

**上海多伦实业股份有限公司**

**600696**

**2009 年年度报告**

## 目 录

一、重要提示 .....	2
二、公司基本情况 .....	2
三、会计数据和业务数据摘要 .....	3
四、股本变动及股东情况 .....	5
五、董事、监事和高级管理人员 .....	7
六、公司治理结构 .....	9
七、股东大会情况简介 .....	13
八、董事会报告 .....	13
九、监事会报告 .....	17
十、重要事项 .....	17
十一、财务报告 .....	20
十二、备查文件目录 .....	94

**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) 福建华兴会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	林建星
主管会计工作负责人姓名	陈代琛
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	林光贵

公司负责人林建星、主管会计工作负责人陈代琛及会计机构负责人（会计主管人员）林光贵声明：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	上海多伦实业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	多伦股份
公司的法定英文名称	SHANGHAI DUOLUN INDUSTRY CO., LTD.
公司法定代表人	林建星

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	何佳	林光贵
联系地址	上海市虹口区甜爱路 36 号	上海市虹口区甜爱路 36 号
电话	021-56715833	021-56715833
传真	021-56716233	021-56716233
电子信箱	jiahe.he@vip.sina.com	

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市海宁路 358 号国际商厦五层
注册地址的邮政编码	200080
办公地址	上海市虹口区甜爱路 36 号
办公地址的邮政编码	200081
电子信箱	duolun696@163.com

(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
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	ww.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

(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 股	上海证券交易所	多伦股份	600696	利嘉股份

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1989 年 3 月 10 日	
公司首次注册登记地点	福建省	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 7 月 15 日
	公司变更注册登记地点	上海市
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 032398 号 (市区)
	税务登记号码	310109611526001
	组织机构代码	61152600-1
公司聘请的会计师事务所名称	福建华兴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	福建省福州市湖东路中山大厦 B 座九层	
公司其他基本情况	1992 年 3 月, 公司注册地变更为福建省泉州市城东仕公岭; 1992 年 10 月, 公司名称变更为豪盛 (福建) 股份有限公司、注册资本变更 16356 万元; 1994 年 7 月, 注册资本变更为 18712.8 万元; 1995 年 5 月, 注册资本变更为 26197.3 万元; 1997 年 5 月, 公司法定代表人变更为谢柄煌; 2001 年 1 月, 法定代表人变更为陈隆基; 2001 年 11 月, 公司名称变更为利嘉 (福建) 股份有限公司, 注册地址变更为福州市开放区君竹路电子小区 1 号楼, 变更经营范围; 2002 年 9 月, 变更经营范围; 2002 年 12 月, 公司名称变更为利嘉 (上海) 股份有限公司, 地址变更为上海市虹口区海宁路 358 号国际商厦 5 楼; 2003 年 12 月, 注册资本变更为 34056.50 万元; 2005 年 8 月, 变更经营范围; 2006 年 1 月, 法定代表人变更为柯法诚; 2006 年 7 月, 公司名称变更为上海多伦实业股份有限公司; 2007 年 11 月, 法定代表人变更为林建星。	

## 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	5,384,592.64
利润总额	11,808,675.13
归属于上市公司股东的净利润	6,236,345.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,311,933.53
经营活动产生的现金流量净额	114,041,491.55

## (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	说明
非流动资产处置损益	19,548,993.27	出售福州兆祥房地产开发有限公司 73.47% 的收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0	
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外)	0	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0	
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	0	

非货币性资产交换损益	0	
委托他人投资或管理资产的损益	0	
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	0	
债务重组损益	0	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0	
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	0	
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	0	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0	
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	746,390.00	交易性金融资产市值回升
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0	
对外委托贷款取得的损益	0	
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	0	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0	
受托经营取得的托管费收入	0	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,107,263.91	控股子公司上海多伦建设发展有限公司处置安置房所获的补偿。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0	
所得税影响额	-6,962,143.74	
少数股东权益影响额（税后）	-2,892,224.66	
合计	17,548,278.78	

## (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	56,644,535.45	60,689,593.45	-6.67	156,366,876.94
利润总额	11,808,675.13	2,448,323.68	382.32	9,762,340.32
归属于上市公司股东的净利润	6,236,345.25	5,428,457.23	14.88	6,654,118.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,311,933.53	-1,095,643.21	-932.45	4,299,874.87
经营活动产生的现金流量净额	114,041,491.55	-73,834,839.44	254.45	311,863,165.82
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	637,679,806.79	787,685,043.15	-19.04	1,028,452,236.72
所有者权益（或股东权益）	465,300,275.30	459,063,930.05	1.36	453,635,472.82

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)	0.018	0.016	12.50	0.020
稀释每股收益 (元 / 股)	0.018	0.016	12.50	0.020
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.033	-0.003	-1,000.00	0.013
加权平均净资产收益率 (%)	1.35	1.19	增加 0.16 个百分点	1.48
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率 (%)	-2.45	-0.24	减少 2.21 个百分点	0.96
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.33	-0.22	250.00	0.92
	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)	1.37	1.35	1.48	1.33

- 1、报告期,公司利润总额同比增长 382.32%,主要系公司出售福州兆祥房地产开发有限公司股权的投资收益。
- 2、属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比下降 932.45%,主要原因系报告期公司利润主要来源于处置股权的投资收益。
- 3、经营活动产生的现金流量净额同比增长 254.45%,主要原因系公司加快销售资金回笼。

#### 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	124,314,430	36.50				-124,314,430	-124,314,430	0	0
1、国家持股	0								
2、国有法人持股	0								
3、其他内资持股	0								
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股	124,314,430	36.50				-124,314,430	-124,314,430	0	0
其中：境外法人持股	124,314,430	36.50				-124,314,430	-124,314,430	0	0
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	216,251,120	63.50				124,314,430	124,314,430	340,565,550	100
1、人民币普通股	216,251,120	63.50				124,314,430	124,314,430	340,565,550	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	340,565,550	100				0	0	340,565,550	100

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
多伦投资(香港)有限公司	124,314,430	124,314,430	0	0	股改承诺	2009年6月28日
合计	124,314,430	124,314,430	0	0	/	/

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

## 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				38,979 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
多伦投资(香港)有限公司	境外法人	36.50	124,314,430	0	0	质押 122,000,000
泉州市区经济发展公司	国有法人	4.02	13,721,256	-15,485,416	0	无
泉州市财政投资中心	国有法人	2.92	9,957,664	9,957,664	0	无
福建投资开发总公司	国有法人	1.77	6,033,024	-1,230,000	0	无
中国农业银行股份有限公司福建省分行	国有法人	0.56	1,859,550	0	0	无
湖南沁和投资发展有限公司	境内非国有法人	0.52	1,764,400		0	无
何长宽	境内自然人	0.36	1,240,200		0	无
宋文	境内自然人	0.32	1,100,000		0	无
蒋建武	境内自然人	0.32	1,073,725		0	无
张粤生	境内自然人	0.25	862,496		0	无
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			
多伦投资(香港)有限公司	124,314,430		人民币普通股			
泉州市区经济发展公司	13,721,256		人民币普通股			
泉州市财政投资中心	9,957,664		人民币普通股			
福建投资开发总公司	6,033,024		人民币普通股			
中国农业银行股份有限公司福建省分行	1,859,550		人民币普通股			
湖南沁和投资发展有限公司	1,764,400		人民币普通股			
何长宽	1,240,200		人民币普通股			
宋文	1,100,000		人民币普通股			
蒋建武	1,073,725		人民币普通股			
张粤生	862,496		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知以上股东关联关系。					

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

单位：万元 币种：港元

名称	多伦投资（香港）有限公司
单位负责人或法定代表人	王华玉
成立日期	1988 年 12 月 9 日
注册资本	300
主要经营业务或管理活动	贸易、投资管理

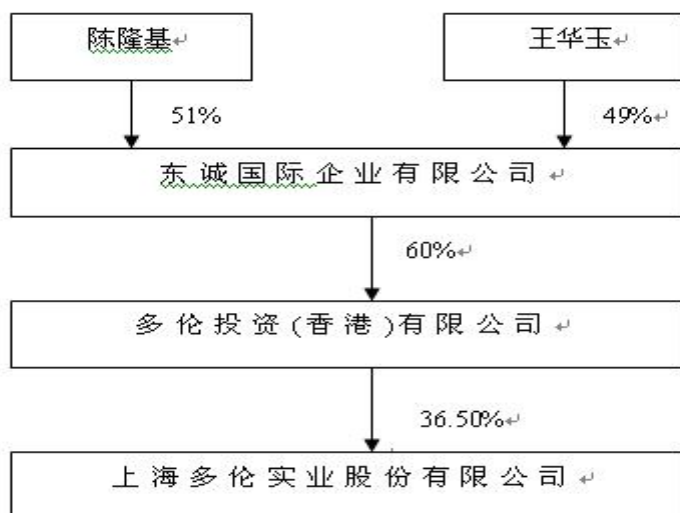
(2) 实际控制人情况

姓名	陈隆基
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	房地产投资

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内，公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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
林建星	董事长	男	48	2007 年 6 月 24 日	2010 年 6 月 24 日	0	0		62	否
陈代琛	董事	男	44	2009 年 5 月 10 日	2010 年 6 月 24 日	0	0		59.6	否
	总经理			2008 年 10 月 18 日	2010 年 6 月 24 日	0	0			否
朱霖	董事	女	43	2007 年 6 月 24 日	2010 年 6 月 24 日	0	0		3.72	否
黄政云	独立董事	男	68	2007 年 6 月 24 日	2010 年 6 月 24 日	0	0		7.92	否



陈淑如	独立董事	女	54	2007年6月24日	2010年6月24日	0	0		7.92	否
何佳	董秘	女	54	2007年6月24日	2010年6月24日	0	0		43	否
	副总经理			2009年3月30日	2010年6月24日	0	0			否
	原董事			2007年6月24日	2009年3月30日	0	0			否
陈国强	监事会召集人	男	52	2007年6月24日	2010年6月24日	0	0		15.6	否
吴二中	监事	男	52	2007年6月24日	2010年6月24日	0	0		1.8	是
李晓霞	职工监事	女	48	2007年6月24日	2010年6月24日	0	0		6	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	207.56	/

林建星：2003年6月至2007年6月，任福建人才公寓建设发展有限公司总经理；2005年至今，任福建成达建设有限公司法人代表；2007年7月至2008年10月任本公司总经理；2007年6月至今，任本公司董事长。

陈代琛：2002年11月至2007年6月任本公司董事；2002年11月至2008年10月任本公司副总经理；2005年11月至今，任本公司控股子公司——上海多伦建设发展有限公司法人代表、2006年2月至今任上海多伦建设发展有限公司总经理；2008年10月至今任本公司总经理；2009年5月至今任本公司董事。

朱霖：2003年7月至今，任利嘉实业（福建）集团有限公司资金处经理、总裁助理；2007年6月至今任公司董事。

黄政云：2003年1月至2008年1月任福建省政协委员，2006年5月至今任公司独立董事，2007年4月至今任海南正和实业集团股份有限公司独立董事。

陈淑如：1994年至今，在福建省第二公路工程有限责任公司工作，历任财审部科长、总会计师；2006年4月至今任福建省青山纸业股份有限公司独立董事；2007年6月至今任本公司独立董事。

何佳：2003年至2005年，任本公司总经理助理、证券事务代表；2006年5月至2009年3月任本公司董事；2006年1月至今任本公司董事会秘书；2009年3月至今任公司副总经理。

陈国强：1996年至今任泉州市区经济发展公司经理、法人代表；2001年6月至2007年6月，任本公司副总经理；2004年6月至2007年6月任本公司董事；2007年6月至今任本公司监事会召集人。

吴二中：1998年12月至今，任泉州市经济开发公司法人代表、总经理；2004年6月至今任本公司监事。

李晓霞：2003年5月至今，任本公司后勤处经理；2007年6月至今任本公司职工监事。

## （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
陈国强	泉州市区经济发展公司	法人代表	1996年8月17日		否
吴二中	泉州市经济开发公司（原股东）	法人代表、总经理	1998年12月1日		是

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
朱霖	利嘉实业（福建）集团有限公司	总裁助理	2007年7月1日		是
	福建海业担保有限公司	董事	2009年1月9日		否
陈淑如	福建省第二公路工程有限责任公司	总会计师	2008年4月17日		是
	福建省青山纸业股份有限公司	独立董事	2006年4月26日		是
黄政云	海南正和实业股份有限公司	独立董事	2007年4月10日		是
	福建海业担保有限公司	监事	2009年1月9日		否
林建星	福建达成建设有限公司	法人代表	2005年8月5日		否

(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	董事、监事的报酬由董事会审议，报股东大会批准；高管的报酬由董事会确定原则，公司管理层提出方案，报董事会薪酬与考核委员会审核、董事会决议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事的报酬依据股东大会审议通过的标准发放；公司高管的报酬，工资部分根据董事会审议通过的工资标准发放，奖励部分依据公司经营业绩，确定本年度的奖励原则，结合高管个人绩效考核，经董事会薪酬与考核委员会审核后发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期，公司董事、监事、高管的报酬实际支付均按董事会批准的标准执行，未有超标支付情况。

(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
何佳	董事	离任	个人辞职
何佳	副总经理	聘任	工作需要
陈代琛	董事	聘任	工作需要

(五) 公司员工情况

在职员工总数	38
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	6
行政人员	8
财务人员	7
业务人员	17
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上	1
本科以上	15

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

为完善公司治理、规范公司运作，公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，在公司治理整改中，制定、完善了公司《信息披露事务管理制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《外部信息报送和使用管理办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等规范运作的规章制度，促进了公司法人治理不断完善，公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。

1、关于股东与股东大会：公司依照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，以及公司《股东大会议事规则》的规定，不断完善公司股东大会的规范运行，股东大会的召集、召开均符合有关规定，在会场的选择上尽可能地让更多的股东能够参加股东大会，行使股东大会的表决权，保障中小股东能够充分行使自己的权力。

2、关于董事和董事会：公司董事会由 5 名董事组成，其中独立董事 2 名。公司董事的提名和选举严格按照《公司章程》的有关规定执行，董事会的人员构成符合法律、法规的要求。各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，能够积极参加有关培训，熟悉有关法律、法规，了解作为董事的权利、义务和责任。董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会。专门委员会的设立均符合有关规定的要求，专业委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接，各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

3、关于监事和监事会：公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名职工代表监事。监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行职责，对公司的财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表意见。

4、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。公司控股股东未有直接或间接干预公司的决策和经营活动、占用公司资金和资产的情况。

5、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露事务工作、接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》为公司信息披露的报纸。报告期内，公司建立了《外部信息报送和使用管理办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，保证公司真实、准确、完整、及时地披露有关信息。

6、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了业绩考评体系，并不断地进行优化，使其更具科学性、有效性、激励性。

