

# 上海同达创业投资股份有限公司



## 2009 年年度报告

二〇一〇年四月二十日

# 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.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	7
六、公司治理结构.....	10
七、股东大会情况简介.....	15
八、董事会报告.....	15
九、监事会报告.....	19
十、重要事项.....	20
十一、财务会计报告.....	26
十二、备查文件目录.....	85

## 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) 深圳市鹏城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	周立武
主管会计工作负责人姓名	胡嘉捷
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	黄裴平

公司负责人周立武、主管会计工作负责人胡嘉捷及会计机构负责人（会计主管人员）黄裴平声明：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	上海同达创业投资股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	同达创业
公司的法定英文名称	SHANGHAI TONGDA VENTURE CAPITAL CO.,LTD.
公司的法定英文名称缩写	SHTD
公司法定代表人	周立武

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	薛玉宝
联系地址	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 2 楼
电话	021-58545898
传真	021-58541001
电子信箱	swc07@sohu.com

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 24 楼
注册地址的邮政编码	201206
办公地址	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 2 楼
办公地址的邮政编码	201206
电子信箱	swc07@sohu.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	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 2 楼

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	同达创业	600647	

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1991 年 7 月 27 日
公司首次注册登记地点		上海市天目西路 488 号
首次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 5 月 15 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区金新路 58 号 2405-2411 室
	企业法人营业执照注册号	310000100586
	税务登记号码	310115132202317
	组织机构代码	13220231-7
公司聘请的会计师事务所名称		深圳市鹏城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		深圳福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

## 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	186,971,519.72
利润总额	195,128,712.85
归属于上市公司股东的净利润	73,589,201.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	67,090,662.05
经营活动产生的现金流量净额	504,245,287.33

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-599,540.69
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）	239,206.03
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	600,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,912,558.13
所得税影响额	-1,617,475.49
少数股东权益影响额（税后）	-36,208.18
合计	6,498,539.80

## (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	586,118,563.39	151,889,435.58	285.89	75,372,026.77
利润总额	195,128,712.85	14,522,005.70	1,243.68	-689,240.69
归属于上市公司股东的净利润	73,589,201.85	9,056,494.68	712.56	2,058,390.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,090,662.05	4,777,719.49	1,304.24	-9,504,583.90
经营活动产生的现金流量净额	504,245,287.33	-29,397,354.28	1,815.27	-81,804,822.47
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期	2007 年末

			末增减(%)	
总资产	653,792,019.60	635,310,371.00	2.91	522,802,954.82
所有者权益（或股东权益）	133,053,181.76	59,393,915.91	124.02	58,567,322.28

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）	1.3751	0.1692	712.71	0.0385
稀释每股收益（元 / 股）	1.3751	0.1692	712.71	0.0385
扣除非经常性损益后的基本每股收益 （元 / 股）	1.2536	0.0893	1,303.81	-0.1776
加权平均净资产收益率（%）	76.46	14.87	增加 61.59 个百分点	3.48
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率（%）	69.71	7.85	增加 61.86 个百分点	-16.07
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	9.4222	-0.5493	1,815.31	-1.5286
	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）	2.4862	1.1098	124.02	1.0944

#### 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	9,701,611	18.13				-9,701,611	-9,701,611	0	0
1、国家持股									
2、国有法人 持股	9,701,611	18.13				-9,701,611	-9,701,611	0	0
3、其他内资 持股									
其中：境内非 国有法人持 股									
境内自然 人持股									
4、外资持股									
其中：境外法 人持股									
境外自然 人持股									
二、无限售条 件流通股份	43,815,139	81.87				9,701,611	9,701,611	53,516,750	100
1、人民币普 通股	43,815,139	81.87				9,701,611	9,701,611	53,516,750	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	53,516,750	100				0	0	53,516,750	100

#### 股份变动的批准情况

本次有限售条件的流通股上市为公司自股权分置改革实施后第三次安排有限售条件流通股上市。本次有限售条件的流通股上市流通日为 2009 年 4 月 27 日，上市数量为 9,701,611 股。目前公司因股改形成的限售股权已全部实现解禁，转为流通股。

#### 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
信达投资有限公司	9,701,611	9,701,611	0	0	股权分置改革	2009 年 4 月 27 日
合计	9,701,611	9,701,611	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							6,212 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	
信达投资有限公司	国有法人	41.85	22,397,534	-1,999,915	0	无	
徐步云	境内自然人	3.56	1,903,068	1,123,968	0	未知	
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	未知	1.77	945,000		0	未知	
乔晓辉	境内自然人	1.50	800,700			未知	
石磊	境内自然人	1.35	721,038	121,038		未知	

郭乐	境内自然人	0.51	272,311			未知
李淑芹	境内自然人	0.49	260,000			未知
乔晓尉	境内自然人	0.47	250,000	-150,000		未知
上海锦江国际酒店发展股份有限公司	未知	0.38	200,000			未知
上海嘉诚投资管理有限公司	未知	0.38	200,000			未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
信达投资有限公司		22,397,534		人民币普通股	22,397,534	
徐步云		1,903,068		人民币普通股	1,903,068	
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司		945,000		人民币普通股	945,000	
乔晓辉		800,700		人民币普通股	800,700	
石磊		721,038		人民币普通股	721,038	
郭乐		272,311		人民币普通股	272,311	
李淑芹		260,000		人民币普通股	260,000	
乔晓尉		250,000		人民币普通股	250,000	
上海锦江国际酒店发展股份有限公司		200,000		人民币普通股	200,000	
上海嘉诚投资管理有限公司		200,000		人民币普通股	200,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知前十名无限售条件股东及前十名股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	刘亚晶
成立日期	2000年8月1日
注册资本	2,000,000,000
主要经营业务或管理活动	实业项目、房地产、高新技术开发项目的投资、资产托管、重组等。

### (2) 实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

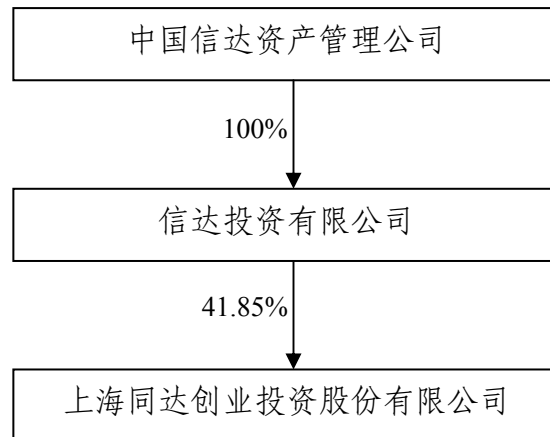
名称	中国信达资产管理公司
单位负责人或法定代表人	田国立
成立日期	1999年4月19日

注册资本	10,000,000,000
主要经营业务或管理活动	收购中国建设银行和国家开发银行剥离的不良资产，追偿债务重组，债权转股权，财务及法律咨询。

## (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
周立武	董事长	男	47	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
胡嘉捷	董事、总经理	男	41	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		31.845	否
吴小平	董事	男	53	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
杨惠富	董事	男	59	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
杨进军	独立董事	男	60	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		5	否
刘平	独立董	男	53	2009年	2012年	0	0		5	否



	事			6月24日	6月24日					
张秀娟	董事	女	46	2006年6月30日	2009年6月24日	0	0		0	是
吕建	监事长	男	37	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
唐素青	监事	女	46	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
黄劲宁	监事	女	39	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		8.25	否
王青	监事长	女	41	2006年6月30日	2009年6月24日	0	0		0	是
王丽芳	监事	女	51	2006年6月30日	2009年6月24日	0	0		0	是
宋旸	监事	女	35	2006年6月30日	2009年6月24日	0	0		5.2	否
崔万林	副总经理	男	44	2009年5月25日	2012年5月25日	0	0		14.94	否
牛勇	副总经理	男	41	2009年5月25日	2012年5月25日	0	0		11.24	否
薛玉宝	董事会秘书	男	44	2009年5月25日	2012年5月25日	0	0		8.82	否
杨鑫	副总经理、财务总监	男	35	2006年5月29日	2009年5月25日	0	0		6	否
刘长春	董事会秘书	男	42	2006年5月29日	2009年5月25日	0	0		6	否
合计	/	/	/	/	/			/	102.295	/

周立武：曾任上海同达创业投资股份有限公司总经理，现任信达投资有限公司副董事长、上海同达创业投资股份有限公司董事长。

胡嘉捷：曾任上海同达创业投资股份有限公司副总经理、董事会秘书，现任上海同达创业投资股份有限公司董事、总经理。

吴小平：曾任北京长城工程总公司新疆经理部副经理、新疆新澳集团有限公司总经理、新疆京城棉纺厂厂长，现任信达投资有限公司投资业务三部副总经理。

杨惠富：曾任上海新亚（集团）股份有限公司业务开发部经理，现任上海锦江国际酒店发展股份有限公司投资发展部总监。

杨进军：曾任深圳市机场集团有限公司董事长，深圳市政府经济体制改革办公室主任、深圳市社会科学学会联合会副主席。现任广东省体改研究会副会长、深圳市沙河实业集团公司监事会主席。

刘平：曾任北京万通先锋置业股份有限公司总会计师、北京万通实业股份有限公司董事会审计委员会副主任。现任西王集团有限公司副总经理。

张秀娟：曾任中国信达信托投资公司资金财务部总经理，信达投资有限公司投资管理部总经理。

吕建：曾任信达投资有限公司计划财务部副经理、中国信达资产管理公司总裁办公室高级经理、信达投资有限公司企业管理部副总经理（总经理级），现任信达投资有限公司风险管理部总经理。

唐素青：曾任中国信达信托投资公司计划财务部副经理，信达投资有限公司计划财务部副经理、经理、总经理助理，现任信达投资有限公司计划财务部副总经理。

黄劲宁：曾任深圳清华创投股份有限公司高级投资经理，上海通维投资有限公司投资部项目经理，上海环投资资产管理公司投行部项目经理，现任上海同达创业投资股份有限公司投资管理部副经理。

王青：曾任德诚国际货运代理有限公司财务主管，信达投资有限公司审计部副经理，上海信达银泰置业股份有限公司财务总监，信达投资有限公司计划财务部副总经理。

王丽芳：曾任信达投资有限公司计财部副经理，信达投资有限公司计划财务部总经理助理。

宋旸：曾任宝运物流股份有限公司人事行政经理、世能达物流（天津）有限公司高级人事行政经理，上海同达创业投资股份有限公司办公室副主任。

崔万林：曾任国家财政部驻北京市财政监察专员办事处机关后勤服务中心副主任等职，现任上海同达创业投资股份有限公司副总经理。

牛勇：曾任上海立人投资管理股份有限公司总经理助理，上海纳薇服装设计有限公司执行董事、销售总监，上海同达创业投资股份有限公司总经理助理，现任上海同达创业投资股份有限公司副总经理。

薛玉宝：曾任上海华源股份有限公司证券事务代表兼办公室主任助理、投资发展部副总经理、审计与股权管理部副总经理、总经理办公室主任、董事会秘书，现任上海同达创业投资股份有限公司董事会秘书。

杨鑫：曾任信达投资有限公司投资管理部经理，上海同达创业投资股份有限公司副总经理兼财务总监。

刘长春：曾任信达投资有限公司证券业务部经理、企业管理部经理等职，上海同达创业投资股份有限公司董事会秘书。

## (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
周立武	信达投资有限公司	副董事长			是
吴小平	信达投资有限公司	投资业务三部副总经理			是
吕建	信达投资有限公司	风险管理部总经理			是
唐素青	信达投资有限公司	计划财务部副总经理			是
杨惠富	上海锦江国际酒店发展股份有限公司	投资发展部总监			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
杨进军	深圳市沙河实业集团公司	监事会主席			是
刘平	西王集团有限公司	副总经理			是

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事及高级管理人员报酬由公司制定《薪酬分配制度》后，报公司董事会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《章程》及公司薪酬管理制度，公司董事、监事的报酬依据其担负的职责及行业薪酬水平决定。高级管理人员的报酬依据其岗位职责、工作业绩及行业薪酬水平决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，在公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员，其在中国领取的报酬符合股东大会或董事会审议通过的标准，相关数据真实准确。

## (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
吴小平	董事	聘任	董事会换届
张秀娟	董事	离任	董事会换届
吕建	监事长	聘任	监事会换届
唐素青	监事	聘任	监事会换届
黄劲宁	监事	聘任	监事会换届
王青	监事长	离任	监事会换届
王丽芳	监事	离任	监事会换届
宋旸	监事	离任	监事会换届
牛勇	副总经理	聘任	董事会聘任
薛玉宝	董事会秘书	聘任	董事会聘任
杨鑫	副总经理、财务总监	离任	工作变动
刘长春	董事会秘书	离任	工作变动

#### (五) 公司员工情况

在职员工总数	24
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
销售人员	2
财务人员	7
管理人员	15
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士	4
本科	11
大专及以下	9

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构和内部管理制度，加强信息披露管理工作，积极开展规范运作。

目前的治理情况如下：

#### 1、股东与股东大会

公司股东大会职责清晰，《股东大会议事规则》得到切实执行。公司能够严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》等规定召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，确保每位股东表达意见和建议的权利，充分行使表决权。保证每位股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。

