

厦门创兴置业股份有限公司

600193

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.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	8
六、公司治理结构.....	10
七、股东大会情况简介.....	13
八、董事会报告.....	14
九、监事会报告.....	22
十、重要事项.....	23
十一、财务会计报告.....	28
十二、备查文件目录.....	86



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) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
黄晓良	独立董事	因故未能出席董事会，委托独立董事雷震球代为出席会议并行使表决权。	雷震球

(三) 广东正中珠江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	郭恒达
主管会计工作负责人姓名	郑玉蕊
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	周清松

公司负责人郭恒达、主管会计工作负责人郑玉蕊及会计机构负责人（会计主管人员）周清松声明：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	厦门创兴置业股份有限公司
公司的法定英文名称	XIAMEN PROSOLAR TECHNOLOGY CO., LTD
公司法定代表人	郭恒达

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李晓玲	连福汉
联系地址	厦门市建业路 10 号阳明楼 9 层	厦门市建业路 10 号阳明楼 9 层
电话	0592-5318020-399	0592-5318020-399
传真	0592-5311821	0592-5311821
电子信箱	prosolar_lee@yahoo.com.cn	cxkj_irm@yahoo.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层
注册地址的邮政编码	361012
办公地址	厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层
办公地址的邮政编码	361012
电子信箱	dayang@public.xm.fj.cn

(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、证券日报
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	公司董秘办



(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	创兴置业	600193	厦门大洋、创兴科技

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1996 年 8 月 25 日		
公司首次注册登记地点		厦门市工商行政管理局		
首次变更	企业法人营业执照注册号	350200100002537		
	税务登记号码	350205155181037		
	组织机构代码	15518103-7		
公司聘请的会计师事务所名称		广东正中珠江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		广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 27 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	8,796,592.36
利润总额	7,471,522.76
归属于上市公司股东的净利润	10,559,605.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	11,626,098.99
经营活动产生的现金流量净额	118,303,931.97

(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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,325,069.60	违约金、罚款等
所得税影响额	-36,228.31	
少数股东权益影响额(税后)	-294,804.05	
合计	-1,066,493.86	

(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	89,648,451.51	307,835,684.32	-70.88	39,265,596.81
利润总额	7,471,522.76	64,852,863.31	-88.48	121,142,346.47
归属于上市公司股东的净利润	10,559,605.13	52,972,309.44	-80.07	118,417,453.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,626,098.99	56,759,834.48	-79.52	58,885,864.14
经营活动产生的现金流量净额	118,303,931.97	-4,355,316.13	不适用	23,688,517.06
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	721,835,694.64	614,746,049.30	17.42	790,864,837.05
所有者权益(或股东权益)	328,653,502.48	442,661,501.05	-25.76	394,451,590.01



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)	0.05	0.24	-79.17	0.71
稀释每股收益 (元 / 股)	0.05	0.24	-79.17	0.71
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.05	0.26	-80.77	0.35
加权平均净资产收益率 (%)	2.36	12.60	减少 10.24 个百分点	35.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.60	13.50	减少 10.90 个百分点	17.54
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.54	-0.02	不适用	0.07
	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)	1.51	2.03	-25.62	2.35

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	45,227,000	20.73				-45,227,000	-45,227,000	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	45,227,000	20.73				-45,227,000	-45,227,000	0	0
其中：境内非国有法人持股	45,227,000	20.73				-45,227,000	-45,227,000	0	0
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	172,913,000	79.27				45,227,000	45,227,000	218,140,000	100.00
1、人民币普通股	172,913,000	79.27				45,227,000	45,227,000	218,140,000	100.00
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	218,140,000	100.00						218,140,000	100.00



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
厦门市迈克生化有限公司	15,630,680	15,630,680	0	0	股权分置改革	2009年2月18日
厦门大洋集团股份有限公司	11,408,137	11,408,137	0	0	股权分置改革	2009年2月18日
厦门百汇兴投资有限公司	13,986,674	13,986,674	0	0	股权分置改革	2009年2月18日
厦门博纳科技有限公司	4,201,509	4,201,509	0	0	股权分置改革	2009年2月18日
合计	45,227,000	45,227,000	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		26,039 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
厦门百汇兴投资有限公司	境内非国有法人	14.70	32,072,099	0	0	质押 30,100,000
厦门大洋集团股份有限公司	境内非国有法人	10.23	22,315,137	0	0	质押 1,820,000
厦门博纳科技有限公司	境内非国有法人	7.76	16,924,516	0	0	质押 16,500,000
厦门市迈克生化有限公司	境内非国有法人	5.54	12,086,020	-12,224,660	0	未知
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	其他	3.21	7,000,046	7,000,046	0	未知
中国银行—泰信优质生活股票型证券投资基金	其他	2.98	6,500,000	6,500,000	0	未知
卢珍	境内自然人	1.14	2,486,801	2,486,801	0	未知
大连华信信托股份有限公司—环球1号结构化证券投资集合资金信托	其他	0.83	1,820,048	1,820,048	0	未知
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	其他	0.60	1,319,251	1,319,251	0	未知



齐鲁证券—中信—齐鲁金泰山灵活配置集合资产管理计划	其他	0.57	1,243,600	1,243,600	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量				
厦门百汇兴投资有限公司	32,072,099	人民币普通股	32,072,099			
厦门大洋集团股份有限公司	22,315,137	人民币普通股	22,315,137			
厦门博纳科技有限公司	16,924,516	人民币普通股	16,924,516			
厦门市迈克生化有限公司	12,086,020	人民币普通股	12,086,020			
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	7,000,046	人民币普通股	7,000,046			
中国银行—泰信优质生活股票型证券投资基金	6,500,000	人民币普通股	6,500,000			
卢珍	2,486,801	人民币普通股	2,486,801			
大连华信信托股份有限公司—环球1号结构化证券投资集合资金信托	1,820,048	人民币普通股	1,820,048			
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	1,319,251	人民币普通股	1,319,251			
齐鲁证券—中信—齐鲁金泰山灵活配置集合资产管理计划	1,243,600	人民币普通股	1,243,600			
上述股东关联关系或一致行动的说明	厦门百汇兴投资有限公司、厦门大洋集团股份有限公司和厦门博纳科技有限公司为一致行动人。中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金和中国工商银行—诺安股票证券投资基金同属诺安基金管理有限公司。公司未发现其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。					

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为厦门百汇兴投资有限公司与厦门博纳科技有限公司，二者合并持有本公司 22.46% 的股份。厦门瑞启房地产开发有限公司持有厦门百汇兴投资有限公司和厦门博纳科技有限公司 100% 的股权，金地置业有限公司持有厦门瑞启房地产开发有限公司 100% 的股权，陈冠全先生通过 Dragon Wing Development Ltd. 及其本人共持有金地置业有限公司 100% 的股权，为本公司实际控制人。

此外，本公司实际控制人陈冠全先生的父亲陈榕生先生持有厦门大洋置业有限公司 90% 的股权，厦门大洋置业有限公司持有厦门大洋集团股份有限公司 39.34% 的股权。厦门大洋集团股份有限公司持有本公司 10.23% 的股权，与厦门百汇兴投资有限公司、厦门博纳科技有限公司为一致行动人。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	厦门百汇兴投资有限公司
单位负责人或法定代表人	郑玉蕊
成立日期	1990 年
注册资本	2,300
主要经营业务或管理活动	对农业、房地产业、生物工程的投资和电子产品的开发、生产、销售（涉及专项管理规定的除外）及饲料加工、生产。

名称	厦门博纳科技有限公司
单位负责人或法定代表人	陈文华
成立日期	1992 年
注册资本	2,200
主要经营业务或管理活动	高新技术产品的开发、技术咨询、技术服务。



(3) 实际控制人情况

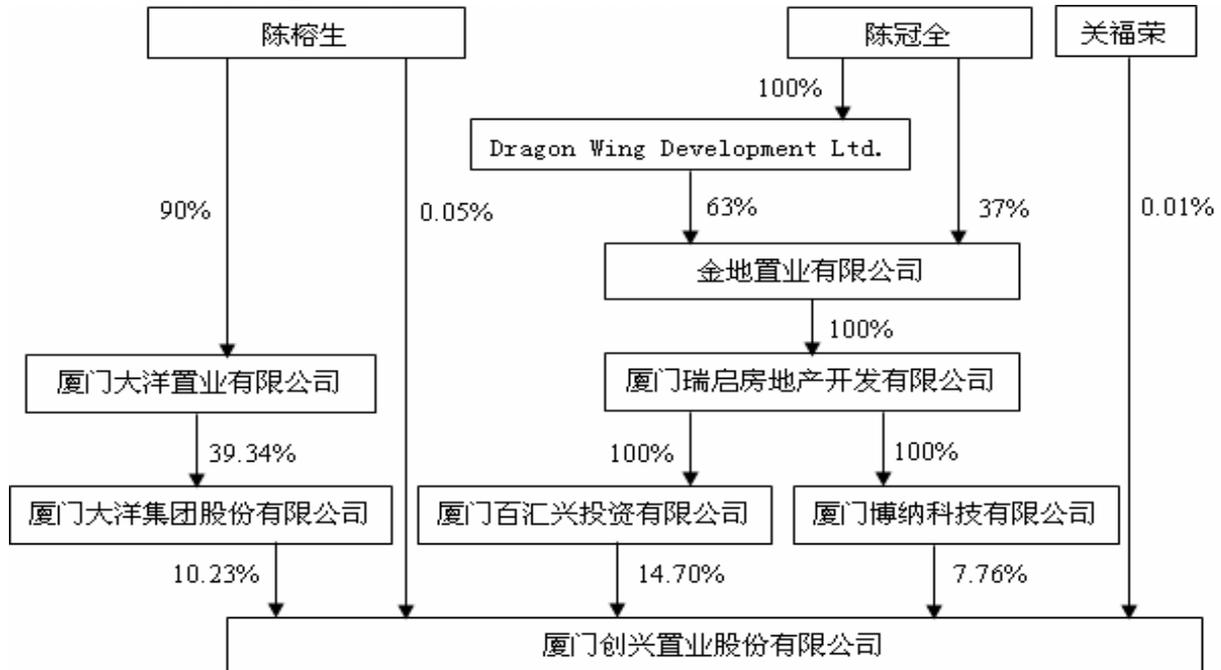
○ 自然人

姓名	陈冠全
国籍	美国
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	2004 年 9 月-2009 年 5 月，美国德州大学 (University of Texas) 攻读建筑学专业。2006 年 1 月至今，兼任 G and Rong Company 总经理。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

新实际控制人名称	陈冠全
新实际控制人变更日期	2009 年 4 月 3 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2009 年 4 月 14 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	《上海证券报》

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:万元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
厦门大洋集团股份有限公司	许雅慧	1996 年 12 月 29 日	产业投资、新产品开发、房地产开发。	18,000



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
郭恒达	董事长	男	58	2008年6月6日	2011年6月5日				20.045	否
蒲晓东	董事、总裁	男	41	2008年6月6日	2011年6月5日				68	否
陈冠全	董事	男	24	2009年7月3日	2011年6月5日				0	是
郑玉蕊	董事、执行总裁、财务总监	女	45	2008年6月6日	2011年6月5日				15.255	否
魏原	董事、执行总裁	男	51	2008年6月6日	2011年6月5日				45.675	否
严曙	董事、执行总裁	男	44	2008年6月6日	2010年1月22日				57.2	否
林德俊	独立董事	男	37	2008年6月6日	2011年6月5日				3.6	否
雷震球	独立董事	男	34	2008年6月6日	2011年6月5日				3.6	否
黄晓良	独立董事	男	48	2008年6月6日	2011年6月5日				3.6	否
黄毅杰	独立董事	男	46	2008年6月6日	2009年6月29日				1.8	否
陈文华	监事会主席	女	56	2008年6月6日	2011年6月5日	19,851	14,891	二级市场减持	0	是
苏新龙	监事	男	45	2008年6月6日	2011年6月5日				0	否
王晓珊	监事	男	52	2008年6月6日	2011年6月5日				0	是
周清松	监事	男	35	2008年6月6日	2011年6月5日				11.525	否
吴映月	监事	女	31	2008年6月6日	2011年6月5日				4.575	否
李晓玲	董事会秘书、副总裁	女	39	2008年6月6日	2011年6月5日				14.955	否
易善华	副总裁	男	45	2008年6月6日	2011年6月5日				36	否
合计	/	/	/	/	/	19,851	14,891	/	285.83	/

郭恒达：曾任本公司副董事长兼总经理、厦门和生科技有限公司董事。现任厦门大洋集团股份有限公司董事、本公司董事长。

蒲晓东：曾任上海西郊庄园置业有限公司总建筑师，苏州中茵集团有限公司副总裁、总工程师，本公司董事，厦门和生科技有限公司董事。现任本公司董事兼总裁、本公司控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司总经理、上海振龙房地产开发有限公司董事。

陈冠全：2004年9月-2009年5月，美国德州大学(University of Texas)攻读建筑学专业。2006年1月至今，兼任G and Rong Company 总经理。现任上海振龙房地产开发有限公司董事、本公司董事。

郑玉蕊：曾任本公司董事、副总经理兼财务总监、厦门和生科技有限公司董事。现任厦门百汇兴投资有限公司执行董事，本公司董事、执行总裁兼财务总监。

魏原：曾任本公司独立董事，现任本公司董事兼执行总裁、本公司控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司总经理。

严曙：曾任江西省九江师专外语系教师、外语系教研室主任，中信证券有限责任公司投资银行部经理，上海市第十二届人民代表大会代表，欧肯资本有限公司董事总经理。曾任本公司董事、执行总裁，现已离任。

林德俊：历任厦门甲圣投资咨询有限公司董事长、厦门峰光辉光电科技有限公司总经理，现任本公司独立董事。

雷震球：曾就职于福建世礼律师事务所；2004年至今，就职于北京市大成律师事务所厦门分所，现任本公司独立董事。

黄晓良：曾就职于福建省泉州赖氨酸厂、泉州大泉赖氨酸有限公司。现任中共泉州市名流实业股份有限公司支部委员会书记；泉州市名流路桥投资开发股份有限公司董事会秘书、总经理助理；本公司独立董事；丰泽区政协第三届常委、经济委主任；致公党第十届泉州市委员会委员、致公党丰泽区



工委副主委；丰泽区经济社会发展顾问组成员；丰泽区人民法院人民陪审员；丰泽区审计局特约审计员；丰泽区环保局廉政监督员；丰泽区外经贸局廉政监督成员。

黄毅杰：1994 年创办了厦门广建装饰工程有限公司并任该公司副总经理，曾任本公司独立董事，现已届满离任。

陈文华：曾任福建闽申服装厂厂长、厦门太洋食品有限公司副总经理、厦门大洋集团股份有限公司副总经理、本公司董事、本公司副总经理。现任本公司监事会主席。

苏新龙：曾任本公司独立董事、副总经理。现任厦门大学管理学院会计系与会计发展研究中心教授、硕士生导师，本公司监事。

王晓珊：曾就职于龙岩地区第二医院，北京邮电医院、本公司监事会主席，现任厦门大洋集团股份有限公司副总经理、本公司监事。

周清松：1999 年 11 月起就职于厦门创兴置业股份有限公司，现任本公司财务部副经理、监事。

吴映月：2001 年 9 月 11 日至今就职于本公司法律部，现任本公司监事。

李晓玲：曾就职于江西省经济委员会、厦门大洋集团股份有限公司，现任厦门创兴置业股份有限公司副总裁兼董事会秘书。

易善华：曾任中冶集团长天国际工程有限公司高级工程师、项目总设计师，现任本公司副总裁、本公司控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司总工程师。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
郭恒达	厦门大洋集团股份有限公司	董事	1996 年	至今	否
郑玉蕊	厦门百汇兴投资有限公司	执行董事	1998 年	至今	否
陈文华	厦门博纳科技有限公司	执行董事、经理	2008 年	至今	否
王晓珊	厦门大洋集团股份有限公司	副总经理	1999 年	至今	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
蒲晓东	上海振龙房地产开发有限公司	董事	2009 年	至今	否
林德俊	厦门甲圣投资咨询有限公司	董事长	2006 年	至今	是
雷震球	北京市大成律师事务所厦门分所	律师	2004 年	至今	是
黄毅杰	厦门广建装饰工程有限公司	副总经理	1994 年	至今	是
黄晓良	泉州市名流路桥投资开发股份有限公司	董事会秘书、总经理助理	1994 年	至今	是
陈冠全	上海振龙房地产开发有限公司	董事、总经理	2009 年	至今	是
陈冠全	G and Rong Company	董事	2006 年	至今	是
苏新龙	厦门大学管理学院	教授、硕士生导师	2008 年	至今	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司重视对董事、监事和高级管理人员的绩效考评工作，独立董事报酬依据其履行职责的工作量确定；高级管理人员、职工监事的薪酬依据其岗位重要性、年度业绩完成情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	及时完成支付。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黄毅杰	独立董事	离任	任期届满离任。
陈冠全	董事	聘任	增补董事。
严曙	董事、执行总裁	离任	因工作变动，向公司辞去董事、执行总裁职务。



(五) 公司员工情况

在职员工总数	99
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
行政及后勤管理	27
销售人员	6
工程技术	24
财务人员	8
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	2
本科	16
大专及以下	81

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》等有关规定和要求，结合公司的实际情况，不断完善公司法人治理结构和内控制度，规范公司经营运作、加强信息披露管理。公司治理的主要方面如下：

1、关于股东与股东大会：公司按照《股东大会规范意见》、《公司章程》和公司制定的《股东大会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开和议事程序。聘请律师对股东大会出具法律意见书；确保所有股东、特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分地行使自己的权利；确保关联交易的公平合理。

2、关于控股股东与上市公司：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到了“五分开”，各自独立核算，独立承担责任和风险。公司的董事会、监事会和内部机构均独立运作。控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事；公司董事会由九人组成，其中独立董事三人，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，各位董事能够依据公司《董事会议事规则》等制度认真出席董事会会议，并列席股东大会，履行诚信、勤勉的职责。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，能够根据公司制定的董事会专业委员会工作细则的规定，在召开董事会前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，其作用得以有效发挥。

4、关于监事和监事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定程序选举监事。公司监事由五人组成，其中职工代表二人，公司监事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司监事能够依据《监事会议事规则》等制度认真地履行自己的职责，对关联交易、公司财务以及公司董事、公司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，维护股东的合法权益。

5、关于绩效评估和激励约束机制：公司重视对高级管理人员的绩效考评工作。公司根据考核评定结果，确定对高管人员的奖惩和去留，建立高管人员能上能下、能进能出的用人机制，确保高管人员充满活力、富有进取心和敬业精神。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、消费者等相关利益者的合法权益，积极与相关利益者合作，共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于信息披露与透明度：公司制定了《信息披露管理制度》，指定《上海证券报》、《证券日报》为公司信息披露报纸；严格按相关规定执行信息披露工作，确保所有股东平等地获得信息。

8、关于投资者关系：报告期内，公司继续加强投资者关系管理工作，认真做好投资者来电的接听、答复。建立投资者来访纪录档案，对涉及媒体和机构对公司的调研事项，及时做好纪录内容整理归档并向上海证券交易所报备。