7、公司治理整改情况：

2007 年度上市公司治理专项活动开展后，公司按计划完成了组织学习、自查、整改、接受检查，进一步整改等各个阶段的治理整改。公司对自查阶段发现的问题以及上海证监局检查中要求整改的问题在 2008 年度整改完成。

公司治理是一项长期工作，报告期公司在上一年度治理整改的基础上，进行不断的完善和改进，将公司治理及整改工作不断深入推进，取得一定成效。公司规范运作意识和水平有了强化和提升，公司资金管

理、信息披露的运作更加规范。今后，公司仍将进一步健全公司治理、加强内部控制、提高透明度，切实提高公司的治理水平。

## (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
林建星	否	8	2	6	0	0	否
陈代琛	否	5	1	4	0	0	否
朱霖	否	8	2	6	0	0	否
黄政云	是	8	2	6	0	0	否
陈淑如	是	8	2	6	0	0	否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 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

报告期，独立董事本着对公司和全体股东诚信和勤勉的态度，认真负责地参加了报告期内的历次董事会，认真履行作为独立董事的职责。独立董事对公司的定期报告、收购及出售资产、聘任高管都提出独立意见；审核了公司对外担保事项，发表了独立意见；对公司的主要经营地进行了现场考察，实地了解公司的经营情况；对公司的发展战略提出了建设性的意见，在公司持续、健康、稳定发展方面发挥了积极的作用。

## (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	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司拥有独立的经营系统，经营业务独立运作。		
人员方面独立完整情况	是	公司人员独立于控股股东及其控制的企业，无相互兼职的情况。公司人事聘用、考核奖惩独立运作。		
资产方面独立完整情况	是	公司资产独立、完整，产权清晰，无被占用的情况。		
机构方面独立完整情况	是	公司机构完整、独立。		
财务方面独立完整情况	是	财务账户独立，自行核算与管理。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司以实现战略规划和经营绩效为最终目标,以优化公司管理机制,形成有效管理体系为核心,逐步建立起与上市公司管理模式相适应、满足公司业务发展特点、符合监管要求的内部控制体系,范围涉及公司总部和各子公司、从公司管理层面与业务层面进行全方位控制。公司将结合经营管理的需要,为实现有效控制管理漏洞、经营风险的目的,不断完善公司内控制度。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>为了保证公司经营目标的实现,对公司经营活动中存在的风险进行控制,公司按照相关法律法规的要求,建立了涵盖公司总部、各部门、各分、子公司、各业务环节及各项管理环节的内部控制体系。整个内部控制体系主要包括:内部控制目标、内部控制制度、控制程序等;内部控制制度涉及生产经营、投资、人事、财务、审计、资金及信息披露等各层面,确保各项工作有章可循,从而保证公司内部控制目标的实现。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司已制定《内部审计制度》,并在财务部设置了内部审计岗位,由财务部负责对公司内部控制制度的执行进行监督、检查,定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司管理层对公司内控制度执行情况进行定期或不定期的检查与评价,发现内控制度的缺陷和执行过程中的问题及时总结、评价,制定整改措施。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>公司董事会每年定期对公司内部控制情况进行检查和监督,董事会审计委员会定期听取内控工作汇报,全面了解公司内部控制制度的建立健全及执行情况,并及时提出相关的建议和意见。</p>
<p>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</p>	<p>公司在贯彻执行《企业会计准则》及国家其他法律法规的基础上,根据公司的实际情况,制定了一系列与财务核算相关的内控制度,并在实际工作中予以有效实施与执行。同时,公司建立了财务负责人会议制度,有效推动了母子公司财务人员之间交流,促进公司及下属子公司的财务管理工作的规范运作。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>目前,公司根据经营规模和工作需要,将公司的内控制度检查、监督职责设在财务部门,未有专门的机构,审计监督的权威性有待进一步加强;公司内控制度的体系还不完善,有待在工作中不断修改。完善。</p>

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了与经营活动相适应的高管激励约束机制,有效地调动高管人员的积极性和创造性。报告期,公司依据相关薪酬及考评管理办法,考核经营业绩等指标,确定公司高级管理人员年度报酬。高级管理人员的薪酬方案经董事会薪酬委员会审核,提交董事会批准后实施。

(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

为进一步规范、加强公司年报信息披露工作,保证年报信息披露公平、准确、真实、完整,公司建立了《信息披露管理制度》、《外部信息报送和使用管理办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等制度。明确年报信息披露义务人、知情人、工作人员责任、义务,工作规程,如因工作失职或违反制度规定,致使公司年报信息披露工作出现重大差错或造成经济损失的,应查明原因,依情节轻重追究当事人的责任。

报告期内,公司未出现年报信息披露重大差错(重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正)。

## 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 年度股东大会	2009 年 5 月 10 日	上海证券报	2009 年 5 月 12 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
2009 年临时股东大会	2009 年 12 月 19 日	上海证券报	2009 年 12 月 22 日

## 八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

### 1、报告期公司经营情况总体回顾

2009年度,公司围绕年度经营目标,坚持以“优化结构、防范风险、稳健经营”为方针,顺势而为,主动调整,灵活策略,着力解决重点和难点项目。通过对资产整合,促进整体资产质量提高;增加资源储备,确保重点项目的快速推进;加强投资管理、获取稳定的投资收益。报告期,公司经营状况平稳增长,处置了部分前景不明朗、收益不确定的投资项目,增加了主营业务项目的投资,有利于改善公司近年来缺乏具有核心竞争力和可持续盈利能力主业的局面,促进公司更稳健发展。

报告期,公司转让了福州兆祥房地产开发有限公司73.47%的股权;收购了荆门汉通置业有限公司70%股权;2010年初,公司又转让了上海惟远投资管理有限公司40%股权。这一系列的资产整合有利于公司集中优势发展主营,获取稳健、长期的经营效益。

报告期,公司主要利润来自转让子公司股权及南昌项目的投资收益。公司当期实现营业收入5664.45万元,比上年同期减少6.67%,在新增项目尚未实现销售时,公司的营业收入主要来至存量商品房的销售;实现营业利润538.46万元,比上年同期增长6346.64%,增长的原因主要是报告期公司财务费用大幅减少、投资收益增加;实现净利润623.63万元,比上年同期增长14.88%。

## 2、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						
房地产	53,742,889.00	39,498,072.83	36.06	-6.38	-12.46	增加 8.83 个百分点
分产品						
商品房	53,742,889.00	39,498,072.83	36.06	-6.38	-12.46	增加 8.83 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 (%)
福建	31,186,599.00	-45.67
上海	22,556,290.00	100

## 3、报告期公司财务状况

截止报告期末,因归还银行债务,公司总资产 63767.98 万元,较年初数减少 19.04%,公司资产负债率为 16.14%,同比下降 18.15 个百分点,短期借款期末比期初减少 100%,财务费用同比下降 64.76%;报告期,公司加大销售款的回笼力度、审时度势整合公司资产获取收益,使公司货币资金期末比期初增加 143.33%;控股子公司荆门汉通置业有限公司在报告期预付土地保证金,公司预付账款期末比期初增加 855.92%;公司转让福州兆祥房地产有限公司股权、上海多伦建设有限公司处置部分项目开发的安置房,公司存货期末比期初减少 31.06%,营业外收入同比增加 94.33%;报告期末,公司交易性金融资产受市场影响,市值回升,同比增加 44.09%;受上期销售的二次交易房产按差额交纳营业税影响,报告期公司营业税金及附加同比增加 136.33%;公司应税所得额的增加,导致所得税同比增加 230.44%。

## 4、报告期公司主要参股、控股公司的经营情况及业绩

## (1) 上海多伦建设发展有限公司

公司控股子公司——上海多伦建设发展有限公司(持有股份 51%),主营业务为房地产开发,开发项目为多伦路二期一号地块。目前,该项目因受动迁资金等原因的影响,尚未推进开发。公司将积极寻求解决办法,把握时机、适时开发。

## (2) 南昌平海房地产开发有限公司

公司参股公司——南昌平海房地产开发有限公司(持有股份 45%),主营业务为房地产开发,开发项目是南昌居住主题公园,目前该项目仍在滚动开发和销售中,开发量已达到 60%左右。2009 年度,该公司实现主营业务收入较上年同期略有增加,但因受土地增值税按清算标准预提因素影响,净利润较去年同期相比有所下降。

## (3) 荆门汉通置业有限公司

公司控股子公司——荆门汉通置业有限公司(持有股份 70%),主营业务房地产开发。主要开发项目为“汉通·楚天城”,占地 1614 亩。该项目是以与城市基础设施建设捆绑形式分期开发。目前,“汉通·楚天城”第一期商品房项目,占地 420 亩、总建筑面积约 55 万平方米,已与政府签订《国有土地使用权

出让合同》，领取了《建设用地规划许可证》，并完成规划与建筑方案设计，预计今年7月份动工，年内争取开盘预售。

该公司注册地于2010年2月6日由荆门市象山一路19号变更为荆门市象山大道131号。

5、对公司未来发展的展望

(1) 行业发展趋势

目前，我国的宏观经济运行出现积极变化，总体形势正处于企稳向好时期。房地产行业作为国民经济的重要产业，对国民经济的拉动作用不断增强。虽然，近期房地产价格上涨过快，引起了国家的高度重视，为促使房地产市场健康发展，国家重申、强调并出台了一系列的政策措施。从短期看，政策的实施在一定程度上会抑制了房地产市场的投资需求，但是，随着上述政策的有效实施，能促使房地产市场回归理性发展，有利于房地产市场长期健康发展。从中长期看，随着中国经济的高速发展，在政府扩大内需、城市化进程、城际地铁轻轨建设提速、居民消费水平提高等的带动下，中国房地产市场在未来相当长时间将保持稳定增长态势。

(2) 公司的发展机遇

2010年，公司主营业务所处的房地产行业将面临机遇与挑战并存的格局，国家政策对房地产行业调控的深度、广度和力度趋于强化，政策趋紧在抑制市场投机行为的同时也将对居住需求产生推动影响，公司目前所开发的项目在二、三线城市，房价比较稳定，公司将把握流动性充裕、通胀预期趋强、市场需求阶段性释放所带来的市场机会以及城市化进程所带来的行业机遇，回避系统风险，完善战略布局，积极储备资源，加快项目开发建设与资金周转，夯实主营业务，在变化、调整中谋求发展。

6、公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

7、新年度经营计划和策略

2010年，公司仍坚持“稳健经营、适度扩张”的经营方针，坚定不移地以经济效益为中心，以发展为主题，规范企业管理，加快开发建设进度，加大销售力度，保持企业的稳定发展，改变公司近年来缺乏具有核心竞争力和可持续盈利能力主业的局面，充分把握行业与市场时机，平衡节奏，在发展中适时调整，在调整中实现发展，有效提升公司的盈利能力。

2010年，公司力争实现营业收入、营业利润稳中有升，管理费用、财务费用有所下降。具体措施：

(1) 全面推进荆门“汉通·楚天城”项目的开发建设，按计划推进该项目的市场策划、规划设计、报建和建设等工作，确保年内实现开工和预售；

(2) 加强南昌投资项目的管理、积极推进项目的滚动开发和销售，争取较好的投资收益；

(3) 在控制风险、效益可行的原则基础上，致力优质项目的拓展，力争优质资源的储备；

(4) 继续推行目标成本管理，完善成本管理体系，降低经营成本，提高公司经济效益；

(5) 进一步完善公司内部控制制度及公司治理，不断强化内部管理，公司治理和规范经营。

8、公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位：万元

报告期内投资额	4,200
投资额增减变动数	-7,808.4
上年同期投资额	12,008.4
投资额增减幅度(%)	-65.02



## 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
荆门汉通置业有限公司	房地产开发与经营	70	收购该公司 70 股权的相关手续已办理完毕。

## 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

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上海多伦路二期一号地块		尚未推进开发。	未产生收益
南昌居住主题公园		按计划滚动开发、销售。	3932.50 (累计)
荆门市汉通·楚天城		按计划进行项目开发的前期工作	未产生收益

(三) 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。

## (四) 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
第五届董事会第十四次会议	2009年3月17日		上海证券报	2009年3月19日
第五届董事会第十五次会议	2009年3月30日		上海证券报	2009年4月2日
第五届董事会第十六次会议	2009年4月19日	审议公司2009年第一季度报告		
第五届董事会第十七次会议	2009年8月20日	审议公司2009年半年度报告		
第五届董事会第十八次会议	2009年9月11日		上海证券报	2009年9月12日
第五届董事会第十九次会议	2009年10月22日	审议公司2009年第三季度报告		
第五届董事会第二十次会议	2009年11月11日	审议关于对子公司——荆门汉通置业有限公司增资事项		
第五届董事会第二十一次会议	2009年12月2日		上海证券报	2009年12月3日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期，董事会对股东大会审议通过的出售、收购资产事项，均已执行、完成。

## 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

公司董事会审计委员会按照制定的工作细则及《年报工作规程》，充分发挥审计委员会在年报工作中的审核、协调作用。

年报编制中，审计委员会认真审阅了公司的审计工作计划，预审了公司编制的财务报表，检查公司的会计政策、财务状况。保持与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，与审计机构就

审计中的问题进行充分沟通、交流，认为审计报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。同时，审计委员会向董事会提交了公司本年度审计工作的总结报告。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会根据《上海多伦实业股份有限公司高级管理人员薪酬管理规定》，对高级管理人员 2009 年度薪酬发放情况进行了审核，认为：2009 年公司高级管理人员的薪酬发放均是依据公司董事会审议通过的《上海多伦实业股份有限公司高级管理人员薪酬管理规定》执行，未出现违反规定的情况。

公司薪酬与考核委员会根据公司 2009 年的经营工作和效益，对高级管理人员的业绩进行了考核，审核了 2009 年度公司高级管理人员的绩效奖励。

#### (五) 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
基于公司 2009 年度利润实现情况和公司项目开发流动资金的需要，董事会拟定 2009 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	未分配利润将用于补充流动资金及项目开发的投入。

#### (六) 公司前三年分红情况

单位：万元 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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2006	0	1,399.24	0
2007	0	665.41	0
2008	0	542.85	0

#### (七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为进一步规范公司外部信息使用人的行为，加强公司外部信息使用的管理，公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，制订了《外部信息报送和使用管理办法》，并于 2010 年 2 月 1 日经公司第五届二十三次董事会议审议通过。

### 九、监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 3 月 30 日，监事会召开第七次会议，全体监事到会。	审议 2008 年度监事会工作报告，2008 年年度报告。
2009 年 4 月 19 日，监事会召开第八次会议，全体监事到会。	审议公司 2009 年第一季度报告。
2008 年 8 月 20 日，监事会召开第九次会议，全体监事到会。	审议公司 2009 年半年度报告。
2009 年 10 月 22 日，监事会召开第十次会议，全体监事到会。	审议公司 2009 年第三季度报告。

