27 日	审议、通过三季度报告等议案	上海证券报	2009 年 10 月 29 日
第七届董事会 2009 年第七次会议	2009 年 12 月 11 日	审议、通过重大资产重组草案等议案	上海证券报	2009 年 12 月 12 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

公司董事会严格地执行了公司股东大会决议，公司 2009 年第二次临时股东大会形成的关于重大资产重组各项决议正在执行中。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司制定了《审计委员会年报工作规程》。公司董事会下属审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年度审计注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所经协商后，制定了公司年报审计工作计划，并在审计过程中与年审会计师保持持续沟通，督促其在计划时限内提交审计报告。

审计委员会在年审注册会计师出具初步审计意见后，再次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实地反映了公司整体财务状况和经营成果，未发现有大股东占用公司资金的情况；未发现新的对外违规担保情况及异常关联交易情况。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下属薪酬委员会切实履行职责，指导董事会完善公司薪酬体系。本委员会对公司在 2009 年年度报告中披露的董事、监事、高管人员的报酬进行核查，认为公司所披露董事、监事、高级管理人员的报酬与实际发放情况相符。

(六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
报告期内，公司没有主业经营，盈利完全来自债务重组收益，无法进行现金利润分配。	

(七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2007	0	81,201,747.84	
2008	0	31,724,594.12	
2009	0	3,158,139.92	

(八) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

因公司目前尚没有正常经营，主业陷于完全停顿状态，因而尚未对外部信息存在大量需求，尚未制定相关制度，公司将尽快制定相关制度，以适应重组后公司规范和发展的需要。

(九) 其他披露事项

2009 年 12 月，公司增加《中国证券报》、《证券时报》为选定信息披露报纸。目前，公司指定《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》为刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题

第五届监事会 2009 年第一次会议	审议公司 2009 年第一季度报告等
第五届监事会 2009 年第二次会议	审议 2008 年年度报告和财务报告等
第六届监事会 2009 年第一次会议	选举曹蔚苍为第六届监事会主席
第六届监事会 2009 年第二次会议	审议公司 2009 年半年度报告等
第六届监事会 2009 年第三次会议	审议公司 2009 年第三季度报告等

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司决策程序合法，建立完善的内部控制制度，在新一届董事会的领导下，董事、高级管理人员执行公司职务时没有违反相关法律、法规以及公司章程的相关规定，没有发生损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会根据监管部门的要求，进一步要求公司完善各项规章制度。对公司原有的制度按公司的实际情况进行充实和完善。由于公司财务状况未得到根本好转，对上海纺织住宅开发总公司的担保风险尚未解除，二〇〇九年公司在新一届董事会的领导下，在化解担保方面做了大量的工作且取得重大的成绩，实现了公司二〇〇九年全年盈利。监事会对公司采取了各项措施有效化解担保风险表示认同，同时希望公司董事会加快定向增发收购资产的工作进程，加强公司持续经营能力的研究，采取强有力的措施，改善经营，为公司迅速走出困境创造良好的发展环境。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近三年内没有实施再融资行为。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司推出了以定向增发方式收购现任大股东陈铁铭先生控制的优质房地产资产。在整个操作过程中，没有发现内幕交易，没有损害股东权益的事件。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

2009 年，公司发生的关联交易是向大洲集团借款。由于历史遗留担保问题，公司深陷财务危机，日常财务运转根本难以维系，公司根本不可能获得银行贷款等第三方的资金支持，只能寻求现任大股东大洲集团的借款援助。董事会从公司发展的利益和全体股东的利益出发，对暂不可避免的关联交易按照法定程序审议批准，并履行信息披露，体现了诚信义务。监事会对公司董事会审议有关关联交易事宜并形成决议的过程进行了监督。监事会认为：公司董事会在提出和审议关联交易的过程中履行了诚信义务，审议和表决通过的关联交易事宜的程序符合《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》的有关规定，审议通过的决议合法有效。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

- 1、监事会对立信会计师事务所有限公司给公司出具的审计报告无异议。
- 2、监事会督促董事会切实履行降低公司债务、化解担保风险工作所签署的协议。
- 3、监事会督促董事会切实按照中国证监会要求及时反馈材料，为公司重大资产重组方案获得审核通过不懈努力，从而尽快恢复公司持续经营能力。
- 4、监事会督促董事会进一步健全各项规章制度，严格执行，在决策、投资、经营及信息披露方面按照相关法律、法规和监管部门要求办理，维护投资者特别是中小投资者利益。

(八) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

由于公司经营能力尚未恢复，公司 2009 年度的收入情况无法确定，仅预计 2009 年的管理费用和财务费用分别约 920.60 万元和 285.65 万元。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:万元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼类型	诉讼基本情况	诉讼涉及金额	诉讼进展	诉讼审理结果及影响	诉讼判决执行情况
中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司	上海经融资产管理有限公司	上海祥龙置业投资有限公司、万泰(集团)有限公司等	公司解散纠纷	2008 年 12 月 26 日，普陀区人民法院受理了原告中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司与被告上海经融资产管理有限公司、第三人上海纺织控股(集团)公司、万泰(集团)有限公司、国勤投资有限公司、上海兴业房产股份有限公司、山东亚泰实业有限公司、海南申海企业联合集团公司、海南银邦贸易有限公司公司解散纠纷一案。	850	执行过程中	由于上海经融资产管理有限公司应收 7650 万元注册资本迟迟没有到位和经营不善，本公司对上述出资已予全额计提减值准备。按照规定，上海经融资产管理有限公司解散后将进行清算。清算后如有剩余资产，本公司将按实际出资比例享有对应剩余资产	

1997 年 12 月，本公司以 850 万元出资参与设立上海经融资产管理有限公司，占注册资本的 11.111%。在其余的 7 家股东中，只有中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司、上海纺织控股(集团)公司出资到位。基于上海经融资产管理有限公司资金迟迟不到位，再加上经营管理不善等原因，因而中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司向上海市普陀区人民法院提出解散上海经融资产管理有限公司的诉讼请求。

普陀区人民法院判决上海经融资产管理有限公司予以解散。由于公司对上海经融资产管理有限公司的出资已予全额计提减值准备。按照规定，上海经融资产管理有限公司解散后将进行清算。清算后，如有剩余资产，本公司将按实际出资比例享有对应剩余资产。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
陈铁铭	厦门市港中房地产开发有限公司、厦门滨江房地产开发有限公司、厦门大洲物业管理有限公司、厦门双润投资管理有限公司等 100% 股权	2009 年 10 月 31 日	117,900.47	466.17	457.62	是	本次发行股份的定价基准日为审议相关议案的董事会决议公告日(2009 年 6 月 26 日),由于公司股票已于 2009 年 5 月 27 日起停牌,按上述方法计算发行价格为不低于 6.98 元/股。	否	否		控股股东