9、公司治理专项活动开展情况：



根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28号）和厦门证监局《关于做好上市公司治理专项活动有关工作的通知》（厦证监发[2007]108号）的要求，公司于2007年启动公司治理专项活动，结合公司内部自查、接受社会公众评议及监管机构检查评议，对公司治理尚需改进的方面制定了相应的整改计划，并逐项制定、落实整改措施。详见公司于2007年8月28日和2008年7月19日在《上海证券报》和上海证券交易所网站上刊载的相关公告。

报告期内，公司根据中国证监会的有关部门规定，继续深化完善公司治理，具体为：根据中国证券监督管理委员会公告（2008）48号文的有关要求，制订了《审计委员会年报工作规程》，充分发挥审计委员会在年报相关工作中的监督作用；根据《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令[2008]57号）的规定，对《公司章程》进行修订，明确公司的现金分红政策。此外，公司根据《企业内部控制基本规范》的相关规定和要求，梳理、修订公司各项内部控制制度，不断提升公司综合治理水平和完善风险控制。

年内未完成整改的问题				
问题说明	整改责任人	未及时完成整改的原因	目前整改进展	承诺完成整改的时间
同业竞争	陈冠全	见表后注 1	见表后注 2	/

注 1：公司于 2008 年 6 月 11 日启动重大资产重组，拟以发行股份的方式向厦门博纳科技有限公司购买其持有的上海振龙房地产开发有限公司 60.07% 股权，以解决公司与实际控制人在房地产行业方面存在的同业竞争问题。上述收购事项启动后，受全球金融危机的影响，当年国内经济形势及国内房地产行业的经营环境发生了重大变化，该事项未能获得独立董事的认可，公司董事会于 2008 年 11 月 10 日召开会议决议终止本次重大资产重组。

注 2：报告期内公司通过参与竞拍的方式购得祁东神龙矿业有限公司其余 48% 的股权，目前公司房地产开发业务无新的土地储备，随着“东方夏威夷”别墅项目的逐步收尾和祁东神龙矿业有限公司“老龙塘铁矿”开发项目的不断推进，现公司的主营业务逐步向铁矿石开发转移，与此同时，公司与控股股东厦门博纳科技有限公司在房地产开发业务方面的同业竞争问题亦将随之减少。

(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
郭恒达	否	8	7	3	1	0	否
蒲晓东	否	8	7	3	1	0	否
陈冠全	否	5	5	2	0	0	否
郑玉蕊	否	8	8	3	0	0	否
魏原	否	8	6	3	2	0	否
严曙	否	8	5	3	3	0	否
林德俊	是	8	8	3	0	0	否
雷震球	是	8	8	3	0	0	否
黄晓良	是	8	7	3	1	0	否
黄毅杰	是	3	3	1	0	0	否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	5
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



公司制定了《董事会议事规则》、《独立董事工作规则》、《独立董事年报工作制度》及董事会各专业委员会的工作细则等制度，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务都做出了规定。

报告期内，公司独立董事按照上述相关工作制度的具体要求，认真行使公司赋予的权利，诚信勤勉履行义务，亲自出席或以授权委托的方式参加董事会和股东大会会议，积极参与公司的决策，为公司的发展出谋划策，并对公司董事提名、关联交易、公司担保和大股东占用公司资金情况等事项发表了独立意见，积极维护公司股东尤其是中小股东的合法权益。

(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	公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营的能力，控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形。	不适用	不适用
人员方面独立完整情况	是	本公司制定了独立完整的管理规章制度，设立了专门机构负责劳动人事及工资管理工作；公司总裁、执行总裁、副总裁、财务负责人及董事会秘书均属专职，未在控股股东单位担任除董事以外的职务。	不适用	不适用
资产方面独立完整情况	是	公司资产完整，拥有独立的采购和销售体系，生产及辅助生产体系，与控股股东在土地使用、工业产权和非专利技术上界定清晰，公司商品采购、原材料供应、商品销售及价格的确定均根据市场情况自行决定。	不适用	不适用
机构方面独立完整情况	是	公司设立了健全的组织机构体系，董事会、监事会等内部机构独立运行，具有独立的生产经营和行政管理机构。	不适用	不适用
财务方面独立完整情况	是	本公司的财务独立，设有独立的财务部门，有独立的财务核算体系、独立的财务会计制度，独立开设银行帐户并独立纳税。	不适用	不适用

(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	<p>公司按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规及规范性文件的有关规定，建立健全内部控制制度。公司的内控制度涵盖财务控制、业务控制、资产管理、信息披露、对外投资、对外担保、关联交易控制等生产经营管理全过程，逐步形成了规范的管理体系，确保各项工作有章可循，管理有序，进一步提升了公司经营管理水平和风险防范能力。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>公司依据《公司法》和《公司章程》，建立了完善的法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》等规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及经理层的权责范围和工作程序，建立了完善的法人治理结构。公司通过建立和健全业务流程，建立考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。目前已建立了公司总部和控股子公司经营管理活动的相关内部控制制度。</p> <p>公司将以《企业内部控制规范》的颁布和执行为契机，对公司的各项内部控制制度进行全面、系统的梳理，继续建立健全公司的内部控制。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>公司设立了内审部作为公司的内部控制检查监督部门。</p>
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>公司通过公司内部审计或聘请第三方对各业务领域的内控执行情况进行检查和评估，保证内控执行质量。财务部对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行</p>



	<p>情况进行检查和评价。</p> <p>公司监事会对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>公司董事会下设审计委员会，主要负责监督公司的内部审计制度及其实施，审计委员会下设内审部，独立开展公司内部审计和监督检查工作，对公司各部门和控股子公司的财务收支、生产经营活动等情况进行审计与核查，并对公司内部管理体系以及各单位内部控制制度的情况进行检查监督。</p>
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	<p>公司建立了独立的会计机构，在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的会计人员以保证财会工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到相互牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>截至本报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司将继续加强公司内审队伍的建设，提高内审水平；并聘请具备资格的会计师事务所对公司内部控制的有效性进行审计，不断完善、强化公司内部控制。</p>

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员建立责权利相结合的考评及激励约束机制。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

厦门创兴置业股份有限公司 2009 年度社会责任报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：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

公司于 2010 年 4 月 26 日召开的第四届董事会第十六次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 5 月 19 日	《上海证券报》	2009 年 5 月 20 日

2008 年度股东大会以现场召开方式审议通过了：《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度监事会工作报告》、公司《2008 年度报告》及摘要、《公司 2008 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度利润分配方案和资本公积金转增股本方案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于修改公司章程的议案》。

(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 年第一次临时股东大会	2009 年 7 月 3 日	《上海证券报》	2009 年 7 月 4 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 12 月 17 日	《上海证券报》、《证券日报》	2009 年 12 月 18 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 12 月 30 日	《上海证券报》、《证券日报》	2009 年 12 月 31 日

2009 年第一次临时股东大会以现场召开和网络投票相结合的方式审议通过了：《厦门创兴置业股份有限公司关于竞购祁东神龙矿业有限公司部分股权暨关联交易议案》、《关于增补董事的议案》。

2009 年第二次临时股东大会以现场召开方式审议通过了：《关于变更公司名称、注册地址和修改〈公司章程〉的议案》。



2009 年第三次临时股东大会以现场召开方式审议通过了：《关于公司为全资子公司祁东神龙矿业有限公司提供借款担保的议案》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

2009 年国内认真贯彻积极的财政政策和适度宽松的货币政策，全面落实应对国际金融危机的一揽子计划和政策措施，大规模增加财政支出和实行结构性减税，保持货币信贷快速增长，扩大直接融资规模，很快扭转了经济增速下滑趋势，国民经济形势总体回升向好，2009 年全国实现国内生产总值 335,353 亿元，比上年增长 8.7%。上述经济政策的作用下，国内的经济环境发生了巨大的变化，对本公司所处的行业经营环境产生了巨大影响，具体为：（1）在适度宽松的货币政策和政府为确保房地产行业健康、持续发展所出台的一系列政策影响下，2009 年 3 月份开始，全国房地产销售开始量增价升，2009 年全年国内商品房销售面积比上年增长 42.1%。公司相关的房地产开发项目均在上海地区，2009 年全年商品住宅销售面积比上年增长 48.9%。（2）房地产行业复苏，国家积极财政政策重点投资的“铁公基”项目上马，国内汽车消费景气，轮船、专用设备制造复苏等刺激了国内的钢材需求，2009 年国内粗钢、钢材产量分别比上年增长 12.9%、15.2%，铁矿石需求逐步回升，2009 年全年国内进口铁矿石及其精矿 62778 万吨，同比增长 41.6%。（以上数据摘自《2009 年国民经济和社会发展统计公报》、《2009 年上海国民经济和社会发展统计公报》）

报告期内，公司在董事会的指导下，抓住经济回暖的良好契机，认真落实各项经营计划，紧抓工程质量和安全管理，稳步推进各项目的工程进展。受宏观经济启稳回暖、上海南汇区并入浦东新区以及迪斯尼落户南汇区的预期影响，公司在原上海南汇区的房地产项目在报告期内预售良好（详见下表）。

公司名称	项目名称	2009 年内预售面积 (万平方米)	2009 年内预收房 款(万元)
上海夏宫房地产开发有限公司(控股)	东方夏威夷	0.69	12,105.16
上海振龙房地产开发有限公司(参股)	绿洲康城	5.61	76,261.76

在做好现有房地产项目营运的同时，公司综合考虑公司的财力、物力状况，加大了对神龙矿业的资金倾斜投入，以竞购方式收购了祁东神龙矿业其余 48% 的股权，实现对其全资控股，并对其增资 1 亿元。报告期内，祁东神龙矿业有限公司的老龙塘铁矿开发项目于报告期内取得湖南省发改委的立项批复和湖南省国土资源厅颁发的《采矿许可证》，该项目建设投产所需要的行政审批手续已经基本完成。受一期生产规模规划调整及地方基础配套设施的进度等因素的影响，老龙塘铁矿开发未能实现原计划的本报告期末试投产，现处于一期选矿厂及配套设施的紧张建设阶段。自 2009 年第四季度以来，祁东神龙矿业有限公司全面推进各项建安工程（包括设备的订购安装、采矿系统工程、供水工程、供电工程、尾矿库工程、生活设施建设），预计可于 2010 年上半年实现试车生产。

报告期内，公司实现营业收入 89,648,451.51 元，比上年同期减少 70.88%，主要系下属子公司上海夏宫房地产开发有限公司的“东方夏威夷”别墅已进入尾盘销售阶段，当期交房较少。实现投资收益-7,405,583.68 元，同比减少 122.57%，主要系参股子公司上海振龙房地产开发有限公司当期交房和结转收入同比大幅减少所致。实现营业利润 8,796,592.36 元、归属于母公司所有者的净利润 10,559,605.13 元，分别同比减少 84.43% 和 80.07%，主要是由于“东方夏威夷”别墅和“绿洲康城-亲水湾”大部分的预售楼房尚未交房，本报告期交房和结转收入同比大幅减少，导致主营业务利润和投资收益均同比大幅减少。此外，截止本报告期末，上海夏宫房地产开发有限公司和上海振龙房地产开发有限公司的预收房款余额分别为 8,286.36 万元、93,289.52 万元。

2、公司目前具备的优势、面临的困难及可持续经营能力的简要分析

公司目前具备的优势：公司拥有一支团结稳定、经验丰富的管理团队，有助于公司的长期稳定发展；公司全资子公司祁东神龙矿业有限公司持有的老龙塘铁矿矿段开采权，资源储量丰富，可开发周期较长；公司现有房地产项目及参股子公司开发的房地产项目的定位合理、取得成本相对较低，具有区域成本优势。

面临的困难：宏观经济波动、宏观调控和产业政策调整的不确定性、市场竞争日趋激烈等外部因素对公司能否取得预期经营成果产生较大影响；与同行业上市公司相比，公司资产规模偏小，资金实力和专业化程度还有待进一步提高，尤其是公司刚涉足铁矿石开发。



可持续经营能力和盈利能力：目前，公司控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司开发的“东方夏威夷”项目已经接近收尾，现无土地储备，房地产业务对上市公司主营业务收入的贡献将不断减少。2009 年公司通过收购和增资方式增加了对祁东神龙矿业有限公司的投入，预计可于 2010 年上半年实现试车生产，该项目丰富的铁矿石储量，能够支持公司未来长远发展。此外，公司重要参股子公司上海振龙房地产开发有限公司经过多年的发展，现在步入良好的滚动开发期，预计未来可为公司贡献较为丰厚的投资收益。

3、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						
房地产销售	87,800,265.11	38,822,463.16	55.78	-70.53	-79.89	增加 20.56 个百分点
工程施工	1,848,186.40	1,002,740.18	45.74	-81.32	-83.98	增加 9.00 个百分点
分产品						
别墅销售	87,800,265.11	38,822,463.16	55.78	-70.53	-79.89	增加 20.56 个百分点
景观工程	1,848,186.40	1,002,740.18	45.74	-81.32	-83.98	增加 9.00 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(%)
上海地区	89,648,451.51	-70.88

(3) 公司主要供应商、客户情况

单位：元 币种：人民币

前五名供应商采购金额合计	26,574,000.00	占采购总额比重	39.67%
前五名销售客户销售金额合计	35,741,240.00	占销售总额比重	40.70%

(4) 与公允价值计量相关的项目

公司不存在与公允价值计量相关的项目。

4、报告期末公司资产构成与报告期初相比发生变动的说明

单位：元 币种：人民币

序号	项目	报告期末	报告期初	增减额	增减比例
1	预付款项	21,481,743.76	102,091,419.34	-80,609,675.58	-78.96%
2	应收股利	720,591.39	80,876,378.55	-80,155,787.16	-99.11%
3	其他应收款	1,657,386.74	8,773,023.70	-7,115,636.96	-81.11%
4	存货	85,357,627.67	138,887,885.77	-53,530,258.10	-38.54%
5	流动资产合计	117,748,667.39	340,381,627.09	-222,632,959.70	-65.41%
6	在建工程	55,857,233.85	17,270,046.04	38,587,187.81	223.43%
7	工程物资	415,089.56	1,637,295.33	-1,222,205.77	-74.65%
8	无形资产	317,275,849.60	10,942,849.00	306,333,000.60	2799.39%
9	非流动资产合计	604,087,027.25	274,364,422.21	329,722,605.04	120.18%
10	短期借款	-	25,354,857.37	-25,354,857.37	-100.00%
11	应付账款	6,936,491.09	2,425,385.64	4,511,105.45	186.00%
12	预收款项	82,863,552.00	49,423,212.00	33,440,340.00	67.66%
13	其他应付款	50,865,803.37	25,643,492.54	25,222,310.83	98.36%



14	一年内到期的非流动负债	6,000,000.00	-	6,000,000.00	-
15	流动负债合计	164,586,159.28	124,306,591.60	40,279,567.68	32.40%
16	长期借款	-	10,000,000.00	-10,000,000.00	-100.00%
17	长期应付款	199,500,000.00	-	199,500,000.00	-
18	预计负债	24,986,896.19	13,823,746.11	11,163,150.08	80.75%
19	非流动负债合计	224,486,896.19	23,823,746.11	200,663,150.08	842.28%
20	负债合计	389,073,055.47	148,130,337.71	240,942,717.76	162.66%
21	资本公积	1,110,604.63	56,356,709.57	-55,246,104.94	-98.03%
22	盈余公积	4,291,626.64	16,494,253.82	-12,202,627.18	-73.98%
23	未分配利润	105,111,271.21	151,670,537.66	-46,559,266.45	-30.70%
24	少数股东权益	4,109,136.69	23,954,210.54	-19,845,073.85	-82.85%

变动原因:

(1) 预付款项期末比期初减少了 78.96%，主要系控股子公司祁东神龙矿业有限公司取得采矿权证，预付的相关采矿权证款项转入无形资产所致。

(2) 应收股利期末比期初减少了 99.11%，主要系公司收到应收上海振龙房地产开发有限公司的红利所致。

(3) 其他应收款期末比期初减少了 81.11%，主要系原控股子公司上海雅华景观开发有限公司本期转让后期末无相关往来，往来款余额减少所致。

(4) 存货期末比期初减少了 38.54%，主要系控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司当期实现部分别墅交房，结转别墅成本所致。

(5) 流动资产合计期末比期初减少了 65.41%，主要系预付的相关采矿权证款项转入无形资产和收回应收上海振龙房地产开发有限公司的红利所致。

(6) 在建工程期末比期初增加了 223.43%，主要系祁东神龙矿业有限公司老龙塘铁矿开发项目基础工程投入所致。

(7) 工程物资期末比期初减少了 74.65%，主要系祁东神龙矿业有限公司老龙塘铁矿开发项目基础工程建设耗用所致。

(8) 无形资产期末比期初增加了 2799.39%，主要系祁东神龙公司获得湖南省衡阳市国土局批准的“老龙塘铁矿”《采矿许可证》，将“老龙塘铁矿”采矿权计入无形资产所致。

(9) 非流动资产合计期末比期初增加了 120.18%，公司将“老龙塘铁矿”采矿权计入无形资产，无形资产大幅增加所致。

(10) 短期借款期末比期初减少了 100.00%，主要系公司偿还贷款所致。

(11) 应付账款期末比期初增加了 186.00%，主要系控股子公司祁东神龙矿业有限公司应付的工程款增加所致。

(12) 预收款项期末比期初增加了 67.66%，主要系控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司预售情况较好，收到售房款所致。

(13) 其他应付款期末比期初增加了 98.36%，主要系本年度新增应付参股子公司上海振龙房地产开发有限公司款项，以及预留上海祖龙景观开发有限公司对祁东神龙矿业有限公司未来三年业绩承诺的保证金所致。

(14) 一年内到期的非流动负债期末比期初增加了 100.00%，主要系原长期借款一年内到期转入。

(15) 流动负债合计期末比期初增加了 32.40%，主要系：①本期控股子公司上海夏宫房产房地产开发有限公司预收售房款增加；②预留上海祖龙景观开发有限公司对祁东神龙矿业有限公司未来三年业绩的保证金；③参股公司上海振龙房地产开发有限公司向本公司提供资金。

(16) 长期借款期末比期初减少了 100.00%，主要系转入一年内到期的非流动负债所致。

(17) 长期应付款期末比期初增加了 19,950 万元，主要系控股子公司祁东神龙矿业有限公司于报告期内取得《采矿许可证》，将分期付款购买的“老龙塘铁矿”采矿权证全价计入无形资产，将未付款项计入长期应付款项所致。

(18) 预计负债期末比期初增加了 80.75%，主要系按当期预售的“东方夏威夷”别墅预计土地增值税所致。



(19) - (20) 非流动负债合计、负债合计期末比期初分别增加了 842.28%、162.66%，主要系长期应付款增加所致。

(21) - (23) 资本公积、盈余公积、未分配利润期末比期初分别减少了 98.03%、73.98%、30.70%，主要系根据同一控制下控股合并的会计处理相关规定，对公司通过竞拍方式以 1.43 亿元收购祁东神龙矿业有限公司 48% 股权的溢价部分依次冲减资本公积、盈余公积和未分配利润。

