

# 上海同达创业投资股份有限公司



## 2010 年年度报告

二〇一一年三月十七日

# 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	9
六、 公司治理结构 .....	13
七、 股东大会情况简介.....	17
八、 董事会报告 .....	17
九、 监事会报告 .....	25
十、 重要事项 .....	26
十一、 财务会计报告 .....	33
十二、 备查文件目录 .....	102

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 深圳市鹏城会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海同达创业投资股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	同达创业
公司的法定英文名称	SHANGHAI TONGDA VENTURE CAPITAL CO.,LTD.
公司的法定英文名称缩写	SHTD
公司法定代表人	周立武

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	薛玉宝
联系地址	上海浦东金新路 58 号 2 楼
电话	021-58545898
传真	021-58541001
电子信箱	swc07@sohu.com

## (三) 基本情况简介

注册地址	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 24 楼
注册地址的邮政编码	201206
办公地址	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 2 楼
办公地址的邮政编码	201206
电子信箱	swc07@sohu.com

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 2 楼

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 其他有关资料

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

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	74,202,315.62
利润总额	74,482,724.29
归属于上市公司股东的净利润	18,938,223.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	18,779,357.26
经营活动产生的现金流量净额	72,248,814.39

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	7,043.66
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	254,489.67
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-54,925.88
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	59,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,875.34
所得税影响额	-72,043.86
少数股东权益影响额（税后）	-53,573.07
合计	158,865.86

## (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	2010年	2009年		本期比上年同期增减(%)	2008年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	326,762,897.89	592,889,812.45	586,118,563.39	-44.89	157,873,798.12	151,889,435.58
利润总额	74,482,724.29	197,066,015.96	195,128,712.85	-62.20	15,608,988.94	14,522,005.70
归属于上市公司股东的净利润	18,938,223.12	73,589,201.85	73,589,201.85	-74.26	9,056,494.68	9,056,494.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,779,357.26	67,090,662.05	67,090,662.05	-72.01	4,777,719.49	4,777,719.49
经营活动产生的现金流量净额	72,248,814.39	507,456,267.72	504,245,287.33	-85.76	-29,114,588.52	-29,397,354.28
	2010年末	2009年末		本年末比上年末增减(%)	2008年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	489,370,614.44	658,357,092.79	653,792,019.60	-25.67	638,743,526.60	635,310,371.00
所有者权益（或股东权益）	152,181,521.79	133,053,181.76	133,053,181.76	14.38	59,393,915.91	59,393,915.91

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同 期增减(%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.1769	0.6875	1.3751	-74.27	0.0846	0.1692
稀释每股收益 (元 / 股)	0.1769	0.6875	1.3751	-74.27	0.0846	0.1692
扣除非经常性损益后的基本每股 收益 (元 / 股)	0.1755	0.6268	1.2536	-72.00	0.0446	0.0893
加权平均净资产收益率 (%)	13.28	76.46	76.46	减少 63.18 个百 分点	14.87	14.87
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率 (%)	13.17	69.71	69.71	减少 56.14 个百 分点	7.85	7.85
每股经营活动产生的现金流量净 额 (元 / 股)	0.6750	4.7411	9.4222	-85.76	-0.2720	-0.5493
	2010 年 末	2009 年末		本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资 产 (元 / 股)	1.4218	1.2431	2.4862	14.38	0.5549	1.1098

因本报告期新增合并“广州市同达装饰建筑有限公司”财务报表，且系同一控制下企业合并，按照《企业会计准则》相关规定应对相关报表项目进行追溯调整，上述相关主要会计数据及财务指标按追溯调整后的口径填列。同时，调整后的每股收益、每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额均按 2010 年实施“送转股”以后的最新股本重新计算。

#### (四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余 额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金 额
交易性金融资产-建设银行理财产品	0	4,000,000	4,000,000	0

## 四、 股本变动及股东情况

### (一) 股本变动情况

#### 1、 股份变动情况表

单位: 股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比 例 (%)	发 行 新 股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小 计	数量	比 例 (%)
一、有限售 条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人 持股									

3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	53,516,750	100		32,110,050	21,406,700		53,516,750	107,033,500	100
1、人民币普通股	53,516,750	100		32,110,050	21,406,700		53,516,750	107,033,500	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	53,516,750	100		32,110,050	21,406,700		53,516,750	107,033,500	100

#### 股份变动的批准情况：

公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本方案经公司 2010 年 6 月 2 日召开的 2009 年度(第六届第一次) 股东大会审议通过。

#### 股份变动的过户情况：

送股及转增股份已由公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分配至截止 2010 年 7 月 5 日(股权登记日) 下午上海证券交易所收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东。

#### 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响：

送股及转增股份后，摊薄后的公司 2009 年度的每股收益为 0.6875 元，每股净资产为 1.2431 元。

#### 2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

#### (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

截止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

报告期内因实施 2009 年度利润分配及公积金转增股本方案，公司股份总数由 53,516,750 股增至 107,033,500 股。股份结构无变动。

## 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				15,559 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
信达投资有限公司	国有法人	40.68	43,543,427	21,145,893		无
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	未知	1.77	1,890,000	945,000		未知
乔晓辉	境内自然人	1.50	1,601,400	800,700		未知
石磊	境内自然人	1.35	1,442,076	721,038		未知
北京金宜资产管理有限公司	未知	0.67	707,668			未知
上海嘉诚投资管理有限公司	未知	0.38	400,000	200,000		未知
王欣	境内自然人	0.37	390,000			未知
郭乐	境内自然人	0.32	334,000	61,689		未知
宁波鑫峰塑胶有限公司	未知	0.28	300,000			未知
李志田	境内自然人	0.28	297,197			未知



前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
信达投资有限公司	43,543,427	人民币普通股 43,543,427
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	1,890,000	人民币普通股 1,890,000
乔晓辉	1,601,400	人民币普通股 1,601,400
石磊	1,442,076	人民币普通股 1,442,076
北京金宜资产管理有限公司	707,668	人民币普通股 707,668
上海嘉诚投资管理有限公司	400,000	人民币普通股 400,000
王欣	390,000	人民币普通股 390,000
郭乐	334,000	人民币普通股 334,000
宁波鑫峰塑胶有限公司	300,000	人民币普通股 300,000
李志田	297,197	人民币普通股 297,197
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名无限售条件股东及前十名股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东情况

法人

单位：元 币种：人民币

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

### (2) 实际控制人情况

法人

单位：元 币种：人民币

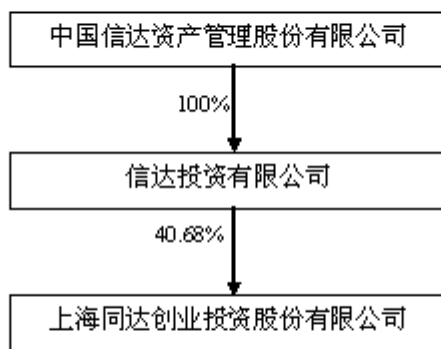
名称	中国信达资产管理股份有限公司
单位负责人或法定代表人	田国立
成立日期	1999年4月19日
注册资本	25,155,096,932
主要经营业务或管理	收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；破产管理；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资；经批

活动	准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；资产项目评估；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。
----	--

### (3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
周立武	董事长	男	48	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
胡嘉捷	董事、总经理	男	42	2009年6月24日	2010年6月2日	0	0		64.09	否

叶青	董事	男	36	2010年6月2日	2012年6月24日	0	0		0	是
吴小平	董事	男	54	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
杨惠富	董事	男	60	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
杨进军	独立董事	男	61	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		5	否
刘平	独立董事	男	54	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		5	否
吕建	监事长	男	38	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
唐素青	监事	女	47	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		0	是
黄劲宁	监事	女	40	2009年6月24日	2012年6月24日	0	0		13	否
胡俊鹏	常务副总经理	男	40	2010年4月20日	2012年5月25日	0	0		17.43	否
崔万林	副总经理	男	45	2009年5月25日	2010年12月8日	0	0		37.11	否
牛勇	副总经理	男	42	2009年5月25日	2012年5月25日	0	0		35.3	否
薛玉宝	董事会秘书	男	45	2009年5月25日	2012年5月25日	0	0		31.22	否
营部	副总经理	男	47	2010年4月20日	2012年5月25日	0	0		12.78	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	220.93	/

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

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

份有限公司董事、总经理。

叶青：曾任中国经济开发信托投资公司项目经理，信达投资有限公司资产经营部总经理助理、副总经理，投资业务一部副总经理（主持工作）等职。现任信达投资有限公司投资业务一部总经理。

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

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

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

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

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

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

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

胡俊鹏：曾任大唐电信科技产业集团高级项目经理，信达投资有限公司企业管理部副经理，大连金元大酒店有限公司总经理助理，河北信达金建投资有限公司副总经理，信达投资有限公司酒店管理部副总经理等职，现任上海同达创业投资股份有限公司常务副总经理（主持工作）。

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

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

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

营部：曾任中国人民解放军郑州高炮学院教师，安徽宿州工商行政管理局监察室主任、经济检查分局局长、工商分局局长，上海同达创业贸易有限公司经理，上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司项目部经理，广州立成投资发展有限公司总经理助理、副总经理，上海同达创业投资股份有限公司投资管理部副经理等职，现任上海同达创业投资股份有限公司副总经理。

## （二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
周立武	信达投资有限公司	副董事长			是

叶青	信达投资有限公司	投资业务一部 总经理			是
吴小平	信达投资有限公司	投资业务三部 副总经理			是
吕建	信达投资有限公司	风险管理部总 经理			是
唐素青	信达投资有限公司	计划财务部副 总经理			是
杨惠富	上海锦江国际酒店发展 股份有限公司	投资发展部总 监			是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
杨进军	深圳市沙河实业集团 公司	监事会主 席			是
刘平	西王集团有限公司	副总经理			是

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
胡嘉捷	董事、总经理	离任	辞职
叶青	董事	聘任	股东大会选举
胡俊鹏	常务副总经理（主持工作）	聘任	董事会聘任
崔万林	副总经理	离任	辞职
营部	副总经理	聘任	董事会聘任

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	21
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数

财务人员	5
管理人员	16
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	8
本科	9
大专及以下	4

## 六、公司治理结构

### （一）公司治理的情况

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

目前的治理情况如下：

#### 1、股东与股东大会

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

#### 2、控股股东与上市公司关系

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

#### 3、关于董事和董事会

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

#### 4、关于监事和监事会

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

#### 5、关于经营管理层

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

实履行职责，维护公司和全体股东的最大利益。

#### 6、关于公司内部控制

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

#### 7、关于信息披露与透明度

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

#### 8、关于加强投资者关系管理工作方面

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

#### 9、关于相关人员加强培训学习方面

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

#### 10、关于公司治理创新情况及综合评价

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

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

## (二) 董事履行职责情况

### 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
周立武	否	6	6	4	0	0	否
胡嘉捷	否	2	2	1	0	0	否
叶青	否	4	4	3	0	0	否
吴小平	否	6	6	4	0	0	否
杨惠富	否	6	6	4	0	0	否
杨进军	是	6	6	4	0	0	否
刘平	是	6	6	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。		
人员方面独立完整情况	是	公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同；严格执行公司工资制度。公司的总经理、副总经理，董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均专职在公司并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由董事会、股东大会通过合法程序进行任免，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。		
资产方面独立完整情况	是	公司资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东单位之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用上市公司资金问题，也不存在为控股股东或关联企业担保事项。		
机构方面	是	公司法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下		



独立完整情况		级关系，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，也不存在股东单位干预公司机构设置或代行公司职能的行为		
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，财务核算体系与公司股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠，公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行帐户，不存在与股东单位共用银行帐户的情况；公司独立办理税务登记，依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。		

#### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

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

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

#### (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

### 七、 股东大会情况简介

#### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届第一次	2010 年 6 月 2 日	《上海证券报》	2010 年 6 月 3 日

### 八、 董事会报告

#### (一) 管理层讨论与分析

2010 年是同达创业稳步拓展经营业务和探索实践战略转型的一年，也是进一步梳理资产与优化治理结构的一年。面对激烈的市场竞争和复杂的历史遗留问题，在公司董事会的正确领导下，公司经营班子带领全体员工团结一致、开拓进取，紧紧围绕年初制定的目标，在抓好现有重点项目的同时，积极拓展不动产经营与管理业务，梳理整合相关资产，加强管理，狠抓效益，以确保股东利益最大化的理念开展各项工作，不断提高公司的盈利能力和创新能力，全年取得了良好的经营业绩，2010 年度公司实现合并营业收入 32676 万元，实现合并净利润 5343 万元、合并归属于母公司所有者的净利润 1894 万元。

报告期内，公司主要工作情况如下：

##### 1、分解落实公司总体经营目标，积极完成各业务板块经营计划

###### (1) 广州市德裕发展有限公司(简称：广州德裕)

2010 年，广州德裕经营工作主要围绕“信达·阳光海岸”项目剩余住宅楼盘销售、二至四层裙楼装饰装修和房屋产权证办理展开。报告期内，中央及地方政府出台了一系列收缩房贷和抑制房价的调控政策，房地产市场面临严峻考验。广州德裕“信达·阳光海岸”项目虽有良好的前期销售业绩作支撑，但对全年新增销售 16 套住宅计划任务仍面临很大压力。面对量价齐跌的市场态势，广州德裕 5 月黄金周计划全部落空，直至 8 月份仍只销售 4 套住宅，公司立即会同广州德裕前线销售团队研究调整销售策略，为迎接“十·一”黄金周全力备战。10 月，广州德裕一举取得一周销售 9 套的成绩，为完成全年计划奠定基础。其后广州德裕继续加大销售力度并拉开销售单价，取得了全年新增销售 20 套，新增销售面积 5489 平方米，销售额达 1.8 亿元，最高销售单价突破 3.5 万元每平方米，单套成交总价超过 1000 万元的良好业绩。全年共计实现营业收入 18529 万元，实现净利润 5143 万元。

## (2) 海南万立达实业有限公司（简称：海南万立达）

2010 年，海南万立达经营工作主要围绕“港澳中心”项目住宅、写字楼、车位销售和写字楼、车位租赁展开。全年共计实现营业收入 7514 万元，实现净利润 1706 万元。2010 年 12 月，海南万立达以 11 月底经审计确认的未分配利润为基础实施利润分配，共计现金分红 1300 万元。

## (3) 上海同达创业贸易有限公司（简称：上海贸易）

2010 年，上海贸易深度挖掘原有贸易产品潜力，大力开拓新增贸易产品市场，积极尝试引进优质贸易品种，稳步扩大公司经营规模。全年实现营业收入 6023 万元，同比增长 21%；实现净利润 345 万元，同比增长 97%。

## (4) 广州市同达装饰建筑有限公司（简称：同达装饰）

2010 年，同达装饰共计承揽两项装修工程，其中“信达·阳光海岸”二至四层装修工程，合同金额 925.72 万元；“信达·阳光海岸”会所装修工程，合同金额 497.62 万元。全年实现营业收入 265 万元，实现净利润 53 万元。

## (5) 上海新亚快餐食品有限公司（简称：新亚快餐）

新亚快餐系粤海发展重组原新亚快餐股份有限公司时为保留“新亚快餐”品牌而设立的公司，公司除对“南京火车站店”授权品牌使用及出租四平路门店房产之外无其他经营业务，安置着原新亚快餐股份有限公司的下岗职工，基本处于停业亏损状态。2010 年，新亚快餐实现营业收入 34.5 万元，实现净利润-25.5 万元。

## (6) 公司本部持有经营性房产

公司本部持有经营性房产主要包括深圳中兴工业城厂房、深圳联合广场 B 座 14 及 15 层房产、玉嘉大厦 9 层 B、C 单元房产和乐凯大厦 20 及 21 层房产。2010 年，公司结合各物业周边租赁市场情况，加大招租力度，提高物业出租价格，全年共计实现租金收入 267 万元。

## 2、围绕主业，积极开拓不动产经营管理新项目

公司积极探索不动产经营管理业务，公司成立了新项目拓展专项小组，积极参与包括竞拍乐凯大厦项目、调研松江佘山工业厂房项目、调研商业地产能源合同管理等一系列新项目，并最终以前较低价格成功收购乐凯大厦 20 及 21 层房产，在主业拓展的道路上迈出了坚实的一步。

乐凯大厦项目位于上海陆家嘴金融中心核心商圈，项目周边商业楼宇密集，商业服务配套功能完善。考虑到该项目一方面与公司主业发展定位相符，规模适中、估值较低，具备良好的市场前景；另一方面能解决公司自身办公用房问题，有利于提升公司形象。经过反复论证和周密部署，公司于 11 月以 4150 万元的价格竞拍到乐凯大厦 20 层及 21 层房产，共计 1977.44 平方米。根据约定，乐凯大厦 20 层房产于 2010 年年底前交付，21 层房产于 2011 年 6 月底前交付。目前我公司已顺利接手 20 层房产，并正在办理产证过户手续。乐凯大厦项目的成功收购是公司拓展主业项目的一次有益尝试，为公司主业探索积累了宝贵的经验。

## 3、加快解决公司各项历史遗留问题

为防范经营风险，提高管理效率，2010 年公司完成了海南万泉农产品批发市场有限公司 9.8% 股权转让工作、同达装饰并表工作。此外，公司还完成了同达贸易 10% 股权的受让工作，实现对同达贸易 100% 控股。

为回收历史债权，减少公司损失，2010 年公司加强债权催收工作。报告期内，公司实现两项债权的全额回收，合计收回 1189.8 万元，其他各项债权的催收工作仍在按计划推进。

## 4、规范管理，加强内控，防范风险，进一步完善公司治理结构和治理制度

2010 年，公司六届四次董事会对公司经营班子作出重大调整，新一届经营班子上任之后，结合公司经营现状和存在问题，明确职责分工，建立经营目标责任制，量化年度考核指

标, 将经营目标分解落实到各分管人员, 进一步完善公司管理体制和治理结构。同时, 本着防范经营风险, 促进规范管理的目的, 公司开展了“规范管理自查自纠”专项工作, 结合公司现有业务和历史问题, 重点对公司治理结构、内控制度、重大事项决策、大额资金使用、投资业务的规范性等方面作了全面的梳理, 各职能部门和所属公司在规定时间内上报了自查发现的问题, 并提出相应的整改方案, 进一步规范了公司内部管理, 防范公司经营风险。

5、加强企业文化建设, 丰富员工业余生活, 有效改善员工精神面貌。

2010 年公司主要会计报表(合并)项目的异常情况及原因的说明如下:

(1) 货币资金期末较年初减少 57%, 主要由于广州德裕本报告期支付少数股东股利、2009 年度企业所得税及公司本部偿还信达投资有限公司借款本金所致。

(2) 交易性金融资产系公司本报告期购买的建设银行理财产品尚未赎回的部分。

(3) 应收账款期末较年初减少 21%, 主要由于上海贸易及海南万立达应收账款回笼所致。

(4) 预付款项期末较年初增加 998%, 主要系公司本部本报告期收购上海“乐凯大厦”房产项目支付的款项。

(5) 其他应收款期末较年初减少 66%, 主要由于公司本部收回泰州同达有线数字网络有限公司 1180 万元、上海贸易收回同达创业国际贸易(北京)有限公司 300 万元。

(6) 存货期末较年初减少 18%, 主要由于广州德裕本期结转房地产销售成本所致。

(7) 长期股权投资期末较年初减少 63%, 主要由于公司本部计提长期股权投资减值准备、按权益法确认对上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司的投资亏损份额, 以及出售海南万泉农产品批发市场有限公司股权共同作用所致。

(8) 投资性房地产期末较年初减少 44%, 主要由于海南万立达本期结转写字楼及车位销售成本所致。

(9) 递延所得税资产期末较年初增加 42%, 主要由于本期广州德裕计提土地增值税准备及公司本部计提资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异所致。

(10) 应付账款期末较年初减少 60%, 主要由于广州德裕本期支付工程款所致。

(11) 预收款项期末较年初减少 40%, 主要由于广州德裕本期结转房地产销售收入所致。

(12) 应付职工薪酬期末较年初增加 810%, 主要由于公司及下属子公司计提绩效工资及销售提成所致。

(13) 应交税费期末较年初减少 62%, 主要由于广州德裕本期汇算清缴 2009 年度企业所得税及预缴相关税费所致。

(14) 应付股利期末较年初减少 97%, 主要由于广州德裕本期支付上年末未付的少数股东股利所致。

(15) 其他应付款期末较年初减少 14%, 主要由于公司本部偿还信达投资有限公司借款、海南万立达偿还上海同达创业置地有限公司借款、广州德裕偿还海南建信投资管理股份有限公司借款, 以及广州德裕新增计提土地增值税准备共同作用所致。

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

(17) 股本期末较年初增加 100%, 系公司 2009 年度利润分配及资本公积转增股本方案在本报告期实施完毕并进行账务处理所致。

(18) 资本公积期末较年初减少 96%, 主要由于公司 2009 年度资本公积金转增股本方案在本报告期实施完毕并进行账务处理所致。

(19) 由于广州德裕本报告期营业收入较上年同期大幅下降, 导致营业成本、营业税金及附加、利润等相关指标大幅下降; 报告期管理费用大幅上升的主要原因是计提绩效工资所致。

(20) 经营活动产生的现金净流量较上年同期减少 86%，主要由于广州德裕本期收到的售房款较上年同期大幅下降所致。

(21) 投资活动产生的现金净流量较上年同期减少 6315%，主要由于公司本部本期收购上海“乐凯大厦”房产项目所致。“收回投资收到的现金”项目中包括赎回建设银行理财产品 4600 万元、“投资支付的现金”项目中包括购买建设银行理财产品 5000 万元。

(22) 筹资活动产生的现金净流量较上年同期增长 64%，主要由于广州德裕本期偿还债务金额较上年同期大幅减少所致。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

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

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
服务业	427,353.62		100.00	-74.55		
贸易业	60,231,436.69	49,255,610.41	18.22	21.00	15.47	增加 3.92 个百分点
房地产业	256,359,842.00	95,237,734.90	62.85	-51.29	-55.19	增加 3.23 个百分点
分产品						
资产管理	427,353.62		100.00	-74.55		
食品销售	60,231,436.69	49,255,610.41	18.22	21.00	15.47	增加 3.92 个百分点
房地产	256,359,842.00	95,237,734.90	62.85	-51.29	-55.19	增加 3.23 个百分点

公司房地产业务包括广州市德裕发展有限公司“信达·阳光海岸”项目和海南万立达实业有限公司“广东港澳中心”项目的销售；贸易业务系上海同达创业贸易有限公司食品销售；资产管理业务系公司本部受托信达大厦招租、收租业务。