#### 2、控股股东与上市公司关系

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东根据法律法规严格规范自己的行为，依法行使其权利并承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务上做到了五项独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。报告期内，公司没有为控股股东及其关联企业提供担保，亦不存在控股股东非经营性占用公司资金的行为。

#### 3、关于董事和董事会

公司董事会职责清晰，有明确的《董事会议事规则》并得到切实执行。公司严格按照《公司章程》的规定程序选举董事，公司董事人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司董事、独立董事能够遵守有关法律、法规和《公司章程》的规定，独立履行其相应的权力、义务和责任。报告期内，公司制定并经董事会审议通过了《独立董事工作制度》，独立董事能够严格遵守该制度，对公司的重大生产经营决策、对外投资及关联交易均能起到监督咨询作用。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，并制定了相应的专门委员会议事规则。报告期内，公司制定并经董事会审议通过了《审计委员会工作规程》，保证审计委员会委员在公司年度报告的编制

和披露过程中，充分发挥审计委员会的审查、监督作用，认真履行审计委员会的责任和义务，勤勉尽责地开展工作，维护公司整体利益。

#### 4、关于监事和监事会

公司监事会职责清晰，有明确的《监事会议事规则》并得到切实执行。公司监事会对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，以维护公司及股东的利益。监事会的组成人员符合法律、法规的规定；监事能以认真、尽责的态度出席监事会会议，对公司财务报告行使监督权和检查权，会议决议能充分及时披露。

#### 5、关于经营管理层

公司经理及其他高级管理人员职责清晰并正确履行职责。公司高级管理人员均通过竞聘方式选出并经公司董事会聘任，公司建立有经营目标责任制和内部问责机制，高级管理人员能忠实履行职责，维护公司和全体股东的最大利益。

#### 6、关于公司内部控

公司建立了较为完善的内部控制制度，其中包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等。报告期内，公司制定并经董事会审议通过了《突发事件处理制度》、《内部审计制度》，对于公司内部治理力争以预防为主，将问题解决在萌芽状态。同时公司建立了较健全的内部管理制度，对财务、印章、授权制定了严格的管理办法，公司聘有法律顾问，对公司的合同及重大投资进行审核，保障公司及股东的合法权益。公司对子公司定期进行内部审计和考察，有效防范各种风险。

#### 7、关于信息披露与透明度

公司董事会秘书负责信息披露事宜，公司根据国家有关规定制定了《信息披露管理办法》，公司能够严格按照法律、法规和公司的相关规定，真实、准确、及时地披露有关信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。报告期内未发生信息泄露和信息披露“打补丁”情形。

#### 8、关于加强投资者关系管理工作方面

公司在继续通过电话咨询、拜访机构投资者、接待投资者来访等多种方式与投资者沟通的同时，不断深入研究和借鉴其他优秀上市公司的投资者关系管理经验，通过充分的信息披露加强与投资者的沟通，促进投资者对公司的了解与认识，维护与投资者良好的关系，树立公司良好的市场形象。

#### 9、关于相关人员加强培训学习方面

公司董事会秘书定期组织相关工作人员对新修订各项法规文件进行了系统学习，提高相关工作人员的专业素质及工作能力。并对董事、监事、高级管理人员进行了法律法规的宣讲，提高其规范运作意识，进一步提高公司整体的规范运作水平。

#### 10、关于公司治理创新情况及综合评价

公司已建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与激励约束机制及年度高管人员民主考核述职制度；经理人员的聘任公开、透明。公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，并积极与利益相关者进行各种有益的合作。公司注重企业文化建设，积极开展各种活动关心职工的身心健康和职业发展，努力打造和谐企业氛围。

公司在巩固治理专项活动成果的基础上，全面审视自身治理情况，进一步发现不足，提高自身治理水平。公司将继续努力，不断加强学习，提高董事、监事、高级管理人员的规范运作的意识，以一种开放性的姿态，虚心接受社会各界的帮助和监督，提高公司治理水平，确保公司持续、稳定、健康发展。

## (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
周立武	否	7	4	3	0	0	否
吴小平	否	4	2	2	0	0	否
杨惠富	否	7	4	3	0	0	否
胡嘉捷	否	7	4	3	0	0	否
杨进军	是	7	4	3	0	0	否
刘平	是	7	4	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	3
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

公司设有《独立董事工作制度》，报告期内，公司独立董事严格按照有关法律、法规的要求履行职责，以勤勉尽责的态度参与公司的决策，每次董事会会议均有独立董事出席。独立董事在公司战略规划、财务管理、法律事务等方面提出了建设性意见和建议，并对重大事项及关联交易发表了独立意见。

### (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	公司自主开展业务活动，具有独立的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。		
人员方面独立完整情况	是	公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同；严格执行公司工资制度。公司的总经理、副总经理，董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均专职在公司并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由董事会、股		

		东大会通过合法程序进行任免，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。		
资产方面独立完整情况	是	公司资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东单位之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用上市公司资金问题，也不存在为控股股东或关联企业担保事项。		
机构方面独立完整情况	是	公司法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下级关系，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，也不存在股东单位干预公司机构设置或代行公司职能的行为。		
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，财务核算体系与公司股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠，公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行帐户，不存在与股东单位共用银行帐户的情况；公司独立办理税务登记，依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，自		

		主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。		
--	--	-----------------------------	--	--

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司已依据《上海证券交易所上市公司内部控制指引》，结合公司行业和管理现状及 ISO9001 质量管理体系认证工作，建立和完善了各项内部控制制度，这些制度涵盖了公司生产经营和管理的各个环节。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据市场环境和企业实际情况建立健全了内部控制制度，并在所属公司推广实施规范化管理，涵盖了公司治理、重大投资、计划预算、财务管理、会计核算、内控监督、人力资源、信息披露、安全生产、质量控制、合同管理、行政管理等主要业务与管理环节，形成了较为规范的管理体系，各项工作有章可循。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司监事会负责对董事、高级管理人员的履职情况及公司依法运作情况进行监督。 公司董事会审计委员会负责公司内外部审计的沟通、监督和核查工作，确保董事会对经理层的有效监督。 公司设置内部审计专岗，履行独立的审计和监督职责，对公司及所属企业经济业务和制度执行情况进行审计。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司制定了内部审计制度，就内部审计职责、人员、权限、工作程序等做出了明确规定。内审人员独立检查公司及所属公司的会计凭证、会计账簿、会计报表及其他与财务收支有关的资料和资产，对财务收支、资产质量、经营绩效等的真实性、合法性和有效性进行监督和评价，督促建立健全完善的内部控制制度，杜绝各种隐患，确保公司的风险控制和规范经营。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会设立了以独立董事为主要成员的审计、战略、提名、薪酬与考核等委员会，并充分发挥其作用。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等有关规定，制定并实施会计核算、财务管理、内部会计控制等制度，做到了会计核算规范，财务管理有序，较好的防范了财务风险。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司未发现内部控制方面存在重大缺陷。 虽然公司内部控制制度较为健全，但随着公司业务不断拓展，公司的内部控制制度还应根据公司运作的实际需要不断完善和提高，并进一步加强对制度执行情况的监督。

## (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司已初步建立了高级管理人员的绩效考评体系。董事会下设薪酬委员会，负责薪酬政策的制定、薪酬方案的审定，并依据公司年度经营计划目标，对公司高级管理人员进行经营业绩和管理指标的考核，并以此作为奖惩依据。公司正在按照市场化取向，逐步建立更加完善的激励和约束机制。

(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

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。公司建立了《信息披露管理办法》，对信息披露义务人和知情人因工作失职致使公司信息披露工作出现差错或给公司造成损失的，要追究当事人的责任。至本年度报告披露日，公司已建立了《公司年报信息差错责任追究制度》。

## 七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届第三次 (2008 年度) 股东大会	2009 年 6 月 24 日	《上海证券报》	2009 年 6 月 25 日

## 八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2009 年度，公司董事会坚持规范运作，强化持续经营，提升资产质量，全面落实股东大会决议，以诚信、勤勉的原则开展各项工作，确保了公司的稳定发展，取得了良好的经济效益。

2009 年度公司实现合并营业收入 58612 万元，同比增长 285.89%；合并净利润 14757 万元，同比增长 1103.84%；合并归属于母公司所有者的净利润 7359 万元，同比增长 712.56%。

公司本部 2009 年度实现净利润 6000 万元，同比增长 1767.08%。

公司 2009 年度（合并）主要财务指标变动情况如下：

(1) 货币资金期末较年初增加 298%，主要因为广州市德裕发展有限公司（简称：广州德裕）本年销售资金回笼结余所致。

(2) 应收账款期末较年初减少 68%，主要因为海南万立达实业有限公司（简称：海南万立达）本年收回上年未确认的应收售房款所致。

(3) 预付款项期末较年初减少 98%，主要因为广州德裕预付工程款转入开发成本所致。

(4) 递延所得税资产期末较年初增加 505%，主要因为广州德裕本年计提土地增值税准备形成的可抵扣暂时性差异所致。

(5) 短期借款期末较年初减少 100%，系广州德裕和海南万立达本年偿清银行短期借款所致。

(6) 应付账款期末较年初增加 8282%，主要因为广州德裕本年结转开发成本而预估应付工程款所致。

(7) 预收款项期末较年初增加 894%，主要因为广州德裕预收房款所致。

(8) 一年内到期的非流动负债期末较年初减少 100%，系广州德裕本年偿清银行长期借款所致。

(9) 预计负债期末较年初减少 100%，系“香港汉盛案”本年执行和解协议转销所致。

(10) 应交税费期末较年初增加 240%，主要因为广州德裕本年因确认销售收入而计提相关税费所致。

(11) 应付利息期末较年初减少 99%，主要因为海南万立达本年偿还委托贷款利息所致。

(12) 应付股利期末较年初增加 27455%，主要系广州德裕本年实施利润分配应付给其他股东的现金股利。

(13) 本年收入成本及净利润较上年有较大幅度增长，主要因为广州德裕本年确认房地产销售收入而上年同期尚未满足收入确认条件所致。

(14) 经营活动产生的现金净流量较上年增长 1815%，主要因为本年广州德裕及海南万立达收到的房地产销售款增加所致。

(15) 筹资活动产生的现金净流量较上年减少 694%，主要因为海南万立达及广州德裕本年偿还银行及关联方借款本息所致。

2009 年，公司主要推进了如下几项工作：

(一) 把握市场，攻坚克难，重点项目成效凸显

公司认真贯彻董事会决议精神，合理调整经营业务结构，优化内部资源配置，集中优势力量，狠



抓房地产业务重点项目。公司加强与各合作方的沟通与配合，全面推进“阳光海岸”及“港澳中心”房地产项目的建设、销售与收尾工作。

#### 1. 广州市德裕发展有限公司“阳光海岸”项目

广州市德裕发展有限公司紧紧围绕“阳光海岸”项目的建设与销售工作，贯彻、执行“两条腿”走路方案，即边建设、边销售，确保了实现竣工验收、销售交房。

#### 2. 海南万立达实业有限公司“港澳中心”项目

海南万立达实业有限公司经过不懈努力取得产权证，根据房地产销售及租赁市场的变化，积极采取各项应变措施，努力提高销售率与出租率。

### (二) 集中管理，防范风险，确保持续稳定发展

公司经历了两次重大股权重组，目前原相关业务已基本清理、整合完毕。随着公司业务范围的调整与扩大，现已涉及房地产开发业务、户外传媒业务、贸易代理业务及委托资产管理业务等，相关业务行业跨度大、专业差异大、地域分布广，对公司的有效管理、合规经营提出了更高的要求。为实现 2009 年的经营目标，在充分调研的基础上，公司提出了“集中管理、防范风险”的经营思路。首先，加强财务系统集中管理、垂直领导，利用现代化手段缩短管理半径，提高办事效率，确保财务核算的准确性；其次，经营班子分工协作，通过合理有效的措施、方法，对各下属公司、部门加强业务工作的现场协调、指导监督；再次，加强内部审计制度建设，将临时性内部审计制度调整为计划性内部审计制度，制定了 2009 年度全年的内审计划，对公司合规经营、防范风险起到了积极的作用，确保公司持续、稳定的发展。

### (三) 加快调整，全力外拓，努力提高经济效益

在发展重点项目的同时，公司继续抓好其他经营项目的管理，不断提高管理水平、拓展相关业务，努力提高公司经营项目的经济效益。

#### 1. 创新营销思路，加大促销力度，贸易业务全面完成经营目标，创历史新高

2009 年，上海同达创业贸易有限公司在对营销人员结构及分配方案进行调整的基础上，努力应对市场竞争激烈的局面。在主导产品“椰树”椰子汁、“银鹭”八宝粥的销售中克服销售环节、物流配送的各种困难，及时与厂家积极沟通，创新营销思路，加大促销力度，采取了通道堆装、DM 广告、限时销售等多种促销手段，提升销售业绩。同时加大新代理品种的引进力度，2009 年成功引进“美味鲜”调味品、“银鹭”花生牛奶代理新品。经营业绩创历史最高水平。