厦门滨江房地产开发有限公司成立于 2003 年 5 月,注册资金 20514.6 万元,经营范围是从事厦门镇海路北侧、中医院西侧“第一广场”(东至工人新村、西至第一广场用地、南至镇海路、北至第一广场用地)的投资开发及自建楼宇的物业服务。截止 2009 年 10 月 31 日,实现的净利润为-15,211.32 元。滨江房地产主要经营性资产为厦门第一广场甲级写字楼,建筑面积 72,451.57 平方米。以 2009 年 10 月 31 日为基准日,经收益法评估后,滨江房地产净资产评估值为 61,794.67 万元,增值率 196.21%。

厦门市港中房地产开发有限公司成立于 1997 年 12 月,注册资金 8750 万元,经营范围是房地产开发经营、管理。港中房地产目前正在开发“丽晶花园”项目,“丽晶花园”总用地面积约 6.7

万平方米，总建筑面积 12.97 万平方米（含地下），总停车位 521 个，建筑占地面积约 1.5 万平方米，绿化率 40%。截止 2009 年 10 月 31 日，实现的净利润为-255,152.92 元。以 2009 年 10 月 31 日为基准日，经收益现值法评估后，港中房地产净资产评估值为 40,776.52 万元，增值率 250.68%。

厦门双润投资管理有限公司成立于 2008 年 11 月，注册资金 5200 万元，经营范围是对工业、农业、房地产业、高科技产业、娱乐业、服务业、商业、能源业的投资管理，资产管理信息咨询、企业咨询顾问、物业管理。双润投资主要是作为大洲集团已开发完毕的商业地产的租赁平台，目前主要就“南湖中祥大厦”和“龙门天下”两个项目的自持物业进行投资管理。截止 2009 年 10 月 31 日，实现的净利润为-431,926.77 元。以 2009 年 10 月 31 日为基准日，经收益现值法评估后，双润投资净资产评估值为 10,952.62 万元，增值率 112.42%。

厦门大洲物业经营管理有限公司成立于 1998 年 7 月，注册资金 300 万元，经营范围是物业代理、管理；从事市场物业经营管理，出租市场场所（摊位）和设施，为进场经营者提供相关服务（限下属市场经营）。截止 2009 年 10 月 31 日，实现的净利润为 928,904.31 元。按收益现值法评估，大洲物业 100% 股东权益价值为 4,376.66 万元，增值率 653.08%。

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2009)第 448-1 号《上海兴业房产股份有限公司拟发行股份购买厦门大洲房地产集团有限公司资产项目资产评估报告书》和天兴评报字(2009)第 448-2 号《上海兴业房产股份有限公司拟发行股份购买厦门市港润房地产开发有限公司和陈铁铭持有的厦门市港中房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》，2009 年 11 月至 12 月、2010 年及 2011 年标的资产净利润预测金额分别为 466.17 万元、9,396.45 万元、20,424.36 万元，标的资产三年合计净利润预测总额为 30,286.98 万元。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
厦门大洲房地产集团有限公司	关联人(与公司同一董事长)	借款	向厦门大洲房地产集团有限公司借款	资金使用费按照银行同期贷款利率执行		1,500				

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

报告期内公司无托管情况。

(2) 承包情况

报告期内公司无承包事项。

(3) 租赁情况

报告期内公司无租赁情况。

2、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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海兴业房产股份有限公司	公司本部	上海纺织住宅开发总公司	9,180	1997年7月10日	1997年7月15日	2002年3月15日	连带责任担保	否	是	9,180	否	否	
上海兴业房产股份有限公司	公司本部	宁波森邦国际经贸有限公司	4,242.55	2000年1月15日	2000年1月20日	2002年6月20日	连带责任担保	否	是	4,242.55	否	否	
上海兴业房产	公司本部	上海新业国	269	1998年6月20日	1998年6月23日	1998年12月23日	连带责任担保	否	是	269	否	否	

产 股 份 有 限 公 司		际 贸 易 有 限 公 司				日	保						
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								0					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								13,691.55					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								0					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								0					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）								13,691.55					
担保总额占公司净资产的比例（%）								无法表示					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0					
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）								0					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								0					

对上海纺织住宅开发总公司在上海浦东发展银行股份有限公司9180万元借款担保，本公司2009年12月与浦发银行、厦门大洲房地产集团有限公司签署了三方协议。协议约定，在公司重大资产重组获得中国证监会批准后的三年内，公司向浦发银行分三次归还9000万元的担保贷款本金。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

2009年2月18日，公司与上海大盛资产有限公司（以下简称：大盛公司）签订《协议书》，依据该协议书：公司一次性向大盛公司支付人民币1,200万元后，大盛公司放弃对公司2,400万元的追偿权所涉及的其他权利主张。2009年2月24日，公司已按协议一次性支付大盛公司1,200万元。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
发行时所作承诺	实际控制人陈铁铭先生在2009年12月12日披露的重大资产重组报告书中承诺，拟购买的标的公司在2009年度至2011年度实现的净利润合计不低于30,286.98万元，若2009年度至2011年度的实际盈利总数不足净利润承诺总数的，陈铁铭将在补偿数额确定后的90日内以现金或证券监管机构认可的其他方式予以补偿。	目前，重大资产重组材料已经递交给中国证监会。2010年2月22日，中国证监会向公司下发了092163号行政许可申请受理通知书，正式受理公司的重大资产重组申请。
其他对公司中小股东所作承诺	根据2009年12月14日中国长城资产管理公司上海办事处（简称“长城资产”）向本公司提交的资料，根据（1997）沪高经初字第3号民事判决书，本公司为上海金福实业发展公司（简称“金福实业”）在中国农业银行	未达履行条件