### (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	60,658,790.31	17.88
广州	256,359,842.00	-51.29

广州地区的营业收入系房地产销售收入；上海地区的营业收入系食品销售收入和资产管理收

入。

由于公司子公司广州市德裕发展有限公司本报告期销售收入较上年同期大幅下降,导致广州地区的房地产销售收入大幅下降。房地产业务是公司目前主营业务的主要构成部分。

## 2、 对公司未来发展的展望

### (1) 新年度经营计划

收入计划(亿元)	费用计划(亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
2.77	0.34	公司 2010 年度计划实现营业收入 27700 万元,期间费用控制在 3400 万元以内	<p>一、继续做好现有重点项目的经营管理,深度挖掘项目利润,确保公司平稳持续发展。</p> <p>二、围绕不动产经营管理,继续整合公司业务与资源,积极推进主业发展。</p> <p>三、继续做好公司管理层级压缩工作,加大债权催收力度,努力解决各项历史遗留问题。</p> <p>四、结合“规范管理自查自纠”专项工作,进一步规范公司管理,加强公司内控,防范经营风险。</p> <p>五、加强公司人才队伍建设和企业文化建设,改善公司办公条件,丰富员工文化生活,增强员工归属感和凝聚力。</p>

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

### (二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	115.3
投资额增减变动数	115.3
上年同期投资额	0

#### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活	占被投资公司权益的比例(%)	备注
上海同达创业贸易有限公司	食品销售	10	本报告期,公司收购上海同达创业贸易有限公司 10%股权,累计持有其 100%股权

### 1、 募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

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

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

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会第四次会议	2010年3月22日	公司受让海南万泉热带农业投资有限公司持有的上海同达创业贸易有限公司 10%股权的议案；公司出让海南万泉农贸批发市场有限公司 9.8%股权的议案	《上海证券报》	2010年3月24日
第六届董事会第五次会议	2010年4月20日	公司 2009 年度董事会工作报告；公司 2009 年度工作报告；公司 2009 年年度报告及摘要；公司 2009 年度财务决算报告及 2010 年度财务预算报告；公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本的议案；公司 2010 年度第一季度报告；公司续聘深圳市鹏城会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计单位的议案；调整公司董事会成员的议案；调整公司高级管理人员的议案；公司内幕信息及知情人管理制度；公司外部信息报送和使用管理制度；公司年报信息差错责任追究制度；公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规定；公司召开 2009 年年度股东大会的议案	《上海证券报》	2010年4月22日
第六届董事会第六次会议	2010年8月23日	公司 2010 年半年度报告全文及摘要；废止《公司待岗职工安置方案》的议案	《上海证券报》	2010年8月25日
第六届董事会第七次会议	2010年10月14日	公司 2010 年第三季度报告	《上海证券报》	2010年10月16日
第六	2010	授权公司管理层以不高于 2.4 万元/平方米(含 2.4 万元	《上海	2010 年

届董 事会 第八 次会 议	年 11 月 3 日	/平方米) 参与竞买乐凯大厦 20 层和 21 层的议案	证 券 报》	11 月 5 日
第 六 届董 事会 第九 次会 议	2010 年 11 月 10 日	公司因资产收购向信达投资有限公司短期借款 2500 万元的议案	《上海 证 券 报》	2010 年 11 月 12 日

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

公司董事会认真执行第六届第一次股东大会的相关决议。完成了 2009 年度利润分配和公积金转增股本工作。

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

公司董事会下设审计委员会，建立了《上海同达创业投资股份有限公司审计委员会年报工作规程》，审计委员会按照上述工作规程的相关规定，对本次年度审计和年报编制过程进行了督导，并对相关内容进行了认真的审核。

2010 年度报告审计监督履职情况具体如下：

(1) 审计委员会在年审会计师进场前初步审阅了公司编制的 2010 年年度财务会计报表，并与公司财务人员进行了沟通交流。

在对报表中的相关数据进行了比对、分析后，形成如下书面审阅意见：

经过对公司 2010 年年度财务报表的审阅，委员会认为公司财务决算工作组织分工明确、决算依据充分，公司财务报表严格按照企业会计准则规定编制，能够全面、客观、真实的反映公司的财务状况、经营成果、现金流量，同意以此财务报表提交年审注册会计师开展审计工作。

(2) 公司审计委员会就公司 2010 年审计工作和时间安排与深圳市鹏城会计师事务所进行了沟通，确定了公司 2010 年审计的工作内容和时间安排。

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

(4) 公司审计委员会在年审注册会计师出具初步意见后，再次审阅了公司 2010 年年度财务报表，听取了会计师对公司 2010 年年度审计工作的汇报，查阅会计师工作底稿，了解审计程序，与会计师就审计过程中的具体问题进行了交流和沟通，形成以下书面意见：

①经审计的财务报表如实地反映了公司的财务状况；

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

③审计委员会经投票一致同意以深圳鹏城会计师事务所审定的 2010 年年度财务报表为基础制作公司 2010 年年度报告，并提交董事会审议。

(5) 审计委员会召开了 2011 年第一次会议，审议通过公司 2010 年度会计师事务所从事审计工作的总结报告及续聘 2011 年度审计机构等议案，并同意提交董事会审议。



#### 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据公司《薪酬与考核委员会工作细则》及公司薪酬制度，薪酬委员会对公司董事、监事及高管人员的 2010 年度薪酬进行了审核，形成如下意见：

- (1) 公司对董事、监事及高管人员的薪酬发放履行了决策程序，薪酬标准均按照相应股东大会决议、董事会决议及公司文件执行。
- (2) 公司 2010 年度董事、监事及高管人员披露的薪酬真实、准确，不存在虚假情况。
- (3) 2010 年度，公司未实施股权激励计划。

#### 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司建立了《外部信息报送和使用管理制度》。公司董事、监事、高级管理人员及信息知情人严格遵守信息披露内部控制相关制度，对公司定期报告及重大事项履行必要的传递、审核和披露流程。公司对外报送信息履行严格的审核程序，并将相关人员作为内幕知情人登记在案备查。

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会认为公司的内部控制制度已基本建立，并涵盖了公司治理、财务管理、所属公司管理、信息安全等多个方面，发挥了应有的控制与防范作用。公司董事会对建立和完善公司内部控制制度负责，将继续加强和完善内部控制制度，提高内控制度的执行力度。

#### 7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？ 否

公司建立了《内幕信息及知情人管理制度》，旨在加强内幕信息管理，维护信息披露的公开、公平、公正原则，防范内幕信息知情人滥用知情权，泄露内幕信息，进行内幕交易。公司董事会秘书负责公司信息披露的具体工作，公司任何部门和个人不得向外界泄露、报道、传送有关公司内幕信息及信息披露的内容。

#### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据本公司《章程》及中国证监会《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）》的规定，本公司 2010 年度利润分配预案如下：

经公司聘任的深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，本公司 2008 年至 2010 年实现的年均可分配利润为 9,217,075.91 元，结合公司的资金安排及今后发展需要，公司 2010 年度利润分配预案为：每 10 股派发现金红利 0.3 元(含税)，本次以现金方式分配的利润为 3,211,005.00 元（含税），占最近三年实现的年均可分配利润的 34.84%，符合公司《章程》的相关规定。公司 2010 年度不进行公积金转增股本。

上述利润分配预案尚需经公司 2010 年度股东大会审议通过。

#### (六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	0	2,058,390.93	0

2008	0	9,056,494.68	0
2009	0	73,589,201.85	0

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届监事会第四次会议	公司 2009 年度监事会工作报告；公司 2009 年年度报告全文及摘要；监事会对公司 2009 年年度报告的书面审核意见；公司 2009 年度财务决算报告及 2010 年度财务预算报告；公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本的议案；公司 2010 年度第一季度报告；监事会对公司 2010 年第一季度报告的书面审核意见
第六届监事会第五次会议	公司 2010 年半年度报告及摘要
第六届监事会第六次会议	公司 2010 年第三季度报告

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

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

### (四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购或出售资产均按照上市公司的相关规定依法运作，收购或出售资产价格公允，无损害股东利益情况。

### (五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司关联交易行为均履行相关程序，关联董事及关联股东均回避表决，独立董事发

表了独立声明，关联交易没有损害公司、股东特别是中、小股东的利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
深圳市国土资源和房产管理局	上海同达创业投资股份有限公司	深圳市国泰联合广场投资有限公司	诉讼	原告方要求支付相关房产的地价款、利息及滞纳金	13,675,319.29	尚未判决		

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

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

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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:元 币种:人民币

交易对方或最终控	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	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	所涉及的债权债务	该资产贡献的净利润占上市公司净利	关联关系
----------	-------	-----	--------	----------------------	--------------------------	--------------------	----------	----------	----------	------------------	------

制方					一控制下的企业合并)			是否已全部过户	是否已全部转移	润的比例 (%)	
上海华源企业发展股份有限公司	上海“凯厦”20-21层房产	2010年11月4日	43,575,000.00			否	拍卖价	否	是		
海南万泉热带农业投资有限公司	上海同达创业贸易有限公司 10% 股权	2010年10月28日	1,149,500.00	138,087.64		是	以评估价为基础的协议价格	是	是	0.73	母公司的控股子公司

(1)本公司经董事会批准，于2010年11月4日以43,575,000.00元（含拍卖佣金）价格经拍卖收购上海“乐凯大厦”20-21层房产，目前暂未取得产权证明。（详见公司2010年11月5日临2010-013号董事会决议公告）

(2)本公司经董事会批准，于2010年10月28日以1,149,500.00元价格受让海南万泉热带农业投资有限公司持有的上海同达创业贸易有限公司10%股权，经此次受让后对其控股比例变更为100%。（详见公司2010年3月24日临2010-003号董事会决议公告）

## 2、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
海口农工贸(罗牛山)股份有限公司	海南万泉农产品批发市场有限公司 9.8%股权	2010年11月25日	1,800,000.00	0.00	117,632.31	否	以评估价为基础的协议价格	是	是	0.62	

本公司经董事会批准,于 2010 年 11 月 25 日以 1,800,000.00 元价格出让本公司持有海南万泉农产品批发市场有限公司 9.8% 股权。(详见公司 2010 年 3 月 24 日临 2010-003 号董事会决议公告)

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
中国信达资产管理公	其他关联人	提供劳	受托招租、代收租金	协议价格	389,264.72	389,264.72	91.09	现金结算		

司上海 办事处		务								
上海信 达立人 投资管理 有限公司	母公 司的 控股 子公 司	提 供 劳 务	受 托 招 租、 代 收 租 金	协 议 价 格	38,088.90	38,088.90	8.91	现 金 结 算		
合计				/	/	427,353.62	100.00	/	/	/

本关联交易系受托信达大厦(原建京大厦)资产管理项目。本公司与上海信达立人投资管理有限公司的代理协议于2009年12月31日终止,与中国信达资产管理公司上海办事处的代理协议于2010年6月30日终止。

## 2、 资产收购、出售发生的关联交易

单位: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
海 南 万 泉 热 带 农 业 投 资 有 限 公 司	母 公 司 的 控 股 子 公 司	收 购 股 权	收 购 上 海 同 达 创 业 贸 易 有 限 公 司 10% 股 权	以 评 估 为 基 础 的 协 议 价 格	1,135,870.00	1,149,500.00	1,149,500.00		现 金	

本公司经董事会批准,于2010年10月28日以1,149,500.00元价格受让母公司之子公司海南万泉热带农业投资有限公司持有的上海同达创业贸易有限公司10%股权,经此次受让后对其控股比例变更为100%。(详见公司2010年3月24日临2010-003号董事会决议公告)