### 十、重要事项

#### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### (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

## 1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益 (元)
1	股票	601857	中国石油	2,471,600.00	148,000.00	2,045,360.00	83.85	540,200.00
2	股票	601898	中煤能源	488,070.00	29,000.00	393,820.00	16.15	206,190.00
合计				2,959,670.00	/	2,439,180.00	100%	746,390.00

## (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
福建太德投资有限公司	荆门汉通置业有限公司 70%股权	2009年9月11日	2,100	-30.06		否	以公司注册资本为据	是	是	-4.82	

## 2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
福州立宝房地产有限公司	福州兆祥房地产开发有限公司 73.47%股权	2009年3月31日	5,000	320.18	2,023.22	否	协议作价	是	是	324.43	

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金		
		发生额	余额	发生额	余额	
上海多伦建设发展有限公司	控股子公司	3,426.00	8,984.52	0	0	
荆门汉通置业有限公司	控股子公司	288.00	288.00	0	0	
南昌平海房地产开发有限公司	联营公司	28.77	1,259.99	0	0	
豪盛(山东)有限公司	联营公司	0	39.29	0	0	
陈隆基	其他关联人	0	0	0	226.68	
泉州市区经济发展公司	参股股东	0	0	0	3.83	
上海惟远投资管理有限公司	联营公司	0	0	0	80.00	
合计		3,742.77	10,571.80	0	310.51	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)						0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)						0

## (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

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

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
上海多伦实业股份有限公司	公司本部	福建华天投资有限公司	2,150	2009年3月17日	2009年3月19日	2010年3月17日	连带责任担保	否	否		是	否	
上海多伦实业股份有限公司	公司本部	福建万嘉贸易有限公司	1,320	2009年6月18日	2009年6月18日	2010年6月18日	连带责任担保	否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								3,470					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								3,470					
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）								3,470					
担保总额占公司净资产的比例（%）								7.46					
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					

注：公司为福建华天投资有限公司提供的 2150 万元资产抵押担保，已于 2010 年 2 月 26 日履行完毕。

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

本年度公司无其他重大合同。

(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
股改承诺	公司第一大股东——多伦投资（香港）有限公司承诺：所持有的公司原非流通股股份自 2006 年 6 月 28 日获得流通权起，三十六个月内不上市交易。在上述承诺期期满后，如在二十四个月内通过上证所挂牌交易出售股份，出售股份价格将不低于每股 3.50 元（若自非流通股股份获得流通权之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转增股份等事项，则对该价格作相应除权处理）。	公司第一大股东未有违反承诺出售股票。

## (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	福建华兴会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	17

## (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

本年度公司及其董事、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

本年度公司无其他重大事项。

## (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
公司审计机构名称变更	上海证券报 C16 版	2009 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
为福建华天投资有限公司提供担保	上海证券报 C35 版	2009 年 3 月 19 日	www.sse.com.cn
公司董事会第十五次会议决议公告	上海证券报 C12 版	2009 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn
公司监事会第七次会议决议公告	上海证券报 C12 版	2009 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn
公司出售资产	上海证券报 C12 版	2009 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn
股东减持股份	上海证券报 16 版	2009 年 5 月 9 日	www.sse.com.cn
公司 2008 年年度股东大会决议公告	上海证券报 C18 版	2009 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn
公司大股东股权解押	上海证券报 C15 版	2009 年 5 月 13 日	www.sse.com.cn
大股东限售股流通上市	上海证券报 C11 版	2009 年 6 月 17 日	www.sse.com.cn
公司为福建万嘉贸易有限公司担保	上海证券报 17 版	2009 年 6 月 20 日	www.sse.com.cn
公司股东减持股份	上海证券报 17 版	2009 年 6 月 20 日	www.sse.com.cn
公司股东减持股份	上海证券报 C7 版	2009 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
公司变更办公地址	上海证券报 87 版	2009 年 8 月 15 日	www.sse.com.cn
大股东股权质押	上海证券报 10 版	2009 年 9 月 5 日	www.sse.com.cn
公司董事会第十八次会议决议公告	上海证券报 25 版	2009 年 9 月 12 日	www.sse.com.cn
公司收购资产	上海证券报 25 版	2009 年 9 月 12 日	www.sse.com.cn
股东减持股份	上海证券报 B11 版	2009 年 10 月 22 日	www.sse.com.cn
公司对子公司增资	上海证券报 B16 版	2009 年 11 月 12 日	www.sse.com.cn
股东减持股份	上海证券报 B27 版	2009 年 11 月 27 日	www.sse.com.cn
董事会第二十一次会议决议公告	上海证券报 B23 版	2009 年 12 月 3 日	www.sse.com.cn
大股东股权解押、质押	上海证券报 B48 版	2009 年 12 月 15 日	www.sse.com.cn
2009 年临时股东大会决议公告	上海证券报 B30 版	2009 年 12 月 22 日	www.sse.com.cn

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经福建华兴会计师事务所有限公司注册会计师：刘久芳(授权签字副主任会计师)、陈漩审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## (一) 审计报告

## 审 计 报 告

闽华兴所（2010）审字 F-018 号

### 上海多伦实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海多伦实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 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。

福建华兴会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘久芳  
(授权签字副主任会计师)

中国注册会计师：陈漩

中国福州市

二〇一〇年四月八日

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五 1	6,217,969.53	2,555,412.55
结算备付金		0	0
拆出资金		0	0
交易性金融资产	五 2	2,439,180.00	1,692,790.00
应收票据		0	0
应收账款	五 3	6,722.03	2,469,983.85
预付款项	五 4	47,800,000.00	5,000,400.00
应收保费		0	0
应收分保账款		0	0
应收分保合同准备金		0	0
应收利息		0	0
应收股利		0	0
其他应收款	五 5	10,936,117.25	16,298,974.67
买入返售金融资产		0	0
存货	五 6	401,830,938.64	582,833,452.77
一年内到期的非流动资产		0	0
其他流动资产		0	0
流动资产合计		469,230,927.45	610,851,013.84
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款		0	0
可供出售金融资产		0	0
持有至到期投资		0	0
长期应收款		0	0
长期股权投资	五 7	153,492,950.70	163,208,716.68
投资性房地产		0	0
固定资产	五 8	7,149,947.72	6,818,068.56
在建工程		0	0
工程物资		0	0
固定资产清理		0	0
生产性生物资产		0	0
油气资产		0	0
无形资产		0	0
开发支出		0	0
商誉	五 9	115,672.22	0
长期待摊费用	五 10	412,105.40	0
递延所得税资产	五 11	7,278,203.30	6,807,244.07
其他非流动资产		0	0
非流动资产合计		168,448,879.34	176,834,029.31
资产总计		637,679,806.79	787,685,043.15
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五 14	0	114,000,000.00
向中央银行借款		0	0
吸收存款及同业存放		0	0

拆入资金		0	0
交易性金融负债		0	0
应付票据		0	0
应付账款	五 15	1,805,815.01	2,077,844.52
预收款项	五 16	14,743,215.33	22,934,510.33
卖出回购金融资产款		0	0
应付手续费及佣金		0	0
应付职工薪酬	五 17	35,251.21	12,202.50
应交税费	五 18	5,877,883.60	-3,479,588.56
应付利息		0	0
应付股利	五 19	1,123,175.70	1,123,175.70
其他应付款	五 20	79,313,145.37	132,097,634.31
应付分保账款		0	0
保险合同准备金		0	0
代理买卖证券款		0	0
代理承销证券款		0	0
一年内到期的非流动负债		0	0
其他流动负债		0	0
流动负债合计		102,898,486.22	268,765,778.80
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		0	0
应付债券		0	0
长期应付款		0	0
专项应付款		0	0
预计负债	五 21	0	1,349,268.69
递延所得税负债		0	0
其他非流动负债			
非流动负债合计		0	1,349,268.69
负债合计		102,898,486.22	270,115,047.49
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五 22	340,565,550.00	340,565,550.00
资本公积	五 23	29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股		0	0
专项储备			
盈余公积	五 24	18,672,706.63	18,515,842.16
一般风险准备		0	0
未分配利润	五 25	76,162,892.62	70,083,411.84
外币报表折算差额		0	0
归属于母公司所有者权益合计		465,300,275.30	459,063,930.05
少数股东权益		69,481,045.27	58,506,065.61
所有者权益合计		534,781,320.57	517,569,995.66
负债和所有者权益总计		637,679,806.79	787,685,043.15

法定代表人：林建星

主管会计工作负责人：陈代琛

会计机构负责人：林光贵



## 母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		2,195,597.73	278,394.02
交易性金融资产		0	0
应收票据		0	0
应收账款	十一(1)	0	118,182.66
预付款项		10,000,000.00	0
应收利息		0	0
应收股利		0	0
其他应收款	十一(2)	102,942,744.38	234,927,482.92
存货		138,399,129.78	152,174,476.59
一年内到期的非流动资产		0	0
其他流动资产		0	0
流动资产合计		253,537,471.89	387,498,536.19
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		0	0
持有至到期投资		0	0
长期应收款		0	0
长期股权投资	十一(3)	246,492,950.70	243,963,696.68
投资性房地产		0	0
固定资产		2,996,781.99	2,783,809.01
在建工程		0	0
工程物资		0	0
固定资产清理		0	0
生产性生物资产		0	0
油气资产		0	0
无形资产		0	0
开发支出		0	0
商誉		0	0
长期待摊费用		0	0
递延所得税资产		7,145,556.98	5,571,989.24
其他非流动资产		0	0
非流动资产合计		256,635,289.67	252,319,494.93
资产总计		510,172,761.56	639,818,031.12
<b>流动负债:</b>			
短期借款		0	101,000,000.00
交易性金融负债		0	0
应付票据		0	0
应付账款		1,795,815.01	1,795,815.01
预收款项		14,743,215.33	4,493,215.33
应付职工薪酬		26,436.21	4,976.00
应交税费		4,916,757.05	3,517,967.74
应付利息		0	0
应付股利		1,123,175.70	1,123,175.70
其他应付款		26,256,969.27	68,141,133.08
一年内到期的非流动负债		0	0

其他流动负债		0	0
流动负债合计		48,862,368.57	180,076,282.86
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		0	0
应付债券		0	0
长期应付款		0	0
专项应付款		0	0
预计负债		0	0
递延所得税负债		0	0
其他非流动负债		0	0
非流动负债合计		0	0
负债合计		48,862,368.57	180,076,282.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		340,565,550.00	340,565,550.00
资本公积		29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股		0	0
专项储备		0	0
盈余公积		18,672,706.63	18,515,842.16
一般风险准备			
未分配利润		72,173,010.31	70,761,230.05
所有者权益（或股东权益）合计		461,310,392.99	459,741,748.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		510,172,761.56	639,818,031.12

法定代表人：林建星

主管会计工作负责人：陈代琛

会计机构负责人：林光贵

## 合并利润表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		56,644,535.45	60,689,593.45
其中:营业收入	五 26	56,644,535.45	60,689,593.45
利息收入		0	0
已赚保费		0	0
手续费及佣金收入		0	0
二、营业总成本		68,803,556.52	70,624,338.57
其中:营业成本	五 26	39,498,072.83	45,679,673.03
利息支出		0	0
手续费及佣金支出		0	0
退保金		0	0
赔付支出净额		0	0
提取保险合同准备金净额		0	0
保单红利支出		0	0
分保费用		0	0
营业税金及附加	五 27	2,274,849.59	962,593.08
销售费用		268,756.84	28,666.00
管理费用		12,644,044.92	10,543,915.32
财务费用		5,535,025.78	15,707,552.20
资产减值损失	五 30	8,582,806.56	-2,298,061.06
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五 28	746,390.00	-3,615,150.00
投资收益(损失以“-”号填列)	五 29	16,797,223.71	13,463,717.52
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-3,479,928.35	13,021,419.12
汇兑收益(损失以“-”号填列)		0	0
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		5,384,592.64	-86,177.60
加:营业外收入	五 31	7,616,400.26	3,919,214.46
减:营业外支出	五 32	1,192,317.77	1,384,713.18
其中:非流动资产处置损失		683,181.42	828,986.89
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		11,808,675.13	2,448,323.68
减:所得税费用	五 33	1,798,621.59	-1,378,835.57
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		10,010,053.54	3,827,159.25
归属于母公司所有者的净利润		6,236,345.25	5,428,457.23
少数股东损益		3,773,708.29	-1,601,297.98
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.018	0.016
(二)稀释每股收益		0.018	0.016
七、其他综合收益		0	0
八、综合收益总额		10,010,053.54	3,827,159.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,236,345.25	5,428,457.23
归属于少数股东的综合收益总额		3,773,708.29	-1,601,297.98

法定代表人:林建星

主管会计工作负责人:陈代琛

会计机构负责人:林光贵

## 母 公 司 利 润 表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一(4)	22,063,682.45	41,628,344.45
减: 营业成本		13,775,346.81	31,810,477.49
营业税金及附加		1,464,801.69	0
销售费用		47.08	16,425.00
管理费用		8,735,068.65	7,911,079.60
财务费用		4,889,910.96	14,265,285.63
资产减值损失		8,348,658.65	-2,319,531.87
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		0	0
投资收益(损失以“—”号填列)	十一(5)	16,765,091.65	13,021,419.12
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-3,479,928.35	13,021,419.12
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,614,940.26	2,966,027.72
加: 营业外收入		396,631.09	1,683,280.90
减: 营业外支出		926,073.56	1,133,701.28
其中: 非流动资产处置损失		683,181.42	828,986.89
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,085,497.79	3,515,607.34
减: 所得税费用		-483,146.94	-926,571.91
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		1,568,644.73	4,442,179.25
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		0	0
七、综合收益总额		1,568,644.73	4,442,179.25

法定代表人: 林建星

主管会计工作负责人: 陈代琛

会计机构负责人: 林光贵

## 合并现金流量表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		56,595,209.00	12,252,551.00
客户存款和同业存放款项净增加额		0	0
向中央银行借款净增加额		0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额	0	0	0
收到原保险合同保费取得的现金		0	0
收到再保险业务现金净额		0	0
保户储金及投资款净增加额		0	0
处置交易性金融资产净增加额		0	0
收取利息、手续费及佣金的现金		0	0
拆入资金净增加额		0	0
回购业务资金净增加额		0	0
收到的税费返还		208,810.39	0
收到其他与经营活动有关的现金	五 34(1)	124,217,761.85	72,634,774.57
经营活动现金流入小计		181,021,781.24	84,887,325.57
购买商品、接受劳务支付的现金		3,911,777.16	9,186,539.25
客户贷款及垫款净增加额		0	0
存放中央银行和同业款项净增加额		0	0
支付原保险合同赔付款项的现金		0	0
支付利息、手续费及佣金的现金		0	0
支付保单红利的现金		0	0
支付给职工以及为职工支付的现金		4,589,865.43	4,206,578.36
支付的各项税费		4,825,962.43	6,426,322.07
支付其他与经营活动有关的现金	五 34(2)	53,652,684.67	138,902,725.33
经营活动现金流出小计		66,980,289.69	158,722,165.01
经营活动产生的现金流量净额		114,041,491.55	-73,834,839.44
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		0	1,321,971.74
取得投资收益收到的现金		44,977.37	44,531.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		75,000.00	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		48,681,861.06	0
收到其他与投资活动有关的现金		0	0
投资活动现金流入小计		48,801,838.43	1,366,503.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,169,243.89	10,000.00
投资支付的现金		26,000,000.00	95,211,615.00
质押贷款净增加额		0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19,776,064.75	0
支付其他与投资活动有关的现金		0	0
投资活动现金流出小计		47,945,308.64	95,221,615.00
投资活动产生的现金流量净额		856,529.79	-93,855,111.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		9,000,000.00	0