#### 2. 加强服务意识，协调各方关系，资产管理业务在困境中平稳开展

2009 年，经营管理部（现并入投资管理部）及深圳同达文化发展有限公司面对由于金融危机引发的出租率及租金水平下降的不利局面，加强服务意识，提高应对能力，协调业主与客户等各方关系，采用灵活多样的招租手段，继续做好受托代理的上海信达大厦物业及上海同达本部自有物业的招租、收租工作，努力提高出租率及租金水平，资产管理业务在困境中平稳开展。顺利地实现了出租类物业的 100%租金实收。

### (四) 开拓思路，创新求变，积极寻求优质项目

根据董事会提出的“不等不靠，抓大放小”的工作要求，公司积极调整思路、组织力量，对相关业务的现状、发展前景及存在的问题进行了认真的调研与分析，在加大力度推进重点项目进程的同时，对部分不适应公司战略转型，受政策变化因素制约发展的项目如数字电视业务进行整合或处置，以使整体发展更加协调。同时开拓思路、主动出击，多方位寻求适合公司发展的项目。

### (五) 积极斡旋，化解纠纷，妥善处理历史问题

公司与香港汉盛公司的股权转让纠纷一案，历时八年并进入执行程序，为避免该案执行给公司造成更大的损失（如该案执行，公司应支付给原告执行款的具体数额为：1. 本金人民币 3000 万元；2. 判决确认的利息人民币 4,648,586.3 元；3. 案件受理费人民币 183,252 元、诉讼保全费人民币 173,762 元；4. 迟延履行期间的债务利息为人民币 20,185,867.68 元。以上四项合计人民币 55,191,467.98 元），经公司与原告方反复协商，最终以人民币 27,357,014 元成功和解，最大限度地维护了全体股东的利益。

### (六) 加强内控，完善制度，运作质量不断提高

#### 1. 规范运作，维护公司证券市场形象

随着资本市场的不断完善，上市公司作为证券市场的主体，需要集中精力，不断加强新业务法规学习，努力提高公司业务运转效率与质量，加强企业管理与治理水平，树立公司良好的市场形象，这是

公司内在和外在的要求，也是确保公司规范运作、和谐发展的保障机制。

## 2. 持续改进，推行质量管理体系

2009 年，公司积极开展 ISO9001 质量管理体系的建立和运行工作，公司根据投资行业的经营、服务质量管理的特性，从公司实际出发，按照 ISO9001:2008 标准要求，编制了《同达创业质量管理总纲》和各支持性文件等质量管理体系文件，覆盖了公司主要的对外业务流程和内部管理流程，建立、健全了文件化的质量管理体系，进一步提升公司质量管理的科学化、标准化、规范化水平。公司体系文件于 2009 年 10 月 9 日起正式实施，并顺利完成了两次内审和一次管理评审工作。经英标管理体系认证（北京）有限公司（BSI）认证，公司已顺利取得 ISO9001:2008 质量管理体系认证证书。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
服务业	1,679,232.71	0.00	100.00	-2.69	0	增加 0 个百分点
贸易业	49,778,346.65	42,657,112.17	14.31	-29.88	-31.20	增加 1.65 个百分点
房地产业	526,314,369.00	212,543,495.61	59.62	650.83	531.54	增加 7.63 个百分点
分产品						
资产管理	1,679,232.71	0.00	100.00	-2.69	0	增加 0 个百分点
饮料销售	49,778,346.65	42,657,112.17	14.31	12.90	13.18	减少 0.21 个百分点
电工产品	0.00	0.00	0	-100.00	-100.00	减少 9.61 个百分点
房地产	526,314,369.00	212,543,495.61	59.62	650.83	531.54	增加 7.63 个百分点

### (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	51,457,579.36	12.32
北京		-100.00
广州	526,314,369.00	650.83

## 2、对公司未来发展的展望

### (1) 新年度经营计划

收入计划(亿元)	费用计划(亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
3.72	0.38	公司 2010 年度计划实现营业收入 37210 万元，期间费用控制在 3800 万元以内。	一、积极开拓不动产经营与管理业务。 二、全力做好房地产项目公司的房产销售工作，为公司结构调整和业务转型创造时间和空间。 三、压缩公司层级，缩短管理半径，控制经营风险。 四、加强内部管理与控制，建立以结果为导向的内部考核机制。 五、加强人力资源建设，努力打造一支

			适应公司发展要求的员工队伍。 六、加强规范管理与目标管理,做好“两化”建设后续工作。
--	--	--	---

(2) 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

1、募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

(三) 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
第五届董事会第七次会议	2009年3月22日	公司2008年度工作报告; 公司2008年年度报告及摘要; 公司2008年度利润及利润分配方案; 公司聘任深圳鹏城会计师事务所有限公司为公司2009年度审计单位的议案; 关于修改公司《章程》的议案; 关于公司拟支付关联方借款利息的议案; 关于公司《审计委员会工作规程(修订版)》的议案。	上海证券报	2009年3月24日
2009年度第一次临时董事会	2009年4月24日	公司2009年度第一季度报告		
第五届董事会第八次会议	2009年5月25日	公司2008年度董事会工作报告; 公司第六届董事会董事、独立董事候选人事宜的议案; 公司聘任高级管理人员事宜的议案; 公司转让持有的泰州同达有线数字网络有限公司49%股权事宜的议案; 公司《总经理工作细则》修订事宜的议案; 公司关于调整《薪酬分配制度》的议案; 公司召开第五届第三次(2008年度)股东大会事宜的议案。	上海证券报	2009年5月27日
第六届董事会第一次会议	2009年6月24日	选举公司第六届董事会董事长的议案	上海证券报	2009年6月25日
2009年第二次临时董事会	2009年7月3日	公司代上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司支付“人民日报”无形资产使用款项600万元的议案; 《上海同达创业投资股份有限公司整改报告》。	上海证券报	2009年7月4日
第六届董事会第二次会议	2009年8月25日	公司2009年半年度报告全文及摘要。		
第六届董事会第三次会议	2009年10月28日	公司2009年第三季度报告。		

2、董事会对股东大会决议的执行情况

公司董事会认真执行第五届第三次股东大会的相关决议。

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

根据《上海同达创业投资股份有限公司审计委员会年报工作规程》的相关规定, 审计委员会对本次年度审计和年报编制过程进行了督导, 并对相关内容进行了认真的审核。

2009年度报告审计监督履职情况具体如下:

一、2009年12月31日, 审计委员会在年审会计师进场前初步审阅了公司编制的2009年年度财务

会计报表，并与公司财务人员进行了沟通交流。

在对报表中的相关数据进行了比对、分析后，形成如下书面审阅意见：

经过对公司 2009 年年度财务报表的审阅，委员会认为公司财务决算工作组织分工明确、决算依据充分，公司财务报表严格按照企业会计准则规定编制，能够全面、客观、真实的反映公司的财务状况、经营成果、现金流量和资产质量，同意以此财务报表提交年审注册会计师开展审计工作。

鉴于现已实行新企业会计准则，特提请公司计财部重点关注并严格按照新企业会计准则处理相关会计事项，以保证财务报表的公允性、真实性、及完整性。

二、公司审计委员会就公司 2009 年审计工作和时间安排与深圳市鹏城会计师事务所进行了沟通，确定了公司 2009 年审计的工作内容和时间安排。

三、公司审计委员会在年审注册会计师进场后加强了与年审注册会计师的沟通交流，并于 4 月 8 日发出《审计督促函》，要求注册会计师工作团队按照审计总体工作计划，并将有关进展情况报告给审计委员会。

四、公司审计委员会在年审注册会计师出具初步意见后，再次审阅了公司 2009 年年度财务报表，听取了会计师对公司 2009 年年度审计工作的汇报，查阅会计师工作底稿，了解审计程序，与会计师就审计过程中的具体问题进行了交流和沟通，形成以下书面意见：

1、经审计的财务报表如实地反映了公司的财务状况；

2、经审计，公司财务报表符合新会计准则的相关规定，能够如实地反映公司的生产经营状况，财务数据准确无误，不存在重大遗漏。

3、审计委员会经投票一致同意以深圳鹏城会计师事务所审定的 2009 年年度财务报表为基础制作公司 2009 年年度报告，并提交董事会审议。

五、2010 年 4 月 16 日，审计委员会召开 2010 年第一次会议，审议通过公司 2009 年度会计师事务所从事审计工作的总结报告及续聘 2010 年度审计机构并支付其报酬等议案，并同意提交董事会。

至此，公司 2009 年度审计工作按计划完成。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据公司《薪酬与考核委员会工作细则》及公司薪酬制度，薪酬委员会对公司董事、监事及高管人员的 2009 年度薪酬进行了审核，形成如下意见：

1、公司对公司董事、监事及高管人员的薪酬发放履行了决策程序，薪酬标准均按照相应股东大会决议、董事会决议及公司文件执行。

2、公司 2009 年度董事、监事及高管人员披露的薪酬真实、准确，不存在虚假情况。

3、2009 年度，公司未实施股权激励计划。

#### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经公司聘任的深圳鹏城会计师事务所有限公司审计，本公司 2009 年度实现净利润为 60,007,889.02 元，加以前年度盈余公积弥补亏损 3,182,384.42 元后的年初未分配利润-15,089,457.98 元，减提取 2009 年度法定盈余公积 4,491,843.10 元，2009 年末可供分配利润为 40,426,587.94 元。截止 2009 年 12 月 31 日，公司资本公积金为 21,947,511.62 元。

公司 2009 年度利润分配预案为：每 10 股送 6 股，共计送 32,110,050 股。

公司 2009 年度资本公积金转增股本预案为：每 10 股转增 4 股，共计转增 21,406,700 股。

#### (六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
报告期内公司盈利用于送红股及补充流动资金，故未进行现金分红。	补充流动资金

#### (七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于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	0.00	-48,185.11	0
2007	0.00	2,058,390.93	0
2008	0.00	9,056,494.68	0

### 九、监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
第五届监事会第七次会议	2008 年年度报告全文及摘要、监事会对公司 2008 年年度报告的书面审核确认意见。
2009 年第一次临时监事会	2009 年第一季度报告。
2009 年第二次临时监事会	公司 2008 年度监事会工作报告；公司第六届监事会监事候选人事宜的议案。
第六届监事会第一次会议	选举公司第六届监事会监事长的议案。
第六届监事会第二次会议	公司 2009 年半年度报告全文及摘要。
第六届监事会第三次会议	2009 年第三季度报告。

监事会根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，对公司重大决策、资产变动、会计核算、财务管理等进行监督；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为及公司日常运营的情况进行监督，进一步完善了公司法人治理结构。

#### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内公司依法运作，决策程序合法，建立、健全了相关内控制度。未发现公司董事、高级管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

#### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内公司执行了财政部颁发的新《企业会计准则》，能不断完善内部控制制度。经深圳鹏城会计师事务所有限公司审计的财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

#### (四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

为提高资产质量，减少投资损失，经公司董事会和股东大会审议批准，公司将其持有的泰州同达有线数字网络有限公司 49% 股权予以转让，上述股权转让价格公允，无损害股东利益情况。

#### (五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司关联交易行为均履行相关程序，关联董事及关联股东均回避表决，独立董事发表了独立声明，关联交易没有损害公司、股东特别是中、小股东的利益。

### 十、重要事项

#### (一) 重大诉讼仲裁事项

1、香港汉盛集团有限公司（以下简称汉盛公司）诉本公司关于江都亚海造船有限公司股权转让侵权纠纷一案，由上海市第一中级人民法院于 2002 年 12 月 18 日立案受理，在审理期间，本公司对该案提起反诉，上海市第一中级人民法院决定本诉和反诉合并审理。并于 2004 年 4 月 8 日以上海市第一中级人民法院〔（2002）沪一中民五（商）初字第 159 号〕民事判决书作出一审判决，判决本公司败诉。本公司不服一审判决，向上海市高级人民法院提起上诉，上海市高级人民法院经审理并于 2005 年 6 月 9 日以上海市高级人民法院〔（2004）沪高民四（商）终字第 7 号〕民事判决书作出二审判决，判决如下：驳回上诉，维持原判。[详见《上海证券报》本公司临 98-003、2000-030、2003-002、2004-012、2005-019 公告]。

因本公司逾期并未履行判决，汉盛公司向上海市第一中级人民法院申请执行，在该院执行过程中，海南省公安厅向该院去函，该函载明，丁迅等人涉嫌合同诈骗犯罪，现已立案侦查，要求上海市第一中级人民法院中止执行。2006 年 1 月 20 日上海市第一中级人民法院裁定如下：上海市第一中级人民法院（2002）沪一中民五（商）初字第 159 号民事判决中止执行。本裁定书送达后立即生效。[详见《上海证券报》本公司临 2006-001 公告]。

本公司不服二审判决，向中华人民共和国最高人民法院申请再审，2007 年 5 月 11 日，本公司接最高人民法院〔（2006）民四监字第 46 号〕民事裁定书，裁定如下：

①、指令上海市高级人民法院另行组成合议庭再审本案。

②、再审期间，中止上海市高级人民法院（2004）沪高民四（商）终字第 7 号民事判决的执行。

2007 年 10 月上海市高级人民法院组成合议庭审理此案。2008 年 12 月 22 日上海市高级人民法院作出（2007）沪高民四（商）再终字第 1 号判决如下：维持上海市高级人民法院（2004）沪高民四（商）终字第 7 号民事判决。