## 3、 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
海 南 建	母 公			-20,000,000.00	28,787,242.87

信投资管理股份有限公司	公司的控股子公司				
信达投资有限公司	母公司			-18,363,899.25	4,000,000.00
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	联营公司	-1,855,000.00	1,540,000.00	-3,000,000.00	0.00
合计		-1,855,000.00	1,540,000.00	-41,363,899.25	32,787,242.87
关联债权债务形成原因	<p>(1) 与海南建信投资管理股份有限公司（简称“海南建信”）之间的资金往来，系广州市德裕发展有限公司（简称“广州德裕”）向该公司的借款。</p> <p>(2) 与信达投资有限公司的资金往来，系公司本部向该公司的借款。</p> <p>(3) 与上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司（简称“上海报栏”）的资金往来，系公司本部、上海同达创业贸易有限公司（简称“上海贸易”）与该公司的资金往来，以及广州德裕上年度欠该公司的广告代理费。</p>				
关联债权债务清偿情况	<p>(1) 广州德裕本年偿还海南建信借款本金 2000 万元，借款本金期末余额为 2879 万元。</p> <p>(2) 公司本部本年向信达投资有限公司新增借款本金 2500 万元（详见公司 2010 年 11 月 11 日临 2010-015 号董事会决议公告），偿还借款本金 4336 万元，借款本金期末余额为 400 万元。</p> <p>(3) 广州德裕本年支付前期所欠上海报栏广告代理费 300 万元，期末余额为零；公司本部应收上海报栏往来款本年减少 43.5 万元，期末余额为零；上海贸易应收上海报栏往来款本年减少 142 万元，期末余额为 154 万元。</p>				

#### 4、其他重大关联交易

为了加强对广州市同达装饰建筑有限公司（以下简称“同达装饰”）的管理，统一事权，本公司受海南建信投资管理股份有限公司（以下简称“海南建信”）委托，管理其持有的同达装饰 30% 股权，委托期限自 2010 年 4 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日。在此期间，海南建信在同达装饰股东会上的 30% 表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，同达装饰《章程》规定的其他相关权利与义务均不改变。

#### (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

为了加强对广州市同达装饰建筑有限公司（以下简称“同达装饰”）的管理，统一事权，本公司受海南建信投资管理股份有限公司（以下简称“海南建信”）委托，管理其持有的同达装饰30%股权，委托期限自2010年4月1日至2011年3月31日。在此期间，海南建信在同达装饰股东会上的30%表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，同达装饰《章程》规定的其他相关权利与义务均不改变。

## (七) 承诺事项履行情况

1、本年度或持续到报告期内，公司或持股5%以上股东没有承诺事项。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	320,000
境内会计师事务所审计年限	7

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

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

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十二) 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
关于整改事项进展情况的公告	《上海证券报》、B79版	2010年1月21日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>



2009年度业绩预增公告	《上海证券报》、 B24版	2010年1 月26日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
六届四次董事会决议公告	《上海证券报》、 B40版	2010年3 月24日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009年年度报告摘要	《上海证券报》、 B108、109版	2010年4 月22日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010年第一季度报告	《上海证券报》、 B108版	2010年4 月22日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
六届五次董事会决议公告 暨召开公司2009年年度股 东大会的通知	《上海证券报》、 B108版	2010年4 月22日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
六届四次监事会决议公告	《上海证券报》、 B108版	2010年4 月22日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于整改事项进展情况的 公告	《上海证券报》、 B134版	2010年4 月27日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009年度股东大会决议公 告	《上海证券报》、 B15版	2010年6 月3日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009年度利润分配及公积 金转增股本方案实施公告	《上海证券报》、 B39版	2010年6 月30日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010年半年度报告摘要	《上海证券报》、 B160版	2010年8 月25日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
六届六次董事会决议公告	《上海证券报》、 B160版	2010年8 月25日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于整改事项进展情况的 公告	《上海证券报》、 B15版	2010年9 月9日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010年第三季度报告	《上海证券报》、 B25版	2010年10 月16日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 B124版	2010年10 月27日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于信达投资有限公司减 持本公司股份的公告	《上海证券报》、 B111版	2010年10 月28日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
六届八次董事会决议公告	《上海证券报》、 B1版	2010年11 月5日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于竞买乐凯大厦20、21 层事项的进展公告	《上海证券报》、 31版	2010年11 月6日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
六届九次董事会决议公告	《上海证券报》、 B43版	2010年11 月12日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于向信达投资有限公司 短期借款的关联交易公告	《上海证券报》、 B43版	2010年11 月12日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
副总经理崔万林辞职公告	《上海证券报》、 B35版	2010年12 月10日	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司注册会计师高海军、龚义华审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

#### 审 计 报 告

深鹏所股审字[2011]0042 号

上海同达创业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海同达创业投资股份有限公司(以下简称“同达公司”)的财务报表,包括2010年12月31日的公司及合并资产负债表,2010年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及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同达公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

#### 二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 审计意见

我们认为,同达公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了同达公司2010年12月31日合并及母公司的财务状况以及2010年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限  
公司

中国注册会计师  
高海军

中国 深圳  
2011年3月17日

中国注册会计师  
龚义华

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位:上海同达创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		76,400,007.83	178,271,586.77
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		4,000,000.00	
应收票据			
应收账款		9,396,085.33	11,824,483.99
预付款项		41,790,407.04	3,804,941.49
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		8,827,365.43	26,130,667.12
买入返售金融资产			
存货		243,477,370.52	296,336,818.63
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		31,414,007.34	31,414,007.34
流动资产合计		415,305,243.49	547,782,505.34
<b>非流动资产:</b>			
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		6,737,382.57	18,420,651.95
投资性房地产		39,673,472.55	71,054,800.95
固定资产		1,402,125.49	1,528,696.00
在建工程			
工程物资			

固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		572,332.87	640,332.91
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,165,103.48	1,663,411.85
递延所得税资产		24,514,953.99	17,266,693.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		74,065,370.95	110,574,587.45
资产总计		489,370,614.44	658,357,092.79
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		33,161,585.74	81,910,230.84
预收款项		72,388,409.63	120,872,375.13
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		7,133,628.13	783,569.97
应交税费		11,596,629.42	30,457,925.52
应付利息			44,227.00
应付股利		2,176,625.00	62,446,625.00
其他应付款		139,214,556.88	162,565,766.34
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		265,671,434.80	459,080,719.80
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			22,000,000.00

应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			22,000,000.00
负债合计		265,671,434.80	481,080,719.80
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		107,033,500.00	53,516,750.00
资本公积		791,629.15	22,008,212.24
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		4,387,975.80	4,387,975.80
一般风险准备			
未分配利润		39,968,416.84	53,140,243.72
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		152,181,521.79	133,053,181.76
少数股东权益		71,517,657.85	44,223,191.23
所有者权益合计		223,699,179.64	177,276,372.99
负债和所有者权益总计		489,370,614.44	658,357,092.79

法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

### 母公司资产负债表

2010年12月31日

编制单位:上海同达创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		7,788,631.53	49,880,446.27
交易性金融资产		4,000,000.00	
应收票据			
应收账款			
预付款项		34,188,625.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		20,556,676.26	36,224,769.72
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		66,533,932.79	86,105,215.99
<b>非流动资产:</b>			
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		31,579,631.95	42,109,951.33
投资性房地产		15,483,755.14	16,420,935.28
固定资产		82,130.01	81,125.66
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		873,436.80	978,249.36
递延所得税资产		6,190,521.09	4,042,080.56
其他非流动资产			
非流动资产合计		54,209,474.99	63,632,342.19

资产总计		120,743,407.78	149,737,558.18
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		26,286.75	
应付职工薪酬		3,191,054.93	462,251.51
应交税费		60,430.73	728,305.21
应付利息			
应付股利		226,625.00	226,625.00
其他应付款		9,735,545.21	28,976,356.76
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		13,239,942.62	30,393,538.48
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		13,239,942.62	30,393,538.48
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		107,033,500.00	53,516,750.00
资本公积		540,811.62	21,947,511.62
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		4,387,975.80	4,387,975.80
一般风险准备			
未分配利润		-4,458,822.26	39,491,782.28
所有者权益(或股东权益)合计		107,503,465.16	119,344,019.70
负债和所有者权益(或股东权益)总计		120,743,407.78	149,737,558.18

法定代表人: 周立武

主管会计工作负责人: 胡俊鹏

会计机构负责人: 彭毅

**合并利润表**  
2010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		326,762,897.89	592,889,812.45
其中：营业收入		326,762,897.89	592,889,812.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		248,928,882.61	403,338,098.34
其中：营业成本		148,610,406.72	261,551,559.56
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		51,974,130.20	101,910,212.82
销售费用		12,706,922.36	14,336,387.88
管理费用		22,661,798.08	13,128,889.43
财务费用		5,589,772.33	7,638,038.33
资产减值损失		7,385,852.92	4,773,010.32
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）		-3,631,699.66	-642,891.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,788,845.59	-491,044.70
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		74,202,315.62	188,908,822.83
加：营业外收入		286,767.38	8,317,641.88
减：营业外支出		6,358.71	160,448.75
其中：非流动资产处置损失			2,872.45
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		74,482,724.29	197,066,015.96
减：所得税费用		21,056,967.64	47,723,882.03
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		53,425,756.65	149,342,133.93
归属于母公司所有者的净利润		18,938,223.12	73,589,201.85
少数股东损益		34,487,533.53	75,752,932.08
六、每股收益：			



（一）基本每股收益		0.1769	0.6875
（二）稀释每股收益		0.1769	0.6875
七、其他综合收益		190,116.91	70,064.00
八、综合收益总额		53,615,873.56	149,412,197.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		19,128,340.03	73,659,265.85
归属于少数股东的综合收益总额		34,487,533.53	75,752,932.08

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：-54,925.88 元。

法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

**母公司利润表**  
2010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		3,107,107.33	4,257,862.24
减：营业成本		937,180.14	937,206.48
营业税金及附加		236,015.00	398,369.33
销售费用			
管理费用		12,317,081.72	6,906,040.45
财务费用		-278,263.30	-1,119,998.97
资产减值损失		7,420,744.42	5,790,803.96
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）		3,518,300.34	59,137,108.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,788,845.59	-491,044.70
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-14,007,350.31	50,482,549.71
加：营业外收入		14,568.52	7,667,016.72
减：营业外支出			2,872.45
其中：非流动资产处置损失			2,872.45
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-13,992,781.79	58,146,693.98
减：所得税费用		-2,152,227.25	-1,103,734.33
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-11,840,554.54	59,250,428.31
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			70,064.00
七、综合收益总额		-11,840,554.54	59,320,492.31

法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

**合并现金流量表**  
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		278,372,325.34	728,814,187.01
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		254,489.67	239,206.03
收到其他与经营活动有关的现金		29,026,730.71	27,543,946.79
经营活动现金流入小计		307,653,545.72	756,597,339.83
购买商品、接受劳务支付的现金		123,334,488.74	91,398,653.47
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		11,687,437.89	5,818,397.68
支付的各项税费		78,608,150.57	82,508,681.77
支付其他与经营活动有关的现金		21,774,654.13	69,415,339.19
经营活动现金流出小计		235,404,731.33	249,141,072.11
经营活动产生的现金流量净额		72,248,814.39	507,456,267.72
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		47,800,000.00	1,348,787.08
取得投资收益收到的现金		39,513.62	514,116.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,000.00	1,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		47,850,513.62	1,864,103.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,439,349.40	1,256,856.11
投资支付的现金		51,152,950.00	
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		85,592,299.40	1,256,856.11
投资活动产生的现金流量净额		-37,741,785.78	607,246.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		25,000,000.00	30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		157,910,000.00	141,090,000.00
筹资活动现金流入小计		182,910,000.00	171,090,000.00
偿还债务支付的现金		65,363,899.25	263,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		72,030,708.30	53,435,772.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		64,900,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		181,894,000.00	228,748,090.95
筹资活动现金流出小计		319,288,607.55	545,183,863.25
筹资活动产生的现金流量净额		-136,378,607.55	-374,093,863.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-101,871,578.94	133,969,651.44
加：期初现金及现金等价物余额		178,271,586.77	44,301,935.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		76,400,007.83	178,271,586.77