(24) 少数股东权益期末比期初减少了 82.85%，主要系报告期内本公司收购祁东神龙矿业有限公司其余 48% 股权和控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司分红所致。

5、报告期内利润表项目同比发生重大变动的说明

单位:元 币种:人民币

序号	项目	报告期	上年同期	增减额	增减比例
1	营业总收入	89,648,451.51	307,835,684.32	-218,187,232.81	-70.88%
2	其中:营业收入	89,648,451.51	307,835,684.32	-218,187,232.81	-70.88%
3	营业总成本	73,446,275.47	248,020,561.14	-174,574,285.67	-70.39%
4	其中:营业成本	39,825,203.34	199,266,282.23	-159,441,078.89	-80.01%
5	营业税金及附加	16,229,303.08	30,714,550.96	-14,485,247.88	-47.16%
6	财务费用	1,986,461.19	3,499,264.10	-1,512,802.91	-43.23%
7	投资收益	-7,405,583.68	-3,327,318.91	-4,078,264.77	-
8	其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-7,344,738.68	-3,327,318.91	-4,017,419.77	-
9	营业利润	8,796,592.36	56,487,804.27	-47,691,211.91	-84.43%
10	营业外收入	148,467.86	10,938,084.92	-10,789,617.06	-98.64%
11	利润总额	7,471,522.76	64,852,863.31	-57,381,340.55	-88.48%
12	所得税费用	-3,715,404.83	12,266,441.21	-15,981,846.04	-130.29%
13	净利润	11,186,927.59	52,586,422.10	-41,399,494.51	-78.73%
14	归属于母公司所有者的净利润	10,559,605.13	52,972,309.44	-42,412,704.31	-80.07%

变动原因:

(1) - (5) 营业收入、营业成本、营业税金及附加均同比大幅度减少，主要系下属子公司上海夏宫房地产开发有限公司的“东方夏威夷”别墅交房同比大幅减少所致。

(6) 财务费用同比减少了 43.23%，主要系公司借款减少，相应的利息支出减少所致。

(7) - (8) 投资收益、对联营企业和合营企业的投资收益分别同比减少 407.83 万元、401.74 万元，主要系尽管当期参股子公司上海振龙房地产开发有限公司的“亲水湾”楼房预售良好，但尚未交房，本年度该公司结转收入同比减少所致。

(9) 营业利润同比减少了 84.43%，主要系主营业务利润和投资收益均同比大幅减少所致。

(10) 营业外收入同比减少了 98.64%，主要系上年同期公司依约偿还债务获得债务减免收益，而本期无。

(11) - (14) 利润总额、所得税费用、净利润、归属于母公司所有者的净利润均同比大幅减少，主要系“东方夏威夷”别墅和“绿洲康城-亲水湾”大部分的预售楼房尚未交房，主营业务利润和投资收益均同比大幅减少所致。

6、报告期内公司现金流情况

单位:元 币种:人民币

序号	项目	报告期	上年同期	增减额	增减比例
1	经营活动产生的现金流量净额	118,303,931.97	-4,355,316.13	122,659,248.10	/
2	投资活动产生的现金流量净额	-103,668,265.11	-5,066,295.57	-98,601,969.54	/
3	筹资活动产生的现金流量净额	-16,441,900.65	6,866,638.53	-23,308,539.18	/



变动原因:

(1) 经营活动产生的现金流量净额同比增加 122,659,248.10 元, 主要本期控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司的“东方夏威夷”别墅尾盘预售良好, 同时该项目进入收尾阶段, 投入较少。

(2) 投资活动产生的现金流量净额同比减少 98,601,969.54 元, 主要系公司收购上海祖龙景观开发有限公司所持有的祁东神龙矿业股份有限公司 48% 的股权所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额同比减少 23,308,539.18 元, 主要系公司偿还借款所致。

7、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	报告期末总资产	报告期末净资产	营业收入	净利润
上海夏宫房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	68,000,000	228,384,286.68	102,794,230.43	87,800,265.11	23,672,545.68
湖南祁东神龙矿业股份有限公司	矿产品销售	铁矿	150,000,000	440,951,089.97	137,207,122.41	-	-5,568,889.56

报告期内, 上海夏宫房地产开发有限公司实现营业收入 8,780 万元、净利润 2,367 万元, 分别同比减少 70.53% 和 50.80, 主要系“东方夏威夷”别墅交房同比大幅减少所致。

(2) 主要参股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	报告期末总资产	报告期末净资产	营业收入	净利润
上海振龙房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	103,880,000	1,436,876,409.58	173,539,557.49	122,557,200.82	11,031,407.74

上海振龙房地产开发有限公司(以下简称“上海振龙”)系本公司的重要参股子公司, 注册资本为 10,388 万元(本公司所占权益比例为 39.93%), 从事房地产开发, 目前在开发的项目为位于上海市南汇康桥开发区的绿洲康城项目, 该项目分为别墅区“绿洲康城-金帝豪苑”、公寓区“绿洲康城-亲水湾”两个子项目。

本报告期内, 上海振龙实现营业收入 12,255.72 万元, 同比降低 5.34%; 实现净利润 1,103.14 万元, 同比降低 51.28%, 本公司相应的投资收益为-734.47 万元(其中股权投资价差摊销为 1,209.72 万元)。截止本报告期末, 上海振龙预收房款余额为 93,289.52 万元。

截止本报告期末, 上海振龙总资产为 143,687.64 万元, 净资产为 17,353.96 万元, 资产负债率为 87.92%。本报告期内, 上海振龙期间费用为 2,937.53 万元, 同比增加 21.05%。本期经营活动产生的现金流量净额为 22,327.47 万元, 投资活动产生的现金流量净额为-73.30 万元, 筹资活动产生的现金流量净额为-11,190.56 万元, 现金及现金等价物的净增加额为 11,063.61 万元。

上海振龙 2010 年度计划实现营业总收入约 11.0 亿元, 预计营业成本和期间费用约为 7.6 亿元。上海振龙预计 2010 年度正常经营所需资金约为 4 亿元, 主要用于支付“亲水湾”项目滚动开发的工程款、偿还银行借款及上缴税金支出。其资金需求计划主要通过预售商品房回笼资金满足。

2010 年, 上海振龙计划稳步推进“绿洲康城-亲水湾”的滚动开发, 重点做好以下几项工作: E-14 地块、E-15 地块部分公寓的竣工交房; 后续滚动开发楼盘的报建、招标, 以及车库、绿化景观的同步施工; 力争完成 E-14 地块、E-15 地块新推出的公寓和商铺等约 5.28 万平方米的预售。

8、公司控制的特殊目的主体情况

公司无控制的特殊目的主体情况

(二) 对公司未来发展的展望

1、新年度经营计划

现阶段, 中国正处在工业化、城镇化、信息化、市场化、国际化深入发展的重要时期, 工业化还处在中期阶段。2008 年底以来, 国家陆续出台国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知、大力发展轨道交通建设(如高铁、地铁)、鼓励汽车和家电消费、各区域振兴及产业发展规划等政策,



受此影响，国内钢铁等的需求依然强劲，加上国家对铁矿石进口有较高的依赖性 & 国际铁矿石供应商的垄断性特点，国内铁矿石现货成交量和价格自 2009 年以来逐步回升。公司认为铁矿石资源和商品房的需求前景依然可期。公司自 2009 年开始加大了对铁矿石开发项目的投入，重视该方面业务的人才和经验积累，积极拓展自然资源的投资经营，提升公司未来的盈利水平。

2010 年，国家保持政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策。公司经营管理团队将在董事会的领导下，抓住当前经济快速增长的良好机遇，坚定信心，不断完善公司治理和内控机制，落实董事会的经营策略调整，以神龙矿业的老龙塘铁矿开发项目为重心，兼顾“东方夏威夷”项目的收尾工作和“绿洲康城”项目的监督管理工作，做好成本控制、风险管理及资金收支统筹安排。本公司 2010 年度计划实现营业收入约为 2.0 亿元，主要来源于“东方夏威夷”七期别墅的销售和交付使用，以及祁东神龙矿业有限公司一期采选投产所实现的销售收入，预计营业成本和期间费用约为 1.6 亿元。为实现经营目标，2010 年公司将重点做好以下几项工作：

(1) 实现由基建阶段到生产经营阶段的成功转化，力争于 2010 年上半年实现一期采选工程投产，实现采选原矿 40 万吨，产铁精粉 12 万吨。

(2) 完成“东方夏威夷”七期别墅交付使用，加强“东方夏威夷”别墅尾盘营销，加快存货资金的回笼。

(3) 加强对外投资的管理，督促上海振龙房地产开发有限公司稳步做好“绿洲康城-亲水湾”项目的滚动开发。

(4) 2010 年公司在资金管理上将做好总量控制与调节，重点保证铁矿石开发的资金投入。加快“东方夏威夷”别墅尾盘的销售，加快资金回笼；与银行保持良好的银企合作关系，合理利用财务杠杆，根据公司实际情况积极拓展其他融资渠道。

(5) 公司将以《企业内部控制规范》的颁布和执行为契机，对公司的各项内部控制制度进行全面、系统的梳理，继续建立健全公司的内部控制。

2、公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

3、公司未来的资金需求、使用计划及资金来源：

(1) 资金需求和使用

本公司 2010 年度正常经营所需资金约为 4.4 亿元，均以本公司自有资金及银行贷款或其他融资途径解决。其中湖南祁东神龙矿业有限公司计划投入约 4 亿元，主要用于支付采矿权价款、基础工程建设和设备购置等；上海夏宫房地产开发有限公司计划投入约 0.3 亿元，主要用于税、费及工程款的支付；公司本部计划支出 0.1 亿元，用于税费支出等。

(2) 资金来源

公司将一方面通过加强销售力度、加大资金回笼力度，提高资金的使用效率；另一方面合理利用财务杠杆，以银行借款弥补项目资金缺口。

4、公司未来面临的主要风险及应对措施

(1) 宏观政策风险

政府出台的财政政策、货币政策、产业发展规划、信贷政策、税收政策等都会对钢材市场和房地产市场产生直接或间接的影响，进而影响到公司开发的铁矿石、商品房的供需和价格。公司将密切关注政策动向，加深对政策的理解，及时调整公司经营策略。

(2) 市场或业务经营风险

铁矿石作为钢材的基本原材料，供需状况、价格波动互相影响，与钢材市场一样具有周期性。商品房既有居住功能、又兼有投资增值功能，其市场供需受人口结构、收入水平、国家货币政策、汇率变动等多方面的影响。对此，公司将充分利用目前铁矿石的市场销售形势持续向好，加快铁矿石项目开发进度，早投产、早受益；加快“东方夏威夷”别墅项目存量房的销售盘活。

(3) 财务风险

公司目前财务状况稳健。虽祁东神龙矿业有限公司 100 万吨原矿采选的一期工程将于 2010 年上半年实现试车生产，该项目一期工程贡献的净现金流较为有限，而其流动资金补充和二期工程规划投入的资金需求较大。此外，产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整也对公司外部资金筹措产生影响。对此，公司将通过加大“东方夏威夷”别墅销售回款力度、合理使用财务杠杆等方式拓展资金来源，为公司持续、稳步发展提供资金保障。



(三) 公司投资情况

单位: 万元

报告期内投资额	24,300
投资额增减变动数	24,300
上年同期投资额	0
投资额增减幅度(%)	934.62

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
祁东神龙矿业有限公司	铁矿石销售。	100	

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。

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

2009 年 10 月 29 日公司在《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上刊登了《2009 年第三季度报告》，预计公司 2009 年度归属于母公司所有者的净利润为亏损。

由于公司 2009 年第四季度控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司和参股子公司上海振龙房地产开发有限公司的现房销售并交房好于预期；另外，公司控股子公司祁东神龙矿业有限公司的采矿权付款条件发生变化，不再折现未实现融资费用，其金额影响数约为 700 万元。故公司 2009 年度归属于母公司所有者的净利润为盈利，但比上年同期大幅减少，与已披露的业绩预告存在差异，公司董事会对此向投资者表示歉意。

公司已于 2010 年 4 月 16 日在《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上就此刊登了业绩快报。

(五) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第七次会议	2009 年 4 月 8 日		《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日
第四届董事会第八次会议	2009 年 4 月 23 日	审议通过了：公司《2009 年第一季度报告》及摘要	《上海证券报》	
第四届董事会第九次会议	2009 年 6 月 15 日		《上海证券报》	2009 年 6 月 16 日
第四届董事会第十次会议	2009 年 8 月 11 日		《上海证券报》	2009 年 8 月 12 日
第四届董事会第十一次会议	2009 年 8 月 24 日	审议通过了：公司《2009 年半年度报告》及其摘要	《上海证券报》	
第四届董事会第十二次会议	2009 年 10 月 28 日		《上海证券报》	2009 年 10 月 29 日
第四届董事会第十三次会议	2009 年 11 月 30 日		《上海证券报》	2009 年 12 月 1 日
第四届董事会第十四次会议	2009 年 12 月 14 日		《上海证券报》	2009 年 12 月 15 日



2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会和三次临时股东大会，除关于公司迁址事项尚在办理工商、税务之外，其他股东大会的各项决议均已由董事会执行和落实完毕。

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

公司第四届董事会审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人由独立董事中的会计专业人士林德俊先生担任。

根据《中国证监会公告[2008]48 号》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉（2007 年修订）》的要求，公司董事会审计委员会按照公司《审计委员会年报工作规程》和《董事会审计委员会工作细则》的规定为公司 2009 年度年报审计开展了相关工作，现对审计委员会履职情况总结如下：

审计委员会按照有关规定，公司董事会审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，并出具了书面意见。

在审阅了公司财务部提交的财务会计报表后，公司董事会审计委员会于 2010 年 1 月 28 日与广东正中珠江会计师事务所有限公司协商并确定了公司 2009 年度报告的审计计划，并保持与年审注册会计师的沟通，督促其如期提交审计报告。

广东正中珠江会计师事务所有限公司按照上述审计计划，开始了审计工作。2010 年 2 月 28 日，审计人员完成了对纳入合并报表范围的各公司的现场审计工作。2010 年 4 月 15 日，审计人员出具了初步审计意见。2010 年 4 月 23 日，如期出具了标准无保留意见的审计报告。

审计委员会认为，广东正中珠江会计师事务所有限公司的年审注册会计师严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定完成了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报告能够充分反映公司 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，出具的审计结论符合公司的实际情况。

公司董事会审计委员会 2009 年度会议于 2010 年 4 月 23 日以通讯方式召开，会议应到委员三名，实到委员三名，会议由委员会召集人林德俊先生主持，符合公司《董事会审计委员会工作细则》和《董事会审计委员会年报工作规程》等的有关规定。会议经审议，一致通过了如下议案：

- ①公司 2009 年度财务会计报表；
- ②《广东正中珠江会计师事务所有限公司从事公司 2009 年度审计工作的总结报告》；
- ③《关于续聘会计师事务所的议案》；

审计委员会认为，公司聘请的广东正中珠江会计师事务所有限公司在 2009 年度审计服务工作中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司委托的审计工作，同意公司续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度审计机构，该议案将提交公司董事会审议通过后提交股东大会进行审议。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人为独立董事黄晓良先生。

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行了审核，认为公司在 2009 年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员所得薪酬，均符合公司关于管理人员报酬的规定；独立董事的津贴依据公司股东大会决议确定。

公司目前尚未建立股权激励机制。公司应依据有关法律法规的要求，不断完善内部激励和约束机制，逐步建立起公司的股权激励体系。

(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，公司 2009 年度实现合并报表净利润 11,186,927.59 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 10,559,605.13 元，加上年初未分配利润 151,670,537.66 元，扣除本期其他减少 52,827,244.94 元，扣除提取的法定盈余公积金 4,291,626.64 元后，本公司 2009 年末可供股东分配的利润为 105,111,271.21 元。

公司 2009 年度不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。



(七) 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
公司控股子公司祁东神龙矿业有限公司预计将于 2010 年上半年实现试车投产，该公司老龙塘铁矿采选工程对资金有较大的需求。	补充公司流动资金。

(八) 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 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	16,885,213.79	0
2007	0	118,417,453.15	0
2008	5,873,000	52,972,309.44	11.09

(九) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为加强公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间的外部信息使用人管理，依据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、公司《信息披露制度》等有关规定，结合公司实际情况，公司制定了《外部信息使用人管理制度》，并已经 2010 年 4 月 26 日召开的第四届董事会第十六次会议审议通过。

(十) 其他披露事项

2009 年 10 月 30 日开始，公司增加《证券日报》为公司选定的信息披露报纸。

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
第四届监事会第四次会议	审议通过了：(1)《公司 2008 年度监事会工作报告》；(2) 公司《2008 年度报告》及其摘要。
第四届监事会第五次会议	审议通过了：公司《2009 年第一季度报告》及其摘要。
第四届监事会第六次会议	审议通过了：公司《2009 年半年度报告》及其摘要。
第四届监事会第七次会议	审议通过了：公司《2009 年第三季度报告》及其摘要。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会根据国家有关法律、法规通过参加股东大会、列席董事会会议、日常监督等方式对公司股东大会、董事会的召开程序，决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督。

公司监事会认为：2009 年度公司董事和高级管理人员能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，经营决策科学合理，没有发现损害公司利益和股东利益的行为发生，公司建立了逐步完善的内部控制制度，信息披露工作合法规范。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2009 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的审计报告能客观、公正地反映公司的实际情况。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

2009 年度公司无募集资金使用情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见



报告期内，公司发生的收购、出售资产行为依照有关规定履行了决策审批程序和信息披露义务，不存在违法、违规的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易依照有关规定履行了决策审批程序和信息披露义务，交易定价符合市场定价原则，交易公开、公平、公正，没有损害上市公司和股东利益。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

广东正中珠江会计师事务所有限公司对本公司财务报告出具了标准无保留意见。

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

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是, 说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例 (%)	关联关系
上海祖龙景观开发有限公司	祁东神龙矿业 有限公司 48%股权	2009年 7月4 日	14,300	-268.33	-556.89	是	以竞拍 方式购 得	是	是	/	其他关 联人

公司于 2009 年 6 月 15 日召开第四届董事会第九次会议审议通过了《厦门创兴置业股份有限公司关于竞购祁东神龙矿业有限公司部分股权暨关联交易议案》，并将该议案提交公司股东大会审议。公司于 2009 年 7 月 3 日召开 2009 年第一次临时股东大会，以现场投票和网络投票相结合的方式审议通过了该事项，并根据股东大会的授权于 2009 年 7 月 4 日参加了在上海壹信拍卖有限公司举办的拍卖会，通过公开竞价，以 1.43 亿元竞得上海祖龙景观开发有限公司所持祁东神龙矿业有限公司 48% 股权。

公司已于 2009 年 7 月 21 日完成拍卖款的支付和相关拍卖成交确认手续，并于 2009 年 8 月 6 日在祁东县工商行政管理局完成了股权过户的工商变更登记手续，祁东神龙矿业有限公司变更为由本公司 100% 出资的法人独资有限责任公司。同时，法定代表人由关广志变更为周清松。公司于 2009 年 8 月 11 日召开第四届董事会第十次会议，审议通过了《关于对祁东神龙矿业有限公司进行增资的议案》，同意以自有资金对神龙矿业现金增资人民币一亿元，主要用于神龙矿业老龙塘铁矿开发项目的投入需要。