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,000,000.00	0
取得借款收到的现金		39,000,000.00	122,000,000.00
发行债券收到的现金		0	0
收到其他与筹资活动有关的现金		0	0
筹资活动现金流入小计		48,000,000.00	122,000,000.00
偿还债务支付的现金		153,000,000.00	211,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,235,464.36	14,789,600.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五 34(3)		161,000.00
筹资活动现金流出小计		159,235,464.36	225,950,600.71
筹资活动产生的现金流量净额		-111,235,464.36	-103,950,600.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,662,556.98	-271,640,551.75
加：期初现金及现金等价物余额		2,555,412.55	274,195,964.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,217,969.53	2,555,412.55

法定代表人：林建星

主管会计工作负责人：陈代琛

会计机构负责人：林光贵

## 母公司现金流量表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,770,155.00	
收到的税费返还		208,810.39	
收到其他与经营活动有关的现金		142,445,136.72	76,563,723.38
经营活动现金流入小计		174,424,102.11	76,563,723.38
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		2,813,907.36	2,690,045.22
支付的各项税费		1,046,286.79	2,496,686.80
支付其他与经营活动有关的现金		43,854,843.28	71,976,799.56
经营活动现金流出小计		47,715,037.43	77,163,531.58
经营活动产生的现金流量净额		126,709,064.68	-599,808.20
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		75,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		50,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		50,075,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		284,108.81	
投资支付的现金		47,000,000.00	94,084,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		21,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		68,284,108.81	94,084,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-18,209,108.81	-94,084,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		39,000,000.00	109,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		39,000,000.00	109,000,000.00
偿还债务支付的现金		140,000,000.00	182,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,582,752.16	13,313,270.15
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		145,582,752.16	195,313,270.15
筹资活动产生的现金流量净额		-106,582,752.16	-86,313,270.15
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,917,203.71	-180,997,078.35
加:期初现金及现金等价物余额		278,394.02	181,275,472.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,195,597.73	278,394.02

法定代表人: 林建星

主管会计工作负责人: 陈代琛

会计机构负责人: 林光贵

## 合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	340,565,550.00	29,899,126.05	0		18,515,842.16		70,083,411.84		58,506,065.61	517,569,995.66
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05	0		18,515,842.16	0	70,083,411.84		58,506,065.61	517,569,995.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					156,864.47	0	6,079,480.78	0	10,974,979.66	17,211,324.91
(一)净利润							6,236,345.25		3,773,708.29	10,010,053.54
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							6,236,345.25	0	3,773,708.29	10,010,053.54
(三)所有者投入和减少资本								0	7,201,271.37	7,201,271.37
1.所有者投入资本									18,000,000.00	18,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他									-10,798,728.63	-10,798,728.63
(四)利润分配					156,864.47		-156,864.47			
1.提取盈余公积					156,864.47		-156,864.47			
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	340,565,550.00	29,899,126.05	0		18,672,706.63	0	76,162,892.62		69,481,045.27	534,781,320.57



单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			18,071,624.23		65,099,172.54		60,107,363.59	513,742,836.41
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05			18,071,624.23		65,099,172.54		60,107,363.59	513,742,836.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					444,217.93		4,984,239.30		-1,601,297.98	3,827,159.25
(一)净利润							5,428,457.23		-1,601,297.98	3,827,159.25
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							5,428,457.23		-1,601,297.98	3,827,159.25
(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					444,217.93		-444,217.93			
1.提取盈余公积					444,217.93		-444,217.93			
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、本期末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			18,515,842.16		70,083,411.84		58,506,065.61	517,569,995.66

法定代表人:林建星

主管会计工作负责人:陈代琛

会计机构负责人:林光贵

## 母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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	340,565,550.00	29,899,126.05			18,515,842.16		70,761,230.05	459,741,748.26
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05	0	0	18,515,842.16		70,761,230.05	459,741,748.26
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					156,864.47		1,411,780.26	1,568,644.73
(一)净利润							1,568,644.73	1,568,644.73
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,568,644.73	1,568,644.73
(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					156,864.47		-156,864.47	
1.提取盈余公积					156,864.47		-156,864.47	
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	340,565,550.00	29,899,126.05	0	0	18,672,706.63		72,173,010.31	461,310,392.99

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			18,071,624.23		66,763,268.73	455,299,569.01
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05			18,071,624.23		66,763,268.73	455,299,569.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					444,217.93		3,997,961.32	4,442,179.25
(一)净利润							4,442,179.25	4,442,179.25
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							4,442,179.25	4,442,179.25
(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					444,217.93		-444,217.93	
1.提取盈余公积					444,217.93		-444,217.93	
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	340,565,550.00	29,899,126.05			18,515,842.16		70,761,230.05	459,741,748.26

法定代表人:林建星

主管会计工作负责人:陈代琛

会计机构负责人:林光贵

### （三）财务报表附注

#### <一>公司的基本情况

##### 1、公司注册地、组织形式和总部地址

上海多伦实业股份有限公司前身为豪盛（福建）股份有限公司，系创建于1989年的中外合资股份有限公司。1993年8月10日，经国家外经贸部正式批准股份制改制。同年10月，向社会公开发行3,500万股A股，发行价6元，发行后注册资本为138,560,000.00元，并于同年12月6日在上海证券交易所上市，成为国内首家发行A股股票并上市的合资企业和建筑陶瓷企业。

2000年11月公司实际控制人（控股股东的出资人）发生变更，中侨集团有限公司和劲嘉有限公司成为本公司的间接控股股东。2001年8月公司与利嘉实业（福建）集团有限公司实施了重大资产置换，2001年11月，公司名称由“豪盛（福建）股份有限公司”变更为“利嘉（福建）股份有限公司”；注册地址变更为福建省福州市开发区君竹路电子小区1号楼；经营范围变更为房地产综合开发经营、商品房销售、出租及相应的物业管理、生产与经营建材产品及新型建筑材料等；公司法定代表人变更为陈隆基先生。2002年12月公司注册地及办公地由福建省迁至上海，公司注册地址变更为上海市海宁路358号国际商厦五楼；公司名称变更为“利嘉（上海）股份有限公司”。2006年7月，经国家商务部批准，公司名称由“利嘉（上海）股份有限公司”变更为“上海多伦实业股份有限公司”。2007年11月，公司法定代表人变更为林建星先生。

##### 2、公司的业务性质和主要经营活动

2007年6月，公司经营范围变更为生产与销售高级挂釉石质墙地砖、马赛克及其原材料、窑业机械设备、其他机械设备，运输、房地产开发经营，国内采购的金属材料、建筑材料、化工产品（危险品除外）、机电设备、五金交电的批发，农业种植及其产品，水产畜牧养殖及其产品、林业营造及其产品的生产（国家禁止、限制外商投资的产业除外）及政府批准的其他业务（涉及行政许可的凭许可证经营）。

##### 3、母公司的名称

公司的母公司系实际控制人陈隆基先生实际控制的多伦投资（香港）有限公司。

#### <二>公司主要会计政策、会计估计和前期差错

##### 1、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》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

##### 2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的2009年度的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司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等有关信息。

### 3、会计期间

公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的控股合并, 合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 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。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积的余额不足冲减的, 调整留存收益。

合并方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。按照发行股份的面值总额作为股本, 长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

同一控制下企业合并进行过程中发生的各项直接相关费用, 除以发行债券方式进行的企业合并, 与发行债券相关的佣金、手续费等应按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理外, 应于发生时费用化计入当期损益。

(2) 非同一控制下的控股合并, 购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并, 其企业合并成本为每一单项交换交易的成本之和。

购买方对于企业合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 应视情况分别处理:

A、企业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, 应确认为商誉。

B、企业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, 对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核, 复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的, 应将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额, 计入合并当期的营业外收入, 并在会计报表附注中予以说明。

#### (3) 企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

A、购买日后 12 个月内对有关价值量的调整, 应视同在购买日发生, 进行追溯调整, 同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息, 也应进行相关的调整。

B、超过规定期限后的价值量调整，应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理，即对于企业合并成本、合并中取得可辨认资产、负债公允价值等进行的调整，应作为前期差错处理。

#### 6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并类型：企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并

##### A、同一控制下的企业合并

公司各项资产、负债，按其账面价值为基础编制进行编制合并报表。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

在合并资产负债表中，对于被合并方在企业合并前实现的留存收益(盈余公积和未分配利润之和)中归属于合并方的部分，按以下原则，自合并方的资本公积转入留存收益和未分配利润：

a. 确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额大于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分，在合并资产负债表中，将被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

b. 确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额小于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分的，在合并资产负债表中，以合并方资本公积(资本溢价或股本溢价)的贷方余额为限，将被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

##### B、非同一控制下的企业合并

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在合并资产负债表日的金额进行编制合并报表。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。

(2) 合并范围：

合并财务报表的合并范围的确定原则是以控制为基础，即公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或公司对被投资单位符合下列条件之一的，均将其纳入合并财务报表的范围：

- A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

(3) 合并程序及方法：

合并财务报表以公司和其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，由公司编制。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

#### 8、外币业务核算方法

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率（中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价）折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

（2）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。

（3）对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动，计入当期损益。

外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

#### 9、金融工具

##### （1）分类

金融工具分为下列五类：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

##### （2）确认依据和计量方法

金融工具的确认依据为：当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

金融工具的计量方法：

A、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：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

B、持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，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。

C、应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

D、可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入当期损益；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，计入当期损益。

E、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入账金额，除《企业会计准则第 22 号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

### （3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认



情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产控制	
	未放弃对该金融资产控制	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		继续确认该金融资产,并将收益确认为负债

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。

A、金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；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之和。

B、金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当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：终止确认部分的账面价值；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之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

#### (5) 金融负债的终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。如存在下列情况：

A、公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债。

B、公司与债权人之间签订协议(不涉及债务重组所指情形)，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，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

#### (6) 金融资产减值测试和减值准备计提方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

期末对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

期末对应收款项的减值处理见附注二、10。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，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，计入当期损失。

#### (7) 衍生金融工具

公司利用如远期外汇合约和利率掉期等衍生金融工具规避汇率和利率变动风险。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

公司根据政策管理衍生金融工具的应用，并以书面方式列明与公司风险管理策略一致的衍生金融工具应用原则。

衍生金融工具的后续计量时，因公允价值变动而产生的利得或损失在利润表中确认。对于符合套期会计处理的衍生金融工具，确认任何产生的利得或损失取决于被套期项目的性质。不符合套期会计处理的衍生金融工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及金融负债。

### 10、应收款项

#### (1) 坏账确认的标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期三年未履行偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

#### (2) 坏账损失的核算方法

采用备抵法计提坏账准备。

在资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项（指单项金额超过人民币 300 万元）单独进行减值测试。若有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额不重大的应收款项（指单项金额未超过人民币 300 万元），若有客观证据表明其发生了减值，也单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备。

对单项测试未减值但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项（包括单项金额重大和不重大的），应当包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的应收款项，不应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试，计提坏账准备。公司系根据以往年度与之相同或相类似的，具有类似信用风险特征

的应收款项组合的实际损失率为基础,结合债务单位的实际财务状况和现金流量情况以及其他相关信息,按账龄确定该组合。具体如下:

应收款项账龄	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	1%
1 年至 2 年 (含 2 年)	10%
2 年至 3 年 (含 3 年)	30%
3 年至 4 年 (含 4 年)	50%
4 年至 5 年 (含 5 年)	80%
5 年以上	100%

公司对列入合并财务报表范围内的母子公司及子公司之间的应收款项不计提坏账准备。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售,或者仍然处在生产过程,或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等,包括开发成本、开发商品、低值易耗品等。

### (2) 发出存货的计价方法

A、库存商品:按照成本进行初始计量。包括采购成本、加工成本和其他成本。

B、开发成本:本公司开发成本包括开发前期费用、取得土地使用权的相关成本、建安成本及其他各项与产品开发相关的直接和间接费用;开发成本按实际成本计价。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等,属于直接费用的直接计入开发成本;需在各地块间分摊的费用,按受益的建筑面积分摊计入。不能有偿转让的公共配套设施按受益比例确定分配标准计入开发成本,能有偿转让的公共配套设施按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。

C、开发产品:本公司于竣工验收时,按概预算成本结转开发产品,待整个项目完工后按实际结算进行调整。

D、应计入存货成本的借款费用,按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前,计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用,计入财务费用。

E、投资者投入存货的成本,应当按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

F、发出存货的计价方法:库存商品采用加权平均法计价,开发产品采用个别认定法计价。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价,存货期末可变现净值低于账面成本的,按差额计提存货跌价准备。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

A、存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

B、存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

#### （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

采用“一次摊销法”核算。

### 12、长期股权投资的核算方法

#### （1）初始投资成本确定

##### A、企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得的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。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时的资产、负债评估价值调整账面价值的，母公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权投资的成本，该成本与支付对价的差额调整所有者权益。

②非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②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。

③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作为初始投资成本，但合同或协议价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

⑥企业进行公司制改造，对资产、负债的账面价值按照评估价值调整的，长期股权投资应以评估价值作为改制时的认定成本。

## (2) 后续计量和损益确认方法

A、成本法核算：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资以及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。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，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，公司应当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，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

B、权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提

供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

#### (4) 减值测试和减值准备计提方法

长期股权投资期末按账面价值与可收回金额孰低计价。

采用成本法核算的、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发生减值时，公司将该长期股权投资的账面价值，与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。

其他的长期股权投资，公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

(5) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。出售不丧失控制权的股权，处置价与长期投资相对应享有子公司净资产的差额列入资本公积。

### 13、投资性房地产

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也应视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第 14 项固定资产和第 17 项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

期末，公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

### 14、固定资产

### (1) 固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、器具及家具、运输设备。

固定资产的计价方法：固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确定。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

采用直线折旧法。固定资产按照成本进行初始计量，除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	估计残值率	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20-40年	2.375-4.75%
电子设备	5%	10年	9.5%
运输设备	5%	10年	9.5%
其他设备	5%	5年	19%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，应当调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