法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

**母公司现金流量表**  
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		43,802,481.46	49,607,418.56
经营活动现金流入小计		43,802,481.46	49,607,418.56
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		4,611,419.01	2,278,333.20
支付的各项税费		633,054.54	1,341,233.76
支付其他与经营活动有关的现金		31,221,383.88	57,037,682.03
经营活动现金流出小计		36,465,857.43	60,657,248.99
经营活动产生的现金流量净额		7,336,624.03	-11,049,830.43
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		47,800,000.00	1,348,787.08
取得投资收益收到的现金		7,189,513.62	60,294,116.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		54,989,513.62	61,643,903.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,206,552.00	30,796.71
投资支付的现金		51,152,950.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		85,359,502.00	30,796.71
投资活动产生的现金流量净额		-30,369,988.38	61,613,106.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		25,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		25,000,000.00	

偿还债务支付的现金		43,363,899.25	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		694,551.14	980,284.25
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		44,058,450.39	980,284.25
筹资活动产生的现金流量净额		-19,058,450.39	-980,284.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-42,091,814.74	49,582,991.69
加：期初现金及现金等价物余额		49,880,446.27	297,454.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		7,788,631.53	49,880,446.27

法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

**合并所有者权益变动表**  
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	53,516,750.00	22,008,212.24			4,491,843.10		53,036,376.42		39,699,620.98	172,752,802.74
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他					-103,867.30		103,867.30		4,523,570.25	4,523,570.25
二、本年初余额	53,516,750.00	22,008,212.24			4,387,975.80		53,140,243.72		44,223,191.23	177,276,372.99
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	53,516,750.00	-21,216,583.09					-13,171,826.88		27,294,466.62	46,422,806.65
(一)净利润							18,938,223.12		34,487,533.53	53,425,756.65
(二)其他综合收益		190,116.91								190,116.91
上述(一)和(二)小计		190,116.91					18,938,223.12		34,487,533.53	53,615,873.56
(三)所有者投入和减少资本									-1,343,066.91	-1,343,066.91
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									-1,343,066.91	-1,343,066.91

(四)利润分配	32,110,050.00						-32,110,050.00		-5,850,000.00	-5,850,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	32,110,050.00						-32,110,050.00		-5,850,000.00	-5,850,000.00
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转	21,406,700.00	-21,406,700.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	21,406,700.00	-21,406,700.00								
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										
(七)其他										
四、本期期末余额	107,033,500.00	791,629.15			4,387,975.80		39,968,416.84		71,517,657.85	223,699,179.64



单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	53,516,750.00	21,938,148.24			3,182,384.42		-19,243,366.75		27,934,097.22	87,328,013.13
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他									2,756,161.93	2,756,161.93
二、本年初余额	53,516,750.00	21,938,148.24			3,182,384.42		-19,243,366.75		30,690,259.15	90,084,175.06
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		70,064.00			1,205,591.38		72,383,610.47		13,532,932.08	87,192,197.93
(一)净利润							73,589,201.85		75,752,932.08	149,342,133.93
(二)其他综合收益		70,064.00								70,064.00
上述(一)和(二)小计		70,064.00					73,589,201.85		75,752,932.08	149,412,197.93
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配					4,387,975.80		-4,387,975.80		-62,220,000.00	-62,220,000.00

1. 提取盈余公积				4,387,975.80	-4,387,975.80				
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配							-62,220,000.00	-62,220,000.00	
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转				-3,182,384.42	3,182,384.42				
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损				-3,182,384.42	3,182,384.42				
4. 其他									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七)其他									
四、本期期末余额	53,516,750.00	22,008,212.24		4,387,975.80	53,140,243.72		44,223,191.23	177,276,372.99	

法定代表人：周立武

主管会计工作负责人：胡俊鹏

会计机构负责人：彭毅

## 母公司所有者权益变动表

2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	53,516,750.00	21,947,511.62			4,491,843.10		40,426,587.94	120,382,692.66
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他					-103,867.30		-934,805.66	-1,038,672.96
二、本年初余额	53,516,750.00	21,947,511.62			4,387,975.80		39,491,782.28	119,344,019.70
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	53,516,750.00	-21,406,700.00					-43,950,604.54	-11,840,554.54
(一) 净利润							-11,840,554.54	-11,840,554.54
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-11,840,554.54	-11,840,554.54
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	32,110,050.00						-32,110,050.00	
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	32,110,050.00						-32,110,050.00	
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	21,406,700.00	-21,406,700.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	21,406,700.00	-21,406,700.00						
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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	107,033,500.00	540,811.62			4,387,975.80		-4,458,822.26	107,503,465.16

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	53,516,750.00	21,877,447.62			3,182,384.42		-18,271,842.40	60,304,739.64
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他							-281,212.25	-281,212.25
二、本年初余额	53,516,750.00	21,877,447.62			3,182,384.42		-18,553,054.65	60,023,527.39
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		70,064.00			1,205,591.38		58,044,836.93	59,320,492.31
(一)净利润							59,250,428.31	59,250,428.31
(二)其他综合收益		70,064.00						70,064.00
上述(一)和(二)小计		70,064.00					59,250,428.31	59,320,492.31
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					4,387,975.80		-4,387,975.80	
1.提取盈余公积					4,387,975.80		-4,387,975.80	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转					-3,182,384.42		3,182,384.42	
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损					-3,182,384.42		3,182,384.42	
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	53,516,750.00	21,947,511.62			4,387,975.80		39,491,782.28	119,344,019.70

法定代表人:周立武

主管会计工作负责人:胡俊鹏

会计机构负责人:彭毅

### (三) 公司概况

#### 1、历史沿革

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

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

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

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

2001年4月，经本公司第三届第二次股东大会决议，本公司名称由上海粤海企业发展股份有限公司变更为上海同达创业投资股份有限公司，2001年4月18日由上海市工商行政管理局换发企业法人营业执照，注册号3100001000586。

#### 2、公司所处行业、经营范围、主要产品及提供的劳务

所处行业：综合类。

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

### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### 1、财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、遵循企业会计准则的声明：

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

#### 3、会计期间：

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日在被

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

**B、非同一控制下的企业合并：**购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。

#### 6、合并财务报表的编制方法：

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

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

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

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

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

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

#### 7、现金及现金等价物的确定标准：

现金是指本公司的库存现金以及随时可用于支付的银行存款。

现金等价物是指本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于

转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8、 外币业务和外币报表折算：

##### A、 外币业务核算方法

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

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

- a、 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。
- b、 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。
- c、 以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

##### B、 外币财务报表的折算方法

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

#### 9、 金融工具：

##### A、 金融资产的分类：

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

##### B、 金融资产的计量：

- a、 初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。
- b、 本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：
  - (1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。
  - (2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

##### C、 金融资产公允价值的确定：

- a、 存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；
- b、 金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

##### D、 金融资产转移：

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

##### E、 金融资产减值：

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

值的客观证据，包括下列各项：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；
- d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；
- g、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- h、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

- a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；
- b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；
- c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。
- d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

G、金融负债的分类：

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

H、金融负债的计量：

- a、初始确认金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。
- b、本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量。但是，下列情况除外：
  - (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。
  - (2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。
  - (3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照《企业会计准则第 13 号--或有事项》确定的金额；②初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号--收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或	单项金额重大的应收账款指单笔金额为 300 万元以上的客户应收账款。单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 200 万元以上的其他应收款。
--------------	--



金额标准	
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按照账龄分析法计提坏账准备。

## (2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	单项金额不重大的应收款项，并扣除有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试的部分后，以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法

## 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1年以内（含1年）	0.50%	0.50%
1—2年	3.00%	3.00%
2—3年	5.00%	5.00%
3—4年	10.00%	10.00%
4—5年	30.00%	30.00%
5年以上	50.00%	50.00%

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异。
坏账准备的计提方法	对于存在明显减值迹象的应收款项单独计提坏账准备,计提依据是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。

## 11、 存货：

## (1) 存货的分类

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

## (2) 发出存货的计价方法

## 加权平均法

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

单位成本结转相应的开发产品销售成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### 1) 低值易耗品

一次摊销法

低值易耗品于其领用时采用一次摊销法摊销。

#### 2) 包装物

一次摊销法

包装物于其领用时采用一次摊销法摊销。

## 12、 长期股权投资:

### (1) 投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

a、同一控制下的企业合并,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

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

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

②通过多次交换交易分步实现的企业合并,合并成本为每一单项交易成本之和。

③ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事

项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的, 购买方应当将其计入合并成本。

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

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

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

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

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

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

## (2) 后续计量及损益确认方法

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

B、对被投资单位不具有共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价, 公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算, 在被投资单位宣告分派利润或现金股利时确认当期投资收益;

C、对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算; 中期期末或年度终了按应分享或应分担的被投资单位实现的净损益的份额, 确认为当期投资收益(在确认被投资单位发生的净亏损时, 以该投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限)。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

## (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 13、投资性房地产:

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。主要包括: 已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

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

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

#### 14、 固定资产：

##### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### (2) 各类固定资产的折旧方法：

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

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

##### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

#### 15、 在建工程：

##### A、 在建工程的核算方法

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

##### B、 在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果

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

#### 16、 借款费用：

A、企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

#### 17、 无形资产：

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

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

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

#### D、无形资产减值准备

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

#### 18、 长期待摊费用：

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

B、长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在自生产经营之日起5年内平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、 预计负债：

A、与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

B、本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

## 20、 收入：

### A、销售商品收入

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

### B、提供劳务收入

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

### C、让渡资产使用权收入

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

## 21、 政府补助：

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

## 22、 递延所得税资产/递延所得税负债：

### A、递延所得税资产的确认

a、本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

② 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

#### B、递延所得税负债的确认

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

a、商誉的初始确认；

b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

②暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 23、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

### 24、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

#### (五) 税项：

##### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售额	17%
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%
土地增值税	房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额	四档超率累进税率

##### 2、税收优惠及批文

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

司海南万立达实业有限公司 2010 年度企业所得税税率按 22% 执行。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海同达创业贸易有限公司	全资子公司	上海	贸易	6,000,000	食品销售管理（非实物方式），酒、家电、建筑材料、五金、日用百货、厨房设备、黑色金属、有色金属、化	6,552,950.00		100	100	是			



					工产品 (有毒 危险品 除外) 的销售								
上海 新亚 快餐 食品 有限 公司	控 股 子 公 司	上 海	服 务 业	1,000,000	快餐经 营, 服 装, 批 发, 装 潢, 材 料, 照 相, 纺 织, 机 配 件, 电 信, 器 材, 日 用百货	950,000.00	95	95	是		50,000	12,743.51	

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子 公 司 全 称	子 公 司 类 型	注 册 地	业 务 性 质	注 册 资 本	经 营 范 围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	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 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额



					热 带 高 效 农 业 投 资, 房 地 产								
广 州 市 德 裕 发 展 有 限 公 司	控 股 子 公 司	广 州	房 地 产 开 发	30,000,000	房 地 产 开 发 经 营, 环 境 雕 塑, 园 林 绿 化, 室 内 装 饰 设 计 服 务	14,700,000	49	55	是	56,265,985.32			
广 州 市 同 达 装 饰 建 筑 有 限 公 司	控 股 子 公 司	广 州	装 饰 建 筑、 建 材	900,000	室 内 装 饰, 水 电 安 装, 园 林 设 计; 批 发 和 零 售 贸 易	900,000	30	60	是	4,897,544.32			