上述事项详细见公司于 2009 年 6 月 18 日、7 月 7 日、8 月 8 日、8 月 12 日、9 月 8 日刊载在《上海证券报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)的相关公告。

自 2009 年第四季度以来，祁东神龙矿业有限公司全面推进建安工程（包括设备的订购安装、采矿系统工程、供水工程、供电工程、尾矿库工程、生活设施建设），预计将于 2010 年上半年实现试车生产。



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
上海吉睿投资咨询有限公司	上海雅华景观开发有限公司100%股权	2009年9月1日	203.22	-5.56	3.22	否	市场定价	是	是	0.2	无

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海祖龙景观开发有限公司	其他关联人	收购股权	通过参与公开竞价,以1.43亿元竞得上海祖龙景观开发有限公司所持有的祁东神龙矿业有限公司48%股权。	市场定价	1,972.87	14,311.68	14,300	祁东神龙矿业有限公司老龙塘铁矿采矿权评估增值	现金结算	/

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
上海振龙房地产开发有限公司	参股子公司	0	0	10,758,853.48	24,535,299.13
厦门博纳科技有限公司	控股股东	0	0	1,889,626.97	5,167,087.00
厦门纳金工艺品有限公司	其他关联人	0	0	-17,289.74	428,950.55
厦门大洋集团股份有限公司	参股股东	0	0	-685,636.24	0
上海祖龙景观开发有限公司	其他关联人	0	0	13,230,500.00	14,302,315.05
关福荣	其他关联人	0	0	-2,100,000.00	0
陈榕生	其他关联人	0	0	-91,000.00	4,868.57
合计		0	0	22,985,054.47	44,438,520.30
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			
关联债权债务形成原因		资金往来			
关联债权债务清偿情况		公司已于2005年完成关联债务的清欠			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无			

(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

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

按照公司全资子公司祁东神龙矿业有限公司与湖南省衡阳市国土资源局签订的“老龙塘铁矿”采矿权出让合同的有关规定，该公司应付采矿权出让价款为 3.15 亿元人民币。

根据衡阳市国土资源局《衡国土资函（2006）94 号》文，祁东神龙矿业有限公司应于 2005—2010 年支付完毕 3.15 亿元的采矿权证款项。根据湖南省国土资源厅 2009 年 5 月 27 日的《关于同意缓缴矿业权价款的批复》，国土厅考虑到金融危机和其他相关因素，根据相关法律法规和《关于支持矿业健康发展的通知》（湘国土资发〔2009〕6 号），同意公司对剩余 70% 价款分期缴纳，具体缴纳期限数、时限由国土厅研究后另行通知。

根据《祁东县人民政府关于代收祁东神龙矿业 1000 万采矿权价款的函（祁政函〔2009〕261 号，已经衡阳市国土资源局批示同意），其中 1,000 万元用于修筑入矿区的风花公路，并由祁东县人民政府代收。

祁东神龙矿业有限公司于 2009 年 5 月获得《开采许可证》。

截止 2009 年 12 月 31 日，公司实际支付了采矿权证款 10,550 万元，公路款 300 万元，剩余 19,950 万元采矿权价款尚未支付。

(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	自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；持有上市公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东，在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占本公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。	报告期内，严格履行了承诺，无违反相关承诺事项的情况。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

报告期内，公司未改聘会计师事务所，续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为公司的 2009 年审计机构，其 2009 年度审计工作的审计费用为人民币 50 万元。

公司现拟续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为公司的审计机构，聘期一年。

截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 9 年审计服务。

(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

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员及公司股东均未受到中国证监会的稽查、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



1、本公司在中国农业银行厦门市湖滨支行的 1400 万元借款已于 2009 年 3 月 25 日还清，同时厦门博纳科技有限公司、厦门百汇兴投资有限公司为该借款提供质押担保的本公司股份 50 万股和 550 万股相应解除质押。

2、公司已于 2009 年 7 月 17 日，收回其他长期投资-合作开发绿洲康城一期别墅项目（原康桥别庄）投资成本 21,370,036.91 元。

3、本公司于 2009 年 12 月 14 日召开第四届董事会第十四次会议，审议通过了《关于公司为全资子公司祁东神龙矿业有限公司提供借款担保的预案》，并提交公司股东大会审议。公司于 2009 年 12 月 30 日召开 2009 年第三次临时股东大会审议通过了该事项。详细见公司刊登在《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 的董事会决议公告和担保公告（2009 年 12 月 15 日）、股东大会决议公告（2009 年 12 月 31 日）。

2010 年 3 月 26 日，本公司及下属全资子公司祁东神龙矿业有限公司与中国建设银行股份有限公司长沙芙蓉支行分别签署了《保证合同》、《固定资产借款合同》。祁东神龙矿业有限公司向中国建设银行股份有限公司长沙芙蓉支行贷款人民币 2 亿元整，本公司为其提供连带责任担保。

4、公司于 2009 年 10 月 28 日召开第四届董事会第十二次会议，审议通过了《关于变更公司名称、注册地址和修改〈公司章程〉的议案》。公司于 2009 年 12 月 17 日召开 2009 年第二次临时股东大会审议通过了该事项。（详见公司于 2009 年 10 月 30 日、2009 年 12 月 18 日刊载在《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的相关公告。）

目前，公司正在办理上述事项相关的工商、税务手续。

(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
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》	2009 年 1 月 6 日	在 http://www.sse.com.cn 的“个股查询”中输入“600193”并点击“查公告”查询
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》	2009 年 1 月 13 日	
厦门创兴置业股份有限公司 2008 年业绩预减公告	《上海证券报》	2009 年 1 月 21 日	
厦门创兴置业股份有限公司关于有限售条件流通股上市流通的提示性公告	《上海证券报》	2009 年 2 月 13 日	
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》	2009 年 2 月 23 日	
厦门创兴置业股份有限公司澄清公告	《上海证券报》	2009 年 2 月 28 日	
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》	2009 年 3 月 12 日	
厦门创兴置业股份有限公司关于股东减持股份的公告	《上海证券报》	2009 年 3 月 27 日	
厦门创兴置业股份有限公司简式权益变动报告书	/	2009 年 4 月 3 日	
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第七次会议决议公告暨关于召开 2008 年度股东大会的通知	《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日	
厦门创兴置业股份有限公司第四届监事会第四次会议决议公告	《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日	
创兴置业控股股东及其他关联方占用上市公司资金及对外担保情况的专项审核说明	/	2009 年 4 月 10 日	
厦门创兴置业股份有限公司 2008 年度报告及其摘要	《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日	
厦门创兴置业股份有限公司关于实际控制人变更的提示性公告	《上海证券报》	2009 年 4 月 14 日	
厦门创兴置业股份有限公司更正公告	《上海证券报》	2009 年 4 月 14 日	
厦门创兴置业股份有限公司澄清公告	《上海证券报》	2009 年 4 月 18 日	
厦门创兴置业股份有限公司 2009 年第一季度报告全文及摘要	《上海证券报》	2009 年 4 月 24 日	
厦门创兴置业股份有限公司第四届监事会第五次会议决议公告	《上海证券报》	2009 年 4 月 24 日	
厦门创兴置业股份有限公司关于控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司取得老龙塘铁矿《采矿许可证》的公告	《上海证券报》	2009 年 5 月 8 日	
厦门创兴置业股份有限公司关于股东减持股份的公告	《上海证券报》	2009 年 5 月 12 日	



厦门创兴置业股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》	2009 年 5 月 14 日
厦门创兴置业股份有限公司详式权益变动报告书	/	2009 年 5 月 14 日
厦门创兴置业股份有限公司 2008 年度股东大会决议公告	《上海证券报》	2009 年 5 月 20 日
厦门创兴置业股份有限公司 2008 年度股东大会之法律意见书	/	2009 年 5 月 20 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》	2009 年 5 月 21 日
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第九次会议决议公告暨关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》	2009 年 6 月 18 日
厦门创兴置业股份有限公司关于竞购祁东神龙矿业有限公司部分股权暨关联交易公告	《上海证券报》	2009 年 6 月 18 日
厦门创兴置业股份有限公司澄清公告	《上海证券报》	2009 年 6 月 18 日
厦门创兴置业股份有限公司澄清公告	《上海证券报》	2009 年 6 月 25 日
厦门创兴置业股份有限公司关于召开 2009 年第一次临时股东大会的提示性公告	《上海证券报》	2009 年 6 月 27 日
厦门创兴置业股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》	2009 年 7 月 4 日
厦门创兴置业股份有限公司关于拍卖竞得上海祖龙景观开发有限公司所持祁东神龙矿业有限公司 48% 股权公告	《上海证券报》	2009 年 7 月 7 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》	2009 年 7 月 10 日
厦门创兴置业股份有限公司关于股东减持股份的公告	《上海证券报》	2009 年 7 月 16 日
厦门创兴置业股份有限公司关于祁东神龙矿业有限公司股权过户的进展公告	《上海证券报》	2009 年 8 月 8 日
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第十次会议决议公告	《上海证券报》	2009 年 8 月 12 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》	2009 年 9 月 8 日
厦门创兴置业股份有限公司关于股东减持股份的公告	《上海证券报》	2009 年 10 月 21 日
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第十二次会议决议公告	《上海证券报》	2009 年 10 月 30 日
厦门创兴置业股份有限公司第四届监事会第七次会议决议公告	《上海证券报》	2009 年 10 月 29 日
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第十三次会议决议公告暨关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券日报》	2009 年 12 月 1 日
厦门创兴置业股份有限公司关于股东减持股份的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2009 年 12 月 4 日
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第十四次会议决议公告暨关于召开 2009 年第三次临时股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券日报》	2009 年 12 月 15 日
厦门创兴置业股份有限公司关于为全资子公司祁东神龙矿业有限公司提供借款担保的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2009 年 12 月 15 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2009 年 12 月 15 日
厦门创兴置业股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2009 年 12 月 18 日
厦门创兴置业股份有限公司 2009 年第三次临时股东大会决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2009 年 12 月 31 日



十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经广东正中珠江会计师事务所有限公司注册会计师杨文蔚、熊永忠审计，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

广会所审字[2010]第 10000460012 号

注协报备号：020201004012646

厦门创兴置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的厦门创兴置业股份有限公司（以下简称“创兴置业”）的财务报表，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、2009 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表、本期发生额的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创兴置业管理层的责任。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的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，创兴置业的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创兴置业 2009 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2009 年经营成果和现金流量。

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国

广州市

中国注册会计师：杨文蔚

中国注册会计师：熊永忠

二〇一〇年四月二十六日



(二) 财务报表

合并资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位: 厦门创兴置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	1	8,531,317.83	9,752,919.73
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	2	21,481,743.76	102,091,419.34
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	3	720,591.39	80,876,378.55
其他应收款	4	1,657,386.74	8,773,023.70
买入返售金融资产			
存货	5	85,357,627.67	138,887,885.77
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		117,748,667.39	340,381,627.09
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	123,825,831.93	153,261,198.91
投资性房地产			
固定资产	8	39,721,874.16	33,318,525.43
在建工程	9	55,857,233.85	17,270,046.04
工程物资	10	415,089.56	1,637,295.33
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	317,275,849.60	10,942,849.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			



递延所得税资产	12	34,457,891.14	27,491,271.75
其他非流动资产	13	32,533,257.01	30,443,235.75
非流动资产合计		604,087,027.25	274,364,422.21
资产总计		721,835,694.64	614,746,049.30
流动负债：			
短期借款	15		25,354,857.37
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	16	6,936,491.09	2,425,385.64
预收款项	17	82,863,552.00	49,423,212.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	326,558.95	375,470.74
应交税费	19	15,748,093.84	18,904,801.55
应付利息			
应付股利	20	1,845,660.03	2,179,371.76
其他应付款	21	50,865,803.37	25,643,492.54
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	22	6,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		164,586,159.28	124,306,591.60
非流动负债：			
长期借款	23		10,000,000.00
应付债券			
长期应付款	24	199,500,000.00	
专项应付款			
预计负债	25	24,986,896.19	13,823,746.11
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		224,486,896.19	23,823,746.11
负债合计		389,073,055.47	148,130,337.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	26	218,140,000.00	218,140,000.00
资本公积	27	1,110,604.63	56,356,709.57
减：库存股			
专项储备			



盈余公积	28	4,291,626.64	16,494,253.82
一般风险准备			
未分配利润	29	105,111,271.21	151,670,537.66
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		328,653,502.48	442,661,501.05
少数股东权益		4,109,136.69	23,954,210.54
所有者权益合计		332,762,639.17	466,615,711.59
负债和所有者权益总计		721,835,694.64	614,746,049.30

法定代表人：郭恒达 主管会计工作负责人：郑玉蕊 会计机构负责人：周清松



母公司资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位: 厦门创兴置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		451,427.34	242,395.26
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		3,815.35	
应收利息			
应收股利		720,591.39	80,876,378.55
其他应收款	1	5,711,968.32	54,725,746.57
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		6,887,802.40	135,844,520.38
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2	327,024,347.42	239,312,318.24
投资性房地产			
固定资产		36,759.99	49,623.03
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			
递延所得税资产		14,757,800.53	10,862,469.45
其他非流动资产		27,354,285.00	27,354,285.00
非流动资产合计		369,173,192.94	277,578,695.72
资产总计		376,060,995.34	413,423,216.10
流动负债:			
短期借款			10,854,857.37
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		14,894.33	48,648.14
应交税费		8,711,968.58	11,209,478.44
应付利息			
应付股利		255,660.03	1,914,371.76
其他应付款		69,503,891.03	6,169,941.61
一年内到期的非流动负债		6,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		84,486,413.97	30,197,297.32
非流动负债：			
长期借款			10,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			10,000,000.00
负债合计		84,486,413.97	40,197,297.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		218,140,000.00	218,140,000.00
资本公积		1,110,604.63	47,860,287.16
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		4,291,626.64	16,494,253.82
一般风险准备			
未分配利润		68,032,350.10	90,731,377.80
所有者权益（或股东权益）合计		291,574,581.37	373,225,918.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		376,060,995.34	413,423,216.10

法定代表人：郭恒达 主管会计工作负责人：郑玉蕊 会计机构负责人：周清松



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		89,648,451.51	307,835,684.32
其中:营业收入	30	89,648,451.51	307,835,684.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		73,446,275.47	248,020,561.14
其中:营业成本	30	39,825,203.34	199,266,282.23
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	31	16,229,303.08	30,714,550.96
销售费用		617,961.16	632,576.72
管理费用		15,006,211.99	14,575,905.07
财务费用		1,986,461.19	3,499,264.10
资产减值损失	33	-218,865.29	-668,017.94
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)	32	-7,405,583.68	-3,327,318.91
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-7,344,738.68	-3,327,318.91
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		8,796,592.36	56,487,804.27
加:营业外收入	34	148,467.86	10,938,084.92
减:营业外支出	35	1,473,537.46	2,573,025.88
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		7,471,522.76	64,852,863.31
减:所得税费用	36	-3,715,404.83	12,266,441.21
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		11,186,927.59	52,586,422.10
归属于母公司所有者的净利润		10,559,605.13	52,972,309.44
少数股东损益		627,322.46	-385,887.34
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.05	0.24
(二)稀释每股收益		0.05	0.24
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		11,186,927.59	52,586,422.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		10,559,605.13	52,972,309.44
归属于少数股东的综合收益总额		627,322.46	-385,887.34

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元。

法定代表人:郭恒达 主管会计工作负责人:郑玉蕊 会计机构负责人:周清松



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			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,028,200.53	2,792,565.42
财务费用		1,549,387.31	2,675,291.70
资产减值损失		-1,828.75	-11,068.17
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）		42,682,416.14	6,407,681.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,344,738.68	-3,327,318.91
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		39,106,657.05	950,892.14
加：营业外收入		20,000.00	10,907,000.00
减：营业外支出		90,685.97	215,039.53
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		39,035,971.08	11,642,852.61
减：所得税费用		-3,880,295.35	-4,962,031.59
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		42,916,266.43	16,604,884.20
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.20	0.08
（二）稀释每股收益		0.20	0.08
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



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
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		122,277,930.00	60,213,413.19
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			
收到其他与经营活动有关的现金	38	120,692,327.81	35,890,992.94
经营活动现金流入小计		242,970,257.81	96,104,406.13
购买商品、接受劳务支付的现金		3,626,803.21	15,638,600.57
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,783,187.69	8,672,356.89
支付的各项税费		14,209,009.34	23,205,256.67
支付其他与经营活动有关的现金	38	97,047,325.60	52,943,508.13
经营活动现金流出小计		124,666,325.84	100,459,722.26
经营活动产生的现金流量净额		118,303,931.97	-4,355,316.13
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		21,181,889.77	
取得投资收益收到的现金		82,196,378.55	11,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		32,154.82	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		103,410,423.14	11,800,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		63,363,688.25	16,866,295.57
投资支付的现金		143,715,000.00	
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		207,078,688.25	16,866,295.57
投资活动产生的现金流量净额		-103,668,265.11	-5,066,295.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,100,000.00	39,400,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	38	90,900,000.00	12,000,000.00
筹资活动现金流入小计		93,000,000.00	51,400,000.00
偿还债务支付的现金		26,954,857.37	39,277,603.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,987,043.28	3,499,021.97
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	38	78,500,000.00	1,756,735.83
筹资活动现金流出小计		109,441,900.65	44,533,361.47
筹资活动产生的现金流量净额		-16,441,900.65	6,866,638.53
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		-1,806,233.79	-2,554,973.17
加：期初现金及现金等价物余额		9,752,919.73	12,307,892.90
六、期末现金及现金等价物余额		7,946,685.94	9,752,919.73

法定代表人：郭恒达 主管会计工作负责人：郑玉蕊 会计机构负责人：周清松



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
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		159,240,928.20	31,940,610.12
经营活动现金流入小计		159,240,928.20	31,940,610.12
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		2,390,441.44	920,701.31
支付的各项税费		1,056,137.94	6,476,199.23
支付其他与经营活动有关的现金		46,755,928.79	28,691,932.99
经营活动现金流出小计		50,202,508.17	36,088,833.53
经营活动产生的现金流量净额		109,038,420.03	-4,148,223.41
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		23,370,036.91	
取得投资收益收到的现金		130,871,378.55	21,535,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		32,154.82	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		154,273,570.28	21,535,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		243,715,000.00	
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		1,000,000.00	
投资活动现金流出小计		244,715,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-90,441,429.72	21,535,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,100,000.00	12,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,100,000.00	12,400,000.00
偿还债务支付的现金		16,954,857.37	26,777,603.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,533,100.86	2,624,253.80
支付其他与筹资活动有关的现金			273,535.83
筹资活动现金流出小计		20,487,958.23	29,675,393.30
筹资活动产生的现金流量净额		-18,387,958.23	-17,275,393.30
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		209,032.08	111,383.29
加: 期初现金及现金等价物余额		242,395.26	131,011.97
六、期末现金及现金等价物余额		451,427.34	242,395.26