### (3) 固定资产的减值测试和减值准备计提方法

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。当单项资产的可回收金额难以进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

可回收金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可取得的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。按照上述规定仍然无法可靠估计固定资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上；

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

#### 15、在建工程

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

#### 16、借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产



的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

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

B、借款费用已发生；

C、为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### （2）借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

#### （3）借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

A、为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B、为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

### 17、无形资产

#### （1）无形资产的计价方法

无形资产按取得时的实际成本计量。购入的无形资产，其实际成本按实际支付的价款确定。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

### (2) 无形资产摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

### (3) 无形资产减值准备

期末，公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

## 19、预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 20、收入

### (1) 销售商品

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常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，确认销售商品收入的实现。

### (2) 提供劳务

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的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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，并按相同的金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本转入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：提供资金的利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；他人使用公司非现金资产，发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的，予以确认：

- A、相关的经济利益很可能流入企业；
- B、收入的金额能够可靠地计量。

(4) 转让土地使用权、销售房产：在工程已竣工并经有关部门验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的相关义务及办妥房屋交接手续，取得了销售价款或相信可以取得，相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

## 21、政府补助

### (1) 确认原则

政府补助同时满足下列条件，予以确认：

- A、企业能够满足政府补助所附条件；
- B、企业能够收到政府补助。

### (2) 计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### (3) 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A、用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

B、用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

### (2) 递延所得税资产的确认

A、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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

① 该项交易不是企业合并；

② 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

① 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

② 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C、对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

### (3) 递延所得税负债的确认

A、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

① 商誉的初始确认；

② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

① 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；

② 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### (4) 所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- A、企业合并；
- B、直接在所有者权益中确认的交易或事项。

#### （5）递延所得税资产的减值

A、在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。

B、在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 23、融资租赁、经营租赁

#### （1）融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上；
- D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### （2）融资租赁的主要会计处理

##### A、承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### B、出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (3) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 24、持有待售资产

公司将已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售。公司按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。于资产负债表日，持有待售的非流动资产按其资产类别分别列于各资产项目中。

#### 25、主要会计政策、会计估计的变更

##### (1) 会计政策变更

本期无会计政策变更。

##### (2) 会计估计变更

本期无会计估计变更。

#### 26、前期会计差错更正

本期无会计差错更正事项。

#### 27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

##### (1) 主要资产减值准备确定方法

在资产负债表日，公司判断资产是否存在可能产生减值的迹象，可能发生资产减值的迹象包括：

A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

B、经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

- D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；
- G、企业所有者权益的账面价值远高于其市值；

H、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。若存在减值迹象的，公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，按差额计提资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。具体见相关科目。

## （2）商誉

商誉是指在同一控制下的企业合并下，购买方的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。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

公司在每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，则先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，则就其差额确认减值损失，资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

## （3）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

### A、辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

### B、其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

## &lt;三&gt; 税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%
营业税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税额	1%、3%、4%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%~60%
房产税	租金收入	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：土地增值税先按预收住宅款的 1%、预收店面和车位款的 2%预缴；项目达到清算条件时根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》计提并缴纳土地增值税。

## &lt;四&gt; 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	类型	注册地址	注册资本	经营范围	本公司实际投资	实质上构成对子公司的净投资其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并	少数股东权益
上海多伦建设发展有限公司	有限责任	上海市	10000 万元	房地产开发经营、园林绿化等	5100 万元		51%	51%	是	51,659,442.57
豪盛(四川)实业有限公司	有限责任	四川省广汉市	20000 万元	生产高级墙地砖、马赛克及销售本公司产品等	14000 万元		70%	0%	否	0

注：豪盛(四川)实业有限公司实际出资人为利嘉实业(福建)集团有限公司，公司仅为名义持有，不享有表决权，故未列入并表范围，不产生少数股东权益。

## (2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	类型	注册地址	注册资本	经营范围	本公司实际投资	实质上构成对子公司的净投资其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并	少数股东权益
荆门汉通置业有限公司	有限责任	湖北省荆门市	6000 万元	房地产开发、房屋出租等	4200 万元		70%	70%	是	17,821,602.70

## 2、合并范围发生变更的说明

本期合并范围与上期相比减少了福州兆祥房地产开发有限公司，增加了荆门汉通置业有限公司。减少的原因是本报告期公司对外转让所持福州兆祥房地产开发有限公司全部股权而丧失对其的控制权，将其退出合并范围；增加的原因是本报告期公司收购荆门汉通置业有限公司 70%股权而取得对其的控制权，将其纳入合并范围。

## 3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体



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

名称	期末净资产	购买日至期末的净利润
荆门汉通置业有限公司	5,940.53 万元	-42.94 万元

注：本期收购的荆门汉通置业有限公司注册地址：荆门市象山一路 19 号；经营范围：房地产开发（凭有效资质证经营），房屋出租，建筑材料、五金、交电、化工产品、普通机械设备、机电产品销售；收购日注册资本：3,000 万元。荆门汉通置业有限公司在购买日资产总额为 3,233.18 万元，负债总额为 249.70 万元，所有者权益为 2,983.48 万元；本期收购日到期末无营业总收入，营业总成本为 42.94 万元，净利润为 -42.94 万元。本报告期公司收购荆门汉通置业有限公司 70% 股权而取得对其的控制权，将其纳入合并范围。

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
福州兆祥房地产开发有限公司	4,051.70 万元	435.80 万元

注：原子公司福州兆祥房地产开发有限公司注册地址：福州市鼓楼区六一北路 266 号亚太中心 302 室；经营范围：建设、出售、出租商品房项目；注册资本：4050 万元，母公司的持股比例和表决权比例均为 73.47%。福州兆祥房地产开发有限公司在处置日资产总额为 7,788.58 万元，负债总额为 3,736.88 万元，所有者权益为 4,051.70 万元；上年末资产负债表日资产总额为 9,385.11 万元，负债总额为 5,769.21 万元，所有者权益为 3,615.90 万元；本期期初至处置日营业总收入为 1,202.46 万元、营业总成本为 655.17 万元，净利润为 435.80 万元。本报告期公司对外转让所持福州兆祥房地产开发有限公司全部股权而丧失对其的控制权，不再纳入公司合并范围。

#### 4、本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
荆门汉通置业有限公司	11.57 万元	合并成本与应享有被合并方可辨认净资产公允价值份额的差额

公司于 2009 年 9 月 30 日以 2,100 万元购买荆门汉通置业有限公司 70% 股权，收购日荆门汉通置业有限公司可辨认净资产公允价值为 2,983.48 万元，公司应享有 2,088.43 万元，合并成本 2,100 万元，形成商誉 11.57 万元。

#### 5、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	处置日	损益确认方法
福州兆祥房地产开发有限公司	2009 年 9 月 30 日	转让款项与处置日享有其净资产份额的差额

公司以 2009 年 9 月 30 日资产交付日作为股权转让处置日，以转让款项与处置日享有其净资产份额的差额确认股权转让收益 2,023.22 万元。

#### <五>合并财务报表主要项目注释（单位：人民币元）

##### 1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金	80,123.78	70,609.91
银行存款	6,137,845.75	2,484,802.64
其他货币资金		
合计	6,217,969.53	2,555,412.55

注：期末货币资金中无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

##### 2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
1、交易性债券投资		
2、交易性权益工具投资	2,439,180.00	1,692,790.00
3、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4、衍生金融资产		
5、其他		
合计	2,439,180.00	1,692,790.00

注：①期末交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

②期末交易性金融资产明细如下：

证券名称	股票代码	股数	市价	金额
中国石油	601857	148,000.00	13.82	2,045,360.00
中煤能源	601898	29,000.00	13.58	393,820.00
合计				2,439,180.00

##### 3、应收款项

###### (1) 分类

###### A、应收账款按风险特征分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面金额	比例 (%)	坏账准备	账面金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大且单独计提坏账准备						
单项金额非重大且单独计提坏账准备	703,234.60	5.05	703,234.60	703,234.60	4.28	703,234.60
按类似信用风险特征组合						
其中：单项金额重大						

单项金额非重大	13,232,140.56	94.95	13,225,418.53	15,715,281.41	95.72	13,245,297.56
合计	13,935,375.16	100.00	13,928,653.13	16,418,516.01	100.00	13,948,532.16
账面价值	6,722.03			2,469,983.85		

注：公司将单项应收账款期末账面余额超过 300 万元以上的，分类为单项金额重大的款项。

B、应收账款按账龄结构列示

账龄结构	期末余数				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年内(含1年)					2,149,844.35	13.09	21,498.44	0.15
1-2年(含2年)					197,737.64	1.20	19,773.76	0.14
2-3年(含3年)	6,717.14	0.05	2,015.14	0.01	345,387.40	2.10	245,794.20	1.76
3-4年(含4年)	203,111.40	1.46	203,111.40	1.46	454,924.15	2.77	449,874.09	3.23
4-5年(含5年)	454,924.15	3.26	452,904.12	3.25	350,453.20	2.13	291,422.40	2.09
5年以上	13,270,622.47	95.23	13,270,622.47	95.28	12,920,169.27	78.69	12,920,169.27	92.63
合计	13,935,375.16	100.00	13,928,653.13	100.00	16,418,516.01	100.00	13,948,532.16	100.00

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	期末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
中亭街E、F区部分店面尾款	703,234.60	703,234.60	100.00	客户已无法联系，收回的可能性较小
合计	703,234.60	703,234.60	100.00	

(3) 期末应收账款中无应收公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 应收账款前五名欠款金额合计 5,969,532.91 元，占应收账款总额 42.84%。

(5) 期末应收账款中无应收关联方款项。

4、其他应收款

(1) 分类

A、其他应收款按风险特征分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大且单独计提坏账准备						
单项金额非重大且单独计提坏账准备	5,415,000.00	21.91	5,415,000.00	5,415,000.00	19.28	5,415,000.00
按类似信用风险特征组合:						
其中: 单项金额重大	12,599,867.72	50.98	2,611,059.10	13,574,823.87	48.32	920,402.34

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
单项金额非重大	6,698,504.21	27.11	5,751,195.58	9,100,746.09	32.40	5,456,192.95
合计	24,713,371.93	100.00	13,777,254.68	28,090,569.96	100.00	11,791,595.29
账面价值	10,936,117.25			16,298,974.67		

注：公司将单项其他应收款期末账面余额超过 300 万元以上的，分类为单项金额重大的款项。

#### B、其他应收款按账龄披露

账龄结构	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年内(含1年)	760,176.12	3.08	7,601.76	0.06	7,499,372.99	26.70	74,993.73	0.64
1-2年(含2年)	6,073,855.99	24.58	607,385.60	4.41	9,174,150.57	32.66	917,415.05	7.78
2-3年(含3年)	6,512,448.23	26.35	1,953,734.47	14.18	284,667.16	1.01	85,400.15	0.72
3-4年(含4年)	235,512.35	0.95	117,756.18	0.85	603,012.80	2.15	501,506.40	4.25
4-5年(含5年)	603,012.80	2.44	562,410.23	4.08	4,800,432.40	17.09	4,483,345.92	38.02
5年以上	10,528,366.44	42.60	10,528,366.44	76.42	5,728,934.04	20.39	5,728,934.04	48.59
合计	24,713,371.93	100.00	13,777,254.68	100.00	28,090,569.96	100.00	11,791,595.29	100.00

#### (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账款坏账准备计提

项目	期末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
上海朝发汽车贸易有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	发票未到的费用性挂账，客户已无法联系
上海敖子州经贸有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	
李峰	415,000.00	415,000.00	100.00	
上海孙桥投资有限公司	400,000.00	400,000.00	100.00	经法院强制执行后，剩余款项无法收回
合计	5,415,000.00	5,415,000.00		

#### (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海柯米斯实业有限公司	往来款	400.00	货款尾数已无法收回	否
上海浦东东大建筑材料有限公司	往来款	0.49	货款尾数已无法收回	否
合计		400.49		

(4) 期末其他应收款中无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 其他应收款期末账面余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	年限	性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
南昌平海房地产开发有限公司	联营子公司	12,599,867.72	1-5年	往来款	50.97
上海朝发汽车贸易有限公司	非关联方	2,300,000.00	5年以上	发票未到的费用性挂账	9.31
上海敖子州经贸有限公司	非关联方	2,300,000.00	5年以上	发票未到的费用性挂账	9.31
上海荣盛投资发展有限公司	非关联方	1,300,000.00	5年以上	往来款	5.26
北京豪邦影视文化有限公司	非关联方	1,000,000.00	5年以上	往来款	4.05
合计		19,499,867.72			78.90

(6) 其他应收款关联方款项

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
南昌平海房地产开发有限公司	联营子公司	12,599,867.72	50.98
豪盛(山东)有限公司	联营子公司	392,926.60	1.59
合计		12,992,794.32	52.57

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内(含1年)	42,800,000.00	89.54	400.00	0.01
1年至2年(含2年)				
2年至3年(含3年)			5,000,000.00	99.99
3年以上	5,000,000.00	10.46		
合计	47,800,000.00	100.00	5,000,400.00	100.00

(2) 期末预付账款前三名欠款金额合计为 47,800,000.00 元,占预付账款总额的 100%。

明细如下:

单位名称	与本公司关系	期末余额	时间	未结算原因
荆门市非税管理局	非关联方	32,800,000.00	2009年	土地未交付
云南云创招标有限公司	非关联方	10,000,000.00	2009年	招标保证金
上海浦航房地产开发有限公司	非关联方	5,000,000.00	2005年	预付购置安置房款，目前尚未交房
合计		47,800,000.00		

(3) 期末预付款项中无预付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末预付款项中无预付关联方款项。

## 6、 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
1. 库存商品	31,642,090.00	5,902,500.00	25,739,590.00	134,799,287.68	5,902,500.00	128,896,787.68
2. 开发产品	120,686,429.78		120,686,429.78	203,027,448.63	2,236,463.02	200,790,985.61
3. 开发成本	255,404,918.86		255,404,918.86	253,145,679.48		253,145,679.48
合 计	407,733,438.64	5,902,500.00	401,830,938.64	590,972,415.79	8,138,963.02	582,833,452.77

### (2) 库存商品分类项目如下

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安置房	111,184,087.68		103,157,197.68	8,026,890.00
福清向高街店面	23,615,200.00			23,615,200.00
合计	134,799,287.68		103,157,197.68	31,642,090.00

注：本期安置房减少 103,157,197.68 元，主要是由于上海多伦路项目目前正在协商调整原拆迁安置方案，本期销售原购入安置房 19,445,168.18 元，退回原购入安置房 83,712,029.50 元。

### (3) 开发产品分类项目如下

项目	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
				销售	合并范围减少	
中亭街E、F区	2001年竣工	134,461,776.59		13,775,346.81		120,686,429.78
福州兆祥苑项目	2006年竣工	68,565,672.04			68,565,672.04	
合计		203,027,448.63		13,775,346.81	68,565,672.04	120,686,429.78