2、合并范围发生变更的说明

本报告期内新增同一控制下合并形成的子公司为广州市同达装饰建筑有限公司。根据公司与海南建信投资管理股份有限公司(以下简称"海南建信")签订的托管协议约定,为了加强对广州市同达装饰建筑有限公司(以下简称"同达装饰")的管理,统一事权,本公司受海南建信委托,管理其持有的同达装饰30%股权,委托期限自2010年4月1日至2011年3月31日。在此期间,海南建信在同达装饰股东会上的30%表决权将全部由本公司代为行使。除此之外,同达装饰《章程》规定的其他相关权利与义务均不改变。所以报告本期将广州市同达装饰建筑有限公司从2010年4月1日至2010年12月31日的报表纳入合并范围。

## 3、 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
广州市同达装饰建筑有限公司	6,996,491.88	534,248.67

## 4、 本期发生的同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
广州市同达装饰建筑有限公司	合并前后受相同控制方最终控制	中国信达资产管理股份有限公司	0.00	-54,925.88	-700,993.79

## (七) 合并财务报表项目注释

## 1、 货币资金

单位: 元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	38,156.23	216,438.08
银行存款:	76,361,812.56	178,055,115.20
其他货币资金:	39.04	33.49
合计	76,400,007.83	178,271,586.77

截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司货币资金余额中无因抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外及有其他潜在收回风险的款项。

货币资金期末数较年初数大幅减少, 主要系公司子公司广州市德裕发展有限公司本报告期支付少数股东股利、缴纳 2009 年度企业所得税及公司本部偿还借款本金所致。

## 2、 交易性金融资产:

## (1) 交易性金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资		
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4.衍生金融资产		

5.套期工具		
6.其他	4,000,000.00	
合计	4,000,000.00	

## (2) 交易性金融资产的说明

交易性金融资产系公司购买的建设银行理财产品尚未赎回的部分。本报告期，公司累计购买建设银行理财产品 5000 万元，累计赎回 4600 万元，期末余额 400 万元。

## 3、 应收账款:

## (1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	9,735,413.76	100	339,328.43	100	12,163,789.65	100.00	339,305.66	100.00
组合小计	9,735,413.76	100	339,328.43	100	12,163,789.65			
合计	9,735,413.76	/	339,328.43	/	12,163,789.65	/	339,305.66	/

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款是指金额 300 万元以上且单项计提坏账准备的应收款项;

② 按账龄组合计提坏账准备的应收账款是指按账龄分析法计提坏账准备的应收款项, 包括单项金额重大或不重大且按账龄分析法计提坏账准备的应收款项;

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款是指金额低于 300 万元且单项计提坏账准备的应收款项。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	9,118,046.89	93.66	50,009.00	11,537,021.29	94.85	57,637.00
2 至 3 年				57,811.50	0.48	2,890.58
3 至 4 年	48,410.01	0.50	4,841.00			
4 至 5 年				28,501.70	0.23	8,550.51
5 年以上	568,956.86	5.84	284,478.43	540,455.16	4.44	270,227.58
合计	9,735,413.76	100.00	339,328.43	12,163,789.65	100.00	339,305.67

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

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
上海家得利超市有限公司	非关联客户	1,198,760.40	1 年以内	12.31
上海联华超市股份有限公司	非关联客户	1,182,876.43	1 年以内	12.15
冯马利	非关联客户	850,000.00	1 年以内	8.73
欧尚(中国)投资有限公司	非关联客户	802,521.63	1 年以内	8.24
上海乐购物流有限公司	非关联客户	735,848.88	1 年以内	7.56
合计	/	4,770,007.34	/	48.99

4、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	5,453,880.00	26.52	5,453,880.00	46.45	17,253,880.00	47.02	5,512,880.00	52.17
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	14,575,826.91	70.86	5,748,461.48	48.96	18,929,750.32	51.58	4,540,083.20	42.96
组合小计	14,575,826.91	70.86	5,748,461.48	48.96	18,929,750.32	51.58	4,540,083.20	42.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	538,901.34	2.62	538,901.34	4.59	514,505.57	1.40	514,505.57	4.87
合计	20,568,608.25	/	11,741,242.82	/	36,698,135.89	/	10,567,468.77	/

①单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款是指金额 200 万元以上且单项计提坏账准备的其他应收款项；

②按账龄组合计提坏账准备的其他应收账款是指按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项，包括单项金额重大或不重大且按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项；

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款是指金额低于 200 万元且单项计提坏账准备的其他应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
合计	5,453,880.00	5,453,880.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	2,513,681.50	17.25	6,098.31	4,455,634.66	23.53	22,069.15
1 至 2 年	615,535.75	4.22	49,775.59	3,037,752.11	16.05	91,132.56
2 至 3 年	36,752.11	0.25	1,837.61	6,700.00	0.03	335.00
3 至 4 年	3,000.00	0.02	300.00	33,210.01	0.18	3,321.00
4 至 5 年	31,210.01	0.21	9,363.00	6,382,874.00	33.72	1,914,862.20
5 年以上	11,375,647.54	78.05	5,681,086.97	5,013,579.54	26.49	2,508,363.29
合计	14,575,826.91	100.00	5,748,461.48	18,929,750.32	100.00	4,540,083.20

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
①	215,620.00	215,620.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
②	174,000.00	174,000.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
③	72,450.00	72,450.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
④	24,395.77	24,395.77	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
⑤	20,229.57	20,229.57	100	经减值测试收回可能性极小，全额

				计提减值准备
⑥	32,206.00	32,206.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
合计	538,901.34	538,901.34	/	/

## (2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
泰州同达有线数字网络有限公司	按约定收回	个别认定	59,000	11,800,000	59,000
同达创业国际贸易(北京)有限公司	按约定收回	账龄分析	90,000	3,000,000	90,000
合计	/	/	149,000	/	/

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

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

## (4) 金额较大的其他其他应收款的性质或内容

①应收大地发行中心 6,200,000 元系本公司支付的收购大地发行中心持有的上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司股权款。

②应收嘉丽商务大厦 5,453,880 元为项目借款。

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

## (5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
大地发行中心	非关联方	6,200,000.00	5年以上	30.14
嘉丽商务大厦	非关联方	5,453,880.00	5年以上	26.52
北京东方协和医药生物技术有限公司	非关联方	3,507,146.50	5年以上	17.05
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	联营企业	1,540,000.00	1-2年	7.49
椰树集团海口罐头厂有限公司八分厂	非关联方	865,035.60	1年以内	4.21
合计	/	17,566,062.10	/	85.41

## (6) 应收关联方款项



单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	联营企业	1,540,000.00	7.49
合计	/	1,540,000.00	7.49

## 5、预付款项：

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	38,900,404.86	93.08	3,804,941.49	100.00
2至3年	2,890,002.18	6.92		
合计	41,790,407.04	100.00	3,804,941.49	100.00

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海拍卖行有限责任公司	注①	34,178,625.00	1年以内	合同尚未执行完毕
海珠区人民法院	注②	2,791,634.44	2-3年	合同尚未执行完毕
椰树集团海口罐头厂有限公司八分厂	供应商	2,775,055.22	1年以内	合同尚未执行完毕
厦门银鹭食品有限公司	供应商	1,068,084.85	1年以内	合同尚未执行完毕
佛山市炜俊浴室设备有限公司	供应商	223,358.00	1年以内	合同尚未执行完毕
合计	/	41,036,757.51	/	/

注①：公司支付给上海拍卖行有限责任公司的款项系上海“乐凯大厦”房产项目部分拍卖款。

注②：系广州市同达装饰建筑有限公司支付给法院的房产拍卖款。

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

本报告期预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (4) 预付款项的说明：

预付款项较年初大幅增加，主要是由于公司本期支付上海“乐凯大厦”房产项目部分拍卖款项所致。

## 6、存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,643,090.36		2,643,090.36	2,434,960.90		2,434,960.90
开发成本	13,621,151.74		13,621,151.74			
开发产品	225,107,204.68		225,107,204.68	291,325,107.60		291,325,107.60
低值易耗品	15,483.29		15,483.29	15,483.29		15,483.29
在途商品	2,090,440.45		2,090,440.45	2,561,266.84		2,561,266.84
合计	243,477,370.52		243,477,370.52	296,336,818.63		296,336,818.63

本期开发成本增加主要系子公司广州市德裕发展有限公司"信达·阳光海岸"房产开发项目的后期支出。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 29,159,852.39 元。

## 7、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

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

其他流动资产系本公司下属子公司广州市德裕发展有限公司前期非正常按揭，经法院判决销售退回形成的款项及代原股东郭伟支付的法院执行款与银行借款本金等，根据 2005 年 1 月 5 日签定的股权转让补充协议（二）规定，该款项在一期“逸品台”包销房款和扣除应交税金后的款项中抵扣该项资产。

## 8、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
上海人民日报	49	49	14,335,816.86	2,755,472.89	11,580,343.97	2,496,140.00	-7,732,337.93

报栏报 亭文化 发展有 限公司								

## 9、长期股权投资:

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位:元 币种:人民币

被投 资单 位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减 值准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
江都 亚海 造船 有限 公司	15,530,140.27	15,530,140.27		15,530,140.27	13,977,126.24	6,212,056.10	19	19
海南 万泉 农产 品批 发市 场有 限公 司	1,682,367.69	1,682,367.69	-1,682,367.69				9.8	9.8

按权益法核算:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减 值 准 备	本期 计提 减值 准备	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资单位 表决权比例 (%)
上海人民日 报报栏报亭 文化发展有 限公司	9,800,000.00	8,973,214.13	-3,788,845.59	5,184,368.54			49	49

## 10、投资性房地产:

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	80,099,125.08		31,520,698.70	48,578,426.38
1.房屋、建筑物	80,099,125.08		31,520,698.70	48,578,426.38
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	9,044,324.13	2,257,702.59	2,397,072.89	8,904,953.83
1.房屋、建筑物	9,044,324.13	2,257,702.59	2,397,072.89	8,904,953.83
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	71,054,800.95	-2,257,702.59	29,123,625.81	39,673,472.55
1.房屋、建筑物	71,054,800.95	-2,257,702.59	29,123,625.81	39,673,472.55
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	71,054,800.95	-2,257,702.59	29,123,625.81	39,673,472.55
1.房屋、建筑物	71,054,800.95	-2,257,702.59	29,123,625.81	39,673,472.55
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：2,257,702.59 元。

本公司海宁 27 间营业房，原值为 980,000.00 元暂未办理房产证；联合广场 B14-B15，原值为 14,250,000.00 元，暂未办理房产证。

本公司拥有的海宁营业房账面原值 98 万元，系公司原债务人海宁南方线缆有限公司（海宁皮革服装广场管理委员会）将无产证的工业厂房改造而成的服装广场营业用房，于 1997 年转让给本公司用于抵偿所欠本公司的债务，该房产产权证书尚未办理；本公司拥有的深圳联合广场 B 栋 B14-B15 层房产账面原值为 1425 万元，由于深圳联合广场原开发商（深圳市国泰联合广场投资有限公司）因一直未交纳市政配套费及违规增建等问题而未对该广场房产进行竣工验收、消防验收和实测，导致联合广场房产大产证一直未能办理，故公司拥有的 B14-B15 层房产也无法办理产证。

## 11、 固定资产：

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	2,577,728.88	248,955.17	79,126.80	2,747,557.25
其中：房屋及建筑物				
机器设备		69,230.77		69,230.77

运输工具	2,122,870.15	118,456.50	79,126.80	2,162,199.85
电子设备及其他	454,858.73	61,267.90		516,126.63
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计:	1,049,032.88		371,569.34	75,170.46
其中: 房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	778,740.87		294,143.88	75,170.46
电子设备及其他	270,292.01		77,425.46	
三、固定资产账面净值合计	1,528,696.00	/	/	1,402,125.49
其中: 房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	69,230.77
运输工具	1,344,129.28	/	/	1,164,485.56
电子设备及其他	184,566.72	/	/	168,409.16
四、减值准备合计		/	/	
其中: 房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	1,528,696.00	/	/	1,402,125.49
其中: 房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	69,230.77
运输工具	1,344,129.28	/	/	1,164,485.56
电子设备及其他	184,566.72	/	/	168,409.16