法定代表人: 郭恒达 主管会计工作负责人: 郑玉蕊 会计机构负责人: 周清松



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	218,140,000.00	56,356,709.57			16,494,253.82		151,670,537.66		23,954,210.54	466,615,711.59
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	218,140,000.00	56,356,709.57			16,494,253.82		151,670,537.66		23,954,210.54	466,615,711.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-55,246,104.94			-12,202,627.18		-46,559,266.45		-19,845,073.85	-133,853,072.42
(一)净利润							10,559,605.13		627,322.46	11,186,927.59
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							10,559,605.13		627,322.46	11,186,927.59
(三)所有者投入和减少资本		-55,246,104.94			-16,494,253.82		-52,827,244.94		-20,472,396.31	-145,040,000.01
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		-55,246,104.94			-16,494,253.82		-52,827,244.94		-20,472,396.31	-145,040,000.01
(四)利润分配					4,291,626.64		-4,291,626.64			
1.提取盈余公积					4,291,626.64		-4,291,626.64			
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	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64		105,111,271.21		4,109,136.69	332,762,639.17

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	167,800,000.00	55,246,104.94			14,833,765.40		156,571,719.67		24,605,097.88	419,056,687.89
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	167,800,000.00	55,246,104.94			14,833,765.40		156,571,719.67		24,605,097.88	419,056,687.89
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	50,340,000.00	1,110,604.63			1,660,488.42		-4,901,182.01		-650,887.34	47,559,023.70
(一) 净利润							52,972,309.44		-385,887.34	52,586,422.10
(二) 其他综合收益		1,110,604.63								1,110,604.63
上述(一)和(二)小计		1,110,604.63					52,972,309.44		-385,887.34	53,697,026.73
(三) 所有者投入和减少资	50,340,000.00									50,340,000.00



本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额	50,340,000.00								50,340,000.00
3. 其他									-290,080,000.02
(四) 利润分配				1,660,488.42		-57,873,491.45		-265,000.00	-56,478,003.03
1. 提取盈余公积				1,660,488.42		-1,660,488.42			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-56,213,003.03		-265,000.00	-56,478,003.03
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	218,140,000.00	56,356,709.57		16,494,253.82		151,670,537.66		23,954,210.54	466,615,711.59

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



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	218,140,000.00	47,860,287.16			16,494,253.82		90,731,377.80	373,225,918.78
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	218,140,000.00	47,860,287.16			16,494,253.82		90,731,377.80	373,225,918.78
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)		-46,749,682.53			-12,202,627.18		-22,699,027.70	-81,651,337.41
(一) 净利润							42,916,266.43	42,916,266.43
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							42,916,266.43	42,916,266.43
(三) 所有者投入和减少资本		-46,749,682.53			-16,494,253.82		-61,323,667.49	-124,567,603.84
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		-46,749,682.53			-16,494,253.82		-61,323,667.49	-124,567,603.84
(四) 利润分配					4,291,626.64		-4,291,626.64	
1. 提取盈余公积					4,291,626.64		-4,291,626.64	
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	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64		68,032,350.10	291,574,581.37

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	167,800,000.00	46,749,682.53			14,833,765.40		131,999,985.05	361,383,432.98
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	167,800,000.00	46,749,682.53			14,833,765.40		131,999,985.05	361,383,432.98
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	50,340,000.00	1,110,604.63			1,660,488.42		-41,268,607.25	11,842,485.80
(一) 净利润							16,604,884.20	16,604,884.20
(二) 其他综合收益		1,110,604.63						1,110,604.63
上述(一)和(二)小计		1,110,604.63					16,604,884.20	17,715,488.83
(三) 所有者投入和减少资本	50,340,000.00							50,340,000.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额	50,340,000.00							50,340,000.00
3. 其他								
(四) 利润分配					1,660,488.42		-57,873,491.45	-56,213,003.03
1. 提取盈余公积					1,660,488.42		-1,660,488.42	
2. 提取一般风险准备							-56,213,003.03	-56,213,003.03
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	218,140,000.00	47,860,287.16			16,494,253.82		90,731,377.80	373,225,918.78

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



(三) 企业会计报告附注

一、公司基本情况

历史沿革

公司前身为厦门市杏林烤鳗有限公司，成立于 1992 年 4 月，1997 年 1 月更名为厦门天农实业有限公司。1998 年 7 月 10 日经厦门市人民政府“厦府（1998）综 069 号”文件批准，以募集方式设立“厦门大洋发展股份有限公司”，设立前股本总额 6,090 万元。经中国证券监督管理委员会“证券发行字（1999）34 号”文批准，同意利用上海证券交易所交易系统，采用“上网定价”方式向社会公开发行人民币普通股 2,300 万股，每股面值 1 元。1999 年 4 月 5 日上网定价发行成功，发行价为每股 6.38 元，募集资金 14,674 万元。同年 5 月 27 日，公司股票在上海证券交易所挂牌上市。发行后股本总额 8,390 万元，并于 1999 年 4 月 27 日取得股份有限公司（上市）营业执照，注册号 3502001001758。2001 年 3 月 16 日公司更名为“厦门创兴科技股份有限公司”。2001 年 4 月 20 日经股东大会决议审议通过了每 10 股送红股 2 股并派发现金股利 0.50 元（含税），以及每 10 股转赠 8 股以资本公积金转增股本的分配方案，分配方案实施后的股本总额为 16,780 万元，并于 2001 年 6 月 12 日完成了工商变更登记。

2006 年 1 月 25 日，公司实施股权分置改革方案，流通股股东每 10 股获得非流通股股东支付 3 股股票的对价。

2007 年 9 月根据厦门创兴科技股份有限公司 2007 年第二次临时股东大会决议，经厦门市工商行政管理局核准，公司名称变更为“厦门创兴置业股份有限公司”。

2008 年 8 月 28 日公司第四届董事会第四次会议通过《利润分配预案》，拟以本公司经审计的 2008 年 6 月 30 日的所有者权益，以公司总股本 167,800,000 股为基数，向全体股东派发红股和红利，每 10 股送 3 股、派红利 0.35 元（含税）。于 2008 年 9 月 17 日召开 2008 年第二次临时股东大会，会议审议通过公司 2008 年中期利润分配方案。新增股份于 2008 年 10 月 22 日上市。分配方案实施后的股本总额为 21,814 万元，并于 2008 年 12 月 18 日完成了工商变更登记。方案实施后，公司股份结构发生了变化，参见本注释【七、22 股本】

公司住所

厦门市建业路 18 号阳明楼 9 楼。

公司行业性质及经营范围

公司经营范围：主要经营高新技术产品的开发；电子产品、通讯器材、计算机多媒体及生物工程的开发和经营（涉及专项管理规定的除外）；水产加工、饲料加工；海水、淡水养殖；房地产开发与经营；经营本企业自产产品出口业务、自需物资的进口业务等。

公司基本组织架构

公司按照《公司法》等有关法律法规的要求设立股东大会、董事会、监事会、总经理及适应公司需要的生产经营管理机构，具有健全的组织架构和符合法律法规的议事规程。

二、公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法

财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。资产负债表年初数和可比期间的利润表，系按照证监发[2006]136 号文和证监会计字[2007]10 号文、《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、财政部财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》及企业会计准则解释第 1 号的相关规定，需要追溯调整的事项，按照追溯调整的原则进行调整后而编制的。



遵循企业会计准则的声明

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

会计期间

自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

记账本位币

会计核算采用人民币为记账本位币。

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

-同一控制下的企业合并

对于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，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

-非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，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。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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

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，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，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差额，计入当期损益。

合并财务报表的编制方法

对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法。

-合并财务报表编制的依据、合并范围的确定原则：

本公司合并财务报表系根据企业会计准则《第 33 号—合并财务报表》规定编制。本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础加以确定。纳入本公司合并财务报表编制范围的子公司条件如下：

- 母公司直接或间接拥有其半数以上权益性资本的被投资企业；
- 通过与被投资企业其他投资者达成协议，持有被投资企业半数以上表决权；
- 根据章程或协议，有权控制企业的财务和经营政策，有权任免董事会等类似权力机构半数以上成员；
- 在公司董事会或类似权力机构会议上有半数以上投票权。

-合并财务报表的编制方法：

当本公司有权决定一个实体的财务和经营政策，并能据以从该实体的经营活动中获取利益，即被视为对该实体拥有控制权。

收购或出售的非同一控制下的子公司（根据集团重组而进行的除外）的业绩，自收购生效日期起计入合并利润表内，或计算至出售生效日期；公司在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产和负债按照合并中确定的公允价值列示。

收购同一控制下的子公司（根据集团重组而进行的除外）的业绩，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。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。

对子公司的长期股权投资，在编制合并报表时按照权益法进行调整，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净损益进行调整后进行合并。子公司采用的会计政策与本公司不一致的，如有必要，本公司对子公司的财务报表按本公司所采用的会计政策予以调整。

合并报表范围内的本公司（实体）之间的一切交易、余额及收支，均在编制合并财务报表时予以抵销。

少数股东在已合并子公司中拥有的当期净损益在合并财务报表中单独列示。

少数股东在已合并子公司中拥有的资产净值权益在合并财务报表中单独列示。

-合并范围的变化：

本公司 2009 年 9 月出售了全资子公司上海雅华景观开发有限公司，报告期内合并了该公司 2009 年度 1-8 月的相关损益。

本公司于 2009 年 7 月以拍卖的形式收购了控股公司湖南祁东神龙铁矿有限公司 48% 的股权，使该公司成为本公司全资子公司。

计量属性在本年发生变化的报表项目及其本年采用的计量属性

公司在对财务报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

本年度财务报表项目的计量属性未发生变化。

现金等价物的确定标准

现金是指库存现金和随时可以用于支付的存款。现金等价物是指：企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

外币业务核算方法

涉及外币的经济业务，按每月月初的中国人民银行公布的市场汇价的中间价折合为本位币记账。期末对货币性项目按期末的即期汇率进行调整，所产生的汇兑差额除符合资本化条件予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；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，差额作为公允价值变动损益。

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

金融资产和金融负债的核算方法

-金融资产和金融负债的分类

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

-金融资产和金融负债的确认和计量方法

--以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将



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

一持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

一应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

一可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

一其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

一金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

一转移金融资产的账面价值；

一因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）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：

一终止确认部分的账面价值；

一终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

一金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

一金融资产的减值准备



—可供出售金融资产的减值准备:

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

—持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其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。可收回金额是通过对其的未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。年末对于单项金额重大的应收款项(包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等)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。

单项金额重大是指:金额 100 万元以上。对于年末单项金额非重大的应收款项,采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合,再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例(可以单独进行减值测试)计算确定减值损失,计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例:

账 龄	坏账计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

存货核算方法

—存货分为原材料、产成品(开发产品)、在产品(开发成本和工程施工)、包装物、低值易耗品等。

—购入原材料、产成品按实际成本入账,发出原材料的成本采用加权平均法核算;入库产成品按实际生产成本核算,发出产成品采用加权平均法核算,包装物及低值易耗品领用时采用一次摊销法。

—房地产存货

---开发用土地:按受让土地使用权实际支付的金额计入开发成本,开发产品竣工时再按建筑面积平均分摊。

---公共配套费用:按实际支付费用金额计入开发成本,开发产品竣工时再按建筑面积平均分摊。

---维修基金:按照国务院颁布的《物业管理条例》及上海市颁布的《上海市商品住宅维修基金管理办法》,由购房者和开发商分别按规定缴纳。

—根据《企业会计准则第 15 号——建造合同》的有关规定,工程施工成本以实际成本核算,包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费及应分配的施工间接成本等。工程施工核算的内容系累计已发生的施工成本和已确认的毛利大于累计已办理结算的合同价



款的差额在存货中反映，累计已发生的施工成本和已确认的毛利小于累计已办理结算的合同价款的差额在预收账款中反映。

一 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品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；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

一 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

长期股权投资的核算方法

一 初始投资成本确定

本公司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：

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。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。

本公司通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本为购买日本公司为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

除本公司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：

--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、税金及其他必要支出；

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

--投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；

--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。

--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。



—后续计量及损益确认方法

—本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后，在按持股比例等计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，考虑以下因素：投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司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。

本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，本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，本公司在其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。

本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等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基准，计算确认投资收益：

A. 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本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。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，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。

—确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

—共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要包括：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；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等。

—重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；

B. 参与被投资单位的政策制定过程；

C. 与被投资单位之间发生重要交易；

D. 向被投资单位派出管理人员；

E. 向被投资单位提供关键技术资料。



投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。对于出租的建筑物，采用与固定资产相同的方法计提折旧；对于土地使用权，采用直线法按土地使用权的使用年限进行摊销。资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，相应计提减值准备。

固定资产计价及其折旧

-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。

-固定资产折旧采用直线法计，并按固定资产类别，估计经济使用年限及残值率确定其折旧，除已提足折旧仍继续使用的固定资产外对所有固定资产计提折旧；已计提减值准备的固定资产，按照固定资产账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备）以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率。本公司固定资产折旧年限和折旧率如下：

类别	估计使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
(1) 房屋建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75
(2) 机器设备	5	5-10	18-19
(3) 运输工具	5	5-10	18-19
(4) 其他设备	5	5-10	18-19

-资产负债表日固定资产存在可能发生减值的迹象的，按单项固定资产预计可收回金额低于账面价值的差额提取减值准备。

-租入资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

--在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

--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；

--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大部分；

--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；

--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。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

-其他说明

固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。



在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。资产负债表日，在建工程存在可能发生减值迹象的，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。

无形资产

一无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

—外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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，除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

—投资者投入无形资产的成本，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。

—自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，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该无形资产；
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

—非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，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 16 号-政府补助》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

一无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司对土地使用权采用直线法摊销，对车型设计费根据对应产品的实际产量摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益或库存商品成本。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

—采矿权

采矿权代表取得采矿许可证的成本。采矿权依据相关的已探明矿山储量采用产量法进行摊销。



资产减值

资产负债表日，公司资产中除存货、采用公允价值模式计量的投资性房地产（暂以成本模式计量）、递延所得税资产、金融资产等按其专门规定处理减值以外的其他资产，有迹象表明发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将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，同时计提相应的资产减值准备。这些资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

可收回金额根据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。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

借款费用

借款费用是指公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司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。符合资本化条件的资产，是指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的，才能开始资本化：（1）资产支出已经发生；（2）借款费用已经发生；（3）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。

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时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。公司为开发房地产而借入款项所发生的借款费用，在开发项目竣工前计入开发成本，开发项目竣工后计入当期损益。计入开发项目成本的借款费用按季计算并分摊入占用借款的项目。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，暂停期间发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

（1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

（2）占用的一般借款，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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

股份支付

一股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

一以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。

一确认可行权权益工具最佳估计的依据

权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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。公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。



收入确认

公司的收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，其他商品和劳务收入，其确认原则为：

(1) 房地产销售收入：

- 企业已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购买方；
- 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- 相关的收入和成本能够可靠地计量。

在房产完工并竣工备案验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(2) 物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

(3) 其他收入

A. 销售商品，在同时满足已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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条件时，确认收入的实现。

B. 提供劳务，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收入。

C. 让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

(4) 建造合同

A、在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入实现；

B、对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同，如建造合同的结果能够可靠地估计，则根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。

完工百分比是指根据合同完工进度确认收入和费用的方法。根据这种方法，合同收入应与为达到完工进度而发生的合同成本相配比，以反映当期已完工部分的合同收入、费用和利润。

本公司选用下列方法之一确定合同完工进度：

- a、累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例；
- b、已完合同工作的测量。

按完工百分比法确认收入的两个计算步骤：

- a、确定合同的完工进度，计算出完工百分比；
- b、根据完工百分比计量和确认当期的收入和费用。

C、对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同，如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

D、如果合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

确认递延所得税资产的依据

公司的所得税采用资产负债表债务法核算，所得税费用包括当期所得税和递延所得税费用（或收益）。除由于企业合并产生的所得税调整商誉，以及某些交易或事项所产生的收益直接计入所有者权益导致相应的当期和递延所得税计入所有者权益外，当期和递延的所得税费用或收益均计入当期损益。



当期所得税是根据当期应纳税所得额计算的当期应交所得税。应纳税所得额是在当期利润的基础上根据税法规定作相应调整后得出。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用（或收益）。资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，产生应纳税暂时性差异，应确认递延所得税负债；资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，产生可抵扣暂时性差异，应确认递延所得税资产。

职工薪酬核算方法

职工薪酬包括公司在职工为提供服务的会计期间为职工缴纳医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。公司即将实施已制定的正式解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，公司确认由此而产生的预计负债，同时计入当期费用。

预计负债

公司将与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。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计量。

三、主要税费事项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
营业税	按营业收入	3%、5%	
城市维护建设税	按营业税	3%	
教育费附加	按营业税	3%	
土地增值税	按预收房款	1%	注
	按房地产销售增值额	30%-60%	
河道维护修建费	按流转税	1%	
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%	

注：公司从事房地产开发经营业务的子公司及参股公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

2、税收优惠及批文

（1）根据《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》规定，创兴置业本部公司系原享受低税率优惠政策的企业，从 2008 年 1 月 1 日起，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。

（2）根据国务院批准上海市《关于撤销南汇区建制将原南汇区行政区域划入浦东新区的请示》，上海南汇区并入上海浦东新区，并可以享受上海浦东新区过渡期的税收优惠政策，子公司上海夏宫房地产开发有限公司 2009 年度享受的所得税过渡税率为 20%。

（3）全资子公司湖南祁东神龙铁矿有限公司适用 25% 的企业所得税税率。



四、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

公司无通过设立或投资等方式取得的子公司。

(2) 通过同一控制下的企业合并等方式取得的子公司：

单位：人民币万元

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	本公司期末对其实际出资额	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
上海夏宫房地产开发有限公司	控股公司	上海	房地产	6,800	房地产	6,620	-	97.35	97.35	是	285.31	-	-
祁东神龙矿业有限公司	控股公司	湖南祁东县	矿产品销售	15,000	铁矿地下开采销售；矿产品销售	15,000	-	100	100	是	-	-	-



(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

公司当期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

3、合并范围发生变更的说明

--与上年同期相比本报告期减少 1 家合并报表范围内公司，原因为：

原子公司上海雅华景观工程开发有限公司当期出让股权

4、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

本期无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

(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

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海雅华景观开发有限公司	2,092,999.82	-55,576.23

5、本期发生的同一控制下企业合并

本期无发生同一控制下企业合并

6、本期发生的非同一控制下企业合并

本期无发生非同一控制下企业合并

7、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
上海雅华景观开发有限公司	2009 年 9 月 1 日	将 2009 年 1-8 月利润纳入合并范围

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

(1) 期末余额：

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	-	-	53,762.78	-	-	23,489.90
人民币	-	-	53,762.78	-	-	23,489.90
银行存款：	-	-	8,477,555.05	-	-	9,729,429.83
人民币	-	-	8,477,555.05	-	-	9,729,429.83
合计	-	-	8,531,317.83	-	-	9,752,919.73