### (4) 开发成本分类项目如下

项目	开发时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
上海多伦路项目	见注释			253,990,320.33	253,145,679.48
楚天城一期	2010年6月	2011年	81,000.00	1,414,598.53	
合计			81,000.00	255,404,918.86	253,145,679.48

注：上海多伦路项目开发成本主要是公司于2006年1月11日预付的上海市虹口区多伦路二期1号地块土地使用权出让金195,111,000.00元及前期费用，该项目已完成动迁的前期工作。因考虑到金融危机及动迁难度等因素，目前正在协商调整原拆迁安置方案。

#### (5) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额			期末余额
			转回	转销	合并范围减少	
福州兆祥苑项目	2,236,463.02				2,236,463.02	
福清向高街店面	5,902,500.00					5,902,500.00
合计	8,138,963.02				2,236,463.02	5,902,500.00

#### (6) 存货抵押、担保情况如下

公司以中亭街部分开发产品作为抵押物，2009年3月17日为福建华天投资有限公司向中国农业银行福州市台江支行借款2150万元提供抵押担保，担保金额2150万元，抵押物的账面价值47,858,540.54元；2009年6月18日为福建万嘉贸易有限公司向中信银行股份有限公司福州分行借款1320万元提供抵押担保，担保金额1320万元，抵押物的账面价值7,436,637.78元。

### 7、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资明细

项目	期末余额	年初余额
福建中旅实业股份有限公司	168,000.00	168,000.00
泉州市城东包装用品厂	170,000.00	170,000.00
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17	13,833,139.17
南昌平海房地产开发有限公司	48,324,950.70	44,297,929.23
上海惟远投资管理有限公司	111,235,837.63	118,742,787.45
减：长期投资减值准备	20,238,976.80	14,003,139.17
合计	153,492,950.70	163,208,716.68

#### (2) 按成本法核算和按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	占被投资公司注册资本比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	初始投资金额	追加投资金额	年初余额		
					帐面余额	减: 长期投资减值准备	净额
一、权益法核算单位							
南昌平海房地产开发有限公司	45	45	4,500,000.00	4,500,000.00	44,297,929.23		44,297,929.23
上海惟远投资管理有限公司	40	40	120,084,000.00		118,742,787.45		118,742,787.45
二、成本法核算单位							
泉州市城东包装用品厂	10	10	170,000.00		170,000.00	170,000.00	
豪盛(山东)有限公司	20	20	13,833,139.17		13,833,139.17	13,833,139.17	
福建中旅实业股份有限公司	0.23	0.23	168,000.00		168,000.00		168,000.00
合计			138,755,139.17	4,500,000.00	177,211,855.85	14,003,139.17	163,208,716.68

(续上表)

被投资单位	期末余额			本期增减情况	本期分得现金红利	累计分得现金红利
	账面余额	减: 长期投资减值准备	净额			
一、权益法核算单位						
南昌平海房地产开发有限公司	48,324,950.70		48,324,950.70	4,027,021.47		
上海惟远投资管理有限公司	111,235,837.63	6,235,837.63	105,000,000.00	-7,506,949.82		
二、成本法核算单位						
泉州市城东包装用品厂	170,000.00	170,000.00				
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17	13,833,139.17				
福建中旅实业股份有限公司	168,000.00		168,000.00			
合计	173,731,927.50	20,238,976.80	153,492,950.70	-3,479,928.35		

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
上海惟远投资管理有限公司		6,235,837.63		6,235,837.63	见注释
泉州市城东包装用品厂	170,000.00			170,000.00	已停业
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17			13,833,139.17	已吊销营业执照
合计	14,003,139.17	6,235,837.63	-	20,238,976.80	



注：根据公司 2010 年 2 月 1 日第五届董事会第二十三次会议决议，公司拟将持有的联营公司——上海惟远投资管理有限公司 40%股权转让给北京森隆投资有限公司，转让总价为 10,500 万元，以上决议于 2010 年 3 月 7 日经股东大会批准通过。期末以此次交易价格作为公司对上海惟远投资管理有限公司长期股权投资的可收回金额，按账面价值与可收回金额的差额计提长期股权投资减值准备。

#### (4) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
南昌平海房地产开发有限公司	有限公司	江西省南昌市	陈晓丹	房地产开发	2000	45	45	1,612,428,846.76	1,505,040,067.41	107,388,779.35	293,549,278.20	8,948,936.60
上海惟远投资管理有限公司	有限公司	上海市	陈能忠	投资管理和咨询	300	40	40	399,656,355.32	209,197,961.74	190,458,393.58	-	-18,767,374.56

注：联营公司南昌平海房地产开发有限公司 2009 年度会计报表已由中勤万信会计师事务所有限公司审计，并出具(2010)中勤审字第 01030 号标准无保留意见的审计报告。上海惟远投资管理有限公司 2009 年度会计报表已由中勤万信会计师事务所有限公司审计，并出具(2010)中勤审字第 01024 号标准无保留意见的审计报告。

(5) 公司的控股子公司豪盛(四川)实业有限公司实际出资人为利嘉实业(福建)集团有限公司，公司仅为名义持有，占其股权比例 70%，长期股权投资账面未体现。

(6) 公司向投资企业转移资金的能力未受到限制。

## 8、固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	11,395,417.88	2,088,360.81	2,138,027.82	11,345,750.87
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备	9,937,449.02	1,847,400.81	2,138,027.82	9,646,822.01
其他	1,457,968.86	240,960.00		1,698,928.86
二、累计折旧合计	4,577,349.32	998,300.23	1,379,846.40	4,195,803.15
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备	3,318,922.91	933,762.49	1,379,846.40	2,872,839.00
其他	1,258,426.41	64,537.74		1,322,964.15
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备				
其他				
四、固定资产账面价值合计	6,818,068.56			7,149,947.72
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备	6,618,526.11			6,773,983.01
其他	199,542.45			375,964.71

(2) 本期计提折旧金额为 998,300.23 元。

(3) 本期无已经达到预定可使用状态并办理竣工决算未结转固定资产的工程项目。

(4) 本期无在建工程转入的固定资产。

(5) 固定资产期末余额中无由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因而导致其可回收金额低于账面价值的情况，故不需要提取固定资产减值准备。

(6) 截止 2009 年 12 月 31 日，公司固定资产不存在抵押等担保事项，也无闲置固定资产。

#### 9、商誉

形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制下企业合并形成的商誉		115,672.22		115,672.22	
合计		115,672.22		115,672.22	

注：公司于 2009 年 9 月 30 日以 21,000,000.00 元购买荆门汉通置业有限公司 70% 股权，收购日荆门汉通置业有限公司可辨认净资产公允价值为 29,834,753.97 元，公司应享有 20,884,327.78 元，合并成本 21,000,000.00 元，形成商誉 115,672.22 元。

#### 10、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修		430,023.00	17,917.60		412,105.40	
合计		430,023.00	17,917.60		412,105.40	

## 11、递延所得税资产

项目	期末余额	年初余额
应收款项坏账准备形成的可抵扣暂时性差异	612,711.60	617,681.35
存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异	1,475,625.00	2,034,740.76
长期股权投资减值准备形成的可抵扣暂时性差异	5,059,744.20	3,500,784.79
交易性金融资产形成的可抵扣暂时性差异	130,122.50	316,720.00
预计负债形成的可抵扣暂时性差异	-	337,317.17
合计	7,278,203.30	6,807,244.07

## 12、资产减值准备明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少			期末余额
			转回	转销	合并范围减少	
一、坏账准备	25,740,127.45	2,346,968.93		400.49	380,788.08	27,705,907.81
二、存货跌价准备	8,138,963.02				2,236,463.02	5,902,500.00
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备	14,003,139.17	6,235,837.63				20,238,976.80
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物质减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						

## 13、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、用于担保的资产				
中亭街E、F区	-	55,295,178.32		55,295,178.32
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	-			
安置房	24,033,501.24		24,033,501.24	-
中亭街E、F区	15,208,980.52		15,208,980.52	-
合计	39,242,481.76	55,295,178.32	39,242,481.76	55,295,178.32

抵押资产：公司以中亭街部分开发产品作为抵押物，2009年3月17日为福建华天投资有限公司向中国农业银行福州市台江支行借款2150万元提供抵押担保，担保金额2150万元，抵押物的账面价值47,858,540.54元；2009年6月18日为福建万嘉贸易有限公司向中信银行股份有限公司福州分行借款1320万元提供抵押担保，担保金额1320万元，抵押物的账面价值7,436,637.78元。

#### 14、短期借款

##### (1) 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款		13,000,000.00
抵押担保借款		66,000,000.00
质押抵押担保借款		35,000,000.00
合计		114,000,000.00

#### 15、应付账款

##### (1) 按账龄列示

账龄	期末余额	年初余额
1年内(含1年)	10,000.00	
1-2年(含2年)		282,029.51
2-3年(含3年)		
3年以上	1,795,815.01	1,795,815.01
合计	1,805,815.01	2,077,844.52

(2) 期末应付账款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 应付账款期末余额中无应付关联方款项。

(4) 期末账龄超过一年的大额应付账款主要是尚未结算的应付货款尾款。

#### 16、预收账款

##### (1) 按账龄列示

账龄	期末余额	年初余额
1年内(含1年)	10,250,000.00	9,023,408.00
1-2年(含2年)		6,047,572.00
2-3年(含3年)	1,416,552.00	1,592,565.00
3年以上	3,076,663.33	6,270,965.33
合计	14,743,215.33	22,934,510.33

(2) 期末预收账款中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 预收账款期末余额中无预收关联方款项。

(4) 账龄超过一年的大额预收账款主要是预收中亭街利安苑三层店面认购款, 因尚未交房暂挂账。

#### 17、应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		5,005,169.25	4,996,872.05	8,297.20
二、职工福利费		25,278.80	25,278.80	
三、社会保险费		179,405.05	158,655.04	20,750.01
其中: 1. 医疗保险费		36,891.12	30,688.96	6,202.16
2. 基本养老保险费		139,707.29	125,159.44	14,547.85
3. 失业保险费		2,704.24	2,704.24	
4. 工伤保险费		64.00	64.00	
5. 生育保险费		38.40	38.40	
6. 年金缴费				
四、住房公积金	7,795.00	107,961.00	117,834.00	-2,078.00
五、工会经费和职工教育经费	4,407.50	8,148.50	4,274.00	8,282.00
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
其中: 以现金结算的股份支付				
合计	12,202.50	5,325,962.60	5,302,913.89	35,251.21
其中: 拖欠性质				
工效挂钩				

#### 18、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	9,920,651.70	8,913,789.60
土地增值税	-6,531,927.21	-6,484,538.98
个人所得税	43,302.48	32,115.23
房产税	537,724.64	557,518.93
增值税		141,789.91
所得税	2,004,939.40	-6,706,858.44
城建税		-192.50
增值税公路基金	28,399.34	8,635.15
社会事业费		152,956.03
印花税	-125,206.75	-150,800.38
农教费		32,415.10
地方教育费附加		18,274.70
堤防费		5,334.59
河道工程维护管理费		-27.50
合计	5,877,883.60	-3,479,588.56

注：土地增值税按预收住宅款的 1%、预收店面和车位款的 2%预缴；项目达到清算条件时根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》计提土地增值税。

#### 19、应付股利

项目	期末余额	年初余额	超过1年未支付的原因
福建省泉州市区经济发展公司	1,123,175.70	1,123,175.70	延期支付
合计	1,123,175.70	1,123,175.70	

#### 20、其他应付款

##### (1) 按账龄列示

账龄	期末余额	年初余额
1年内（含1年）	26,158,487.50	84,916,688.99
1-2年（含2年）	11,988,982.69	34,950,564.13
2-3年（含3年）	30,138,325.03	2,732,169.89
3年以上	11,027,350.15	9,498,211.30
合计	79,313,145.37	132,097,634.31

##### (2) 主要项目披露

项目	期末余额	年初余额	内容
北京富成源投资有限公司	50,200,000.00	68,200,000.00	往来款
福州大展实业有限公司	9,096,545.72	7,286,400.45	往来款
福建太德投资有限公司	3,010,000.00	510,000.00	往来款
福州森森实业有限公司	2,660,925.11	210,925.11	往来款
陈隆基	2,266,780.00	2,266,780.00	往来款
合计	67,234,250.83	78,474,105.56	

(3) 期末其他应付款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应付款中应付关联方情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应付款总额的比例 (%)
福建省泉州市区经济发展公司	股东	38,267.95	0.05
陈隆基	实际控制人	2,266,780.00	2.86
上海惟远投资管理有限公司	联营子公司	800,000.00	1.01
合计		3,105,047.95	3.92

(5) 账龄超过一年的大额其他应付款如下:

单位名称	期末余额	性质或内容
北京富成源投资有限公司	38,200,000.00	往来款
陈隆基	2,266,780.00	往来款
福州森森实业有限公司	1,660,925.11	往来款
合计	42,127,705.11	

## 21、预计负债

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	合并范围减少	
延期交房违约金	110,000.00			110,000.00	
延期办理产权违约金	1,239,268.69			1,239,268.69	
合计	1,349,268.69			1,349,268.69	

## 22、股本

	年初余额	本期增减变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人股份							
3、其他内资持股							
其中：							
境内法人持股							
境外自然人持股							
其他							
4、外资持股	124,314,430.00				-124,314,430.00	-124,314,430.00	
其中：							
境外法人持股	124,314,430.00				-124,314,430.00	-124,314,430.00	
境内自然人持股							
有限售条件股份合计	124,314,430.00				-124,314,430.00	-124,314,430.00	
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	216,251,120.00				124,314,430.00	124,314,430.00	340,565,550.00
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
已上市流通股份合计	216,251,120.00				124,314,430.00	124,314,430.00	340,565,550.00
三、股份总数	340,565,550.00						340,565,550.00

注：本期公司非流通股股份由有限售条件股份转为无限售条件股份的数量为 124,314,430.00 股。

### 23、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	17,808,348.08			17,808,348.08
其他资本公积	12,090,777.97			12,090,777.97
合计	29,899,126.05			29,899,126.05

### 24、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	18,515,842.16	156,864.47		18,672,706.63
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	18,515,842.16	156,864.47		18,672,706.63



## 25、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	70,083,411.84	
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	70,083,411.84	
加:本期归属于母公司所有者的净利润	6,236,345.25	
减:提取法定盈余公积	156,864.47	按母公司净利润的10%提取
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	76,162,892.62	

## 26、营业收入、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	53,742,889.00	57,403,949.00
其他业务收入	2,901,646.45	3,285,644.45
合计	56,644,535.45	60,689,593.45

## (2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	39,498,072.83	45,119,470.68
其他业务支出		560,202.35
合计	39,498,072.83	45,679,673.03