2009 年 11 月 30 日，汉盛公司与本公司签订《执行和解协议》，汉盛公司同意本公司于 2009 年 12 月 21 日前支付人民币 2735.70 万元至上海市第一中级人民法院银行账户后，对本案的剩余债权予以免除，本公司签订协议时支付的人民币 500 万元作为首付款予以扣除。本公司已按照协议内容履行了相关付款义务，该笔诉讼已终止，相关债权债务已全部解决。

公司前期为稳妥体现公司可能出现的诉讼失败，依据谨慎性原则，一审败诉后，本公司已对上述诉讼事项计提了 3000 万预计负债；另按照诉讼附加条件，对可能承担的利息、诉讼费用等预计了 500.56 万元负债。本次执行和解协议，本公司产生债务重组收益 764.86 万元。

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

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

## (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

## (四) 资产交易事项

### 1、出售资产情况

单位: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
江苏广播电视信息网络股份有限公司	泰州同达有线数字网络有限公司 49%股权	2009 年 12 月 31 日	1,200,000	-1,156,199.73	-597,419.66	否	以评估价值为基础的协议价	否	是	-0.81	

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
中国信达资产管理公司上海办事处	其他	提供劳务	受托招租、代收租金	协议价格	654,265.03	654,265.03	38.96	现金结算		
上海立人投资管理有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	受托招租、代收租金	协议价格	1,024,967.68	1,024,967.68	61.04	现金结算		
合计				/	/	1,679,232.71	100.00	/	/	/

本关联交易系受托信达大厦(原建京大厦)资产管理项目。

## 2、关联债权债务往来

单位: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
上海人民日报报亭文化发展有限公司	联营公司	3,395,000.00	3,395,000.00	2,016,999.88	3,000,000.00
泰州同达有线数字网络有限公司	其他		11,800,000.00		
信达投资有限公司	母公司				22,363,899.25
海南建信投资管理股份有限公司	母公司的控股子公司				48,787,242.87
合计		3,395,000.00	15,195,000.00	2,016,999.88	74,151,142.12
关联债权债务形成原因		(1)应收泰州同达有线数字网络有限公司 1180 万元,系公司原按合资协议约定履行现金增资义务未转作股权投资的款项。 (2)应付信达投资有限公司的往来款系该公司以前代本公司偿还上海银行贷款本息 1836 万元及该公司对本公司借款 400 万元。			

	<p>(3)应付海南建信投资管理股份有限公司的往来款,系该公司借给广州市德裕发展有限公司用于房地产开发的款项。</p> <p>(4)应收上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司款项系子公司上海同达创业贸易有限公司及公司本部与该公司的往来款,期末应付款项系子公司广州市德裕发展有限公司欠该公司的款项。</p>
--	---

### 3、其他重大关联交易

(1) 为了加强对广州市德裕发展有限公司的管理,统一事权,海南万泉热带农业投资有限公司(以下简称“海南万泉”)决定将其持有的广州市德裕发展有限公司 6%股权委托本公司代为管理,委托期限自 2008 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。在此期间,海南万泉在该公司股东会上的 6%表决权将全部由本公司代为行使。除此之外,广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利与义务均不改变。

(2) 本公司母公司信达投资有限公司本期为本公司子公司广州市德裕发展有限公司向浦发银行广州分行营业部贷款 4000 万元提供担保,担保期限为 2008 年 9 月 28 日至 2009 年 9 月 27 日。截至报告期末已全部偿还。

### (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

单位:元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
海南万泉热带农业投资有限公司	上海同达创业投资股份有限公司	广州市德裕发展有限公司	1,800,000	2008 年 1 月 1 日	2011 年 12 月 31 日				是	母公司的控股子公司

为了加强对广州市德裕发展有限公司的管理,统一事权,海南万泉热带农业投资有限公司决定将其持有的广州市德裕发展有限公司 6%的股权委托本公司代为管理,委托期限自 2008 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。在此期间,海南万泉在该公司股东会上的 6%的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外,广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变。

#### (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

本年度公司无担保事项。

#### 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、本年度或持续到报告期内,公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。



## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位: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	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	320,000
境内会计师事务所审计年限	6

## (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 2008 年度预增公告	《上海证券报》、C63	2009 年 1 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2008 年度报告摘要	《上海证券报》、C42	2009 年 3 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司支付关联方借款利息的关联交易公告	《上海证券报》、C127	2009 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司有限售条件的流通股上市公告	《上海证券报》、C13	2009 年 4 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2009 年第一季度报告	《上海证券报》、C20	2009 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司诉讼事项公告	《上海证券报》、C15	2009 年 5 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司诉讼事项公告	《上海证券报》、C17	2009 年 5 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司诉讼事项公告	《上海证券报》、C23	2009 年 5 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司诉讼事项公告	《上海证券报》、C19	2009 年 5 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届第八次董事会决议暨召开 2008 年度股东大会公告	《上海证券报》、C27	2009 年 5 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司诉讼事项公告	《上海证券报》、C27	2009 年 6 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于信达投资有限公司减持本公司股份的公告	《上海证券报》、C15	2009 年 6 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司六届一次董事会决议公告、六届一次监事会决议公告	《上海证券报》、C11	2009 年 6 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2009 年度第二	《上海证券报》、C21	2009 年 7 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

次临时董事会决议公告、公司整改报告		日	
公司 2009 年半年度报告摘要	《上海证券报》、C125	2009 年 8 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于信达投资有限公司减持本公司股份的公告、公司诉讼事项进展情况的公告	《上海证券报》、B15	2009 年 9 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于整改事项进展情况的公告	《上海证券报》、B24	2009 年 10 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2009 年第三季度报告	《上海证券报》、B31	2009 年 10 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于信达投资有限公司减持本公司股份的公告	《上海证券报》、B19	2009 年 11 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司诉讼事项进展情况的公告	《上海证券报》、B22	2009 年 12 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司注册会计师陈浩、袁列萍审计，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

深鹏所审字[2010]113号

上海同达创业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海同达创业投资股份有限公司（以下简称同达公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2009 年度的公司及合并利润表、现金流量表和公司及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是同达公司管理层的责任。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，同达公司财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了同达公司 2009 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年度的公司及合并经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国注册会计师：陈浩、袁列萍

中国深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

2010 年 4 月 20 日

## (二) 财务报表

合并资产负债表  
2009 年 12 月 31 日

编制单位:上海同达创业投资股份有限公司

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		174,569,475.06	43,810,804.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		11,824,483.99	37,432,257.72
预付款项		1,013,307.05	54,917,847.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		26,120,667.12	34,215,288.95
买入返售金融资产			
存货		296,336,818.63	324,674,979.23
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		31,414,007.34	31,414,007.34
流动资产合计		541,278,759.19	526,465,184.47
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			129,750.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		20,359,324.91	26,494,879.28
投资性房地产		71,054,800.95	76,149,975.06
固定资产		1,528,696.00	1,424,186.06
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		640,332.91	708,332.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,663,411.85	1,083,061.92
递延所得税资产		17,266,693.79	2,855,001.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		112,513,260.41	108,845,186.53
资产总计		653,792,019.60	635,310,371.00
<b>流动负债:</b>			
短期借款			95,000,000.00

向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		81,910,230.84	977,273.91
预收款项		120,872,375.13	12,164,357.13
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		783,569.97	810,185.35
应交税费		30,416,422.58	8,940,795.17
应付利息		44,227.00	4,595,555.55
应付股利		62,446,625.00	226,625.00
其他应付款		162,565,766.34	230,261,965.46
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			160,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		459,039,216.86	512,976,757.57
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		22,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			35,005,600.30
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,000,000.00	35,005,600.30
负债合计		481,039,216.86	547,982,357.87
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		53,516,750.00	53,516,750.00
资本公积		22,008,212.24	21,938,148.24
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		4,491,843.10	3,182,384.42
一般风险准备			
未分配利润		53,036,376.42	-19,243,366.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		133,053,181.76	59,393,915.91
少数股东权益		39,699,620.98	27,934,097.22
所有者权益合计		172,752,802.74	87,328,013.13
负债和所有者权益 总计		653,792,019.60	635,310,371.00

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：胡嘉捷 会计机构负责人：黄裴平

**母公司资产负债表**  
2009 年 12 月 31 日

编制单位:上海同达创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		49,880,446.27	297,454.58
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		36,224,769.72	58,214,479.63
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		86,105,215.99	58,511,934.21
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			129,750.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		43,148,624.29	50,234,178.66
投资性房地产		16,420,935.28	17,358,141.76
固定资产		81,125.66	79,339.51
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		978,249.36	1,083,061.92
递延所得税资产		4,042,080.56	2,533,973.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		64,671,015.15	71,418,445.74
资产总计		150,776,231.14	129,930,379.95
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		462,251.51	424,575.49
应交税费		728,305.21	1,087,776.78
应付利息			
应付股利		226,625.00	226,625.00

其他应付款		28,976,356.76	32,881,062.74
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		30,393,538.48	34,620,040.01
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			35,005,600.30
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			35,005,600.30
负债合计		30,393,538.48	69,625,640.31
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		53,516,750.00	53,516,750.00
资本公积		21,947,511.62	21,877,447.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		4,491,843.10	3,182,384.42
一般风险准备			
未分配利润		40,426,587.94	-18,271,842.40
所有者权益(或股东权益) 合计		120,382,692.66	60,304,739.64
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		150,776,231.14	129,930,379.95

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：胡嘉捷 会计机构负责人：黄裴平

**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		586,118,563.39	151,889,435.58
其中：营业收入		586,118,563.39	151,889,435.58
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		399,261,613.10	142,642,890.96
其中：营业成本		258,050,863.17	98,362,710.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		101,724,560.93	16,396,759.95
销售费用		14,207,387.89	10,448,260.05
管理费用		12,859,045.14	8,441,981.08
财务费用		7,646,745.65	7,128,401.75
资产减值损失		4,773,010.32	1,864,777.75
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）		114,569.43	5,183,319.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		266,416.01	98,705.06
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		186,971,519.72	14,429,864.52
加：营业外收入		8,317,641.88	100,911.42
减：营业外支出		160,448.75	8,770.24
其中：非流动资产处置损失		2,872.45	3,972.76
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		195,128,712.85	14,522,005.70
减：所得税费用		47,553,987.24	2,263,324.31
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		147,574,725.61	12,258,681.39
归属于母公司所有者的净利润		73,589,201.85	9,056,494.68
少数股东损益		73,985,523.76	3,202,186.71
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.3751	0.1692
（二）稀释每股收益		1.3751	0.1692
七、其他综合收益		70,064.00	-8,229,901.05
八、综合收益总额		147,644,789.61	4,028,780.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		73,659,265.85	826,593.63
归属于少数股东的综合收益总额		73,985,523.76	3,202,186.71

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：胡嘉捷 会计机构负责人：黄裴平



**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		4,257,862.24	6,047,532.12
减：营业成本		937,206.48	937,206.48
营业税金及附加		398,369.33	338,879.82
销售费用			
管理费用		6,906,040.45	4,249,739.60
财务费用		-1,119,998.97	-27,569.88
资产减值损失		5,790,803.96	1,712,003.28
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）		59,894,569.43	4,718,983.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		266,416.01	98,705.06
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		51,240,010.42	3,556,256.38
加：营业外收入		7,667,016.72	71,884.22
减：营业外支出		2,872.45	4,066.76
其中：非流动资产处置损失		2,872.45	3,866.76
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		58,904,154.69	3,624,073.84
减：所得税费用		-1,103,734.33	410,085.69
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		60,007,889.02	3,213,988.15
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.1213	0.0601
（二）稀释每股收益		1.1213	0.0601
六、其他综合收益		70,064.00	-8,229,901.05
七、综合收益总额		60,077,953.02	-5,015,912.90

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：胡嘉捷 会计机构负责人：黄裴平

**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		721,996,336.01	132,231,750.67
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		239,206.03	
收到其他与经营活动有关的现金		27,416,080.77	31,502,400.09
经营活动现金流入小计		749,651,622.81	163,734,150.76
购买商品、接受劳务支付的现金		89,103,187.37	141,184,066.33
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,689,397.68	5,206,519.24
支付的各项税费		81,968,751.43	12,423,371.21
支付其他与经营活动有关的现金		68,644,999.00	34,317,548.26
经营活动现金流出小计		245,406,335.48	193,131,505.04

经营活动产生的现金流量净额		504,245,287.33	-29,397,354.28
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,348,787.08	5,817,785.29
取得投资收益收到的现金		514,116.00	3,558.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200.00	113,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			336,242.96
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,864,103.08	6,270,886.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,256,856.11	696,355.00
投资支付的现金			3,925.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,256,856.11	700,280.00
投资活动产生的现金流量净额		607,246.97	5,570,606.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	155,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		141,090,000.00	30,000,000.00
筹资活动现金流入小计		171,090,000.00	185,000,000.00
偿还债务支付的现金		263,000,000.00	75,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,435,772.30	15,517,213.89
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		228,748,090.95	31,543,401.00
筹资活动现金流出小计		545,183,863.25	122,060,614.89
筹资活动产生的		-374,093,863.25	62,939,385.11