	<p>上海市信托投资公司（简称“农信公司”）的借款承担连带担保责任。农信公司、金福实业及本公司于 1997 年 8 月 28 日就该案还款事宜达成了《协议书》，并于 1997 年 9 月 9 日在上海市高级人民法院就《协议书》达成了执行和解协议，该《协议书》约定“如丙方（本公司）违反上述协议不能按期还款，则本协议立即无效，甲方（农信公司）即可根据判决书规定向法院要求丙方（本公司）履行”。1998 年 1 月 10 日，上海浦东联合信托投资有限责任公司作为申请人向上海市高级人民法院提交了一份《申请执行书》，载明就前述执行和解协议书，“被执行人上海金福实业发展公司仍未履行协议书所规定的义务，特申请强制执行”。此后，长城资产又于 2005 年 9 月 29 日在《文汇报》刊登了相关《债权催收公告》，此笔欠款截至长城资产受让债权日的本息合计为 39,299,318.35 元。</p> <p>根据长城资产向本公司提交的资料，根据(1998)沪高经初字第 49 号调解协议书，本公司为纺开发在上海浦东联合信托投资有限责任公司的借款承担连带担保责任。此后，长城资产又于 2005 年 9 月 29 日在《文汇报》刊登了相关《债权催收公告》，此笔欠款截至长城资产受让债权日的本息合计为 16,287,420.50 元。</p> <p>以上两笔历史担保债务，本公司查无任何档案资料和记录。本公司将进一步核实有关情况，并根据具体进展及时履行信息披露程序。</p> <p>本公司实际控制人陈铁铭先生已经出具承诺，如未来经查证确需由兴业房产就上述两笔历史担保债务实际承担担保责任，本人代兴业房产承担上述担保的相应责任，并且无论本次定向增发能否成功实施均放弃向兴业房产追偿。</p>	
--	--	--

截至年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

截至年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	35 万元
服务年限	18 年

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

根据 2009 年 12 月 11 日本公司第七届董事会第七次会议决议并经 2009 年 12 月 28 日本公司 2009 年第二次临时股东大会审议同意，本公司拟向特定对象非公开发行境内上市人民币普通

股（A 股），发行数量不超过 168,911,842 股。具体详见公司 2009 年 12 月 12 日以及 2009 年 12 月 29 日在《上海证券报》上刊登的《上海兴业房产股份有限公司第七届董事会 2009 年第七次会议决议公告》和《上海兴业房产股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告》等公开信息。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2008 年度业绩预减公告	上海证券报	2009 年 1 月 16 日	http://www.sse.com.cn
股东持股变动提示性公告	上海证券报	2009 年 1 月 19 日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 1 月 19 日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 2 月 26 日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 3 月 9 日	http://www.sse.com.cn
收到请求董事会召开临时股东大会审议提前进行董事会、监事会换届的函的公告	上海证券报	2009 年 3 月 10 日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会二〇〇九年第一次临时会议决议公告	上海证券报	2009 年 3 月 19 日	http://www.sse.com.cn
债权债务处理公告	上海证券报	2009 年 3 月 23 日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会二〇〇九年第二次临时会议决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 11 日	http://www.sse.com.cn
第五届监事会二〇〇九年第二次会议决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 11 日	http://www.sse.com.cn
召开二〇〇九年第一次临时股东大会的通知	上海证券报	2009 年 4 月 11 日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 4 月 13 日	http://www.sse.com.cn
召开二〇〇八年度股东大会的通知	上海证券报	2009 年 4 月 13 日	http://www.sse.com.cn
第五届监事会二〇〇九年第三次临时会议决议	上海证券报	2009 年 4 月 13 日	http://www.sse.com.cn
股东持股变动提示性公告	上海证券报	2009 年 4 月 13 日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 4 月 16 日	http://www.sse.com.cn
更改二〇〇九年第一次临时股东大会会议地址的通知	上海证券报	2009 年 4 月 16 日	http://www.sse.com.cn
向公司社会公众股股东公开征集投票权的公告	上海证券报	2009 年 4 月 16 日	http://www.sse.com.cn
董事会公开征集投票权报告书	上海证券报	2009 年 4 月 16 日	http://www.sse.com.cn
独立董事郑韶、张志高、钱品石声明公告	上海证券报	2009 年 4 月 21 日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 4 月 22 日	http://www.sse.com.cn
二〇〇九年第一次临时股东大会提示性公告	上海证券报	2009 年 4 月 22 日	http://www.sse.com.cn
二〇〇九年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 27 日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会第一次会议决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 27 日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会临时会议决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn
召开二〇〇八年度股东大会的补充通知	上海证券报	2009 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn
召开二〇〇八年度股东大会的提示	上海证券报	2009 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn

性公告			
二〇〇八年度股东大会决议公告	上海证券报	2009年5月9日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会二〇〇九年第三次会议决议公告	上海证券报	2009年5月9日	http://www.sse.com.cn
第六届监事会二〇〇九年第一次会议决议公告	上海证券报	2009年5月9日	http://www.sse.com.cn
对有关媒体相关报道的澄清公告	上海证券报	2009年5月12日	http://www.sse.com.cn
变更董秘邮箱的公告	上海证券报	2009年5月21日	http://www.sse.com.cn
重大事项暨停牌公告	上海证券报	2009年5月27日	http://www.sse.com.cn
重大事项进展公告	上海证券报	2009年6月5日	http://www.sse.com.cn
重大事项进展公告	上海证券报	2009年6月12日	http://www.sse.com.cn
提请债权人向公司申报债权的提示公告	上海证券报	2009年6月16日	http://www.sse.com.cn
敦促公司原董事长秦少秋先生办理工作交接事宜的公告	上海证券报	2009年6月16日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会2009年第四次会议决议公告	上海证券报	2009年6月25日	http://www.sse.com.cn
重大资产重组进展公告	上海证券报	2009年7月27日	http://www.sse.com.cn
涉及诉讼公告	上海证券报	2009年7月29日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年8月19日	http://www.sse.com.cn
重大资产重组进展公告	上海证券报	2009年8月27日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会二〇〇九年第五次会议决议公告	上海证券报	2009年8月29日	http://www.sse.com.cn
向厦门大洲房地产集团有限公司借款之关联交易公告	上海证券报	2009年8月29日	http://www.sse.com.cn
第六届监事会二〇〇九年第二次会议决议公告	上海证券报	2009年8月29日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年8月31日	http://www.sse.com.cn
重大资产重组进展公告	上海证券报	2009年9月27日	http://www.sse.com.cn
重大资产重组进展公告	上海证券报	2009年10月27日	http://www.sse.com.cn
公司迁址公告	上海证券报	2009年11月18日	http://www.sse.com.cn
实际控制人持股结构变化的提示性公告	上海证券报	2009年11月24日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年11月24日	http://www.sse.com.cn
重大资产重组进展公告	上海证券报	2009年11月27日	http://www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年11月27日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会2009年第七次会议决议公告	上海证券报	2009年12月11日	http://www.sse.com.cn
签订执行和解协议的公告	上海证券报	2009年12月11日	http://www.sse.com.cn
股东一致行动人的提示性公告	上海证券报	2009年12月12日	http://www.sse.com.cn
澄清公告	上海证券报	2009年12月18日	http://www.sse.com.cn