## (3) 主营业务收入按业务分部

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
房产销售	53,742,889.00	39,498,072.83	57,403,949.00	45,119,470.68
合计	53,742,889.00	39,498,072.83	57,403,949.00	45,119,470.68

## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
福州立宝房地产开发有限公司	19,164,800.00	33.84
福州市晋安新紫阳大酒楼	1,297,923.00	2.29
李林让, 林亚娟, 李刚	670,000.00	1.18
宋凯	625,000.00	1.10
吴军, 时英菊	584,780.00	1.03
合计	22,342,503.00	39.44

## 27、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	1,889,875.68	953,062.45	5%
土地增值税	-81.56		30%
城建税	12,803.62		7%
教育费附加	22,556.91	9,530.63	1%、3%、4%
河道工程维护管理费	1,829.05		1%
房产税	347,865.89		12%
合计	2,274,849.59	962,593.08	

## 28、公允价值变动损益

产生公允价值变动损益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	746,390.00	-3,615,150.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合计	746,390.00	-3,615,150.00

## 29、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,479,928.35	13,021,419.12
处置交易性金融资产取得的收益		442,298.40
持有交易性金融资产期间取得的收益	44,977.37	
处置长期股权投资产生的投资收益	20,232,174.69	
合计	16,797,223.71	13,463,717.52

### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南昌平海房地产开发有限公司	4,027,021.47	14,362,631.67	被投资单位本期净利润减少
上海惟远投资管理有限公司	-7,506,949.82	-1,341,212.55	被投资单位本期净利润减少
合计	-3,479,928.35	13,021,419.12	

(3) 本期公司将持有的福州兆祥房地产开发有限公司 73.47% 股权全部转让，获得股权转让收益 20,232,174.69 元，转让款项已全额收回。

(4) 投资收益汇回不存在重大限制。

## 30、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,346,968.93	-2,296,661.06
二、存货跌价损失		-1,400.00
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失	6,235,837.63	
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	8,582,806.56	-2,298,061.06

### 31、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
无需支付的款项转入		1,644,195.20
预计负债转入		2,227,883.56
更名费收入	365,899.00	39,085.70
退安置房补偿金	6,886,661.17	
其他	363,840.09	8,050.00
合计	7,616,400.26	3,919,214.46

注：本期退安置房补偿金系多伦路项目正在协商调整原拆迁安置方案，因此将绿洲花园的安置房全部退还给上海环绿房地产开发有限公司，经双方协商上海环绿房地产开发有限公司支付补偿金扣除应交的税金后净额为 6,886,661.17 元。

### 32、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	683,181.42	828,986.89
其中：固定资产处置利得	683,181.42	828,986.89
无形资产处置利得		-
捐赠支出		100,000.00
税收滞纳金及罚款	266,244.21	218,550.07
其他	242,892.14	237,176.22
合计	1,192,317.77	1,384,713.18

## 33、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,173,969.14	-759,033.16
递延所得税调整	-1,375,347.55	-619,802.41
合计	1,798,621.59	-1,378,835.57

## 34、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收往来款	33,373,843.76	72,349,094.08
收退房款	90,721,330.00	-
利息收入	23,524.27	235,911.05
其他	99,063.82	49,769.44
合计	124,217,761.85	72,634,774.57

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	37,130,660.00	133,103,168.50
付投标保证金	10,000,000.00	
办公楼及宿舍押金	211,240.00	
办公费	696,403.74	605,708.92
差旅费	1,206,871.83	1,073,418.99
交际应酬费	1,014,444.74	1,032,152.57
保险费	22,763.92	
诉讼费		459,690.00
会务费	35,387.00	47,774.50
董事会费	17,261.00	20,135.30
通讯费	121,654.97	133,099.99
汽车费用	473,679.06	367,914.43
审计费	500,000.00	400,000.00
律师费	8,000.00	33,000.00
租金	1,196,605.66	791,666.67
水电费	42,959.81	21,764.11
银行手续费	18,767.88	21,237.35
评估费		225,439.89
测绘费		12,241.00
咨询费	110,000.00	
税收滞纳金及罚款		144,070.00
其他	845,985.06	410,243.11
合计	53,652,684.67	138,902,725.33

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付房产抵押评估费等		161,000.00
合计		161,000.00

## 35、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	10,010,053.54	3,827,159.25
加：资产减值准备	8,582,806.56	-2,298,061.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	993,317.00	1,204,226.19
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	17,917.60	
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）	683,181.42	828,986.89
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）	-746,390.00	3,615,150.00
财务费用（收益以“-”号填列）	5,532,762.36	15,653,302.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,797,223.71	-13,463,717.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,375,347.55	155,126.69
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-774,929.10
存货的减少（增加以“-”号填列）	121,686,472.18	-43,607,297.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-22,893,921.41	142,547,339.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,347,863.56	-181,522,125.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	114,041,491.55	-73,834,839.44
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	6,217,969.53	2,555,412.55
减：现金的期初余额	2,555,412.55	274,195,964.30
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	3,662,556.98	-271,640,551.75

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	21,000,000.00	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	21,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,223,935.25	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19,776,064.75	
4、取得子公司的净资产	29,834,753.97	
流动资产	31,997,674.48	
非流动资产	334,156.69	
流动负债	2,497,077.20	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	50,000,000.00	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	50,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,318,138.94	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	48,681,861.06	
4、处置子公司的净资产	40,516,980.13	
流动资产	76,981,391.84	
非流动资产	904,388.32	
流动负债	36,163,919.34	
非流动负债	1,204,880.69	

### (3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	6,217,969.53	2,555,412.55
其中：库存现金	80,123.78	70,609.91
可随时用于支付的银行存款	6,137,845.75	2,484,802.64
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,217,969.53	2,555,412.55

## 《六》关联方及关联交易

公司与子公司以及各子公司间的关联方交易已在合并报表时抵销，公司与其他关联方在报告期内的交易如下：

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (港元)	母公司对本 公司的持股 比例	母公司对 本公司的 表决权比	本公司最终控制方	组织机构 代码
多伦投资(香港)有限公司	母子公司	其他	香港	王华玉	贸易、投资	300万	36.50%	36.50%	陈隆基	

2、本公司的子公司情况

子公司名称	法定代表人	注册地	组织机构代码	经济性质或 类型	注册资本 (万元)	本企业合计 持股比例	本企业合计享 有的表决权比 例
上海多伦建设发展有限公司	陈代琛	上海市溧阳路1300号三楼	752490794	有限公司	10000	51%	51%
荆门汉通置业有限公司	陈勇	荆门市象山一路19号	69178059-4	有限公司	6000	70%	70%
豪盛(四川)实业有限公司	陈翔	广汉市中山大道南四段		有限公司	20000	70%	0%

3、本公司的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本公司 持股比例 (%)	本公司在被 投资单位表 决权比例(%)	期末资产总额 (万元)	期末负债总额 (万元)	期末净资产 总额 (万元)	本期营业收入 总额 (万元)	本期净利润 (万元)	关联关系	组织机构代码
南昌平海房地产开发有限公司	有限公司	江西省南昌市	陈晓丹	房地产开发	2000	45	45	161,242.89	150,504.01	10,738.88	29,354.93	894.89	联营公司	74605938-3
上海惟远投资管理有限公司	有限公司	上海市	陈能忠	投资管理和 咨询	300	40	40	39,965.64	20,919.80	19,045.84	0.00	-1,876.74	联营公司	67273238-6

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
福建省泉州市区经济发展公司	股东	15618015-9
豪盛(山东)有限公司	本公司持股20%	
黑龙江翔远矿业有限公司	本公司的联营公司上海惟远投资管理有限公司持股85%	79052352-6
黑龙江新东矿业有限公司	本公司的联营公司上海惟远投资管理有限公司持股85%	67746408-4
陈隆基	本公司实际控制人	

5、关联方交易

本期未发生关联方交易。

6、关联方应收应付款项

公司与子公司以及各子公司间的关联方应收应付款项已在合并报表时抵消，公司与其他关联方在报告期内的关联方应收应付款项如下：



项目名称	企业名称	期末余额	年初余额
其他应收款	南昌平海房地产开发有限公司	12,599,867.72	13,574,823.87
其他应收款	豪盛(山东)有限公司	392,926.60	392,926.60
	合 计	12,992,794.32	13,967,750.47
其他应付款	陈隆基	2,266,780.00	2,266,780.00
其他应付款	福建省泉州市区经济发展公司	38,267.95	38,267.95
其他应付款	上海惟远投资管理有限公司	800,000.00	6,000,000.00
	合 计	3,105,047.95	8,305,047.95

### 《七》或有事项

截至 2009 年 12 月 31 日，公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债如下：

2009 年 3 月 17 日，公司为福建华天投资有限公司向中国农业银行福州市台江支行借款 2150 万元提供抵押担保，担保期限一年。

2009 年 6 月 18 日，公司为福建万嘉贸易有限公司向中信银行股份有限公司福州分行借款 1320 万元提供抵押担保，担保期限一年，由福建卓诚贸易有限公司提供反担保。

### <八>承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日，公司无应披露的重大承诺事项。

### <九>资产负债表日后事项

1、根据公司 2010 年 1 月 13 日第五届董事会第二十二次会议决议，公司为福建万嘉贸易有限公司向中信银行股份有限公司福州分行 4,500 万元短期借款提供信誉担保，借款期限为 2010 年 1 月 13 日至 2010 年 12 月 15 日，福建卓诚房地产开发有限公司为上述借款提供反担保。

2、根据公司 2010 年 2 月 1 日第五届董事会第二十三次会议决议，公司拟将持有的联营公司---上海惟远投资管理有限公司 40%股权转让给北京森隆投资有限公司，转让总价为 10,500 万元，以上决议于 2010 年 3 月 7 日经股东大会批准通过。截至审计报告日，已收到股权转让款 5800 万元。

3、资产负债表日后归还账龄一年以上的大额其他应付款有：2010 年 3 月 10 日归还北京富成源投资有限公司往来款 2500 万元。

4、公司第五届董事会第二十四次会议审议通过了《2009 年度利润分配预案》

2009 年度公司实现净利润 10,010,053.54 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 6,236,345.25 元，经提取 10%的法定盈余公积 156,864.47 元，加年初未分配 70,083,411.84 元，2009 年末实际可供股东分配的利润为 76,162,892.62 元。根据公司 2010 年开发项目的资金需求，公司拟决定本年度不进行利润分配，未分配利润将用于投资正在开发的项目。2009 年年末资本公积余额 29,899,126.05 元，公司拟决定本年度不以资本公积金转增股本。

该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

#### <十>其他重要事项

##### 1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初余额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末余额
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	1,692,790.00	746,390.00			2,439,180.00
金融资产合计	1,692,790.00	746,390.00			2,439,180.00

##### 2、关于公司投资设立豪盛(四川)实业有限公司

公司于 2003 年 4 月 8 日与成都众智成城投资管理有限责任公司就共同投资设立豪盛(四川)实业有限公司，签订了《四川豪盛投资合同》。2003 年 4 月 30 日，豪盛(四川)实业有限公司正式成立。豪盛(四川)实业有限公司注册资本为 2 亿元，其中，公司出资 14000 万元(占注册资本的 70%)。公司的出资方式为机器设备，均属利嘉实业(福建)集团有限公司所有，公司没有任何的真实出资，仅为挂名。豪盛(四川)实业有限公司成立后，公司也未对其进行任何的实质投资，故不存在真实出资，因此，未将其纳入公司的控股子公司范围。利嘉实业(福建)集团有限公司已向当地有关部门提交报告办理有关股东的变更手续，但办理过程所需要的相关文件及资料尚未搜集齐全，因此股东变更手续目前仍无法办理。利嘉实业(福建)集团有限公司承诺待相关资料搜集齐全后立即

办理有关的股东变更手续，豪盛（四川）实业有限公司所发生的一切经济损失和法律责任的均由利嘉实业（福建）集团有限公司承担。

### 3、关于公司转让子公司股权事项

根据公司 2009 年 3 月 30 日第五届董事会第十五次会议决议，将公司持有的福州兆祥房地产开发有限公司 73.47%股权转让给福州立宝房地产有限公司。2009 年 3 月 31 日，双方签订了《股权转让协议》，确定转让价格为 5000 万元。该项交易不构成关联交易。福州兆祥房地产开发有限公司于 2009 年 9 月 8 日办理营业执照变更手续，转让款项截至 2009 年 9 月 30 日全额收到，交易双方于 2009 年 9 月 30 日进行资产交接。2009 年 9 月 30 日福州兆祥房地产开发有限公司审定后净资产为 4,051.70 万元，归属于母公司的净资产为 2,976.78 万元。公司以 2009 年 9 月 30 日作为股权转让日，按收到的转让款项与处置日享有其净资产份额的差额确认股权转让收益 2,023.22 万元。

### 4、关于公司购买子公司股权事项

根据公司 2009 年 9 月 11 日第五届董事会第十八次会议决议，由公司出资 2100 万元收购荆门汉通置业有限公司 70%股权。2009 年 9 月 11 日，公司与福建太德投资有限公司签订了《股权转让协议》，确定转让价格为 2100 万元。该项交易不构成关联交易。荆门汉通置业有限公司于 2009 年 9 月 21 日办理营业执照变更手续，转让款项截至 2009 年 9 月 30 日全额支付，交易双方于 2009 年 9 月 30 日进行资产交接。2009 年 9 月 30 日荆门汉通置业有限公司可辨认净资产公允价值为 2,983.48 万元，公司按股权比例应享有 2,088.43 万元。公司以 2009 年 9 月 30 日作为股权收购日，按合并成本与可辨认净资产公允价值的差额确认商誉 11.57 万元。

### 5、关于母公司股权质押事项

2009 年 9 月 3 日，多伦投资（香港）有限公司将持有的本公司 2500 万股股份质押于华夏银行股份有限公司福州华林支行，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了质押登记手续。2009 年 12 月 11 日，多伦投资（香港）有限公司将持有的 9700 万股股份质押于新华信托股份有限公司，质押期两年，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。截至 2009 年 12 月 31 日，多伦投资（香港）有限公司持有公司流通股 124,314,430 股，其中 122,000,000 股已质押。

## <十一>母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

## (1) 分类

## A、应收账款按风险特征分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大且单独计提坏账准备						
单项金额非重大且单独计提坏账准备	703,234.60	5.05	703,234.60	703,234.60	5.03	703,234.60
按类似信用风险特征组合:						
其中: 单项金额重大						
单项金额不重大	13,215,323.27	94.95	13,215,323.27	13,275,072.62	94.97	13,156,889.96
合计	13,918,557.87	100.00	13,918,557.87	13,978,307.22	100.00	13,860,124.56
账面价值			-			118,182.66