现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		130,758,671.05	39,112,637.29
加：期初现金及现金等价物余额		43,810,804.01	4,698,166.72
六、期末现金及现金等价物余额		174,569,475.06	43,810,804.01

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：胡嘉捷 会计机构负责人：黄裴平

**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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,607,418.56	20,418,365.92
经营活动现金流入小计		49,607,418.56	20,418,365.92
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		2,278,333.20	1,607,700.22
支付的各项税费		1,341,233.76	901,765.11
支付其他与经营活动有关的现金		57,037,682.03	26,855,007.46
经营活动现金流出小计		60,657,248.99	29,364,472.79
经营活动产生的现金流量净额		-11,049,830.43	-8,946,106.87
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,348,787.08	5,817,785.29
取得投资收益收到的现金		60,294,116.00	3,558.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	70,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		61,643,903.08	5,891,343.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,796.71	30,378.00
投资支付的现金			3,925.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,796.71	34,303.00
投资活动产生的现金流量净额		61,613,106.37	5,857,040.50

<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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		980,284.25	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		980,284.25	
筹资活动产生的现金流量净额		-980,284.25	
<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>		49,582,991.69	-3,089,066.37
加：期初现金及现金等价物余额		297,454.58	3,386,520.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		49,880,446.27	297,454.58

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：胡嘉捷 会计机构负责人：黄裴平

### 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	53,516,750.00	21,938,148.24			3,182,384.42		-19,243,366.75		27,934,097.22	87,328,013.13
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	53,516,750.00	21,938,148.24			3,182,384.42		-19,243,366.75		27,934,097.22	87,328,013.13
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		70,064.00			1,309,458.68		72,279,743.17		11,765,523.76	85,424,789.61
(一)净利润							73,589,201.85		73,985,523.76	147,574,725.61
(二)其他综合收益		70,064.00								70,064.00
上述(一)和(二)小计		70,064.00					73,589,201.85		73,985,523.76	147,644,789.61
(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					4,491,843.10		-4,491,843.10		-62,220,000.00	-62,220,000.00
1.提取盈余公积					4,491,843.10		-4,491,843.10			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配									-62,220,000.00	-62,220,000.00
4.其他										
(五)所有者权益内部结转					-3,182,384.42		3,182,384.42			
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					-3,182,384.42		3,182,384.42			
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	53,516,750.00	22,008,212.24			4,491,843.10		53,036,376.42		39,699,620.98	172,752,802.74

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	53,516,750.00	30,168,049.29			3,182,384.42		-27,853,078.78		4,769.64	59,018,874.57
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他							-446,782.65		24,797,229.32	24,350,446.67
二、本年初余额	53,516,750.00	30,168,049.29			3,182,384.42		-28,299,861.43		24,801,998.96	83,369,321.24
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-8,229,901.05					9,056,494.68		3,132,098.26	3,958,691.89
(一) 净利润							9,056,494.68		3,202,186.71	12,258,681.39
(二) 其他综合收益		-8,229,901.05							-70,088.45	-8,299,989.50
上述(一)和(二)小计		-8,229,901.05					9,056,494.68		3,132,098.26	3,958,691.89
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	53,516,750.00	21,938,148.24			3,182,384.42		-19,243,366.75		27,934,097.22	87,328,013.13

法定代表人: 周立武 主管会计工作负责人: 胡嘉捷 会计机构负责人: 黄裴平



**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	53,516,750.00	21,877,447.62			3,182,384.42		-18,271,842.40	60,304,739.64
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	53,516,750.00	21,877,447.62			3,182,384.42		-18,271,842.40	60,304,739.64
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		70,064.00			1,309,458.68		58,698,430.34	60,077,953.02
(一)净利润							60,007,889.02	60,007,889.02
(二)其他综合收益		70,064.00						70,064.00
上述(一)和(二)小计		70,064.00					60,007,889.02	60,077,953.02
(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					4,491,843.10		-4,491,843.10	
1.提取盈余公积					4,491,843.10		-4,491,843.10	
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					-3,182,384.42		3,182,384.42	
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					-3,182,384.42		3,182,384.42	
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	53,516,750.00	21,947,511.62			4,491,843.10		40,426,587.94	120,382,692.66

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							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	
一、上年年末余额	53,516,750.00	30,107,348.67			3,182,384.42		-21,485,830.55	65,320,652.54
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	53,516,750.00	30,107,348.67			3,182,384.42		-21,485,830.55	65,320,652.54
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-8,229,901.05					3,213,988.15	-5,015,912.90
(一) 净利润							3,213,988.15	3,213,988.15
(二) 其他综合收益		-8,229,901.05						-8,229,901.05
上述(一)和(二)小计		-8,229,901.05					3,213,988.15	-5,015,912.90
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	53,516,750.00	21,877,447.62			3,182,384.42		-18,271,842.40	60,304,739.64

法定代表人: 周立武 主管会计工作负责人: 胡嘉捷 会计机构负责人: 黄裴平

### (三) 公司概况

#### 1、历史沿革

上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“本公司”）于 1992 年 4 月 30 日经上海市人民政府财贸办公室《关于同意上海新亚快餐公司改制为〈上海新亚快餐食品股份有限公司〉的批复》（沪府财贸（92）第 148 号）批准成立。1992 年 5 月 15 日，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第 9 号文批准，本公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并于 1993 年 5 月 4 日在上海证券交易所上市交易。

1997 年 4 月，深圳粤海实业投资发展有限公司协议受让上海新亚（集团）股份有限公司部分法人股及上海二纺机股份有限公司全部法人股，成为本公司第一大股东（占总股本 41.8%）。

2000 年 8 月，因本公司未能如期偿还中国信达信托投资公司的 5000 万元借款，担保方深圳粤海实业投资发展有限公司将其拥有的本公司法人股 2237 万股抵偿本公司所欠 5000 万元借款，中国信达信托投资公司同意接收，并于 2000 年 8 月 17 日办理过户手续，至此深圳粤海实业投资发展有限公司不再持有本公司股票，中国信达信托投资公司（现信达投资有限公司）持有本公司法人股 2237 万股，占公司总股本的 41.80%，成为本公司第一大股东。

2006 年本公司完成股权分置改革，信达投资有限公司于本公司股权分置改革方案中做出增持公司流通股股份的计划并实际履行。

2001 年 4 月，经本公司第三届第二次股东大会决议，本公司名称由上海粤海企业发展股份有限公司变更为上海同达创业投资股份有限公司，2001 年 4 月 18 日由上海市工商行政管理局换发企业法人营业执照，注册号 3100001000586，注册地址：上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 24 楼，法定代表人：周立武。

#### 2、公司所处行业、经营范围、主要产品及提供的劳务

所处行业：综合类。

经营范围、主要产品及提供的劳务：本公司主要从事高新技术产业投资，实业投资及资产管理，房地产开发与经营，农业开发经营与国内贸易（除专项规定），食品及饮料的生产和销售，（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

### (四) 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：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### 3、会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，应当按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，应当以调整后的账面价值计量。合并利润表应当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。被合并方在合并前实现的净利润，应当在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

B、非同一控制下的企业合并：购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承

担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方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，应当确认为商誉。购买方对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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额应当计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。

#### 6、合并财务报表的编制方法：

(1) A、合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

C、对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

D、同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

E、重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20%的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般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。

#### 8、外币业务和外币报表折算：

##### A、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

a、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时或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。

b、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。

c、以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

##### B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，采用现行汇率法，即所有资产、负债及损益类项目按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇率折算为母公司本位币。由于折算汇率不同产生的折算差额，在折合人民币资产负债表所有者权益类设外币报表折算差额项目反映。

#### 9、金融工具：

##### A、金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

##### B、金融资产的计量：

a、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用应当计入初始确认金额。  
b、本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

①持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

②在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

D、金融资产转移：

本公司于将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

E、金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

a、发行方或债务人发生严重财务困难；

b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

g、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

h、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

a、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；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，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；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

10、应收款项：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额重大的应收账款指单笔金额为 300 万元以上的客户应收账款。单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 200 万元以上的其他应收款。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，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；经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按照账龄分析法计提坏账准备。

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

信用风险特征组合的确定依据	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款,是指单笔金额为 300 万元以下、账龄超过 3 年的应收款项。单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款,是指单笔金额为 200 万元以下、账龄超过 3 年的应收款项。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内 (含 1 年)	0.50%	0.50%
1-2 年	3.00%	3.00%
2-3 年	5.00%	5.00%
3-4 年	10.00%	10.00%
4-5 年	30.00%	30.00%
5 年以上	50.00%	50.00%
计提坏账准备的说明	<p>单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项单独进行减值测试,并计提个别坏账准备,经单独测试未减值的应收款项,按照账龄分析法计提坏账准备。</p> <p>本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试,计提坏账准备。对于单项</p> <p>金额重大的应收款项及单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,单独进行减值测试,如有客观证据表明其发生了减值的,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。对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项</p> <p>金额重大的应收款项,采用账龄分析法计提坏账准备,按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。</p>	

## 11、存货:

### (1) 存货的分类

存货分为库存商品、原材料、低值易耗品、包装物、在途商品、开发成本、开发产品等七大类。开发产品是指已建成、待出售的物业。开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

### (2) 发出存货的计价方法

#### 加权平均法

各类存货的购入与入库按实际成本计价,发出采用加权平均法计价。开发产品按实际成本入账,按实际成本除以可售面积计算出开发产品单位成本;销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中,以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

存货跌价准备的计提方法:本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上,对遭受损失,全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货,根据存货成本与可变现净值孰低计量,按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备,并计入当期损益。确定可变现净值时,除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外,还需要考虑未来事

项的影响。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发项目的开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用、税金后的价值。

#### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

存货的盘存制度采用永续盘存法。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### 1) 低值易耗品

一次摊销法

低值易耗品于其领用时采用一次性摊销法摊销。

##### 2) 包装物

一次摊销法

包装物于其领用时采用一次性摊销法摊销。

#### 12、长期股权投资：

##### (1) 初始投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并，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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以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。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

① 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它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：

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

b、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。

c、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，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

A、对被投资单位具有控制权的子公司的长期股权投资在母公司采用成本法核算,编制合并报表时按权益法进行调整。母公司采用成本法核算的,在子公司宣告分派利润或现金股利时确认当期投资收益；

B、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，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时确认当期投资收益；

C、对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；中期期末或年度终了

按应分享或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认为当期投资收益（在确认被投资单位发生的净亏损时，以该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）；

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

A、共同控制，按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

B、重大影响，对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产：

本公司的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、已出租的建筑物。

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

本公司对投资性房产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限 20-30 年计算折旧，计入当期损益。

本公司在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30	5	4.75-3.17
机器设备	5-10	5	9.5-19
电子设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-19

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，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。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。融资租入固定资产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。

(5) 其他说明

无。

15、在建工程：

A、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

B、在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用：

A、企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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。借款费用同时满足下列条件的，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、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定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。

B、购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17、无形资产：

A、无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

C、对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

D、无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：（1）某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；（2）某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；（3）某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；（4）其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18、长期待摊费用：

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

B、长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产

的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

#### 19、预计负债：

A、与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；  
B、本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

#### 20、收入：

##### A、销售商品收入

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业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。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常为收到销售合同首付款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

##### B、提供劳务收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

##### C、让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 21、政府补助：

包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

#### 22、递延所得税资产/递延所得税负债：

##### A、递延所得税资产的确认

a、本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、本公司对与子公司、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暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

##### B、递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

a、商誉的初始确认；

b、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：

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）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

②暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 23、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

## 24、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

## (五) 税项：

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售额	17%
营业税	营业额的 5%	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税税额的 7%	7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
土地增值税	房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额	四档超率累进税率

### 2、税收优惠及批文

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39号）的规定，自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。本公司及子公司海南万立达实业有限公司 2009 年度企业所得税税率按 20%执行。

## (六) 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

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新亚快餐食品有限公司	控股子公司	上海	服务业	1,000,000	快餐经营, 服装批发, 装潢材料, 照相, 纺织机配件, 电信器材, 日用百货	950,000		95	95	是		50,000	-1,772.12
上海同达创业贸易有限公司	控股子公司	上海	贸易	6,000,000	食品销售管理(非实物方式), 酒、家电、建筑材料、五金、日用百货、厨房设备、黑色金属、有色金属、化工产品(有毒危险品除外)的销售	5,400,000		90	90	是	1,135,874.19		

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
海南万立达	控股子公司	海南洋浦	房地产经营	5,000,000	实业投资、产权收购	15,250,000		55	55	是	8,525,276.53		

实业有限公司					兼并经营,高科技产业投资投资信息咨询,热带高效农业投资,房地产								
广州市德裕发展有限公司	控股子公司	广州	房地产开发	30,000,000	房地产开发经营,环境雕塑,园林绿化,室内设计服务	14,700,000	49	55	是	30,038,470.26			

## (七) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	122,240.00	206,717.52
银行存款：	174,447,201.57	43,555,235.28
其他货币资金：	33.49	48,851.21
合计	174,569,475.06	43,810,804.01

无。

## 2、应收账款：

## (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后	568,956.86	4.68	278,778.09	82.16	568,956.86	1.5	273,077.75	59.91

该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	11,594,832.79	95.32	60,527.57	17.84	37,319,123.71	98.5	182,745.10	40.09
合计	12,163,789.65	/	339,305.66	/	37,888,080.57	/	455,822.85	/