召开二〇〇九年第二次临时股东大会的提示性公告	上海证券报	2009年12月18日	http://www.sse.com.cn
拟委托律师维护权益的提示性公告	上海证券报	2009年12月18日	http://www.sse.com.cn
二〇〇九年第二次临时股东大会的第二次提示性公告	上海证券报	2009年12月22日	http://www.sse.com.cn
重大资产重组进展公告	上海证券报	2009年12月24日	http://www.sse.com.cn
重要股东减持股份的提示性公告	上海证券报	2009年12月24日	http://www.sse.com.cn
二〇〇九年第二次临时股东大会的第三次提示性公告	上海证券报	2009年12月25日	http://www.sse.com.cn
二〇〇九年第二次临时股东大会的第四次提示性公告	上海证券报	2009年12月28日	http://www.sse.com.cn
二〇〇九年第二次临时股东大会决议公告	上海证券报	2009年12月29日	http://www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师韩频、郑钢审计，并出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告。

审计报告

信会师报字（2010）第10177号

上海兴业房产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海兴业房产股份有限公司（以下简称兴业房产）财务报表，包括2009年12月31日的资产负债表、2009年度的利润表、2009年度的现金流量表、2009年度的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，兴业房产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了兴业房产 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

四、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，以上会计报表是基于持续经营的原则而编制的。兴业房产近几年几乎无主营业务，经营资金匮乏，未能开展正常的经营活动。截止 2009 年 12 月 31 日，兴业房产为或有事项应承担的责任已累计计提预计负债为 2.40 亿元，累计亏损为人民币 8.61 亿元，净资产为负 2.70 亿元。我们关注到：兴业房产已在会计报表附注十（三）中披露的重大资产重组措施为兴业房产 2010 年经营能力逐步恢复创造了有利条件，但该重组方案正式获中国证监会核准前，其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 韩频

中国注册会计师： 郑钢

中国·上海

二〇一〇年三月一日

上海兴业房产股份有限公司
 资产负债表
 2009年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	858,534.40	13,214,589.64
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	(二)	756,853.54	183,475.94
存货	(三)		
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,615,387.94	13,398,065.58
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	(四)	2,150,000.00	2,150,000.00
投资性房地产			
固定资产	(五)	556,379.64	392,822.37
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	(六)	642,222.22	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,348,601.86	2,542,822.37
资产总计		4,963,989.80	15,940,887.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海兴业房产股份有限公司
 资产负债表（续）
 2009年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（八）	836,667.68	20,837,451.88
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（九）	344,578.00	344,578.00
预收款项	（十）		121,940.16
应付职工薪酬	（十一）	176,561.35	166,948.27
应交税费	（十二）	5,144,099.11	5,291,316.79
应付利息	（十三）	14,851,049.37	16,291,349.10
应付股利			
其他应付款	（十四）	13,531,667.08	5,661,472.05
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		34,884,622.59	48,715,056.25
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	（十五）	240,163,287.76	240,467,892.17
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		240,163,287.76	240,467,892.17
负债合计		275,047,910.35	289,182,948.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（十六）	194,641,920.00	194,641,920.00
资本公积	（十七）	334,454,710.66	334,454,710.66
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（十八）	62,104,151.38	62,104,151.38
一般风险准备			
未分配利润	（十九）	-861,284,702.59	-864,442,842.51
所有者权益（或股东权益）合计		-270,083,920.55	-273,242,060.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,963,989.80	15,940,887.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海兴业房产股份有限公司
 利润表
 2009 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本年金额	上年金额
一、营业收入	(二十)	416,740.00	2,633,000.00
减: 营业成本			
营业税金及附加	(二十一)	23,129.07	146,131.50
销售费用		116,674.74	270,255.36
管理费用		9,213,711.75	7,052,785.46
财务费用	(二十四)	103,055.72	-59,667.66
资产减值损失	(二十三)	-1,866,628.83	12,759,183.64
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)	(二十二)		-165,091.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-7,173,202.45	-17,700,780.08
加: 营业外收入	(二十五)	10,412,671.14	47,653,734.57
减: 营业外支出	(二十六)	81,328.77	27,440.13
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,158,139.92	29,925,514.36
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,158,139.92	29,925,514.36
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.02	0.15
(二) 稀释每股收益		0.02	0.15
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海兴业房产股份有限公司
现金流量表
2009 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		416,740.00	2,333,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(二十七)	3,001,347.80	6,276,625.98
经营活动现金流入小计		3,418,087.80	8,609,625.98
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		3,532,667.81	3,213,206.49
支付的各项税费		169,260.57	403,962.71
支付其他与经营活动有关的现金	(二十七)	5,586,716.66	9,295,271.94
经营活动现金流出小计		9,288,645.04	12,912,441.14
经营活动产生的现金流量净额		-5,870,557.24	-4,302,815.16
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			7,184,908.22
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,000.00	20,180.00
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		4,000.00	7,205,088.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		489,498.00	293,620.60
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		489,498.00	293,620.60
投资活动产生的现金流量净额		-485,498.00	6,911,467.62
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	(二十七)	6,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		6,000,000.00	
偿还债务支付的现金		12,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		12,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-6,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,356,055.24	2,608,652.46
加: 年初现金及现金等价物余额		13,214,589.64	10,605,937.18
六、期末现金及现金等价物余额		858,534.40	13,214,589.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海兴业房产股份有限公司
所有者权益变动表
2009 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66			62,104,151.38		-864,442,842.51	-273,242,060.47
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	194,641,920.00	334,454,710.66			62,104,151.38		-864,442,842.51	-273,242,060.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							3,158,139.92	3,158,139.92
(一) 净利润							3,158,139.92	3,158,139.92
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							3,158,139.92	3,158,139.92
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	194,641,920.00	334,454,710.66			62,104,151.38		-861,284,702.59	-270,083,920.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海兴业房产股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2009 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66			62,104,151.38		-894,368,356.87	-303,167,574.83
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	194,641,920.00	334,454,710.66			62,104,151.38		-894,368,356.87	-303,167,574.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							29,925,514.36	29,925,514.36
（一）净利润							29,925,514.36	29,925,514.36
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							29,925,514.36	29,925,514.36
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	194,641,920.00	334,454,710.66			62,104,151.38		-864,442,842.51	-273,242,060.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海兴业房产股份有限公司 二00九年度财务报表附注