(2) 期末货币资金因冻结而使用有限制的银行存款余额为 584,631.89 元，系业主断供导致



购房款被冻结。

2、预付账款

(1) 期末分账龄列示如下：

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	10,219,894.76	47.57	3,314,088.54	3.25
1-2 年	4,465,389.90	20.79	27,817,330.80	27.25
2-3 年	6,796,459.10	31.64	70,960,000.00	69.50
合计	21,481,743.76	100.00	102,091,419.34	100.00

(2) 期末预付账款前五名欠款情况

明 细 单 位	与本公司关系	期末余额	比例 (%)	欠款时间	欠款原因
烟台金元矿业机械有限公司	工程公司	6,920,000.00	32.21	1 年以内	预付工程款
美卓矿机天津国际贸易有限公司	工程公司	4,660,000.00	21.69	1 年以内	预付工程款
衡阳国土局	公路修筑	3,000,000.00	13.97	1 年以内	预付工程款
湖南省湘乡输变电建设公司	电力供应商	1,904,000.00	8.86	1 年以内	预付工程款
江苏凯胜德莱环保有限公司	设备供应商	1,050,000.00	4.89	1 年以内	预付工程款
合 计		17,534,000.00	81.62		

(3) 期末预付账款期末余额中无预付给持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及其他关联公司的款项。

3、应收股利

(1) 期末余额

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数	未收回原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利						
应收联营公司股利	80,876,378.55	720,591.39	80,876,378.55	720,591.39	尚未支付	未减值
合 计	80,876,378.55	720,591.39	80,876,378.55	720,591.39		

(2) 根据联营公司上海振龙房地产开发有限公司 2007 年股东会决议，以 2007 年审计后的公司未分配利润为基础，向全体股东分红 2.40 亿元，按持股比例本公司获得的股利为 95,832,000.00 元。余额 80,876,378.55 元，当期全部收回。

根据公司与联营公司上海振龙的《合作协议》，按约定计提应收合作开发别墅收益 720,591.39 元。

4、其他应收款

(1) 按种类披露：



项目	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	所占比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	所占比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款(100 万元)	-	-	-	-	4,411,463.00	46.21	220,573.15	5.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大的其他应收款	1,964,935.82	100.00	307,549.08	100.00	5,134,973.44	53.79	552,839.59	100.00
合计	1,964,935.82	100.00	307,549.08		9,546,436.44	100.00	773,412.74	

(2) 无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账龄

(3) 期末其他应收款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
前五名欠款单位合计及比例	1,397,672.39	71.13	8,602,481.52	90.11

(4) 其他应收款前五名见:

明细单位	与本公司关系	期末余额	比例%	账龄
湖南省国土资源厅	采矿权颁发人商商	705,232.00	35.89	1 年以内
衡阳市衡洲建筑安装工程有 限公司	工程公司	284,888.50	14.50	1 年以内
祁东县林业局	政府部门	200,000.00	10.18	1-2 年
顾村房产	土地供应商	107,551.89	5.47	1-2 年
周浦镇政府	政府部门	100,000.00	5.09	5 年以上
合 计		1,397,672.39	71.13	

(5) 期末其他应收款中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及其他关联公司欠款详见本注释【九、关联方关系及其交易】。

5、存货

(1) 存货期末按性质分类明细列示如下:

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
开发产品	85,357,627.67	-	85,357,627.67	124,051,214.75	-	124,051,214.75
开发成本	-	-	-	14,836,671.02	-	14,836,671.02
合计	85,357,627.67	-	85,357,627.67	138,887,885.77	-	138,887,885.77

(2) 存货跌价准备



公司期末存货无迹象表明发生减值，报告期末不计提减值准备。

(3) 开发成本期末明细列示如下：

名 称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海雅华景观工程施工	14,836,671.02	2,745,463.20	17,582,134.22	-
合 计	14,836,671.02	2,745,463.20	17,582,134.22	-

上海东方夏威夷别墅已基本完工，本期将相应的开发成本转入开发产品。

(4) 开发产品期末明细列示如下：

名称	竣工时间	预计投资	期初数	本年度增加	本年度减少	期末数
上海东方夏威夷别墅	2009	400,000,000.00	124,051,214.75	128,876.08	38,822,463.16	85,357,627.67
合计		400,000,000.00	124,051,214.75	128,876.08	38,822,463.16	85,357,627.67

(5) 存货的说明

开发产品期末余额中含有借款费用资本化金额共：6,947,239.99 元，为以前年度项目借款形成的利息资本化余额。该项目已经基本竣工，无项目借款和流动资金借款，无新增资本化费用。



6、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位的表决权比例	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	关联关系
一、合营企业													
无													
二、联营企业													
上海振龙房地产开发有限公司	有限责任	上海	刘正兵	房地产开发	103,880,000.00	39.93%	39.93%	1,436,876,409.58	1,263,336,852.09	173,539,557.49	122,557,200.82	11,031,407.74	参股联营

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明：

联营公司上海振龙公司 2009 年度由于享受浦东区所得税过渡期税收优惠，2009 年度执行 20% 所得税率，公司 2009 年递延所得税资产采用的所得税率为下一年度执行的所得税率 22%。与本公司的所得税转回的税率 25% 有差异。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资金额	年初余额	本期投资金额增减	期末余额	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期减值准备	现金红利
上海振龙房地产开发有限公司	权益法	101,842,628.60	131,891,162.00	-8,065,330.07	123,825,831.93	39.93	39.93	-	-	-	-



本期增加系投资收益增加 4,031,829.81 元；本期减少系股权投资差额摊销 12,097,159.88 元。

(2) 采用权益法核算的对联营公司的股权投资借方差额摊销情况列示如下：

被 投 资 单 位 名 称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	摊 余 价 值	剩余年限	备 注
上海振龙房地产开发有限公司	120,971,598.59	置换购买股权	10 年	12,097,159.88	65,526,282.61	55,445,315.98	41 月	

(3) 其他长期投资-合作开发项目明细列示如下：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合作开发绿洲康城一期 A、C 区别墅	21,370,036.91	-	21,370,036.91	-
合计	21,370,036.91	-	21,370,036.91	-

本期公司收回与上海振龙房地产合作开发绿洲康城一期 A、C 区别墅的合作开发款项的合作本金。当期收回了合作本金。

(4) 报告期无向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

(5) 公司期末长期股权投资无迹象表明发生减值，报告期末不计提减值准备。



8、固定资产及累计折旧

(1) 期末余额

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原价:				
房屋及建筑物	32,305,702.19	61,398.20	-	32,367,100.39
机器设备	82,215.00	8,153,800.00	-	8,236,015.00
运输工具	1,994,720.21	598,096.00	-	2,592,816.21
其他设备	444,669.00	37,420.00	6,600.00	475,489.00
合计	34,827,306.40	8,850,714.20	6,600.00	43,671,420.60
累计折旧:				
房屋及建筑物	768,713.06	1,535,979.06	-	2,304,692.12
机器设备	64,004.15	120,897.00	-	184,901.15
运输工具	426,687.29	733,490.84	-	1,160,178.13
其他设备	249,376.47	52,184.17	1,785.60	299,775.04
合计	1,508,780.97	2,442,551.07	1,785.60	3,949,546.44
固定资产减值准备				
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
固定资产净额	33,318,525.43			39,721,874.16

本期折旧额 2,442,551.07 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 期末固定资产无为借款提供抵押的情况。

(3) 公司期末固定资产无迹象表明发生减值，报告期末不计提减值准备。

9、在建工程

(1) 期末余额

项目	期末数			期初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
神龙铁矿工程	55,857,233.85	-	55,857,233.85	17,270,046.04	-	17,270,046.04



(2) 重大在建工程项目变动情况:

项目名称	预算数	资金来源	期初数	本期增加	本期转入固定资产	其他减少	工程进度	利息资本化金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	减值准备	期末账面价值
神龙铁矿工程		自筹	17,270,046.04	38,587,187.81	-	-	80%	-	-	-	自筹	-	55,857,233.85
合计			17,270,046.04	38,587,187.81	-	-	80%	-	-	-		-	55,857,233.85

(3) 当期无借款费用资本化。

(4) 公司期末在建工程无迹象表明发生减值, 报告期末不计提减值准备。

10、工程物资

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
神龙铁矿工程	1,637,295.33	2,024,803.96	3,247,009.73	415,089.56
合计	1,637,295.33	2,024,803.96	3,247,009.73	415,089.56

11、无形资产

(1) 明细如下:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价				
采矿权证	-	305,000,000.00	-	305,000,000.00
土地使用权(神龙铁矿)	10,942,849.00	1,333,000.60	-	12,275,849.60
合计	10,942,849.00	306,333,000.60	-	317,275,849.60
二、累计摊销额				
采矿权证	-	-	-	-
土地使用权(神龙铁矿)	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
三、减值准备累计金额				
采矿权证				
土地使用权(神龙铁矿)	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
四、账面价值				
采矿权证	-	305,000,000.00	-	305,000,000.00
土地使用权(神龙铁矿)	10,942,849.00	1,333,000.60	-	12,275,849.60
合计	10,942,849.00	306,333,000.60	-	317,275,849.60

本期摊销额 0.00 元。

(2) 采矿权证于 2009 年 4 月取得, 按依据相关的已探明矿山储量采用产量法进行摊销, 当期尚未开采, 未作摊销。

(3) 公司期末无形资产无迹象表明发生减值, 报告期末不计提减值准备。



12、递延所得税资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
坏账准备	76,887.27	115,828.73
待弥补亏损	871,498.30	-
预计负债	6,246,724.05	3,455,936.53
其他资产减值准备	1,889,887.24	1,889,887.24
股权投资差额摊销	16,381,570.65	13,357,280.68
预收售楼款预缴所得税	1,812,640.20	1,697,473.22
未到发票结转成本	2,962,952.84	4,589,679.24
开办费	4,215,730.59	2,385,186.11
合计	34,457,891.14	27,491,271.75

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	暂时性差异金额
坏账准备	307,549.08
待弥补亏损	3,485,993.18
开办费	16,862,922.37
预计负债	24,986,896.19
其他资产减值准备	7,559,548.97
股权投资差额摊销	65,526,282.61
预收账款所得税预缴	7,250,560.80
成本中未到发票	11,851,811.38
合计	137,831,564.58

13、其他非流动资产

(1) 期末余额:

项目	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
预售楼款预交流转税费	5,178,972.01	-	3,088,950.75	-
金龙店面一、二层	34,913,833.97	7,559,548.97	34,913,833.97	7,559,548.97
合计	40,092,805.98	7,559,548.97	38,002,784.72	7,559,548.97

(2) 期末预售楼款预交流转税系按上海市地税要求将预收售楼款预缴各项流转税费，在房地产实际交付后转入营业税金及附加。

(3) 期末其他非流动资产金龙大厦一、二层商场，店面总面积为 6,078.73 平方米，因大厦尚未办理竣工结算手续，产权证未办理完毕，因此将金龙大厦一、二层商场作为其他非流动资产核算，待办理竣工结算手续及产权证后按企业会计准则的有关规定进行会计处理。

由于金龙大厦前方新建市政高架桥，使该店面出现减值迹象。2007 年 5 月 20 日金龙店面第三层商铺之所有者对该层铺面进行了评估，评估单价为 3,555.08 元/平方米。本公司参考该评估结果，按单价 4,500.00 元/平方米预计本公司店面的可收回金额，据此计提了 7,559,548.97 元减值准备。



14、资产减值准备

项目	期初数	本期计提额	本期减少额			期末数
			转回	转销	合计	
坏账准备	773,412.74	-	465,863.66	-	465,863.66	307,549.08
其他非流动资产减值准备	7,559,548.97	-	-	-	-	7,559,548.97
合计	8,332,961.71	-	465,863.66	-	465,863.66	7,867,098.05

15、短期借款

(1) 短期借款分类列示如下：

类别	币种	期末数	期初数
质押借款	人民币	-	8,454,857.37
抵押借款	人民币	-	14,500,000.00
保证借款	人民币	-	2,400,000.00
合计		-	25,354,857.37

(2) 期末短期借款全部偿还。

16、应付账款

(1) 期末余额如下：

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,753,477.39	97.36	2,015,928.49	83.11
1-2 年	-	-	227,251.45	9.37
2-3 年	808.00	0.01	-	-
3-4 年	-	-	19,805.70	0.82
4-5 年	19,805.70	0.29	-	-
5 年以上	162,400.00	2.34	162,400.00	6.70
合计	6,936,491.09	100.00	2,425,385.64	100.00

(2) 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情况。

(3) 应付账款年末余额中账龄超过 1 年的款项为 183,013.70 元，系尚未支付的工程尾款。

17、预收账款

(1) 期末余额如下：

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	33,453,940.00	40.37	10,563,600.00	21.37
1-2 年	10,560,000.00	12.74	34,954,622.00	70.73
2-3 年	34,954,622.00	42.18	3,904,990.00	7.90
3-4 年	3,894,990.00	4.70	-	-
合计	82,863,552.00	100.00	49,423,212.00	100.00

(2) 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情况。

(3) 年末预收账款余额中账龄超过一年的预收款项为 49,409,612.00 元，系已办理预售许可尚未办理竣工备案手续的别墅群；

(4) 房地产项目预收账款明细列示如下：

名称	期末数	期初数	竣工时间
上海东方夏威夷五、六、七期别墅	82,863,552.00	49,423,212.00	2009
合计	82,863,552.00	49,423,212.00	

18、应付职工薪酬

(1) 明细如下：

项目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	6,592,043.87	6,592,043.87	-
二、职工福利费	-	9,366.50	7,519.60	1,846.90
三、社会保险费	40,142.79	336,628.30	370,132.11	6,638.98
其中：1. 医疗保险	-	74,943.80	74,943.80	-
2. 基本养老保险	40,142.79	213,764.50	247,268.31	6,638.98
3. 年金缴费	-	-	-	-
4. 失业保险	-	14,989.20	14,989.20	-
5. 工伤保险	-	3,747.80	3,747.80	-
6. 生育保险	-	3,747.80	3,747.80	-
7. 附加保险及综合	-	25,435.20	25,435.20	-
四、住房公积金	-	44,958.00	44,958.00	-
五、工会经费和职工教育经费	335,327.95	1,495.95	18,750.83	318,073.07
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
合计	375,470.74	6,984,492.62	7,033,404.41	326,558.95

(2) 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的余额。

(3) 工会经费和职工教育费金额 1,495.95 元、非货币性福利 0.00 元、因解除劳工关系给予补偿金额 0.00 元。

(4) 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：2010 年以及以后年度实际支付。

19、应交税费

税种	期末数	期初数
房产税	3,229.45	-
印花税	-	1,133.70
营业税	1,865,482.35	221,907.30
企业所得税	12,479,174.90	16,140,341.75
个人所得税	29,879.45	1,623,679.86
城建税	18,547.35	2,219.06
土地增值税	1,277,590.87	906,643.57
教育附加费	55,642.11	6,657.24
防洪费	18,547.36	2,219.07
合计	15,748,093.84	18,904,801.55



20、应付股利

项目	期末数	期初数	未支付原因
厦门百汇兴投资有限公司	-	857,919.58	股东未催付
厦门博纳科技有限公司	255,660.03	455,660.03	股东未催付
厦门大洋集团股份有限公司	-	600,792.15	股东未催付
厦门象屿保税区大洋国际贸易公司	1,590,000.00	265,000.00	股东未催付
合计	1,845,660.03	2,179,371.76	

(1) 公司于 2008 年 9 月 17 日召开了 2008 年第二次临时股东大会，审议通过了《公司 2008 年中期利润分配议案》，本次利润分配以公司总股本 167,800,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股派现金股利 0.35 元（含税）。期末尚未支付给股东厦门博纳科技有限公司 255,660.03 元。

(2) 根据下属子公司上海夏宫房地产开发有限公司 2008 年 10 月 17 日通过的股东会《关于向公司全体股东进行利润分配的议案》，按经广东正中珠江会计师事务所审计的截止 2007 年 12 月 31 日的未分配利润 23,010,661.46 元对股东按照出资比例进行分红合计 10,000,000.00 元，期末尚未支付股东厦门象屿保税区大洋国际贸易公司应获股利 265,000.00 元。

(3) 根据下属子公司上海夏宫房地产开发有限公司 2009 年 9 月 1 日通过的股东会决议，按经广东正中珠江会计师事务所审计的截止 2008 年 12 月 31 日的未分配利润 56,310,582.42 元对股东按照出资比例进行分红合计 50,000,000.00 元，按照厦门创兴持股 97.35% 的比例，应获得股利 48,675,000.00 元，另一股东厦门象屿保税区大洋国际贸易公司应获股利 1,325,000.00 元。

21、其他应付款

(1) 账龄分析：

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	46,069,340.63	90.57	18,703,323.74	72.94
1-2 年	1,342,931.83	2.64	6,748,384.74	26.32
2-3 年	3,343,824.85	6.57	86,100.84	0.34
3-4 年	19,100.84	0.04	41,531.57	0.15
4-5 年	48,005.22	0.09	-	-
5 年以上	42,600.00	0.08	64,151.65	0.25
合计	50,865,803.37	100.00	25,643,492.54	100.00

(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的款项情况：详见本注释【九、关联方关系及其交易 3 (2)】。

(3) 其他应付款年末余额中账龄超过 1 年的款项为 4,796,462.74 元，主要系尚未支付的工程质量保证金。

(4) 期末金额较大（超过 100 万元）的其他应付款情况：

明细	余额	占余额比例 (%)	账龄	备注
上海振龙房地产开发有限公司	24,535,299.13	48.24	1 年以内	往来资金
上海祖龙景观开发有限公司	14,302,315.05	28.11	1 年以内	采矿权证履约保证金及往来资金
厦门博纳科技有限公司	5,167,087.00	10.16	1 年以内	往来资金
湖南水利水电一公司项目经理部	2,708,000.00	5.32	1 年以内及 2-3 年	质量保证金
温州通业建筑工程有限公司	1,060,177.37	2.08	2-3 年	质量保证金



明细	余额	占余额比例(%)	账龄	备注
合计	47,772,878.55	93.92		

22、一年内到期的非流动负债

(1) 明细

借款类别	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	6,000,000.00	-
合计	6,000,000.00	-

(2) 1 年内到期的长期借款

单位：币种：

项目	期末数	期初数
质押借款、保证	6,000,000.00	-
合计	6,000,000.00	-

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

(3) 一年内到期的长期借款前五名说明

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	期初数
厦门市商业银行杏林支行	2008.11.25	2010.2.25	人民币	10.125%	6,000,000.00	-
合计					6,000,000.00	-

23、长期借款

(1) 长期借款的分类

借款类别	期末数	期初数
质押、保证借款	-	10,000,000.00
合计	-	10,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数			期初数		
			币种	贷款金额	贷款利率(%)	币种	贷款金额	贷款利率(%)
厦门市商业银行杏林支行	2008.11.25	2010.2.25	RMB	-	-	RMB	10,000,000.00	10.125
合计				-	-		10,000,000.00	

24、长期应付款

(1) 金额前五名的长期应付款情况

单位	期限	初始金额	利率	应计利息	期末余额	借款条件
衡阳市国土局		305,000,000.00		-	199,500,000.00	信用
合计		305,000,000.00		-	199,500,000.00	