①单项金额重大的应收账款指单笔金额为 300 万元以上的客户应收账款，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

②单项金额不重大应收账款指单笔金额为 300 万元以下，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，是指账龄 3 年以上的客户应收款项。

③其他单项金额不重大应收款项指单笔金额为 300 万元以下，且账龄在三年以内的客户应收账款，公司按账龄计提坏账准备。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3 至 4 年				28,501.70	0.08	2,850.17
4 至 5 年	28,501.70	0.23	8,550.51			
5 年以上	540,455.16	4.44	270,227.58	540,455.16	1.43	270,227.58
合计	568,956.86	4.67	278,778.09	568,956.86	1.51	273,077.75

指单笔金额为 300 万元以下，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，是指账龄 3 年以上的客户应收款项，经单独测试未发生减值，本公司按照账龄分析法计提坏账准备。

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海家得利超市有限公司	客户	1,580,196.35	1 年以内	12.99
农工商超市(集团)有限公司	客户	1,249,878.29	1 年以内	10.28
上海联华超市配销有限公司	客户	848,266.71	1 年以内	6.97
华联集团吉买盛购物中心有限公司	客户	820,495.60	1 年以内	6.75
上海迪亚零售有限公司	客户	686,204.96	1 年以内	5.64
合计	/	5,185,041.91	/	42.63

## 3、其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
单项金额重大的其他应收款	32,921,026.50	89.73	9,231,253.25	87.36	39,161,026.50	88.01	8,937,023.95	86.92
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,237,022.62	6.10	1,327,478.81	12.56	2,158,928.36	4.85	1,260,940.27	12.26
其他不重大的其他应收款	1,530,086.77	4.17	8,736.71	0.08	3,177,826.07	7.14	84,527.76	0.82
合计	36,688,135.89	/	10,567,468.77	/	44,497,780.93	/	10,282,491.98	/

①单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 200 万元以上的其他应收款，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

②单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 200 万元以下，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，是指账龄三年以上的其他应收款。

③其他单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 200 万元以下，且账龄在 3 年以内的其他应收款，公司按账龄计提坏账准备。

## (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款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
泰州同达有线数字网络公司	11,800,000.00	59,000.00	0.50	预计 2010 年 6 月底前可收回
大地发行中心	6,200,000.00	1,860,000.00	30.00	按账龄分析法计提
嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100.00	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
北京东方协和医药生物技术有限公司	3,507,146.50	1,753,573.25	50.00	按账龄分析法计提
同达创业国际贸易（北京）有限公司	3,000,000.00	90,000.00	3.00	按账龄分析法计提
上海人民日报报	3,395,000.00	16,975.00	0.50	按账龄分析法计



栏报亭文化发展有限公司				提
虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款	462,070.00	462,070.00	100.00	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
合计	33,818,096.50	9,695,498.25	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3至4年	33,210.01	0.09	3,321.00	154,040.00	0.35	15,404.00
4至5年	182,874.00	0.50	54,862.20	20,229.57	0.05	6,068.87
5年以上	2,020,938.61	5.51	1,269,295.61	1,984,658.79	4.45	1,239,467.40
合计	2,237,022.62	6.10	1,327,478.81	2,158,928.36	4.85	1,260,940.27

指单笔金额为 200 万元以下, 但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款, 是指账龄 3 年以上的客户应收款项, 单独进行减值测试, 并计提个别坏账准备, 经单独测试未减值的应收款项, 按照账龄分析法计提坏账准备。

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

(4) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

①应收泰州同达有线数字网络有限公司 11,800,000.00 元为公司按协议约定投入的增资款, 在合营股东未投入相应增资款前暂以债权挂账, 根据本公司 2009 年 12 月 16 与江苏广电签订的股权转让协议书, 泰州同达有线数字网络有限公司应归还此笔款项。

②应收大地发行中心 6,200,000.00 元为公司收购大地发行中心持有的上海报栏公司股权转让款。

③应收嘉丽商务大厦 5,453,880.00 元为项目借款。

④应收北京东方协和医药生物技术有限公司 3,507,146.50 元为项目合作款。

⑤应收同达创业国际贸易(北京)有限公司(原子公司) 3,000,000.00 元为子公司与该单位往来款, 期后已收回 3,000,000.00 元。

⑥应收上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司 3,395,000.00 元, 其中 2,960,000.00 元为子公司与该单位往来款; 435,000.00 元为本公司与该单位的往来款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
泰州同达有线数字网络有限公司	联营企业	11,800,000.00	4-5 年	32.16
大地发行中心	非关联方	6,200,000.00	4-5 年	16.90
嘉丽商务大厦	非关联方	5,453,880.00	5 年以上	14.87
北京东方协和医药生物技术有限公司	非关联方	3,507,146.50	5 年以上	9.56
同达创业国际贸易(北京)有限公司	非关联方	3,000,000.00	1-2 年	8.18
合计	/	29,961,026.50	/	81.67

## (6) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
泰州同达有线数字网络公司	原联营企业	11,800,000.00	32.16
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	联营企业	3,395,000.00	9.25
上海立人投资管理有限公司	母公司的控股公司	84,254.52	0.23
合计	/	15,279,254.52	41.64

## 4、预付款项：

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,013,307.05	100	54,917,847.22	100
合计	1,013,307.05	100	54,917,847.22	100

本公司预付款项均在合同期内，账龄均为 1 年以内。

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
广东美味鲜调味食品有限公司	供应商	378,070.00	2009 年	合同尚未执行完毕
厦门银鹭食品有限公司	供应商	362,678.14	2009 年	合同尚未执行完毕
北京法莱士酒业有限公司	供应商	180,000.00	2009 年	合同尚未执行完毕
杨建新	供应商	25,333.07	2009 年	合同尚未执行完毕
广州欢乐岛康体设备有限公司	供应商	16,800.00	2009 年	合同尚未执行完毕
合计	/	962,881.21	/	/

## (3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

## (4) 预付款项的说明：

预付款项期末较期初减少，主要系本公司子公司广州市德裕发展有限公司期初预付的工程款转入开发成本所致。

## 5、存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,434,960.90		2,434,960.90	1,388,690.16		1,388,690.16
低值易耗品	15,483.29		15,483.29	14,325.63		14,325.63
在途商品	2,561,266.84		2,561,266.84	3,735,435.80		3,735,435.80
开发成本				290,929,900.64		290,929,900.64
开发产品	291,325,107.60		291,325,107.60	28,606,627.00		28,606,627.00
合计	296,336,818.63		296,336,818.63	324,674,979.23		324,674,979.23

本公司期末存货中累计借款费用资本化金额为 39,348,996.90 元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 39,348,996.90 元。

## 6、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
其他流动资产	31,414,007.34	31,414,007.34
合计	31,414,007.34	31,414,007.34

其他流动资产系本公司下属子公司广州市德裕发展有限公司前期非正常按揭，经法院判决销售退回形成的款项及代原股东郭伟支付的法院执行款与银行借款本金息等，根据 2005 年 1 月 5 日签定的股权转让补充协议（二）规定，该款项在二期“逸品台”包销房款和扣除应交税金后的款项中抵扣该项资产。

## 7、可供出售金融资产：

## (1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具		129,750.00
合计		129,750.00

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额：0 元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例：0%。

可供出售金融资产期末公允价值较期初公允价值减少，主要系本公司出售此金融资产所致。

## 8、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

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	本企业持股比例 (%)	本企业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
一、合营企业												
二、联营企业												
上海人民日报报栏报亭	有限责任公司	上海	梅连山	户外广告	20,000,000	49	49	25,200,287.67	5,887,605.77	19,312,681.90	6,569,036.93	1,357,459.25

文化发展有限公司												
泰州同达有线数字网络有限公司	有限责任公司	江苏泰州	周立武	宽带接入、数字电视	10,000,000	49	49	18,092,259.92	14,352,063.03	3,740,196.89	12,880.00	-2,359,591.28
广州市同达装饰建筑有限公司	有限责任公司	广州	胡嘉捷	装饰建筑、建材	3,000,000	30	30	6,503,746.15	41,502.94	6,462,243.21	6,771,249.06	2,524,869.03

## 9、长期股权投资：

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
江都亚海造船有限公司	15,530,140.27	15,530,140.27		15,530,140.27	7,765,070.14	4,604,550.72	19	19	-
海南万泉农贸批发市场公司	1,682,367.69	1,682,367.69		1,682,367.69			9.8	9.8	-

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	9,800,000.00	8,308,059.10	665,155.03	8,973,214.13				49	49	-
泰州同达有线数字网络有限公司	4,900,000.00	2,953,619.39	-2,953,619.39					49	49	-
广州市同达装饰建筑有限公司	900,000.00	1,181,212.25	757,460.71	1,938,672.96				30	30	-

## 10、投资性房地产：

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	82,479,178.75		2,380,053.67	80,099,125.08
1.房屋、建筑物	82,479,178.75		2,380,053.67	80,099,125.08
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	6,329,203.69	2,850,255.39	135,134.95	9,044,324.13
1.房屋、建筑物	6,329,203.69	2,850,255.39	135,134.95	9,044,324.13
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	76,149,975.06	-2,850,255.39	2,244,918.72	71,054,800.95
1.房屋、建筑物	76,149,975.06	-2,850,255.39	2,244,918.72	71,054,800.95
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	76,149,975.06	-2,850,255.39	2,244,918.72	71,054,800.95
1.房屋、建筑物	76,149,975.06	-2,850,255.39	2,244,918.72	71,054,800.95
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：2,850,255.39 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

本公司海宁营业房，原值为 980,000.00 元暂未办理房产证；联合广场 B14-B15，原值为 14,250,000.00 元，暂未办理房产证。

## 11、固定资产：

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	2,198,641.77	452,466.11	73,379.00	2,577,728.88
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	796,676.00	235,329.00		1,032,005.00
电子设备及其他	1,401,965.77	217,137.11	73,379.00	1,545,723.88
二、累计折旧合计：	774,455.71	343,935.78	69,358.61	1,049,032.88
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	245,046.65	166,272.25		411,318.90
电子设备及其他	529,409.06	177,663.53	69,358.61	637,713.98
三、固定资产账面净值合计	1,424,186.06	108,530.33	4,020.39	1,528,696.00
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	551,629.35	69,056.75		620,686.10
电子设备及其他	872,556.71	39,473.58	4,020.39	908,009.90
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	1,424,186.06	108,530.33	4,020.39	1,528,696.00
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	551,629.35	69,056.75		620,686.10
电子设备及其他	872,556.71	39,473.58	4,020.39	908,009.90

本期折旧额：343,935.78 元。

## 12、无形资产：

### (1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,360,000.00			1,360,000.00
四平路房屋使用权	1,360,000.00			1,360,000.00
二、累计摊销合计	651,667.05	68,000.04		719,667.09
四平路房屋使用权	651,667.05	68,000.04		719,667.09
三、无形资产账面净值合计	708,332.95	-68,000.04		640,332.91
四平路房屋使用权	708,332.95	-68,000.04		640,332.91
四、减值准备合计				
四平路房屋使用权				
五、无形资产账面价值合计	708,332.95	-68,000.04		640,332.91
四平路房屋使用权	708,332.95	-68,000.04		640,332.91

本期摊销额：68,000.04 元。

无形资产系本公司子公司上海新亚快餐食品有限公司所拥有的四平路房屋使用权。

## 13、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
玉嘉大厦租赁费	1,083,061.92		104,812.56		978,249.36
广州德裕装修费		804,390.00	119,227.51		685,162.49
合计	1,083,061.92	804,390.00	224,040.07		1,663,411.85

## 14、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,144,237.35	2,837,485.26
可供出售金融资产公允价值变动		17,516.00
计提土地增值税准备形成的可抵扣暂时性差异	13,122,456.44	
小计	17,266,693.79	2,855,001.26

## (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
应收账款坏账准备	339,305.66
其他应收款坏账准备	10,567,468.77
长期股权投资减值准备	7,765,070.14

土地增值税准备	52,489,825.76
小计	71,161,670.33

## 15、资产减值准备明细:

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,738,314.83	168,459.60			10,906,774.43
二、存货跌价准备					
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	3,160,519.42	4,604,550.72			7,765,070.14
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
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					
合计	13,898,834.25	4,773,010.32			18,671,844.57

## 16、短期借款:

## (1) 短期借款分类:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
保证借款		40,000,000.00
信用借款		55,000,000.00
合计		95,000,000.00



## 17、应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	81,910,230.84	977,273.91
合计	81,910,230.84	977,273.91

## (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期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或关联方的款项。

## 18、预收账款：

## (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	119,550,093.13	10,842,075.13
3 年以上	1,322,282.00	1,322,282.00
合计	120,872,375.13	12,164,357.13

## (2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期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或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

本公司 3 年以上的预收账款为子公司广州市德裕发展有限公司逸品台项目预收房款。

## 19、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	53,770.38	5,679,925.71	5,733,696.09	
二、职工福利费		179,972.00	179,972.00	
三、社会保险费	124,585.78	1,134,084.75	1,162,932.51	95,738.02
四、住房公积金	66,758.00	220,598.00	237,505.53	49,850.47
五、辞退福利				
六、其他	565,071.19	293,723.73	220,813.44	637,981.48
合计	810,185.35	7,508,304.19	7,534,919.57	783,569.97