## B、应收账款按账龄结构列示

账龄结构	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年内(含1年)					59,749.35	0.43	597.49	0.00
1-2年(含2年)								
2-3年(含3年)					203,111.40	1.45	203,111.40	1.47
3-4年(含4年)	203,111.40	1.46	203,111.40	1.46	444,824.00	3.18	444,824.00	3.21
4-5年(含5年)	444,824.00	3.20	444,824.00	3.20	350,453.20	2.51	291,422.40	2.10
5年以上	13,270,622.47	95.34	13,270,622.47	95.34	12,920,169.27	92.43	12,920,169.27	93.22
合计	13,918,557.87	100.00	13,918,557.87	100.00	13,978,307.22	100.00	13,860,124.56	100.00

注:本科目中属于本公司与控股子公司的往来款项,已在编制合并报表时抵销,因此未计提坏账准备。

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	期末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
中亭街E、F区部分店面尾款	703,234.60	703,234.60	100.00	客户已无法联系,收回的可能性较小
合计	703,234.60	703,234.60	100.00	

(3) 期末应收账款中无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 应收账款前五名欠款金额合计 5,969,532.91 元,占应收账款总额 42.89%。

(5) 期末应收账款中无应收关联方款项。

## 2、其他应收款

### (1) 分类

#### A、其他应收款按风险特征分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大且单独计提坏账准备						
单项金额非重大且单独计提坏账准备	5,415,000.00	4.65	5,415,000.00	5,415,000.00	2.20	5,415,000.00
按类似信用风险特征组合:						
其中: 单项金额重大	102,025,361.15	87.62	2,458,362.42	235,081,511.98	95.42	799,956.10
单项金额非重大	8,992,522.23	7.73	5,616,776.58	5,866,722.23	2.38	5,220,795.19
合计	116,432,883.38	100.00	13,490,139.00	246,363,234.21	100.00	11,435,751.29
账面价值	102,942,744.38			234,927,482.92		

#### B、其他应收款按账龄披露

账龄结构	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年内(含1年)	37,404,269.25	32.13	2,643.00	0.02	145,834,855.99	59.20	60,818.56	0.53
1-2年(含2年)	61,652,048.16	52.95	606,685.60	4.50	51,892,240.48	21.06	748,629.82	6.55
2-3年(含3年)	6,286,298.23	5.40	1,885,889.47	13.98	26,833,188.50	10.89	34,016.55	0.30
3-4年(含4年)	109,888.50	0.09	54,944.25	0.41	11,424,582.80	4.64	501,006.40	4.38
4-5年(含5年)	602,012.80	0.52	561,610.24	4.16	4,650,432.40	1.89	4,363,345.92	38.15
5年以上	10,378,366.44	8.91	10,378,366.44	76.93	5,727,934.04	2.32	5,727,934.04	50.09
合计	116,432,883.38	100.00	13,490,139.00	100.00	246,363,234.21	100.00	11,435,751.29	100.00

注:本科目中属于本公司与控股子公司的往来款项,已在编制合并报表时抵销,因此未计提坏账准备。

(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账款坏账准备计提

项目	期末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
上海朝发汽车贸易有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	发票未到的费用性挂账, 客户已无法联系
上海敖子州经贸有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	
李峰	415,000.00	415,000.00	100.00	
上海孙桥投资有限公司	400,000.00	400,000.00	100.00	经法院强制执行后, 剩余款项无法收回
合计	5,415,000.00	5,415,000.00		

(3) 期末其他应收款中无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 其他应收款期末账面余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	年限	性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
上海多伦建设发展有限公司	子公司	89,845,161.42	1-2年	往来款	77.16
南昌平海房地产开发有限公司	联营子公司	12,180,199.73	1-3年	往来款	10.46
荆门汉通置业有限公司	子公司	2,880,000.00	1年以内	往来款	2.47
上海朝发汽车贸易有限公司	非关联方	2,300,000.00	5年以上	发票未到的费用性挂账	1.98
上海敖子州经贸有限公司	非关联方	2,300,000.00	5年以上	往来款	1.98
合计		109,505,361.15			94.05

(5) 其他应收款关联方款项

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
上海多伦建设发展有限公司	子公司	89,845,161.42	77.16
荆门汉通置业有限公司	子公司	2,880,000.00	2.47
南昌平海房地产开发有限公司	联营子公司	12,180,199.73	10.46
豪盛(山东)有限公司	联营子公司	392,926.60	0.35
合计		105,298,287.75	90.44

### 3、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	期末余额	年初余额
福建中旅实业股份有限公司	168,000.00	168,000.00
上海多伦建设发展有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00
福州兆祥房地产开发有限公司		29,754,980.00
南昌平海房地产开发有限公司	48,324,950.70	44,297,929.23
上海惟远投资管理有限公司	111,235,837.63	118,742,787.45
荆门汉通置业有限公司	42,000,000.00	
泉州市城东包装用品厂	170,000.00	170,000.00
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17	13,833,139.17
减: 长期投资减值准备	20,238,976.80	14,003,139.17
合计	246,492,950.70	243,963,696.68

## (2) 按成本法核算和按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	占被投资公司 注册资本 比例 (%)	占被投资公司 表决权 比例 (%)	初始投资金额	追加投资金额	年初余额		
					余额	减: 长期投资减 值准备	净额
一、权益法核算单位							
南昌平海房地产开发有限公司	45	45	4,500,000.00	4,500,000.00	44,297,929.23		44,297,929.23
上海惟远投资管理有限公司	40	40	120,084,000.00		118,742,787.45		118,742,787.45
二、成本法核算单位							
泉州市城东包装用品厂	10	10	170,000.00		170,000.00	170,000.00	
豪盛(山东)有限公司	20	20	13,833,139.17		13,833,139.17	13,833,139.17	
福建中旅实业股份有限公司	0.23	0.23	168,000.00		168,000.00		168,000.00
上海多伦建设发展有限公司	51	51	70,000,000.00	20,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00
福州兆祥房地产开发有限公司			29,754,980.00		29,754,980.00		29,754,980.00
荆门汉通置业有限公司	70	70	21,000,000.00	21,000,000.00			
合计			259,510,119.17	45,500,000.00	257,966,835.85	14,003,139.17	243,963,696.68

(续上表)

被投资单位	期末余额			本期增减情况	本期分得现金 红利	累计分得现 金红利
	账面余额	减: 长期投资 减值准备	净额			
一、权益法核算单位						
南昌平海房地产开发有限公司	48,324,950.70		48,324,950.70	4,027,021.47		
上海惟远投资管理有限 公司	111,235,837.63	6,235,837.63	105,000,000.00	-7,506,949.82		
二、成本法核算单位						
泉州市城东包装用品厂	170,000.00	170,000.00				
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17	13,833,139.17				
福建中旅实业股份有限 公司	168,000.00		168,000.00			
上海多伦建设发展有限 公司	51,000,000.00		51,000,000.00			
福州兆祥房地产开发有 限公司				-29,754,980.00		

荆门汉通置业有限公司	42,000,000.00		42,000,000.00	42,000,000.00		
合计	266,731,927.50	20,238,976.80	246,492,950.70	8,765,091.65		

### (3) 长期股权投资减值准备

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
上海惟远投资管理有限公司		6,235,837.63		6,235,837.63	见注释
泉州市城东包装用品厂	170,000.00			170,000.00	已停业
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17			13,833,139.17	已吊销营业执照
合计	14,003,139.17	6,235,837.63		20,238,976.80	

注：根据公司 2010 年 2 月 1 日第五届董事会第二十三次会议决议，公司拟将持有的联营公司——上海惟远投资管理有限公司 40%股权转让给北京森隆投资有限公司，转让总价为 10,500 万元，以上决议于 2010 年 3 月 7 日经股东大会批准通过。期末以此次交易价格作为公司对上海惟远投资管理有限公司长期股权投资的可收回金额，按账面价值与可收回金额的差额计提长期股权投资减值准备。

(4) 联营公司南昌平海房地产开发有限公司 2009 年度会计报表已由中勤万信会计师事务所有限公司审计，并出具(2010)中勤审字第 01030 号标准无保留意见的审计报告。上海惟远投资管理有限公司 2009 年度会计报表已由中勤万信会计师事务所有限公司审计，并出具(2010)中勤审字第 01024 号标准无保留意见的审计报告。

(5) 公司的控股子公司豪盛(四川)实业有限公司实际出资人为利嘉实业(福建)集团有限公司，公司仅为名义持有，占其股权比例 70%，长期股权投资账面未体现。

(6) 本期公司将持有的福州兆祥房地产开发有限公司 73.47%股权全部转让，获得股权转让收益 20,245,020.00 元，转让款项已全额收回。

(7) 公司向投资企业转移资金的能力未受到限制。

## 4、营业收入、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	19,164,800.00	38,342,700.00
其他业务收入	2,898,882.45	3,285,644.45
合计	22,063,682.45	41,628,344.45

### (2) 营业成本



项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	13,775,346.81	31,250,275.14
其他业务支出		560,202.35
合计	13,775,346.81	31,810,477.49

## (3) 主营业务收入按业务分部

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
房产销售收入	19,164,800.00	13,775,346.81	38,342,700.00	31,250,275.14
合计	19,164,800.00	13,775,346.81	38,342,700.00	31,250,275.14

## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
福州立宝房地产开发有限公司	19,164,800.00	86.86
福州市晋安新紫阳大酒楼	1,297,923.00	5.88
卓郭勇	552,919.00	2.51
张汉钦	418,245.65	1.90
黄剑辉	104,541.00	0.47
合计	21,538,428.65	97.62

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-3,479,928.35	13,021,419.12
处置长期股权投资产生的投资收益	20,245,020.00	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	16,765,091.65	13,021,419.12

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南昌平海房地产开发有限公司	4,027,021.47	14,362,631.67	被投资单位本期净利润减少
上海惟远投资管理有限公司	-7,506,949.82	-1,341,212.55	被投资单位本期净利润减少
合计	-3,479,928.35	13,021,419.12	

(3) 本期公司将持有的福州兆祥房地产开发有限公司 73.47% 股权全部转让, 获得股权转让收益 20,245,020.00 元, 转让款项已全额收回。

(4) 投资收益汇回不存在重大限制。

#### 6、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	1,568,644.73	4,442,179.25
加: 资产减值准备	8,348,658.65	-2,319,531.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	522,954.41	745,575.13
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	683,181.42	828,986.89
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	4,880,050.16	14,015,972.15
投资损失(收益以“-”号填列)	-16,765,091.65	-13,021,419.12
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,573,567.74	-167,538.75
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)	13,775,346.81	31,251,675.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	118,780,100.18	29,196,758.62
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,511,212.29	-65,572,465.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	126,709,064.68	-599,808.20
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,195,597.73	278,394.02
减: 现金的期初余额	278,394.02	181,275,472.37
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,917,203.71	-180,997,078.35

## <十二>补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

根据根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，本公司非经常性损益项目列示如下：

项目	金额
非流动资产处置损益	19,548,993.27
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	746,390.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
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	7,107,263.91
小计	27,402,647.18
减：所得税影响额	6,962,143.74
归属于少数股东的非经常性损益影响额	2,892,224.66
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	17,548,278.78
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11,311,933.53
非经常性损益净额对净利润的影响	281.39%

## 2、净资产收益率及每股收益

## (1) 2009 年度净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	1.35%	0.018	0.018
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	-2.45%	-0.033	-0.033

## (2) 2008 年度净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	1.19%	0.016	0.016
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	-0.24%	-0.003	-0.003

## (3) 净资产收益率及每股收益计算过程

项目	序号	2009年度	2008年度
分子			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	6,236,345.25	5,428,457.23
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	17,548,278.78	6,524,100.24
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	-11,311,933.53	-1,095,643.01
分母			
年初股份总数	4	340,565,550.00	340,565,550.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
发行新股或债转股等增加股份数	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
报告期因回购减少股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期月份数	10	12	12
发行在外的普通股加权平均数	11=4+5+6*7/10-8*9/10	340,565,550.00	340,565,550.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	12	459,063,930.05	453,635,472.82
为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	13		
为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	14		
报告期回购或现金分红下一月份起至报告期年末的月份数	15		
归属于公司普通股股东的期末净资产	16	465,300,275.30	459,063,930.05
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	17=12+1*50%+13*7/10-14*15/10	462,182,102.67	456,349,701.43

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额(或本期金额)	期初余额(或上年金额)	变动比率	变动原因
货币资金	6,217,969.53	2,555,412.55	143.33%	收子公司转让款及并表单位增加
交易性金融资产	2,439,180.00	1,692,790.00	44.09%	期末市值上升
应收账款	6,722.03	2,469,983.85	-99.73%	本期并表单位减少福州兆祥房地产有限公司
预付款项	47,800,000.00	5,000,400.00	855.92%	本期预付荆门土地保证金
其他应收款	10,936,117.25	16,298,974.67	-32.90%	本期收回往来款
存货	401,830,938.64	582,833,452.77	-31.06%	本期退回安置房及并表单位减少福州兆祥房地产有限公司
商誉	115,672.22	0.00	全额增加	本期产生非同一控制下企业合并形成的商誉
长期待摊费用	412,105.40	0.00	全额增加	本期增加办公楼装修费
短期借款	0.00	114,000,000.00	-100%	本期归还全部短期借款
预收账款	14,743,215.33	22,934,510.33	-35.72%	并表单位减少福州兆祥房地产有限公司
应付职工薪酬	35,251.21	12,202.50	188.89%	本期社保未交数增加
应交税金	5,877,883.60	-3,479,588.56	268.92%	并表单位减少福州兆祥房地产有限公司及本期应交所得税增加
其他应付款	79,313,145.37	132,097,634.31	-39.96%	本期支付往来款及并表单位减少福州兆祥房地产有限公司
预计负债	0.00	1,349,268.69	-100.00%	并表单位减少福州兆祥房地产有限公司
营业税金及附加	2,274,849.59	962,593.08	136.33%	上期销售二次交易房产按差额交纳营业税
销售费用	268,756.84	28,666.00	837.55%	本期支付房屋登记费金额较大
财务费用	5,535,025.78	15,707,552.20	-64.76%	本期归还全部借款相应利息减少
资产减值损失	8,582,806.56	-2,298,061.06	473.48%	本期计提对上海惟远投资管理有限公司的长期股权投资减值准备
公允价值变动损益	746,390.00	-3,615,150.00	120.65%	本期交易性金融资产市值上升
营业外收入	7,616,400.26	3,919,214.46	94.33%	本期收到退回安置房补偿金
所得税费用	1,798,621.59	-1,378,835.57	230.44%	本期应纳税所得额增加

## &lt;十三&gt;财务报表的批准

公司财务报表于 2010 年 4 月 8 日经第五届董事会第二十四次会议批准通过。

根据公司章程本财务报告将提交股东大会审议。

## 十二、备查文件目录

- (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财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：林建星  
上海多伦实业股份有限公司  
2010年4月8日