(2) 长期应付款系本公司全资子公司湖南祁东神龙铁矿公司支付采矿权证的款项余额。详见本注释八、承诺事项 (1)。



25、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
违约金	354,323.90	893,415.39	39,308.40	1,208,430.89
预计土地增值税*	13,469,422.21	10,309,043.09	-	23,778,465.30
合计	13,823,746.11	11,202,458.48	39,308.40	24,986,896.19

(1) 公司根据国家税务总局发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号),按税法规定预计的土地增值税款项。

(2) 预计负债期末余额较上年增加了 80.75%,为按当期实现销售别墅而预计的土地增值税。

26、股本

项目	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	218,140,000.00	100.00	-	-	-	-	-	218,140,000.00	100.00

27、资本公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
其他资本公积	1,110,604.63	-	-	1,110,604.63
股本溢价	55,246,104.94	-	55,246,104.94	-
合计	56,356,709.57	-	55,246,104.94	1,110,604.63

本期股本溢价减少 55,246,104.94 元,系确认对祁东神龙矿业 48%股权投资成本与投资对价的差额冲减资本公积和留存收益。

28、盈余公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积金	16,494,253.82	4,291,626.64	16,494,253.82	4,291,626.64
合计	16,494,253.82	4,291,626.64	16,494,253.82	4,291,626.64

本期法定盈余公积金减少 16,494,253.82 元系确认对祁东神龙矿业 48%股权投资成本与投资对价的差额冲减资本公积和留存收益。

29、未分配利润

(1) 明细

项目	本期发生额	提取比例
调整前上年末未分配利润(2008年期末数)	151,670,537.66	
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	151,670,537.66	
加:本期净利润	10,559,605.13	
减:提取法定盈余公积	4,291,626.64	净利润 10%
提取任意盈余公积	-	
分配普通股现金股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
其他减少	-52,827,244.94	
未分配利润	105,111,271.21	

(2) 其他减少 52,827,244.94 元,为当期确认对祁东神龙矿业 48%股权投资成本与投资对价的差额冲减资本公积和留存收益。



30、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	89,648,451.51	307,824,101.72
其他业务收入	-89,648,451.51	11,582.60
营业成本	39,825,203.34	199,266,282.23

(2) 主营业务收入、主营业务成本（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	87,800,265.11	38,822,463.16	297,931,356.12	193,007,997.21
工程施工	1,848,186.40	1,002,740.18	9,892,745.60	6,258,285.02
合计	89,648,451.51	39,825,203.34	307,824,101.72	199,266,282.23

(3) 主营业务收入、主营业务成本（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
别墅销售	87,800,265.11	38,822,463.16	297,931,356.12	193,007,997.21
景观工程	1,848,186.40	1,002,740.18	9,892,745.60	6,258,285.02
合计	89,648,451.51	39,825,203.34	307,824,101.72	199,266,282.23

(4) 主营业务收入、主营业务成本（分地区）

项目	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
上海地区	89,648,451.51	39,825,203.34	307,824,101.72	199,266,282.23
合计	89,648,451.51	39,825,203.34	307,824,101.72	199,266,282.23

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例（%）
购房人 1	8,300,000.00	9.45
购房人 2	8,000,000.00	9.11
购房人 3	6,550,000.00	7.46
购房人 4	6,515,640.00	7.42
购房人 5	6,375,600.00	7.26
合计	35,741,240.00	40.7

31、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	4,445,458.84	15,283,929.31	营业收入 5%
城市维护建设税	44,454.59	152,839.29	流转税 1%
教育费附加	133,363.78	458,517.89	流转税 3%
土地增值税	11,561,571.28	14,666,425.18	流转税 1%以及四级超率累进税率
河道治理费	44,454.59	152,839.29	流转税 1%
合计	16,229,303.08	30,714,550.96	



32、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加：

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	-8,065,330.07	-3,838,833.84
处置长期股权投资产生的投资收益	-60,845.00	-
其他(合作分成)	720,591.39	511,514.93
合计	-7,405,583.68	-3,327,318.91

(2) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益(含合作分成)：

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海振龙房地产开发有限公司	-7,344,738.68	-3,327,318.91	参股公司当期交楼的现房较去年同期减少导致净利润降低
合计	-7,344,738.68	-3,327,318.91	

(3) 投资收益的说明

公司当期投资收益汇回不存在有重大限制。

33、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-218,865.29	-668,017.94
合计	-218,865.29	-668,017.94

34、营业外收入

(1) 营业外收入情况

项目	本期发生额	上期发生额
债务重组收益	-	10,902,000.00
政府补助	132,722.33	28,047.27
其他	15,745.53	8,037.65
合计	148,467.86	10,938,084.92

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
纳税奖励	132,722.33	28,047.27
合计	132,722.33	28,047.27

35、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
罚款支出	-	415,034.00
违约金	1,352,851.49	1,891,719.55
滞纳金	90,685.97	164,939.53
捐款支出	30,000.00	100,000.00
其他	-	1,332.80
合计	1,473,537.46	2,573,025.88



36、所得税费用

(1) 明细如下:

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	3,251,214.56	25,649,065.93
递延所得税调整	-6,966,619.39	-13,382,624.72
合计	-3,715,404.83	12,266,441.21

(2) 当期所得税费用较上年同期有大幅降低, 主要为子公司上海夏宫房地产销售较上年大幅降低所致。

37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 = $P \div S$

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

其中: P 为归属于母公司股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S_0 为年初股份总数; S_1 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; S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S_j 为报告期因回购等减少股份数; S_k 为报告期缩股数; M_0 报告期月份数; M_i 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数; M_j 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

(2) 稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

(3) 计算过程

项目	序号	本期发生额	上期发生额
分子:			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	10,559,605.13	52,972,309.44
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	-1,066,493.86	-3,787,525.04
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	11,626,098.99	56,759,834.48
分母:			
年初股份总数	4	218,140,000.00	167,800,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		50,340,000.00
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		
报告期因回购或缩股等减少股份数	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	$11 = 4 + 5 + 6 \times 7 \div 10 - 8 \times 9 \div 10$	218,140,000.00	218,140,000.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	12	442,661,501.05	394,451,590.01
债转股增加净资产	13		
分配现金红利	14		3,057,717.02
分配现金红利下一月份起至报告期年末的月份数	15		2
归属于公司普通股股东的期末净资产	16	328,653,502.48	442,661,501.05
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$17 = 12 + 1 * 50\% + 13 * 7 / 10 - 14 * 15 / 10$	447,941,303.62	420,428,125.23



期末不存在稀释性潜在普通股。

38、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
银行存款利息	44,228.73	71,885.31
往来款	118,690,527.65	35,764,107.63
政府补助	20,000.00	-
其他	1,937,571.43	55,000.00
合计	120,692,327.81	35,890,992.94

(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
管理费用	4,771,684.48	4,648,362.97
销售费用	119,518.45	133,166.70
财务费用	25,673.57	20,987.44
营业外支出	141,700.00	913,427.59
往来款	91,988,749.10	47,227,563.43
合计	97,047,325.60	52,943,508.13

(3) 收到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
铁矿收上海振龙往来资金	90,900,000.00	12,000,000.00
合计	90,900,000.00	12,000,000.00

(4) 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
与上海振龙的资金往来	78,500,000.00	-
重组费用	-	1,756,735.83
合计	78,500,000.00	1,756,735.83

39、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料：

项目	2009 年度	2008 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	11,186,927.59	52,586,422.10
加：资产减值准备	-218,865.29	-668,017.94
固定资产折旧	2,442,551.07	1,024,383.05
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 (减：收益)	-	-
固定资产报废损失	-	-



项目	2009 年度	2008 年度
公允价值变动净损失	-	-
财务费用	2,003,325.16	874,768.17
投资损失(减:收益)	7,405,583.68	3,327,318.91
递延所得税资产减少(减:增加)	-6,966,619.39	-13,382,624.72
递延所得税负债增加(减:减少)	-	-
存货的减少(减:增加)	37,572,026.22	154,169,640.30
经营性应收项目的减少(减:增加)	-80,197,638.94	-98,425,105.25
经营性应付项目的增加(减:减少)	145,387,222.94	-103,862,100.75
其他	-310,581.08	-
经营活动产生的现金流量净额	118,303,931.97	-4,355,316.13
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动:	-0.00	-0.00
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		
三、现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	7,946,685.94	9,752,919.73
减:现金的期初余额	9,752,919.73	12,307,892.90
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	-1,806,233.79	-2,554,973.17

(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	期末数	期初数
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	143,715,000.00	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	143,715,000.00	-
减:子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	143,715,000.00	-
4. 取得子公司的净资产	39,890,408.66	-
流动资产	15,403,890.70	-
非流动资产	359,858,516.84	-
流动负债	295,898,363.86	-
非流动负债	39,473,635.02	-
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	2,032,154.82	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	-
减:子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,032,154.82	-
4. 处置子公司的净资产	2,092,999.83	-
流动资产	19,495,667.49	-
非流动资产	4,814.40	-
流动负债	17,407,482.07	-
非流动负债	-	-



(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	7,946,685.94	9,752,919.73
其中：库存现金	53,762.78	23,489.90
可随时用于支付的银行存款	7,892,923.16	9,729,429.83
可随时用于支付的银行存款	-	-
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	7,946,685.94	9,752,919.73

40、所有者权益变动表项目注释

如本注释五、27、28、29 所述，2009 年期末所有者权益中，资本公积较上期末减少了 55,246,104.94 元，盈余公积较上期末减少了 16,494,253.82 元，未分配利润其他减少 52,827,244.94 元，系当期创兴置业公司收购了下属子公司神龙铁矿少数股东 48%的股权。该项收购属于同一控制下的股权收购，公司在财务核算的时候采用了权益法核算该项投资，即投资成本按被收购公司的净资产 48%核算，实际支付价款为拍卖价 1.43 亿元人民币以及拍卖佣金 71.5 万元，共计 1.43715 亿元，净资产的 48%对应的金额与实际支付对价价款的差异，则冲减了资本公积—资本溢价 55,246,104.94 元和盈余公积 16,494,253.82 元、未分配利润 52,827,244.94 元。

六、关联方关系及其交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	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
厦门百汇兴投资有限公司	控股股东	有限公司	厦门	郑玉蕊	投资	2,300.00	14.70	14.70	陈冠全	15518041-3
厦门大洋集团股份有限公司	控股股东	有限公司	厦门	许雅慧	产业投资、新产品开发；房地产开发	18,000.00	10.23	10.23	陈冠全	61228285-4
厦门博纳科技有限公司	控股股东	有限公司	厦门	陈文华	投资	2,200.00	7.76	7.76	陈冠全	15518101-0

注：上述公司为一致行动人，合并持有本公司股权比例为 32.69%，成为公司的控股股东，最终控制人为陈冠全。

2、本企业的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海夏宫房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	上海	蒲晓东	房地产	6,800.00	97.25	97.25	63090286-9
祁东神龙矿业有限公司	控股子公司	有限公司	湖南	周清松	矿产品销售	15,000.00	100.00	100.00	78085880-8



3、本企业的合营和联营企业的情况

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)	本企业持股比例(%)	本企业表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									
上海振龙房地产开发有限公司	有限责任	上海	刘正兵	房地产开发	10388	39.93	39.93	联营企业	70336491-9

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	企业类型	组织机构代码
关福荣	实际控制人家庭成员		
陈榕生	实际控制人父亲		
厦门瑞启房地产开发有限公司	与本公司同一控制人	外商投资	61200892-7
厦门大洋置业有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	61225032-6
厦门纳金工艺品有限公司	与本公司同一控制人	中外合资	61201279-0
厦门朝日工艺品有限公司	与本公司同一控制人	中外合资	61201843-9
厦门大洋工艺品有限公司	与本公司同一控制人	中外合资	61201838-3
厦门纳兴工艺品有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	61201837-5
厦门福祯贸易有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	15518583-9
厦门象屿太洋食品进出口有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	61201812-1
厦门阳明房地产开发有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	612029197

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	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(%)
上海振龙房地产开发有限公司	提供劳务	修建景观工程项目	按市场价格	1,848,186.40	100.00	9,892,745.60	100.00

本公司原全资子公司上海雅华景观开发有限公司与上海振龙房地产开发有限公司于 2008 年度签署 5 项了合同，承接绿洲康城的部分景观和小区市政配套工程，5 项工程合同总价款为 924 万元，按 80%的完工进度确认收入 7,392,745.60 元。2009 年 3 月 5 项工程全部完工，公司结转余下 20%工程进度收入 1,848,186.40 元。上海雅华也于 2009 年 8 月转让。

结算价格按上海市 93 定额核算造价、机械台班按 96 价执行。

(2) 关联方担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
厦门瑞启房地产开发有限公司、厦门大洋集团股份有限公司、厦门百汇兴投资有限公司、陈榕生	厦门创兴置业	10,000,000.00	2008 年 11 月 25 日	2010 年 2 月 25 日	否

厦门百汇兴投资有限公司将其所持有的本公司限售流通股 1,060 万股设质押，厦门大洋集团股份有限公司、厦门瑞启房地产开发有限公司、厦门百汇兴投资有限公司以及陈榕生本人为本公司在厦门市商业银行杏林支行 10,000,000.00 元借款提供连带责任保证，质押和保证期限 2008 年 11 月 25 日至 2010 年 2 月 25 日。期末已经归还了 4,000,000.00 元。

(3) 股权收购

2009 年 5 月 10 日，本公司子公司神龙铁矿原股东关广志将其持有的神龙铁矿 15%的股权



转让给神龙铁矿另一原股东上海祖龙景观开发有限公司（以下简称“上海祖龙公司”），成交价以账面净资产价格为作价依据。上海祖龙持有神龙铁矿共计 48% 股权。

根据祁东神龙矿业原少数股东上海祖龙公司《关于拟转让祁东神龙矿业有限公司 48% 股权的通知》，以及上海祖龙公司与上海壹信拍卖有限公司签订的《上海市拍卖业委托拍卖合同》，上海祖龙公司于 2009 年 6 月将持有的对祁东神龙矿业有限公司的 48% 的股份拍卖出售；根据公司于上海壹信拍卖有限公司签订的竞买协议，本公司于 2009 年 7 月 21 日以 14,300 万元的价格竞得上海祖龙持有的对祁东神龙矿业有限公司 48% 的股权，连同千分之五的拍卖佣金（佣金=14,300 万*0.005=71.5 万元），共支付 14,371.50 万元；由于上海祖龙公司与公司系同一实际控制人控制，属于同一控制下购买少数股东权益，公司以购买日（2009 年 7 月 31 日）祁东神龙矿业净资产账面价值 39,890,408.66 元拍卖竞得的份额 19,147,396.16 元（39,890,408.66*48%=19,147,396.16）确认长期股权投资账面增加额，与购买价款和佣金的差额冲减资本公积—资本溢价和留存收益；至此，公司拥有祁东神龙公司 100% 股权。

（4）租赁

根据创兴置业和厦门阳明房地产开发有限公司（以下简称“阳明房地产”）的《房屋租赁合同》，创兴置业厦门本部 2009 年无偿租赁阳明房地产拥有的厦门市建业路 18 号阳明楼 9 楼为办公场所，面积为 750.50 平方米。

（5）关联方往来款项单位：人民币元

往来科目	期末数	期初数
应收股利		
上海振龙房地产开发有限公司	720,591.39	80,876,378.55
应付股利		
厦门百汇兴投资有限公司	-	863,479.58
厦门博纳科技有限公司	255,660.03	455,660.03
厦门大洋集团股份有限公司	-	600,792.15
厦门象屿保税区大洋国际贸易公司	1,590,000.00	265,000.00
其他应付款		
陈榕生	4,868.57	95,868.57
上海振龙房地产开发有限公司	24,535,299.13	13,776,445.65
厦门博纳科技有限公司	5,167,087.00	3,277,460.03
厦门纳金工艺品有限公司	428,950.55	446,240.29
厦门大洋集团股份有限公司	-	685,636.24
上海祖龙景观开发有限公司	14,302,315.05	1,071,815.05
关福荣	-	2,100,000.00

七、或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在其他应披露而未披露的或有事项。

八、承诺事项

1、根据公司子公司祁东神龙矿业有限公司与湖南省衡阳市国土资源局签订的“老龙塘铁矿”采矿权出让合同的有关规定，该公司应付采矿权出让价款为人民币叁亿壹仟伍佰万元，截至资产负债表日止已支付了 10,550.00 万元。

如本注释五、24、长期应付款（2）、（3）所述，本公司全资子公司神龙铁矿公司支付采矿权证的款项余额为 199,500,000.00 元。公司于 2005 年通过拍卖获得该铁矿的采矿权，拍卖价款为 3.15 亿元人民币。根据衡阳市国土资源局《衡国土资函（2006）94 号》文，公司应于 2005—2010 年支付完毕 3.15 亿元的采矿权证款项。根据《祁东县人民政府关于代收祁东神龙矿业 1000 万采矿权价款的函（祁政函（2009）261 号）》，其中 1000 万元用于修筑入矿区的风花公路，并由祁东县人民政府代收。公司在 2009 年 4 月累计支付了 10550 万元后，获



得采矿权证。截止 2009 年 12 月 31 日，公司实际支付了采矿权证款 10550 万元，公路款 300 万元，剩余 19950 万元采矿权价款尚未支付。根据湖南省国土资源厅 2009 年 5 月 27 日的《关于同意缓缴矿业权价款的批复》，国土厅考虑到金融危机和其他相关因素，根据相关法律法规和《关于支持矿业健康发展的通知》（湘国土资发〔2009〕6 号），同意公司对剩余 70% 价款分期缴纳。具体缴纳期限数、时限由国土厅研究后另行通知。

截止报告日，公司尚未接到相关付款通知，公司未安排款项支付。

2、截至资产负债表日，本公司不存在其他应披露而未披露的其他重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：币种人民币

拟分配的利润或股利	公司 2009 年度实现合并报表净利润 11,186,927.59 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 10,559,605.13 元，加上年初未分配利润 151,670,537.66 元，扣除本期其他减少 52,827,244.94 元，扣除提取的法定盈余公积金 4,291,626.64 元后，本公司 2009 年末可供股东分配的利润为 105,111,271.21 元。 公司 2009 年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。
经审议批准宣告发放的利润或股利	公司 2009 年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。

2、截至财务报告日，本公司不存在其他应披露而未披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至财务报告日，本公司不存在其他应披露而未披露的其他重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目附注

1. 其他应收款

(1) 按种类披露

项目	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 (%)
单项金额重大的应收账款 (100 万元)	5,707,694.36	99.92	-	-	54,707,694.36	99.96	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大的其他应收款	4,533.12	0.08	259.16	100.00	20,140.12	0.04	2,087.91	100.00
合计	5,712,227.48	100.00	259.16		54,727,834.48	100.00	2,087.91	

(2) 其他应收款分账龄列示如下

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,004,403.12	17.58	220.16	2,522.12	0.01	126.11
1-2 年	-	-	-	54,116,618.00	98.88	1,661.80
2-3 年	4,707,824.36	82.42	39.00	608,694.36	1.11	300.00
合计	5,712,227.48	100.00	259.16	54,727,834.48	100.00	2,087.91