一、 公司基本情况

上海兴业房产股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）。系由中华企业股份有限公司、上海纺织住宅开发总公司、上海市房产经营公司、徐汇区城市建设开发总公司、交通银行上海分行、上海久事公司六家单位作为发起人募集组建，于1988年8月28日正式成立，1992年1月在上海证券交易所上市，公司的企业法人营业执照注册号：310000000092294，是全国第一家房地产股份制上市企业，所属行业为房地产业。

截止2009年12月31日，公司股本总数为194,641,920股，均为流通股，公司注册资本为19,464.19万元，公司经营范围为：房地产开发、经营、系统房、私房代理经租；建筑材料（除国家专项规定外）；建筑工程管理、室内外装饰、与商品房有关的绿化、生活及办公设施配套服务。公司住所：上海市中山南路1088号1803室，办公地：上海市吴淞路218号宝矿国际大厦33层。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

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

（二） 遵循企业会计准则的声明

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

（三） 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

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

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

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

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

2、 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

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

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

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

(七) 现金及现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考年末活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 200 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据：

金额不重大，账龄 3 年以上且估计难以收回的应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：

根据难以收回程度确定计提坏账的比例。

对除上述情况外的应收账款、其他应收款按期末余额的 5.5%计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：低值易耗品、开发成本、开发产品、库存商品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

领用时采用一次摊销法。

(十二) 长期股权投资

1、 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

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

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

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

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

(2) 损益确认

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

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	8	5	11.88
通用设备	5	5	19.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(十四) 长期待摊费用

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十五) 预计负债

公司涉及对外提供担保、未决诉讼等事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

(十六) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

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

2、 确认递延所得税负债的依据

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

(十八) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计未变更。

(十九) 前期会计差错更正

本报告期未发现前期会计差错。

三、 税项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
营业税	房产销售及咨询中介收入、租赁收入、资金占用费收入	5
增值税	固定资产出售收入	4%的征收率减半征收
企业所得税	应纳税所得额	25

四、 企业合并及合并财务报表

本年度公司无子公司，无需编制合并财务报表。

上年度6月末公司收回对唯一一家子公司上海星业物贸发展有限公司的全部投资，上年度合并利润表包含该子公司的数据，本年度无子公司，不再编制合并财务报表。

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	87,822.79	34,423.94
银行存款	140,711.61	13,100,165.70
其他货币资金	630,000.00	80,000.00
合 计	858,534.40	13,214,589.64

其中：其他货币资金明细如下：

明细项目	金 额
银行本票	630,000.00

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	162,315,085.02	99.51	162,315,085.02	100.00	164,215,085.02	99.88	164,215,085.02	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
其他不重大其他应收款	800,903.21	0.49	44,049.67	5.50	194,154.44	0.12	10,678.50	5.50
合计	163,115,988.23	100	162,359,134.69		164,409,239.46	100	164,225,763.52	

2、期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理 由
宁波森邦国际经贸有限公司	91,170,167.91	91,170,167.91	100	收回困难
宁波保税区东方国际贸易公司	47,004,917.11	47,004,917.11	100	收回困难
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	24,140,000.00	24,140,000.00	100	收回困难
合 计	162,315,085.02	162,315,085.02		

3、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等方式收回的其他应收款金额情况

债务人名称	收回、转回或重组债权金额	原已计提的坏账准备	收回原因、方式	原估计计提依据及合理性
上海经融资产管理有限公司	1,900,000.00	1,900,000.00	本期由其他公司代为归还	原计提比例为100% 该公司当时资不抵债，无力偿还贷款，公司承担担保连带责任代还欠款

4、 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。

5、 金额较大的其他应收款的性质或内容

债务人排名	性质或内容	欠款金额	账 龄	占其他应收款 总额的比例(%)
宁波森邦国际经贸有限公司	担保连带责任追偿	91,170,167.91	2年至3年以上	55.89
宁波保税区东方国际贸易公司	担保连带责任追偿	47,004,917.11	3年以上	28.82
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	担保连带责任追偿	24,140,000.00	2年至3年以上	14.80

6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关 系	金额	年限	占其他应收款总额 的比例(%)	性质或内容
宁波森邦国际经贸有限公司	非关联关系	91,170,167.91	2年至3年以上	55.89	担保连带责任追偿
宁波保税区东方国际贸易公司	非关联关系	47,004,917.11	3年以上	28.82	担保连带责任追偿
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	非关联关系	24,140,000.00	2年至3年以上	14.80	担保连带责任追偿
上海泓邦置业有限公司	非关联关系	584,112.00	1年以内	0.36	办公房押金
上海宝钢国际大厦物业管理有限公司	非关联关系	95,461.98	1年以内	0.06	办公房押金

(三) 存货

1、 存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	16,995,540.58	16,995,540.58		16,995,540.58	16,995,540.58	
合 计	16,995,540.58	16,995,540.58		16,995,540.58	16,995,540.58	

期末余额 16,995,540.58 元的存货情况，详见本附注十（二）。

开发成本：

项目名称	期末余额	年初余额
绿茵基地	16,995,540.58	16,995,540.58

2、 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	16,995,540.58				16,995,540.58
合 计	16,995,540.58				16,995,540.58

(四) 长期股权投资

长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例(%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计 提减值 准备	本期现金 红利
海南南山旅游发展有限公司*	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	2.00	2.00		5,000,000.00		
上海经融资产管理有限公司*	成本法	8,500,000.00	8,500,000.00		8,500,000.00	11.111	11.111		8,500,000.00		
上海国际丽都置业有限公司*	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	10.00	10.00				
天津万华股份有限公司	成本法	150,000.00	150,000.00		150,000.00						
合 计		15,650,000.00	15,650,000.00		15,650,000.00				13,500,000.00		