工会经费和职工教育经费金额 637,981.48 元。

## 20、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	323,072.71	-23,432.49
营业税	-4,193,284.19	1,003,254.94
企业所得税	43,050,006.72	2,136,825.50
个人所得税	364,376.08	19,029.55
城市维护建设税	-271,167.78	69,648.06
房产税	51,611.04	71,458.99
教育费附加	-116,106.39	30,329.46
土地增值税	-9,058,220.60	5,581,401.84
印花税	1,216.73	28,815.32
其他	264,918.26	23,464.00
合计	30,416,422.58	8,940,795.17

## 21、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	44,227.00	
短期借款应付利息		4,595,555.55
合计	44,227.00	4,595,555.55

## 22、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
普通股股利	226,625.00	226,625.00	1994、1995 年分配红利，股东账号无法查明，未支付
子公司分配利润	62,220,000.00		
合计	62,446,625.00	226,625.00	/

子公司分配利润为广州市德裕发展有限公司未支付的少数股东利润，截止财务报表批准报出日，已结清。

## 23、其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	129,526,402.13	191,580,508.14
1-2 年	53,221.70	8,237,424.07
2-3 年	2,182,622.67	60,039.00
3 年以上	30,803,519.84	30,383,994.25
合计	162,565,766.34	230,261,965.46

## (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
信达投资有限公司	22,744,085.53	22,363,899.25
海南建信投资管理股份有限公司	48,787,242.87	102,574,643.38
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	3,000,000.00	983,000.12
合计	74,531,328.40	125,921,542.75

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为欠付信达投资有限公司借款本金及利息。

## (4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

本公司应付信达投资有限公司 22,744,085.53 元为借款本金及利息。应付海南建信投资管理股份有限公司 48,787,242.87 元为子公司广州市德裕发展有限公司向该公司的借款本金。

## 24、预计负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼	35,005,600.30		35,005,600.30	
合计	35,005,600.30		35,005,600.30	

香港汉盛集团有限公司诉本公司关于江都亚海造船有限公司股权转让侵权纠纷一案，本公司前期根据判决情况计提了 35,005,600.30 元的预计负债。2009 年 11 月 30 日，本公司与香港香港汉盛集团有限公司达成执行和解协议，并执行完毕，本期转销前期计提的预计负债。详见本公司相关公告。

## 25、1 年内到期的非流动负债：

## (1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款		160,000,000.00
合计		160,000,000.00

## (2) 1 年内到期的长期借款

## 1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款		160,000,000.00
合计		160,000,000.00

## 26、长期借款：

## (1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	22,000,000.00	
合计	22,000,000.00	

## (2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
中国银行海珠支行	2009 年 3 月 30 日	2012 年 3 月 30 日	人民币	5.94	22,000,000.00
			人民币		
合计	/	/	/	/	22,000,000.00

## 27、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	53,516,750						53,516,750

## 28、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	21,938,148.24		-70,064.00	22,008,212.24
合计	21,938,148.24		-70,064.00	22,008,212.24

资本公积减少主要是可供出售金融资产出售而转出原因公允价值变动减少的其他资本公积。

## 29、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	3,182,384.42	4,491,843.10	3,182,384.42	4,491,843.10
合计	3,182,384.42	4,491,843.10	3,182,384.42	4,491,843.10

根据本公司第六届第五次董事会决议，以前年度盈余公积弥补亏损 3,182,384.42 元。

## 30、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	-19,243,366.75	/
调整后 年初未分配利润	-19,243,366.75	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	73,589,201.85	/
减：提取法定盈余公积	4,491,843.10	
以前年度盈余公积弥补亏损	-3,182,384.42	
期末未分配利润	53,036,376.42	/

## 31、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	577,771,948.36	142,810,151.33
其他业务收入	8,346,615.03	9,079,284.25
营业成本	258,050,863.17	98,362,710.38

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

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
服务业	1,679,232.71		1,725,573.69	
贸易业	49,778,346.65	42,657,112.17	70,986,768.64	62,002,608.39
房地产业	526,314,369.00	212,543,495.61	70,097,809.00	33,654,618.53
合计	577,771,948.36	255,200,607.78	142,810,151.33	95,657,226.92

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	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
资产管理	1,679,232.71		1,725,573.69	
饮料销售	49,778,346.65	42,657,112.17	44,089,216.25	37,690,594.79
电工产品			26,897,552.39	24,312,013.60
房地产	526,314,369.00	212,543,495.61	70,097,809.00	33,654,618.53
合计	577,771,948.36	255,200,607.78	142,810,151.33	95,657,226.92

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	51,457,579.36	42,657,112.17	45,814,789.94	37,690,594.79
北京			26,897,552.39	24,312,013.60
广州	526,314,369.00	212,543,495.61	70,097,809.00	33,654,618.53
合计	577,771,948.36	255,200,607.78	142,810,151.33	95,657,226.92

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
前五名客户合计	42,773,833.00	7.30
合计	42,773,833.00	7.30

营业收入本期较上期增加，主要系本公司子公司广州市德裕发展有限公司信达·阳光海岸房地产项目本期实现收入所致。

## 32、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	25,909,060.65	2,536,989.13	营业额的 5%
城市维护建设税	1,883,858.58	223,436.79	应交增值税、营业税税额的 7%
教育费附加	810,938.88	101,091.42	应交增值税、营业税税额的 3%
土地增值税	71,831,981.38	12,985,483.84	四档超率累进税率
其他	1,288,721.44	549,758.77	
合计	101,724,560.93	16,396,759.95	/

营业税金及附加本期较上期增加，主要系本公司子公司广州市德裕发展有限公司信达·阳光海岸实现销售计提营业税、土地增值税增加所致。

## 33、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	266,416.01	98,705.06
处置长期股权投资产生的投资收益	-597,419.66	464,336.34
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		3,558.21
可供出售金融资产等取得的投资收益	-68,542.92	4,616,720.29
其他	514,116.00	
合计	114,569.43	5,183,319.90

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	665,155.03	141,908.56	利润增加
泰州同达有线数字网络有限公司	-1,156,199.73	-324,415.75	利润减少

广州市同达装饰建筑有限公司	757,460.71	281,212.25	利润增加
合计	266,416.01	98,705.06	/

本公司对外投资单位投资收益汇回不存在重大限制。

#### 34、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	168,459.60	1,864,777.75
二、存货跌价损失		
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	4,604,550.72	
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	4,773,010.32	1,864,777.75

#### 35、营业外收入：

##### (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	751.42	71,633.22
其中：固定资产处置利得	751.42	71,633.22
政府补助	239,206.03	
其他	8,077,684.43	29,278.20
合计	8,317,641.88	100,911.42

##### (2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
企业所得税财政返还	239,206.03		根据洋浦经济开发区优惠政策（浦局〔2007〕127号）文件，缴纳的企业所得税洋浦地方留成财政扶持。
合计	239,206.03		/

营业外收入本期较上期增加，主要系本公司与香港汉盛集团有限公司关于江都亚海造船有限公司股权转让纠纷达成和解，前期计提的预计负债转回 7,648,586.30 元。

其他主要系上述预计负债转回。

## 36、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	2,872.45	3,972.76
其中：固定资产处置损失	2,872.45	3,972.76
罚款支出	157,225.54	
其他	350.76	4,797.48
合计	160,448.75	8,770.24

## 37、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

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	61,983,195.77	2,917,076.56
递延所得税调整	-14,429,208.53	-653,752.25
合计	47,553,987.24	2,263,324.31

## 38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益=PO÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对 P1 和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	73,589,201.85	9,056,494.68
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	6,498,539.80	4,278,775.19
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P0'=P0-F	67,090,662.05	4,777,719.49
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	P1=P0+V	73,589,201.85	9,056,494.68
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	P1'=P0'+V'	67,090,662.05	4,777,719.49

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	S0	53,516,750.00	53,516,750.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	53,516,750.00	53,516,750.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$		
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	1.3751	0.1692
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0' \div S$	1.2536	0.0893
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	1.3751	0.1692
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1' \div X2$	1.2536	0.0893

## 39、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	87,580.00	-10,038,600.80
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	17,516.00	-1,808,699.75
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	70,064.00	-8,229,901.05
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享		



有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	70,064.00	-8,229,901.05

## 40、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：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	12,946,999.88
上海同达创业置地有限公司	5,000,000.00
海南省高院退还港澳中心项目购买款	3,257,965.00
同达创业国际贸易（北京）有限公司	3,200,000.00
深圳市同达文化传播有限公司	1,471,455.25
上海立人投资管理有限公司	1,539,660.64
合计	27,416,080.77

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	11,375,000.00
上海同达创业置地有限公司	5,000,000.00
上海市第一中级人民法院	27,357,014.00
上海立人投资管理有限公司	1,619,658.20
费用及其他	23,293,326.80
合计	68,644,999.00

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
海南建信投资管理股份有限公司	15,000,000.00
上海同达创业置地有限公司	126,090,000.00
合计	141,090,000.00

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
海南建信投资管理股份有限公司	44,683,615.83
海南院士村开发建设有限公司	30,000,000.00
上海同达创业置地有限公司	139,044,475.12
上海立人投资管理有限公司	15,000,000.00
委托贷款手续费	20,000.00
合计	228,748,090.95

## 41、现金流量表补充资料：

## (1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	147,574,725.61	12,258,681.39
加：资产减值准备	4,773,010.32	1,864,777.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,194,191.17	3,114,517.40
无形资产摊销	68,000.04	68,000.04
长期待摊费用摊销	224,040.07	104,812.56
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）	-752.06	-67,660.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,872.45	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	8,302,837.90	7,063,098.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-114,569.43	-5,183,319.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,429,208.53	-652,687.16
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）	65,616,801.76	-41,227,181.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	91,247,341.50	-26,998,241.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	195,541,077.81	20,257,847.98
其他	2,244,918.72	
经营活动产生的现金流量净额	504,245,287.33	-29,397,354.28
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	174,569,475.06	43,810,804.01
减：现金的期初余额	43,810,804.01	4,698,166.72
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	130,758,671.05	39,112,637.29

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	174,569,475.06	43,810,804.01
其中：库存现金	122,240.00	206,717.52
可随时用于支付的银行存款	174,447,235.06	43,604,086.49
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	174,569,475.06	43,810,804.01

## (八) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
信达投资有限公司	有限责任公司	北京	刘亚晶	投资	200,000	41.85	41.85	中国信达资产管理公司	71092684-4

## 2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海同达创业贸易有限公司	有限责任公司	上海市	胡嘉捷	贸易	600	90	90	13307712-4
海南万立达实业有限公司	有限责任公司	海南洋浦	胡嘉捷	房地产经营	500	55	55	74957314-2
广州市德裕发展有限公司	有限责任公司	广州市	周立武	房地产开发	3,000	49	55	61861005-4
上海新亚快餐食品有限公司	有限责任公司	上海市	胡嘉捷	服务业	100	95	95	63124480-2

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	有限责任公司	上海	梅连山	户外广告	20,000,000	49	49	
泰州同达有线数字网络有限公司	有限责任公司	江苏泰州	周立武	宽带接入、数字电视	10,000,000	49	49	75796627-x
广州市同达装饰建筑有限公司	有限责任公司	广州	胡嘉捷	装饰建筑、建材	3,000,000	30	30	66813889-4

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	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
二、联营企业					
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	25,200,287.67	5,887,605.77	19,312,681.90	6,569,036.93	1,357,459.25
泰州同达有线数字网络有限公司	18,092,259.92	14,352,063.03	3,740,196.89	12,880.00	-2,359,591.28
广州市同达装饰建筑有限公司	6,503,746.15	41,502.94	6,462,243.21	6,771,249.06	2,524,869.03

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国信达资产管理公司上海办事处	其他	83425723-2
海南建信投资管理股份有限公司	母公司的控股子公司	28400968-X
上海立人投资管理有限公司	母公司的控股子公司	13382815-1
海南万泉热带农业投资有限公司	母公司的控股子公司	20146590-4
海南院士村开发建设有限公司	母公司的控股子公司	73581463-8
海南儋州建信酒店有限公司	母公司的控股子公司	75436879-2

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
中国信达资产管理公司上海办事处	提供劳务	受托招租、代收租金		654,265.03	38.96	1,126,626.21	65.29
上海立人投资管理有限公司	提供劳务	受托招租、代收租金		1,024,967.68	61.04	598,947.48	34.71

本关联交易系受托信达大厦（原建京大厦）资产管理项目。

## (2) 关联托管情况

公司受托管理情况表：

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	合同约定的年度托管金额	托管期限
海南万泉热带农业投资有限公司	上海同达创业投资股份有限公司	广州市德裕发展有限公司	1,800,000	2008年1月1日~2011年12月31日

为了加强对广州市德裕发展有限公司的管理，统一事权，海南万泉热带农业投资有限公司决定将其持有的广州市德裕发展有限公司 6% 的股权委托本公司代为管理，委托期限自 2008 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。在此期间，海南万泉在该公司股东会上的 6% 的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变。