本期折旧额: 371,569.34 元。

## 12、无形资产:

### (1) 无形资产情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,360,000.00			1,360,000.00
四平路房屋使用权	1,360,000.00			1,360,000.00
二、累计摊销合计	719,667.09	68,000.04		787,667.13
四平路房屋使用权	719,667.09	68,000.04		787,667.13
三、无形资产账面净值合计				
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	640,332.91	-68,000.04		572,332.87
四平路房屋使用权	640,332.91	-68,000.04		572,332.87

本期摊销额: 68,000.04 元。

无形资产系本公司子公司上海新亚快餐食品有限公司所拥有的四平路房屋使用权。

## 13、长期待摊费用:

单位:元 币种:人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
玉嘉大厦租赁费	978,249.36		104,812.56		873,436.80
装修费	43,495.81		43,495.81		
会员费	641,666.68		350,000.00		291,666.68
合计	1,663,411.85		498,308.37		1,165,103.48

## 14、递延所得税资产/递延所得税负债:

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	6,264,969.59	4,144,237.35
土地增值税准备	18,249,984.40	13,122,456.44
小计	24,514,953.99	17,266,693.79

## (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位:元 币种:人民币

项目	金额
可抵扣差异项目:	
应收账款坏账准备	339,328.43
其他应收款坏账准备	11,741,242.82
长期股权投资减值准备	13,977,126.24
土地增值税准备	72,999,937.60
小计	99,057,635.09

递延所得税资产期末较年初大幅增加,主要系子公司广州市德裕发展有限公司计提土地增值税准备、公司本部计提坏账准备及长期股权投资减值准备形成的可抵扣暂时性差异所致。

## 15、资产减值准备明细:

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,906,774.43	1,173,796.82			12,080,571.25
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					

五、长期股权投资减值准备	7,765,070.14	6,212,056.10			13,977,126.24
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	18,671,844.57	7,385,852.92			26,057,697.49

本报告期坏账准备增加，主要是由于公司按账龄分析法新增计提应收大地发行中心款项坏账准备 124 万元；长期股权投资减值准备增加系新增计提江都亚海造船有限公司股权投资减值准备。

#### 16、应付账款：

##### (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,851,278.71	81,910,230.84
1 至 2 年	31,310,307.03	
合计	33,161,585.74	81,910,230.84

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

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

##### (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

本公司账龄超过 1 年的应付账款主要是子公司广州市德裕发展有限公司尚未支付的工程款。

#### 17、预收账款：

##### (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	70,624,533.50	119,550,093.13
1-2 年	441,594.13	
3 年以上	1,322,282.00	1,322,282.00
合计	72,388,409.63	120,872,375.13

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

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

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

#### 18、 应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		15,753,502.69	9,432,390.62	6,321,112.07
二、职工福利费		199,984.00	199,984.00	
三、社会保险费	95,738.02	1,358,840.08	1,363,978.07	90,600.03
四、住房公积金	49,850.47	257,981.53	308,090.00	-258.00
五、辞退福利		19,580.00	19,580.00	
六、其他	637,981.48	151,219.66	67,027.11	722,174.03
合计	783,569.97	17,741,107.96	11,391,049.80	7,133,628.13

工会经费和职工教育经费金额 722,174.03 元, 因解除劳动关系给予补偿 19,580.00 元。

#### 19、 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	357,080.63	323,072.71
营业税	352,631.00	-4,193,284.19
企业所得税	23,626,726.23	43,067,425.76
个人所得税	704,615.16	364,561.08
城市维护建设税	50,027.95	-269,704.58
房产税	21,131.40	51,611.04
教育费附加	21,181.95	-115,479.31
土地增值税	-13,560,868.19	-9,058,220.60
印花税	12,474.44	1,216.73
其他	11,628.85	286,726.88
合计	11,596,629.42	30,457,925.52

#### 20、 应付利息:



单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		44,227.00
合计		44,227.00

## 21、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过1年未支付原因
公司普通股股东	226,625.00	226,625.00	1994、1995年分配红利，股东账号无法查明，未支付
广州市德裕发展有限公司少数股东	0.00	62,220,000.00	
海南万立达实业有限公司少数股东	1,950,000.00		
合计	2,176,625.00	62,446,625.00	/

## 22、其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1年以内	29,802,405.14	129,526,402.13
1-2年	91,261,696.79	53,221.70
2-3年	33,221.70	2,182,622.67
3年以上	18,117,233.25	30,803,519.84
合计	139,214,556.88	162,565,766.34

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
信达投资有限公司	4,205,625.00	22,744,085.53
海南建信投资管理股份有限公司	28,787,242.87	48,787,242.87
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司		3,000,000.00
合计	32,992,867.87	74,531,328.40

## (3) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的大额其他应付款主要系广州市德裕发展有限公司计提的土地增值税准备。

## (4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

期末大额其他应付款包括：

- ①广州市德裕发展有限公司（下称“广州德裕”）累计计提的土地增值税准备 86,192,542.78 元；
- ②广州德裕应付海南建信投资管理股份有限公司借款 28,787,242.87 元；
- ③广州德裕应付上海同达创业置地有限公司(非关联方)借款 8,595,119.88 元；
- ④广州德裕应付广州新宝房地产开发有限公司(非关联方)工程款 3,000,000.00 元；
- ⑤公司本部应付信达投资有限公司借款本息 4,205,625.00 元；
- ⑥公司本部应付深圳深海城进出口有限公司(非关联方)往来款 3,500,000.00 元。

## 23、 长期借款：

### (1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

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

借款期限超过一年的银行借款列为长期借款，资产负债表日至借款到期日不足一年的长期借款列为“一年到期的非流动负债”。

### (2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国银行广州海珠支行	2009年3月30日	2012年3月30日	人民币	5.94	0.00	22,000,000.00
合计	/	/	/	/	0.00	22,000,000.00

## 24、 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	53,516,750		32,110,050	21,406,700		53,516,750	107,033,500.00

股本增加系公司 2009 年度送转股方案在本报告期实施完毕所致。截止本公司财务报告批准报出日，前述事项尚未进行验资和办理工商变更手续。

## 25、 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	22,008,212.24	190,116.91	21,406,700.00	791,629.15
合计	22,008,212.24	190,116.91	21,406,700.00	791,629.15

资本公积减少系公司报告期内实施 2009 年度资本公积金转增股本方案所致。

## 26、 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	4,387,975.80			4,387,975.80
合计	4,387,975.80			4,387,975.80

## 27、 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	53,036,376.42	/
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	103,867.30	/
调整后 年初未分配利润	53,140,243.72	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,938,223.12	/
转作股本的普通股股利	32,110,050.00	
期末未分配利润	39,968,416.84	/

调整年初未分配利润明细：

(1) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 103,867.30 元。

## 28、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	317,018,632.31	577,771,948.36
其他业务收入	9,744,265.58	15,117,864.09
营业成本	148,610,406.72	261,551,559.56

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
服务业	427,353.62		1,679,232.71	
贸易业	60,231,436.69	49,255,610.41	49,778,346.65	42,657,112.17
房地产业	256,359,842.00	95,237,734.90	526,314,369.00	212,543,495.61
合计	317,018,632.31	144,493,345.31	577,771,948.36	255,200,607.78

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资产管理	427,353.62		1,679,232.71	
食品销售	60,231,436.69	49,255,610.41	49,778,346.65	42,657,112.17

房地产	256,359,842.00	95,237,734.90	526,314,369.00	212,543,495.61
合计	317,018,632.31	144,493,345.31	577,771,948.36	255,200,607.78

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	60,658,790.31	49,255,610.41	51,457,579.36	42,657,112.17
广州	256,359,842.00	95,237,734.90	526,314,369.00	212,543,495.61
合计	317,018,632.31	144,493,345.31	577,771,948.36	255,200,607.78

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
①	9,460,000.00	2.90
②	9,380,000.00	2.87
③	8,910,000.00	2.73
④	8,810,000.00	2.70
⑤	8,690,540.00	2.65
合计	45,250,540.00	13.85

营业收入本期较上期大幅减少，主要系本公司子公司广州市德裕发展有限公司“信达·阳光海岸”房地产项目本期实现收入较上期大幅减少所致。

## 29、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	12,111,501.18	26,065,596.18	营业额 5%
城市维护建设税	955,507.82	1,898,078.20	应交增值税、营业税税额 7%
教育费附加	412,661.52	817,033	应交增值税、营业税税额 3%
土地增值税	37,708,883.52	71,831,981.38	按四档超率累进税率
其他	785,576.16	1,297,524.06	
合计	51,974,130.20	101,910,212.82	/

营业税金及附加本期较上期大幅减少，主要系本公司子公司广州市德裕发展有限公司信达·阳光海岸房地产项目本期实现收入较上期大幅减少所致。

## 30、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	5,417,578.13	2,374,426.14
办公费	249,323.29	302,871.08
差旅费	244,662.49	342,150.31

业务招待费	247,200.00	115,022.30
广告宣传费	3,867,745.57	7,510,458.47
运输费	849,139.94	530,220.45
其他销售费用	1,831,272.94	3,161,239.13
合计	12,706,922.36	14,336,387.88

## 31、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	12,220,903.13	3,831,096.07
办公费	453,750.26	293,383.66
差旅费	1,338,615.05	1,096,692.45
租赁费	906,008.86	377,134.24
中介费	2,452,683.62	2,218,000.00
业务招待费	431,556.60	342,735.70
其他管理费用	4,858,280.56	4,969,847.31
合计	22,661,798.08	13,128,889.43

## 32、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,553,200.88	8,489,530.95
利息收入	-1,014,026.48	-1,034,774.28
手续费及其他	50,597.93	183,281.66
合计	5,589,772.33	7,638,038.33

## 33、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,788,845.59	-491,044.70
处置长期股权投资产生的投资收益	117,632.31	-597,419.66
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	39,513.62	
可供出售金融资产等取得的投资收益		-68,542.92
其他		514,116.00
合计	-3,631,699.66	-642,891.28

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的 原因
上海人民日报报栏报亭文化发展有	-3,788,845.59	665,155.03	本期亏损

限公司			
泰州同达有线数字网络有限公司		-1,156,199.73	上年处置
合计	-3,788,845.59	-491,044.70	/

## 34、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,173,796.82	168,459.60
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失	6,212,056.10	4,604,550.72
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	7,385,852.92	4,773,010.32

## 35、营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	7,043.66	751.42	7,043.66
其中：固定资产处置利得	7,043.66	751.42	7,043.66
政府补助	254,489.67	239,206.03	254,489.67
其他	25,234.05	8,077,684.43	25,234.05
合计	286,767.38	8,317,641.88	286,767.38

## (2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
企业所得税财政返还	254,489.67	239,206.03	根据洋浦经济开发区优惠政策（浦局（2007）127号）文件，缴纳的企业所得税洋浦地方留成财政扶持。
合计	254,489.67	239,206.03	/

## 36、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		2,872.45	
其中：固定资产处置损失		2,872.45	
其他	6,358.71	157,576.30	6,358.71
合计	6,358.71	160,448.75	6,358.71

## 37、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	28,415,208.91	62,153,090.56
递延所得税调整	-7,358,241.27	-14,429,208.53
合计	21,056,967.64	47,723,882.03

## 38、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益= $P0 \div S$  $S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$ 