* 股权情况详见附注十（二）。

(五) 固定资产原价及累计折旧

固定资产情况

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	1,476,709.83	311,498.00	976,781.28	811,426.55
通用设备	1,051,590.33	311,498.00	897,923.28	465,165.05
运输工具	425,119.50		78,858.00	346,261.50
二、累计折旧合计：	1,083,887.46	62,700.76	891,541.31	255,046.91
通用设备	925,061.00	21322.90	816,600.76	129,783.14
运输工具	158,826.46	41,377.86	74,940.55	125,263.77
三、固定资产账面净值合计	392,822.37	311,498.00	147,940.73	556,379.64
通用设备	126,529.33	311,498.00	102,645.42	335,381.91
运输工具	266,293.04		45,295.31	220,997.73
四、减值准备合计				
通用设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	392,822.37	311,498.00	147,940.73	556,379.64
通用设备	126,529.33	311,498.00	102,645.42	335,381.91
运输工具	266,293.04		45,295.31	220,997.73

本期折旧额 62,700.76 元。

(六) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修费		680,000.00	37,777.78		642,222.22	

(七) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	164,225,763.52	33,371.17	1,900,000.00		162,359,134.69
存货跌价准备	16,995,540.58				16,995,540.58
长期股权投资减值准备	13,500,000.00				13,500,000.00
合 计	194,721,304.10	33,371.17	1,900,000.00		192,854,675.27

(八) 短期借款

1、 短期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
保证借款	836,667.68	20,837,451.88

其中外币借款明细:

借款类别	原币币种	原币金额	折算汇率	折合人民币
保证借款	美元	122,531.22	6.8282	836,667.68

2、 已到期未偿还的短期借款:

贷款单位	贷款金额	逾期未偿还原因
招商银行上海分行	836,667.68	逾期后依据重签协议, 暂未具备约定还款条件

(九) 应付账款

期末余额	年初余额
344,578.00	344,578.00

1、 期末余额中无欠持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

2、 期末余额中无欠关联方款项。

(十) 预收账款

期末余额	年初余额
	121,940.16

1、 期末余额中无预收本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

2、 期末余额中无预收关联方款项。

(十一) 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		2,440,159.73	2,440,159.73	

(2) 职工福利费		15,362.00	15,362.00	
(3) 社会保险费	16,569.00	768,847.40	762,505.60	22,910.80
其中：医疗保险费	4,788.60	223,346.80	222,402.00	5,733.40
基本养老保险费	10,530.90	480,332.30	476,553.60	14,309.60
失业保险费	2,395.50	48,136.70	47,664.40	2,867.80
工伤保险费	-573.00	8,515.80	7,942.80	
生育保险费	-573.00	8,515.80	7,942.80	
(4) 住房公积金	-686.00	267,514.00	266,828.00	
(5) 工会经费	14,720.30	40,784.68	38,199.40	17,305.58
(6) 教育经费	136,344.97			136,344.97
合 计	166,948.27	3,532,667.81	3,523,054.73	176,561.35

(十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	80.00	
营业税	4,620,597.63	4,722,247.63
城建税	323,447.45	330,557.35
企业所得税		
个人所得税	15,047.17	49,522.15
教育费附加	138,620.33	141,667.43
河道管理费	46,306.53	47,322.23
合 计	5,144,099.11	5,291,316.79

(十三) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
短期借款逾期利息	14,749,982.37	16,291,349.10
厦门大洲房地产集团有限公司借款利息	101,067.00	---
合 计	14,851,049.37	16,291,349.10

(十四) 其他应付款

期末余额	年初余额
13,531,667.08	5,661,472.05

1、 期末余额中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 期末余额中欠关联方厦门大洲房地产集团有限公司 6,000,000.00 元。

3、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因
应付业主维修基金	2,133,650.78	尚未使用
上海谊海实业有限公司	1,243,025.00	尚未支付

4、 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
厦门大洲房地产集团有限公司	6,000,000.00	借款	
应付业主维修基金	2,133,650.78	维修基金	
上海谊海实业有限公司	1,243,025.00	借款	

(十五) 预计负债

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对外提供担保	240,467,892.17		304,604.41	240,163,287.76

(十六) 股本

项 目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	194,641,920						194,641,920
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	194,641,920						194,641,920
合 计	194,641,920						194,641,920

(十七) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 资本溢价（股本溢价）				
投资者投入的资本	96,956,062.47			96,956,062.47
2. 其他资本公积				
被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	237,498,648.19			237,498,648.19
合 计	334,454,710.66			334,454,710.66

(十八) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	38,144,804.99			38,144,804.99
任意盈余公积	23,959,346.39			23,959,346.39
合 计	62,104,151.38			62,104,151.38

(十九) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	-864,442,842.51	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	-864,442,842.51	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	3,158,139.92	
减： 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	-861,284,702.59	

(二十) 营业收入及营业成本**1、 营业收入**

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	416,740.00	
其他业务收入		2,633,000.00
营业成本		

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房 产	416,740.00			

3、主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上 海	416,740.00			

(二十一) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准 (%)
营业税	20,837.00	131,650.00	5
城市维护建设税	1,458.59	9,215.50	7
教育费附加	625.11	3,949.50	3
河道管理费	208.37	1,316.50	1
合 计	23,129.07	146,131.50	

(二十二) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-165,091.78

(二十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,866,628.83	9,759,183.64
长期股权投资减值损失		3,000,000.00
合 计	-1,866,628.83	12,759,183.64

(二十四) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	101,067.00	
减：利息收入	1,347.80	2,887.99
汇兑损益	-784.20	-57,589.67
其 他	4,120.72	810.00
合 计	103,055.72	-59,667.66

(二十五) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		8,850.00
其中：处置固定资产利得		8,850.00
银行债务豁免利息	1,541,366.73	1,520,400.00
债务重组利得	8,000,000.00	
预计负债转回	304,604.41	46,109,484.57
其 他	566,700.00	15,000.00
合 计	10,412,671.14	47,653,734.57

(二十六) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	81,328.77	26,160.15
其中：固定资产处置损失	81,328.77	26,160.15
罚款支出	---	1,205.00
滞纳金支出	---	74.98
合 计	81,328.77	27,440.13

(二十七) 现金流量表附注

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
往 来	3,000,000.00
利息收入	1,347.80
合 计	3,001,347.80

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
销售费用	17,630.80
管理费用	4,844,591.16
手续费	4,120.72
往 来	720,373.98
合 计	5,586,716.66

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
厦门大洲房地产集团有限公司借款	6,000,000.00