## (3) 关联方资金拆借

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
信达投资有限公司	2,236.39		2009年12月31日	以前年度累积
海南建信投资管理股份有限公司	4,878.72		2009年12月31日	以前年度累积

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
预付账款	上海人民日报报亭文化发展	5,553.64		58,674.77	

	有限公司				
其他应收款	上海人民日报报亭文化发展有限公司	3,395,000.00	16,975.00		
其他应收款	泰州同达有线数字网络有限公司	11,800,000.00	59,000.00	11,800,000.00	1,180,000.00
其他应收款	海南万泉热带农业投资有限公司			473,155.04	2,365.78
其他应收款	海南儋州建信酒店有限公司			694.41	
其他应收款	上海立人投资管理有限公司	84,254.52	421.27	598,947.48	2,994.74

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中:计提减值金额	金额	其中:计提减值金额
其他应付款	信达投资有限公司	22,744,085.53		22,363,899.25	
其他应付款	上海人民日报报亭文化发展有限公司	3,000,000.00		983,000.12	
其他应付款	上海立人投资管理有限公司			18,243,611.11	
其他应付款	海南建信投资管理股份有限公司	48,787,242.87		102,574,643.38	
其他应付款	海南院士村开发建设有限公司			31,572,500.00	

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

经公司 2004 年第二次临时股东大会审议通过, 公司通过竞拍取得联合广场 B 栋 B14、B15 两处房产。

(详见本公司 2004 年 12 月 17 日在《上海证券报》和上海证券交易所网站上刊登的临时公告: 临 2004-026)。

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

(十一) 承诺事项:

无

## (十二) 资产负债表日后事项:

经公司第六届第五次董事会决议, 公司 2009 年度利润分配预案为: 每 10 股送 6 股, 共计送 32,110,050 股。公司 2009 年度资本公积金转增股本预案为: 每 10 股转增 4 股, 共计转增 21,406,700 股。

## (十三) 其他重要事项:

## 1、以公允价值计量的资产和负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初金额	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	期末金额
金融资产					
1、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)					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	129,750.00				
上述合计	129,750.00				

## 2、其他

香港汉盛集团有限公司 (以下简称汉盛公司) 诉本公司关于江都亚海造船有限公司股权转让侵权纠纷一案, 由上海市第一中级人民法院于 2002 年 12 月 18 日立案受理, 在审理期间, 本公司对该案提起反诉, 上海市第一中级人民法院决定本诉和反诉合并审理。并于 2004 年 4 月 8 日以上海市第一中级人民法院[(2002)沪一中民五(商)初字第 159 号]民事判决书作出一审判决, 判决本公司败诉。本公司不服一审判决, 向上海市高级人民法院提起上诉, 上海市高级人民法院经审理并于 2005 年 6 月 9 日以上海市高级人民法院[(2004)沪高民四(商)终字第 7 号]民事判决书作出二审判决, 判决如下: 驳回上诉, 维持原判。[详见《上海证券报》本公司临 98-003、2000-030、2003-002、2004-012、2005-019 公告]。

因本公司逾期并未履行判决, 汉盛公司向上海市第一中级人民法院申请执行, 在该院执行过程中, 海南省公安厅向该院去函, 该函载明, 丁迅等人涉嫌合同诈骗犯罪, 现已立案侦查, 要求上海市第一中级人民法院中止执行。2006 年 1 月 20 日上海市第一中级人民法院裁定如下: 上海市第一中级人民法院(2002)沪一中民五(商)初字第 159 号民事判决中止执行。本裁定书送达后立即生效。[详见《上海证券报》本公司临 2006-001 公告]。

本公司不服二审判决, 向中华人民共和国最高人民法院申请再审, 2007 年 5 月 11 日, 本公司接最高人民法院[(2006)民四监字第 46 号]民事裁定书, 裁定如下:

①、指令上海市高级人民法院另行组成合议庭再审本案。

②、再审期间, 中止上海市高级人民法院(2004)沪高民四(商)终字第 7 号民事判决的执行。

2007 年 10 月上海市高级人民法院组成合议庭审理此案。2008 年 12 月 22 日上海市高级人民法院作出(2007)沪高民四(商)再终字第 1 号判决如下: 维持上海市高级人民法院(2004)沪高民四(商)终字第 7 号民事判决。

2009 年 11 月 30 日, 汉盛公司与本公司签订《执行和解协议》, 汉盛公司同意本公司于 2009 年 12 月 21 日前支付人民币 2735.70 万元至上海市第一中级人民法院银行账户后, 对本案的剩余债权予以免除, 本公司签订协议时支付的人民币 500 万元作为首付款予以扣除。本公司已按照协议内容履行了相关付款义务, 该笔诉讼已终止, 相关债权债务已全部解决。

公司前期为稳妥体现公司可能出现的诉讼失败, 依据谨慎性原则, 一审败诉后, 本公司已对上述诉讼事项计提了 3000 万预计负债; 另按照诉讼附加条件, 对可能承担的利息、诉讼费用等预计了 500.56 万元负债。本次执行和解协议, 本公司产生债务重组收益 764.86 万元。

## (十四) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款：

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

## 2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
单项金额重大的其他应收款	43,983,438.24	95.86	9,126,453.25	94.50	65,672,729.62	97.10	8,906,023.95	94.53
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	579,549.58	1.26	527,776.77	5.46	514,505.57	0.76	500,344.87	5.31
其他不重大的其他应收款	1,319,805.21	2.88	3,793.29	0.04	1,449,014.51	2.14	15,401.25	0.16
合计	45,882,793.03	/	9,658,023.31	/	67,636,249.70	/	9,421,770.07	/

①单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 200 万元以上的其他应收款，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

②单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 200 万元以下，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，是指账龄三年以上的其他应收款。

③其他单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 200 万元以下，且账龄在 3 年以内的其他应收款，公司按账龄计提坏账准备。

(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款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
泰州同达有线数字网络公司	11,800,000.00	59,000.00	0.50	预计 2010 年 6 月底前可收回
上海同达创业贸易有限公司	8,904,276.64			控股子公司
大地发行中心	6,200,000.00	1,860,000.00	30.00	按账龄分析法计提
嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100.00	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
上海新亚快餐食品有限公司	4,168,135.10			控股子公司
广州市德裕发展有限公司	3,950,000.00			控股子公司
北京东方协和医	3,507,146.50	1,753,573.25	50.00	按账龄分析法计



药生物技术有限公司				提
虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款	462,070.00	462,070.00	100.00	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
合计	44,445,508.24	9,588,523.25	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3至4年	31,210.01	0.07	3,121.00			
4至5年	33,834.00	0.07	10,150.20	20,229.57	0.03	6,068.87
5年以上	514,505.57	1.12	514,505.57	494,276.00	0.73	494,276.00
合计	579,549.58	1.26	527,776.77	514,505.57	0.76	500,344.87

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

(4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
泰州同达有线数字网络有限公司	联营企业	11,800,000.00	4-5年	25.72
上海同达创业贸易有限公司	控股子公司	8,904,276.64	1年以内	19.41
大地发行中心	非关联方	6,200,000.00	4-5年	13.51
嘉丽商务大厦	非关联方	5,453,880.00	5年以上	11.89
上海新亚快餐食品有限公司	控股子公司	4,168,135.10	3年以内	9.08
合计	/	36,526,291.74	/	79.61

(5) 其他应收关联方款项情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
泰州同达有线数字网络有限公司	原联营企业	11,800,000.00	25.72
上海同达创业贸易有限公司	控股子公司	8,904,276.64	19.41
上海新亚快餐食品有限公司	控股子公司	4,168,135.10	9.08
广州市德裕发展有限公司	控股子公司	3,950,000.00	8.61
海南万立达实业有限公司	控股子公司	579,647.63	1.26
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	联营企业	435,000.00	0.95
上海立人投资管理有限公司	母公司的控股公司	84,254.52	0.18
合计	/	29,921,313.89	65.21

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海新亚快餐食品有限公司	950,000.00	950,000.00		950,000.00	950,000.00		95.00	95.00	-
上海同达创业贸易有限公司	5,400,000.00	5,400,000.00		5,400,000.00			90.00	90.00	-
海南万立达实业有限公司	2,689,299.38	2,689,299.38		2,689,299.38			55.00	55.00	-
广州市德裕发展有限公司	14,700,000.00	14,700,000.00		14,700,000.00			49.00	55.00	受托管理其他股东6%表决权
江都亚海造船有限公司	15,530,140.27	15,530,140.27		15,530,140.27	7,765,070.14	4,604,550.72	19.00	19.00	-
海南万泉农贸批发市场公司	1,682,367.69	1,682,367.69		1,682,367.69			9.80	9.80	-

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	9,800,000.00	8,308,059.10	665,155.03	8,973,214.13				49.00	49.00	-
泰州同达有线数字网络有限公司	4,900,000.00	2,953,619.39	-2,953,619.39					49.00	49.00	-
广州市同达装饰建筑有限公司	900,000.00	1,181,212.25	757,460.71	1,938,672.96				30.00	30.00	-

## 4、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,679,232.71	1,725,573.69
其他业务收入	2,578,629.53	4,321,958.43
营业成本	937,206.48	937,206.48

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

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
服务业	1,679,232.71		1,725,573.69	
合计	1,679,232.71		1,725,573.69	

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	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
资产管理	1,679,232.71		1,725,573.69	
合计	1,679,232.71		1,725,573.69	

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	1,679,232.71		1,725,573.69	
合计	1,679,232.71		1,725,573.69	

本公司主营业务收入系受托信达大厦（原建京大厦）资产管理佣金收入，其他业务收入为房屋租赁收入。

## 5、投资收益：

## (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	59,780,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	266,416.01	98,705.06
处置长期股权投资产生的投资收益	-597,419.66	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		3,558.21
可供出售金融资产等取得的投资收益	-68,542.92	4,616,720.29
其它	514,116.00	
合计	59,894,569.43	4,718,983.56

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广州市德裕发展有限公司	59,780,000.00		本期利润分配
合计	59,780,000.00		/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	665,155.03	141,908.56	利润增加
泰州同达有线数字网络有限公司	-1,156,199.73	-324,415.75	利润减少
广州市同达装饰建筑有限公司	757,460.71	281,212.25	利润增加
合计	266,416.01	98,705.06	/

## 6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	60,007,889.02	3,213,988.15
加：资产减值准备	5,790,803.96	1,712,003.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	962,305.01	959,793.06
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	104,812.56	104,812.56
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）		-39,401.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-660.42	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,872.45	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,360,470.53	
投资损失（收益以“-”号填列）	-59,894,569.43	-4,718,983.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,525,622.67	-613,216.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	21,753,456.67	-7,622,008.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-39,611,588.11	-1,943,093.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-11,049,830.43	-8,946,106.87
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	49,880,446.27	297,454.58
减：现金的期初余额	297,454.58	3,386,520.95
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	49,582,991.69	-3,089,066.37

## (十五) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-599,540.69
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）	239,206.03
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	600,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,912,558.13
所得税影响额	-1,617,475.49
少数股东权益影响额（税后）	-36,208.18
合计	6,498,539.80

## 2、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
归属于公司普通股股东的净利润	76.46	1.3751	1.3751
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	69.71	1.2536	1.2536

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

以下基于合并会计报表项目：

（1）货币资金期末较年初增加 298%，主要因为广州市德裕发展有限公司（简称：广州德裕）本年销售资金回笼结余所致。

（2）应收账款期末较年初减少 68%，主要因为海南万立达实业有限公司（简称：海南万立达）本年收回上年未确认的应收售房款所致。

（3）预付款项期末较年初减少 98%，主要因为广州德裕预付工程款转入开发成本所致。

（4）递延所得税资产期末较年初增加 505%，主要因为广州德裕本年计提土地增值税准备形成的可抵扣暂时性差异所致。

（5）短期借款期末较年初减少 100%，系广州德裕和海南万立达本年偿清银行短期借款所致。

（6）应付账款期末较年初增加 8282%，主要因为广州德裕本年结转开发成本而预估应付工程款所致。

（7）预收款项期末较年初增加 894%，主要因为广州德裕预收房款所致。

（8）一年内到期的非流动负债期末较年初减少 100%，系广州德裕本年偿清银行长期借款所致。

（9）预计负债期末较年初减少 100%，系“香港汉盛案”本年执行和解协议转销所致。

（10）应交税费期末较年初增加 240%，主要因为广州德裕本年因确认销售收入而计提相关税费所致。

（11）应付利息期末较年初减少 99%，主要因为海南万立达本年偿还委托贷款利息所致。

（12）应付股利期末较年初增加 27455%，主要系广州德裕本年实施利润分配应付给其他股东的现金股利。

（13）本年收入成本及净利润较上年有较大幅度增长，主要因为广州德裕本年确认房地产销售收入而上年同期尚未满足收入确认条件所致。

（14）经营活动产生的现金净流量较上年增长 1815%，主要因为本年广州德裕及海南万立达收到的房地产销售款增加所致。

（15）筹资活动产生的现金净流量较上年减少 694%，主要因为海南万立达及广州德裕本年偿还银行及关联方借款本息所致。

## 十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、2009 年年度报告全文。

上海同达创业投资股份有限公司

董事长：\_\_\_\_\_

(周立武)

二〇一〇年四月二十日