(3) 报告期无实际核销的其他应收款项。

- (4) 期末其他应收款前五名欠款单位的金额合计为 5,712,227.48 元, 占其他应收款期末总额的 100.00%, 明细如下:

明细单位	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	比率 (%)
祁东神龙矿业有限公司	公司之子公司	5,707,694.36	1 年以内及 2-3 年	99.921
林建东	公司员工	4,403.12	2-3 年	0.077
李晓玲	公司员工	130.00	2-3 年	0.002
合计		5,712,227.48		100.00

- (5) 期末其他应收款中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及其他关联公司欠款详见本注释【九、关联方关系及其交易】。
- (6) 期末其他应收款较上一年度减少了 89.56%, 主要是当期收回下属子公司祁东神龙矿业有限公司往来款所致。



2. 长期股权投资

(1) 明细如下:

被投资单位名称	核算方法	初始投资金额	年初余额	本期投资金额增减	期末余额	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期减值准备	现金红利
上海夏宫房地产开发有限公司	成本法	58,051,119.33	58,051,119.33	-	58,051,119.33	97.35	97.35	-	-	-	48,675,000.00
上海雅华景观开发有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	-2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,320,000.00
祁东神龙矿业有限公司	成本法	26,000,000.00	26,000,000.00	119,147,396.16	145,147,396.16	100.00	100.00	-	-	-	-
上海振龙房地产开发有限公司	权益法	101,842,628.60	131,891,162.00	-8,065,330.07	123,825,831.93	39.93	39.93	-	-	-	-
合计		187,893,747.93	217,942,281.33	109,082,066.09	327,024,347.42			-	-	-	49,995,000.00

本期增加系对联营公司投资收益增加-8,065,330.07 元以及对购买祁东神龙矿业 48%股权并增资确认投资成本 119,147,396.16 元;本期减少系联营公司股权投资差额摊销 12,097,159.88 元以及处置对上海雅华公司投资 2,000,000.00 元。

(2) 采用权益法核算的对联营公司的股权投资借方差额摊销情况列示如下:

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	摊余价值	备注
上海振龙房地产开发有限公司	120,971,598.59	置换购买股权	10	12,097,159.88	65,526,282.62	55,445,315.97	股权投资差额



(3) 其他长期投资-合作开发项目明细列示如下:

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合作开发绿洲康城一期 A、C 区别墅	21,370,036.91	-	21,370,036.91	-
合计	21,370,036.91	-	21,370,036.91	-

(4) 公司期末长期股权投资无迹象表明发生减值, 报告期末不计提减值准备。

3. 投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加:

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	49,995,000.00	9,735,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-8,065,330.07	-3,838,833.84
处置长期股权投资产生的投资收益	32,154.82	-
其他(合作分成)	720,591.39	511,514.93
合计	42,682,416.14	6,407,681.09

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益:

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海夏宫房地产开发有限公司	48,675,000.00	9,735,000.00	控股公司进行分红
上海雅华景观开发有限公司	1,320,000.00	-	控股公司进行分红及处置子公司
合计	49,995,000.00	9,735,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益(含合作分成):

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海振龙房地产开发有限公司	-7,344,738.68	-1,939,850.93	本期商品房销售减少

4、现金流量表补充资料:

项目	2009 年度	2008 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	42,916,266.43	16,604,884.20
加: 资产减值准备	-1,828.75	-11,068.17
固定资产折旧	12,863.04	12,863.04
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 (减: 收益)	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动净损失	-	-
财务费用	1,549,389.13	-
投资损失(减: 收益)	-42,682,416.14	-6,407,681.09
递延所得税资产减少(减: 增加)	-3,895,331.08	-5,941,753.53
递延所得税负债增加(减: 减少)	-	-
存货的减少(减: 增加)	-	-
经营性应收项目的减少(减: 增加)	50,336,791.65	-16,113,002.48



经营性应付项目的增加（减：减少）	60,802,685.75	7,707,534.62
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	109,038,420.03	-4,148,223.41
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	-	-
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	451,427.34	242,395.26
减：现金的期初余额	242,395.26	131,011.97
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	209,032.08	111,383.29

十二、补充资料

1、按中国证监会发布的《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》的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下：

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续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	-	
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支净额	-1,325,069.60	违约金、罚款等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
少数股东权益影响额	-36,228.31	
所得税影响额	-294,804.05	
合计	-1,066,493.86	

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



本期发生额			
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	2.36%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.60%	0.05	0.05

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

- (1) 期末预付账款较 2008 年期末余额减少了 78.96%，系下属子公司祁东神龙铁矿办到采矿权证，预付的相关采矿权证款项转入了无形资产。
- (2) 期末应收股利较 2008 年末减少了 99.11%，为收到参股公司上海振龙 2008 年度的分红款。
- (3) 期末其他应收款较上一年度减少 79.42%，主要是原下属子公司上海雅华本期转让后期末无相关往来，往来款余额减少。
- (4) 期末存货余额较 2008 年度减少了 38.54%，为子公司上海夏宫当期实现交楼，结转别墅成本所致。
- (5) 期末在建工程较上年末增加了 223.43%，为全资子公司神龙铁矿厂房、设备、巷道等前期工程投资加大所致。
- (6) 期末无形资产较上年末增加了 2799.39%，主要为子公司神龙铁矿采矿权证办得后按原值暂估入账。
- (7) 期末工程物资较上年末减少了 74.65%，为子公司神龙铁矿工程领用工程物资。
- (8) 年末短期借款余额为 0，系公司当期归还了全部短期借款。
- (9) 年末应付账款余额较上年末增加了 186%，为下属子公司神龙铁矿应付的工程款。
- (10) 年末预收账款较年初增加了 67.66%，主要系本年度预售别墅较多所致。
- (11) 其他应付款年末较年初增加 98.36%，主要系本期增加了上海祖龙景观开发有限公司的履约保证金 14,300,000.00 元；同时应付上海振龙房地产开发有限公司往来款项增加以及应付铁矿工程质量保证金增加。
- (12) 长期应付款期末余额为 19,950 万元，为按原值确认了采矿权证，对对应支付的款项。
- (13) 预计负债期末余额较上年增加了 80.75%，为当期预售别墅收到款项按相关税法要求预先缴纳土地增值税。

十三、财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 4 月 26 日经本公司第四届董事会第十六次会议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。



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（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 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《上海证券报》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：郭恒达

厦门创兴置业股份有限公司

2010 年 4 月 28 日

厦门创兴置业股份有限公司

2009年度社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

第一部分 综述

厦门创兴置业股份有限公司（以下简称“创兴置业”或“公司”）前身为厦门市杏林烤鳗有限公司，成立于1992年4月，1997年1月更名为厦门天农实业有限公司。1998年7月10日经厦门市人民政府“厦府（1998）综069号”文件批准，以募集方式设立“厦门大洋发展股份有限公司”。1999年5月27日，公司在上海证券交易所挂牌上市（股票代码：600193）。2001年3月公司更名为“厦门创兴科技股份有限公司”。2007年9月，公司更名为“厦门创兴置业股份有限公司”。自上市以来，公司在控股股东的支持下，积极应对国际、国内经济形势的变化，实现了主营业务从烤鳗、冷冻蔬菜出口到房地产开发和铁矿石开发的转型，公司资产质量和盈利能力得到不断的改善。截止2009年12月31日，公司总资产为7.22亿元，归属于母公司所有者权益为3.29亿元，拥有2家控股子公司和1家参股子公司。

《厦门创兴置业股份有限公司2009年度社会责任报告》是公司发布的社会责任报告，本报告的时间跨度为2009年1月1日至2009年12月31日，真实、客观地反映公司在企业生产经营管理的过程中，积极承担与履行社会责任，遵守法律、行政法规，遵守社会公德、商业道德，诚实守信，接受政府和社会公众的监督。

自上市以来，公司遵循规范运作、创造价值、回报股东、奉献社会的原则。在追求经济效益，为股东谋利的同时，维护其他利益相关者，注重环境保护与可持续发展，积极参与社会公益事业。公司希望借此报告，进一步加强与社会各界的联系，增强社会公众和广大投资者对公司的了解和支持，促进公司更加健康稳定发展。

第二部分 公司2009年度社会责任履行情况

一、股东和债权人权益保护

（一）股东权益保护

1、不断完善公司治理、建立健全内控制度

公司重视公司治理的不断完善，将其作为公司持续健康发展的基石，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及规范性文件的规定，建立了以股东大会为最高权力机构，董事会领导决策、监事会监督、经营层执行的管理模式。建立了包括《公司章程》、“三会”议事规则、《董事会各专门委员会实施细则》、《审计委员会年报工作规程》、《信息披露管理办法》、《独

立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《总裁工作细则》及各项经营管理工作制度，明确了公司的经营决策程序和各职能机构的权利责任。

2009年度，公司制定了《审计委员会年报工作规程》。

2、为公司中小股东行使权利提供便利

公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的规定和要求，确保所有股东特别是中小股东享有平等地位，都能充分行使自己的权力。公司严格按照中国证监会的有关要求召集、召开股东大会，并请律师出席见证。股东大会的召集、召开程序均符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》和《上海证券交易所股票上市规则》等的有关规定。

2009年度，公司召开了一次年度股东大会和三次临时股东大会。其中，第一次临时股东大会系以现场会议和网络投票相结合的方式召开，出席本次股东大会的股东及股东授权代表共218人，代表股份100,828,451股，占公司总股本的46.22%；参加了本次股东大会网络投票的股东及股东授权代表为213人，代表股份11,140,679股，占公司股份总数的5.11%。因其中一个会议事项为关联交易，关联股东厦门百汇兴投资有限公司、厦门大洋集团股份有限公司和厦门博纳科技有限公司对本议案回避表决。

3、加强信息披露的管理、增强公司的透明度

公司以“真实、准确、完整、及时”为基本原则，按照上海证券交易所和公司《信息披露管理办法》的规定，按时做好季报、中报、年报的编制和披露工作，以及各项临时公告的发布。确保所有投资者同时得到信息，从不在公开披露之前通过其他形式公布信息。公司指定《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）为公司指定信息披露媒体。

2009年度，公司共发布了41份临时公告和4份定期报告，增加《证券日报》作为公司指定信息披露报纸。维护和加强与媒体的沟通，接受《上海证券报》和《证券日报》的多次实地或电话采访，就媒体和社会公众所关心的问题予以认真解答，增加公司的透明度。

4、加强投资者关系管理

公司设立了投资者咨询专线电话以及电子邮箱，确保与投资者的沟通保持顺畅，对投资者来电、来访所咨询的问题予以耐心回复。对涉及媒体和机构对公司的调研事项，及时做好内容纪录、整理归档并向上海证券交易所报备。

公司对投资者的调研接待和电话采访均予以公平对待，未有实行差别对待政策，未有有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

5、重视分红回报股东

公司日渐重视对投资者的合理回报，2008年中期公司制定分红政策，每10股送红股3股并派现金股利0.35元(含税)，合计派送红股5,034万股，并派发现金587.30万元。

2009年度，公司根据中国证监会的相关规定，对《公司章程》进行修订，明确了公司现金分红政策，从制度上落实回报股东的机制。鉴于公司老龙塘铁矿开发项目尚处于初期阶段，公司对资金投入的需求较大，本年度未对2008年度期末的未分配利润提出现金分配方案。

(二) 债权人权益保护

公司根据与债权人签订的合同履行债务，及时通报与其相关的重大信息，按合同约定使用银行贷款，通过建立健全相关制度，加强资金管理和财务风险控制，保障资产和资金安全，从而确实保障债权人的合法权益，保持良好银企关系。

二、职工权益保护

公司秉承“以人为本”的管理理念，与员工互相尊重、互相沟通、互相勉励，激发员工的工作热情和创造力，实现企业与员工的共同成长。

1、劳动制度

公司严格遵守《劳动法》，依法保护职工的合法权益，公司的用工制度符合《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的要求，与员工签订了《劳动合同》，办理了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险等各种社会保险，员工可享受法定节假日、年休假、婚假、丧假、探亲假、产假、看护假等带薪休假。

2、安全生产和劳动保护

公司重视对员工安全生产和劳动保护，注重对员工安全教育与培训、劳动防护用品和保护设施的配备、生产安全进行排查等工作。

(1) 祁东神龙矿业有限公司严格落实各项措施：一是抓制度建设；二是抓安全教育，不断提高管理人员和施工人员的安全意识和管理水平，2009年全年共举办七期安全教育培训班，培训152人次；三是抓安全检查力度；四是抓安全管理落到实处。坚持每周星期五安全例会，对发现的问题提出整改意见。由于领导重视，管理到位，措施有力，该公司2009年全年未发生一起安全事故。

(2) 上海夏宫房地产开发有限公司制定《工地安全生产制度》、《物业维修工程安全制度》。对新进员工进行安全生产培训课程；工程部每月例行现场安全检查工作，对不符合安全要求的项目即时整改，尽量避免安全事故的产生。2009年全年该公司未发生一起安全事故。对公司内绿化部和工程部员工配备了安全

带，确保登高作业的安全。使用了低毒农药，对绿化员工发放了口罩，减少了对绿化员工的身体伤害。

3、员工培训

公司一贯重视员工的入职培训和技能再教育。

(1) 2009年度，祁东神龙矿业有限公司为铁矿一期采选工程的2010年试车生产积极准备，对新入职员工进行上岗前培训及安全教育培训，鼓励员工进行再教育。举办中层管理人员培训班提高中层管理班水平和业务能力，定期对专业技术工种进行培训，不断提升员工的技术水平。

(2) 上海夏宫房地产开发有限公司对员工实行系统的培训：员工培训分为新进员工培训、各部门间交叉培训（如法务部为销售部、工程部提供的法律知识培训）、以及专业技能和能力外部培训等。新进员工培训为每个员工都要经历的培训，部门间交叉培训为可选择培训（员工可根据自己需要选择是否参加到培训中来），专业技能和能力培训主要针对主管一级员工进行。

4、员工身体健康及文体活动

公司一贯重视员工的身心健康。在办公环境添置绿色植物、防辐射、吸甲醛材料，落实清洁卫生工作，给在岗员工一个整洁、健康的办公环境。在重大节假日开展员工联欢活动，增进员工的归属感和互相团结。

5、员工权利的保护

公司依据《公司法》和公司章程等的规定，建立职工监事选任制度，确保职工在公司治理中享有充分的权利，通过职工监事对公司运作的监督，保证了公司职工权益。

三、供应商、客户和消费者权益保护

公司对待供应商及其他利益相关方主张相互信任、互惠互利、共同发展，努力协调与合作伙伴之间的友好关系，创造双赢局面。

1、供应商权益保护

公司始终坚持诚信为本，忠实履行服务承诺，与供应商和客户建立了战略合作伙伴关系，充分尊重并保护供应商和客户的合法权益，从不侵犯供应商及客户的商标权、专利权等知识产权。公司崇尚诚信服务的经营理念和行为准则。对于供应商、客户和消费者，公司均能以提供最佳服务的态度开展工作。

2、客户、消费者权益保护

截止2009年底，祁东神龙矿业有限公司的铁矿开发项目尚未投产。公司目前

在售商品为控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司开发的“东方夏威夷”别墅项目，自成立以来，该公司求新思变，以质量为本，抓设计领先，重履约守信，扬企业文化，注重提高产品品质及小区物业管理品质。在设计上，挑选上海知名度设计院，精益求精，致力于设计出集品味、实用、方便于一体的高端住宅小区；在施工上，挑选有资质，业内声誉较高的大型施工单位，着力确保施工质量；在销售上，要求每一个销售人员诚信对待客户，积极反馈客户需求，从而改进设计施工工作，始终把客户满意放在第一位；在前期物业管理上，聘请具有一级资质的物业管理公司，尽量做到让业主放心。“东方夏威夷”被评为上海市南汇区一星级小区。

四、环境保护与可持续性发展

公司将环境保护作为企业可持续发展战略的重要环节，注重履行企业环境保护的职责。

1、祁东神龙矿业有限公司自成立以来就高度重视保护生态环境，坚持走可持续发展路子。2008年底，其铁矿开发项目的环境影响评价报告获得国家环保部批复。

该公司通过采取末端治理与过程控制，节约能源和循环利用相结合，对整个建设和生产过程进行全过程控制。

在整个建设过程中对地表形成的破坏和采矿通风平硐排渣造成的水土流失及时采取措施进行治理。在炸药购买过程中按照使用量上缴水务部门水土流失治理费用，用于水土流失的治理。

为保护湘江流域水资源，公司积极响应湖南省人民政府的号召，拟积极开展尾矿治理及回水利用。项目方案已上报衡阳市经济发展局。

井下采矿过程公司拟采用高效、安全、经济合理的无底柱分段崩落法进行开采，这种采矿方法将造成地表的塌陷变形，在生产经营期间将建立地表错动动态观测体系，第一时间获得山体错动的倾向。

2、2009年度，上海夏宫房地产开发有限公司在“东方夏威夷”别墅区内部分污水排放口进行了整改工作，减少了污水对小区河道的污染；在小区河道内投放了一定鱼苗，确保河道的自然循环，保持了良好的水质；对小区部分河道进行清淤工作，确保河道深度；对小区内产生的有毒、有害物品的及时处理；尽量减少喷洒中高度农药，逐步使用低毒农药。

五、公共关系和社会公益事业

企业发展源于社会，回报社会是企业应尽的责任。公司在努力实现公司价值最大化的同时积极承担社会责任。2009年度，公司一如既往地关注和支持社会公

益事业，关心和帮助社会弱势群体，促进社会公平、和谐发展。

1、祁东神龙矿业有限公司以“为股东谋利益，为员工谋福利，为社会谋和谐”为使命，认真履行社会责任，积极参与扶贫济困，村组道路建设，环境保护等社会公益事业，以实际行动践行社会责任。

(1) 加强与政府部门和监管机关的沟通联系，相互建立良好的关系，自觉接受监督检查，主动做好各项工作。(2) 积极参加扶贫济困、修建村组道路、美化环境等公益事业。利用中秋节、春节等传统节日公司向矿区所在村组孤寡老人进行走访、慰问，资助当地贫困大学生。共走访慰问 20 人次，资助贫困大学生 5 人次，修建村组公路 8 公里。积极参加县民政局慈善协会捐款等慈善活动。(3) 大力支持当地政府举行迎国庆篮球赛及庆元旦文体活动。

2、上海夏宫房地产开发有限公司在 2009 年 01 月 04 日向蓝天下慈善基金会捐款 6 万元，在 11 月 23 日向青少年发展基金会捐款 3.1 万元。

第三部分 总结与展望

2009年度，公司以积极、热心的态度履行了其社会责任，在股东、债权人权益、职工权益、供应商、客户和消费者权益、环境保护和社会公益事业方面做了大量工作，取得了一定成绩。同时，公司也深刻认识到公司的成长得益于股东的支持、员工的奉献、各利益相关方的帮助以及全社会和国家为公司营造的良好环境，公司的长远发展需要公司与社会持续和谐的相处。作为一家上市公司，公司将不断努力，持之以恒，继续支持社会公益事业建设，为促进公司与社会、自然的协调、和谐、可持续发展作出更大的贡献。

厦门创兴置业股份有限公司

2010年4月26日