(二十八) 现金流量表补充资料**1、 现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,158,139.92	29,925,514.36
加：资产减值准备	-1,866,628.83	12,759,183.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,700.76	36,802.84
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	37,777.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	81,328.77	17,310.15
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	101,067.00	
投资损失(收益以“-”号填列)		165,091.78
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,331,029.01	1,251,206.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-8,775,971.65	-48,457,924.48
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,870,557.24	-4,302,815.16
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	858,534.40	13,214,589.64
减：现金的年初余额	13,214,589.64	10,605,937.18

项 目	本期金额	上期金额
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-12,356,055.24	2,608,652.46

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	858,534.40	13,214,589.64
其中：库存现金	87,822.79	34,423.94
可随时用于支付的银行存款	140,711.61	13,100,165.70
可随时用于支付的其他货币资金	630,000.00	80,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	858,534.40	13,214,589.64

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业第一大股东情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
厦门大洲房地产集团有限公司	第一大股东	民营	福建省厦门市思明区湖滨南路国贸大厦33层B1座	陈铁铭	房地产开发、投资咨询	6,159.00	4.44	10.80	陈铁铭	61228423-5

厦门大洲房地产集团有限公司直接持有本公司 8,642,596 股，占总股本的 4.44%，为本公司第一大股东（陈铁铭持有厦门大洲房地产集团有限公司 95% 股权），陈铁铭持有本公司 2,676,425 股，占其总股本的 1.375%，厦门大洲房地产集团有限公司及其一致行动人持有上市公司 10.80% 股份，厦门大洲房地产集团有限公司的实际控制人陈铁铭为本公司最终控制方。

(二) 本企业的子公司情况：无

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
陈铁铭	实际控制人	
厦门新大洲商贸发展有限公司	同受陈铁铭控制	61228457-7

郑贞福	陈铁铭一致行动人	
厦门润江建筑工程有限公司	同受陈铁铭控制	15514028-6
林美珠	陈铁铭一致行动人	

(四) 关联方交易

1、关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
厦门大洲房地产集团有限公司	6,000,000.00	2009.5.15-12.18	2010.5.14-12.17	注

注：公司第七届董事会 2009 年第五次会议审议通过《关于向厦门大洲房地产集团有限公司借款的关联交易议案》，公司拟在 2009 年 12 月 31 日前向公司实际控制人厦门大洲房地产集团有限公司借款总额不超过人民币 1500 万元。根据公司实际资金需要签署相关借款协议，单笔借款期限最长不超过十二个月，公司将按照同期银行贷款利率支付资金使用费，本年度为此计提应付利息 101,067 元。

2、关联方应收应付款项

项 目	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	厦门大洲房地产集团有限公司	6,000,000.00	

七、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响（万元）

被担保单位	担保金额	其中逾期金额
原关联方：		
上海纺织住宅开发总公司	9,180.00	9,180.00
小 计	9,180.00	9,180.00
非关联方：		
宁波森邦国际经贸有限公司	4,242.55	4,242.55
上海新业国际贸易有限公司	269.00	269.00
小 计	4,511.55	4,511.55
合 计	13,691.55	13,691.55

借款单位	赔偿金额	其中：逾期金额
原关联方：		
上海纺织住宅开发总公司	2,500.00	2,500.00

注：上述被担保方无力偿还债务，公司已计提相应的预计负债。

八、 承诺事项

(一) 重大承诺事项

1、 已签订的正在或准备履行的重组计划

本公司于 2009 年 6 月 24 日、2009 年 12 月 11 日召开的第七届董事会 2009 年第四次会议、第七届董事会 2009 年第七次会议审议通过了发行股份购买资产暨关联交易议案及相关事宜，陈铁铭、厦门大洲房地产集团有限公司及厦门市港润房地产开发有限公司与公司签署了本次非公开发行股份购买资产协议及相关协议。本次发行对象为厦门大洲房地产集团有限公司（下称“大洲集团”）、厦门市港润房地产开发有限公司（下称“港润房地产”）和陈铁铭；本次发行为非公开发行，大洲集团、港润房地产和陈铁铭分别以其持有的标的资产（包括大洲集团持有的滨江房地产 100%股权、大洲物业 100%股权、双润投资 100%股权，港润房地产持有的港中房地产 90%股权，陈铁铭持有的港中房地产 10%股权）认购公司向其定向发行的股份；本次发行股份的定价基准日为公司第七届董事会 2009 年第四次会议决议公告日，发行价格为该次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 6.98 元/股；根据天健评估出具的天兴评报字（2009）第 448-1 号资产评估报告及天兴评报字（2009）第 448-2 号资产评估报告，本次交易的拟注入资产的账面净值为 38,226.90 万元；评估值为 117,900.47 万元；经交易各方友好协商，最终的交易价格为 117,900.47 万元；公司本次发行股份的数量共计 168,911,842 股，其中向大洲集团非公开发行 110,492,762 股，向港润房地产非公开发行 52,577,172 股，向陈铁铭非公开发行 5,841,908 股。本次交易后，上市公司将拥有滨江房地产 100%股权、大洲物业 100%股权、双润投资 100%股权、港中房地产 100%股权及上述公司所拥有的房地产业务，将实际上恢复公司的主营业务经营，一方面提升了上市公司的资产质量和持续盈利能力，另一方面也可以借助上市公司的融资平台将主营进一步做大做强。

2009 年 12 月 28 日，本公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了本次重大资产重组方案，公司的重大资产重组申请材料已报送到中国证监会。中国证监会于 2010 年 2 月 22 日出具了 092163 号行政许可申请受理通知书，正式受理了本公司的重大资产重组申请。本次重大资产重组尚需中国证监会审核批准后方可实施。

2、 其他重大财务承诺事项

根据 2009 年 12 月 14 日中国长城资产管理公司上海办事处（简称“长城资产”）向本公

司提交的资料，根据(1997)沪高经初字第3号民事判决书，本公司为上海金福实业发展公司（简称“金福实业”）在中国农业银行上海市信托投资公司（简称“农信公司”）的借款承担连带担保责任。农信公司、金福实业及本公司于1997年8月28日就该案还款事宜达成了《协议书》，并于1997年9月9日在上海市高级人民法院就《协议书》达成了执行和解协议，该《协议书》约定“如丙方(本公司)违反上述协议不能按期还款，则本协议立即无效，甲方(农信公司)即可根据判决书规定向法院要求丙方(本公司)履行”。1998年1月10日，上海浦东联合信托投资有限责任公司作为申请人向上海市高级人民法院提交了一份《申请执行书》，载明就前述执行和解协议书，“被执行人上海金福实业发展公司仍未履行协议书所规定的义务，特申请强制执行”。此后，长城资产又于2005年9月29日在《文汇报》刊登了相关《债权催收公告》，此笔欠款截至长城资产受让债权日的本息合计为39,299,318.35元。

根据长城资产向本公司提交的资料，根据(1998)沪高经初字第49号调解协议书，本公司为纺开发在上海浦东联合信托投资有限责任公司的借款承担连带担保责任。此后，长城资产又于2005年9月29日在《文汇报》刊登了相关《债权催收公告》，此笔欠款截至长城资产受让债权日的本息合计为16,287,420.50元。

以上两笔历史担保债务，本公司查无任何档案资料和记录。本公司将进一步核实有关情况，并根据具体进展及时履行信息披露程序。

本公司实际控制人陈铁铭先生已经出具承诺：如未来经查证确需由兴业房产就上述两笔历史担保债务实际承担担保责任，本人代兴业房产承担其相应的担保责任，并且无论本次定向增发能否成功实施均放弃向兴业房产追偿。

(二) 前期承诺履行情况

本公司无前期承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

2010年3月1日，本公司第七届董事会2010年第一次会议通过利润分配预案，2009年度不分配利润，不进行资本公积转增股本。

十、 其他重要事项说明

(一) 重大诉讼：

除附注八（一）2披露的重大诉讼外，本公司无需披露其他重大诉讼。

(二) 其他重要事项：

1、 本公司于1997年10月8日与上海法士置业有限责任公司签署《上海市内销商品房预售

合同》，购买位于浦东新区合庆向东村 1 号地块上绿茵基地项目 25 幢别墅物业。截至 2009 年 5 月 27 日，该项目所在地块尚未登记房地产权利人，该地块上存在 2 处房产权利被司法查封或处置的情况，具体幢号不详。目前该项目仍未恢复建设，本公司帐面价值 1,700 万元的相应房产可能无法收回。

- 2、 本公司持有的海南南山旅游发展有限公司帐面价值 500 万元的股权曾代持在美国宝泰投资有限公司名下，但从未将该项股权或该项股权的代持关系在海南南山的工商登记机构处登记至本公司名下，该项股权资产存在极大的灭失风险。
- 3、 本公司持有的上海国际丽都置业有限公司帐面价值 200 万元的股权被宁波市中级人民法院冻结。
- 4、 上海市普陀区人民法院已于 2009 年 7 月作出(2009)普民二(商)初字第 4 号民事判决书，判决解散上海经融资产管理有限公司。该公司至今未成立清算组开展清算工作。

(三) 持续经营能力的说明：

2009 年，公司经历了股东举牌；董事会、监事会成功换届选举；经营班子调整；重大资产重组实质性推进、历史债务解决突破性进展和启动清理对外投资和流失资产等事项，确保本公司尽快恢复主业发展，进一步增加了持续经营的有利因素。

2010 年，公司将通过以下几方面的工作推进确保企业步入正常经营轨道并获得持续的经营能力：

- 1、 全力推动重大资产重组工作，确保相关资产注入顺利实施。本次重大资产重组尚需获得中国证监会的批准方可实施，公司将根据相关要求，全力推动重大资产重组工作。通过资产重组，本公司将拥有滨江房地产、港中房地产、大洲物业、双润投资 100%股权，一方面提升了上市公司的资产质量和持续盈利能力，另一方面也可以借助上市公司的融资平台将主营进一步做大做强。
- 2、 进一步化解债务，为彻底改变经营状况提供良好的外部环境。2009 年本公司的债务重组取得了突破性的进展。本公司、大洲集团与浦发银行签订了执行和解协议，为最终清理全部债务，完成重组扫清了最大障碍；对公司改善财务状况，顺利推进本次重大资产重组有十分重要的意义。本公司将进一步化解其余债务，为彻底改变经营状况提供良好的外部环境。
- 3、 加大清理资产和经营管理的力度，努力追索相关债权和维护相关投资权益，以维护上市公司及广大股东的合法利益。

- 4、 努力构建上市公司现代法人治理结构，形成科学有效的领导决策机制及高效运作的组织架构和管理模式，避免重蹈原大股东滥用权力、盲目投资的覆辙，为本公司健康发展提供有力保障。
- 5、 发挥本公司新一届董事会和管理团队的丰富经验和专业优势，积极通过项目收购或合作开发等方式寻找新的项目，充分保障本公司未来可持续发展的需要。

十一、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额
非流动资产处置损益	-81,328.77
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	566,700.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	9,541,366.73
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	304,604.41
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,900,000.00
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影	

项 目	金 额
响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	
少数股东权益影响额（税后）	
合 计	12,231,342.37

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	无法表示*	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	无法表示*	-0.05	-0.05

* 由于本公司净资产为负数，净资产收益率无法表示。

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表：

项 目	年末余额	年初余额	变动比率（%）	变动原因
货币资金	858,534.40	13,214,589.64	-93.50	主要为本年度归还上海大盛资产有限公司大额债务所致
其他应收款	756,853.54	183,475.94	312.51	主要为租赁新办公场所支付的押金增加
固定资产	556,379.64	392,822.37	41.64	主要为新办公场所购置的家具增加
短期借款	836,667.68	20,837,451.88	-95.98	主要为本年度解决了上海大盛资产有限公司债务而减少了借款
其他应付款	13,531,667.08	5,661,472.05	139.01	主要是为维持正常经营向股东借款 600 万所致

利润表：

项 目	本年金额	上年金额	变动比率（%）	变动原因
营业收入	416,740.00	2,633,000.00	-84.17	上年度取得咨询费收入较大所致
管理费用	9,213,711.75	7,052,785.46	30.64	主要是为重组发生的中介机构咨询费及新办公场所的租赁费增加
资产减值损失	-1,866,628.83	12,759,183.64	-114.63	主要原因为上年度承担担保责任代为归还借款而计提坏账准备及对海南南山旅游发展有限公

				司的长期股权投资计提减值准备所致
营业外收入	10,412,671.14	47,653,734.57	-78.15	主要因为上年度因解决担保债务而转回较大的预计负债所致

十二、备查文件目录

- 1、（一）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、（二）载有会计事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、（三）报告期内在中国证监会指定报纸（上海证券报）公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陈铁铭
 上海兴业房产股份有限公司
 2010年3月3日