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

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

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

本报告期，公司不存在稀释性潜在普通股之情形。

## 39、 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

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

小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他	190,116.91	
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	190,116.91	
合计	190,116.91	70,064.00

40、 现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
泰州同达有线数字网络有限公司	11,800,000.00
同达创业国际贸易（北京）有限公司	3,000,000.00
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	1,658,300.00
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	1,420,000.00
租金收入及其他	11,148,430.71
合计	29,026,730.71

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	1,223,300.00
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	3,000,000.00
付现费用及其他	17,551,354.13
合计	21,774,654.13

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海同达创业置地有限公司	157,910,000.00
合计	157,910,000.00

本报告期，广州市德裕发展有限公司收到上海同达创业置地有限公司往来款 15791 万元。

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：



单位：元 币种：人民币

项目	金额
海南建信投资管理股份有限公司	20,000,000.00
上海同达创业置地有限公司	156,894,000.00
上海同达创业置地有限公司	5,000,000.00
合计	181,894,000.00

本报告期，广州市德裕发展有限公司偿还海南建信投资管理股份有限公司借款本金 2000 万元、支付上海同达创业置地有限公司往来款 15689.40 万元；海南万立达实业有限公司偿还上海同达创业置地有限公司借款本金 500 万元。

## 41、现金流量表补充资料：

## (1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	53,425,756.65	149,342,133.93
加：资产减值准备	7,385,852.92	4,773,010.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,629,271.93	3,194,191.17
无形资产摊销	68,000.04	68,000.04
长期待摊费用摊销	498,308.37	224,040.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-7,043.66	-752.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		2,872.45
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,760,423.91	8,302,837.90
投资损失（收益以“-”号填列）	3,631,699.66	642,891.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,248,260.20	-14,429,208.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	60,398,024.89	66,731,853.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-15,538,836.51	91,453,892.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-60,404,128.13	194,905,587.08
其他	21,649,744.52	2,244,918.72
经营活动产生的现金流量净额	72,248,814.39	507,456,267.72
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	76,400,007.83	178,271,586.77
减：现金的期初余额	178,271,586.77	44,301,935.33
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	-101,871,578.94	133,969,651.44

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	76,400,007.83	178,271,586.77
其中：库存现金	38,156.23	216,438.08
可随时用于支付的银行存款	76,361,851.60	178,055,148.69
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	76,400,007.83	178,271,586.77

## (八) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
信达投资有限公司	有限责任公司	北京	刘亚晶	投资	20	40.68	40.68	中国信达资产管理股份有限公司	71092684-4

## 2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

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

上海新亚快餐食品有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	胡俊鹏	服务业	100	95	95	63124480-2
广州市同达装饰建筑有限公司	有 限 责 任 公 司	广州	胡俊鹏	装饰 建筑、建材	300	30	60	66813889-4

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
二、联营企业								
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	梅连山	户 外 广 告	2,000	49	49	74957314-2

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国信达资产管理公司上海办事处	其他	83425723-2
海南建信投资管理股份有限公司	母公司的控股子公司	28400968-X
上海信达立人投资管理有限公司	母公司的控股子公司	13382815-1
海南万泉热带农业投资有限公司	母公司的控股子公司	20146590-4

## 5、关联交易情况

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
中国信达资产管理公司上海办事处	受托招租、代收租金	协议价格	389,264.72	91.09	654,265.03	38.96
上海信达立人投资管理有限公司	受托招租、代收租金	协议价格	38,088.90	8.91	1,024,967.68	61.04

## (1) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表:

单位: 元 币种:人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	年度确认的托管收益/承包收益
海南建信投资管理股份有限公司	上海同达创业投资股份有限公司	股权托管	2010年4月1日	2011年3月31日		
海南万泉热带农业投资有限公司	上海同达创业投资股份有限公司	股权托管	2008年1月1日	2011年12月31日		

为了加强对广州市同达装饰建筑有限公司(以下简称"同达装饰")的管理,统一事权,本公司受海南建信投资管理股份有限公司(以下简称"海南建信")委托,管理其持有的同达装饰30%股权,委托期限自2010年4月1日至2011年3月31日。在此期间,海南建信在同达装饰股东会上的30%表决权将全部由本公司代为行使。除此之外,同达装饰《章程》规定的其他相关权利与义务均不改变。

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

## (2) 关联方资金拆借

单位: 元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
海南建信投资管理股份有限公司	28,787,242.87		2010年12月31日	以前年度累积
信达投资有限公司	4,000,000.00	2010年11月10日	2011年2月10日	期后已偿还

## (3) 关联方资产转让、债务重组情况

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	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(%)
海南万泉热带农业投资有限公司	收购上海同达创业贸易有限公司10%股权	收购	以评估价为基础的协议价格	1,149,500.00	100	0	0

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	1,540,000.00	45,827.41	3,395,000.00	16,975.00
预付账款	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	5,553.64	0.00	5,553.64	0.00

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	0.00	3,000,000.00
其他应付款	海南建信投资管理股份有限公司	28,787,242.87	48,787,242.87
其他应付款	信达投资有限公司	4,205,625.00	22,744,085.53

## (九) 股份支付:

无

## (十) 或有事项:

## 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

经公司 2004 年第二次临时股东大会审议通过, 公司通过竞拍取得联合广场 B 栋 B14、B15 两处房产。(详见本公司 2004 年 12 月 17 日在《上海证券报》和上海证券交易所网站上刊登的临时公告: 临 2004-026)。2009 年 6 月 4 日, 本公司接到深圳市福田区人民法院应诉通知书[(2009)深福法民三初字第 1866 号]: 深圳市国土资源和房产管理局(原深圳市规划国土局)诉本公司及第三人深圳市国泰联合广场投资有限公司合同纠纷一案, 请求: ①本公司支付联合广场 B 栋 B14、B15 两处房产所欠地价款本金人民币 3,400,544.00 元、利息 4,322,127.69 元、滞纳金 5,952,647.60 元(暂记至 2009 年 4 月 30 日), 共计人民币 13,675,319.29 元; ②由被告承担本案诉讼费。截止本公司财务报告批准报出日, 本案尚未判决。

## (十一) 承诺事项:

无

## (十二) 资产负债表日后事项:

## 1、其他资产负债表日后事项说明

①2011 年 1 月 28 日本公司偿还母公司信达投资有限公司借款本金计 4,000,000.00 元、利息 228,125.00 元;

②本公司于 2011 年 2 月 21 日以 50,000.00 元受让上海同达工会持有的上海新亚快餐食品有限公司 5% 的股份, 经此次受让后对其控股比例变更为 100%。

③根据公司 2006 年 12 月与中国信达信托投资公司清算组签订的《资产置换协议书》及其补

充协议，公司协助执行催收上海汇德丰房地产国际金融中心房地产有限公司债权，并约定按照回收债权本金的金额 40%、按照回收债权利息的金额 70% 分别给予提成。2011 年 2 月 15 日公司已经收回上海汇德丰房地产国际金融中心房地产有限公司债权本息共计 13,000,000.00 元。

(十三) 其他重要事项:

1、以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000,000.00
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产					
金融资产小计	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000,000.00

2、其他

①本公司经董事会批准于 2010 年 10 月 28 日以 1,149,500.00 元受让海南万泉热带农业投资有限公司持有的上海同达创业贸易有限公司 10% 股权，经此次受让后对其控股比例变更为 100%。

②本公司经董事会批准于 2010 年 11 月 25 日以 1,800,000.00 元出让本公司持有的海南万泉农产品批发市场有限公司 9.8% 股权。

③本公司经董事会批准于 2010 年 11 月 4 日以 43,575,000.00 元价格（含拍卖佣金）经拍卖收购上海“乐凯大厦”20-21 层房产，目前暂未取得产权证明。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款:

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

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

2、其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	5,453,880.00	17.36	5,453,880.00	50.19	17,253,880.00	37.60	5,512,880.00	57.08

并单项计提坏账准备的其他应收账款								
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	25,430,606.55	80.93	4,873,930.29	44.85	28,114,407.46	61.28	3,630,637.74	37.59
组合小计	25,430,606.55	80.93	4,873,930.29	44.85	28,114,407.46	61.28	3,630,637.74	37.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	538,901.34	1.71	538,901.34	4.96	514,505.57	1.12	514,505.57	5.33
合计	31,423,387.89	/	10,866,711.63	/	45,882,793.03	/	9,658,023.31	/

- ①单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款是指金额 200 万元以上且单项计提坏账准备的其他应收款项;
- ②按账龄组合计提坏账准备的其他应收账款是指按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项, 包括单项金额重大或不重大且按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项;
- ③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款是指金额低于 200 万元且单项计提坏账准备的其他应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
合计	5,453,880.00	5,453,880.00	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	6,516,482.90	25.63	813.84	10,949,335.70	38.95	3,688.29

1至2年	5,701,551.89	22.42	30.00	649,564.81	2.31	30.00
2至3年	648,564.81	2.55		1,718,303.86	6.11	75.00
3至4年	216,803.86	0.85		2,656,225.50	9.45	3,121.00
4至5年	240,059.50	0.94	19,513.20	6,449,253.50	22.94	1,870,150.20
5年以上	12,107,143.59	47.61	4,853,573.25	5,691,724.09	20.24	1,753,573.25
合计	25,430,606.55	100.00	4,873,930.29	28,114,407.46	100.00	3,630,637.74

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
①	215,620.00	215,620.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
②	174,000.00	174,000.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
③	72,450.00	72,450.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
④	24,395.77	24,395.77	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
⑤	20,229.57	20,229.57	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
⑥	32,206.00	32,206.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
合计	538,901.34	538,901.34	/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
泰州同达有线数字网络有限公司	按约定收回	个别认定	59,000	11,800,000	59,000
合计	/	/	59,000	/	/

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

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

(4) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

①应收大地发行中心 6,200,000 元系本公司支付的收购大地发行中心持有的上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司股权款。

②应收嘉丽商务大厦 5,453,880 元为项目借款。

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

④应收各子公司的款项为往来款。



## (5) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
大地发行中心	非关联方	6,200,000.00	5年以上	19.73
嘉丽商务大厦	非关联方	5,453,880.00	5年以上	17.36
广州市德裕发展有限公司	控股子公司	5,950,000.00	1年以内	18.93
上海同达创业贸易有限公司	控股子公司	4,972,798.04	1-2年	15.83
上海新亚快餐食品有限公司	控股子公司	4,571,850.84	历史累积	14.55
合计	/	27,148,528.88	/	86.40

## (6) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
广州市德裕发展有限公司	控股子公司	5,950,000.00	18.93
上海同达创业贸易有限公司	控股子公司	4,972,798.04	15.83
上海新亚快餐食品有限公司	控股子公司	4,571,850.84	14.55
合计	/	15,494,648.88	49.31

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海新亚快餐食品有限公司	950,000.00	950,000.00		950,000.00	950,000.00		95	95	
上海同达创业贸易有限公司	6,552,950.00	5,400,000.00	1,152,950.00	6,552,950.00			100	100	
海南万立	15,250,000.00	2,689,299.38		2,689,299.38			55	55	

达实有限公司									
广州市德裕发展有限公司	14,700,000.00	14,700,000.00		14,700,000.00			49	55	股权托管
广州市同达装饰建筑有限公司	900,000.00	900,000.00		900,000.00			30	60	股权托管
江都亚海造船有限公司	15,530,140.27	15,530,140.27		15,530,140.27	13,977,126.24	6,212,056.10	19	19	
海南万泉农产品批发市场有限公司	1,682,367.69	1,682,367.69	-1,682,367.69				9.8	9.8	

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海人民日报报栏报	9,800,000.00	8,973,214.13	-3,788,845.59	5,184,368.54				49	49	

亨文化 发展有 限公司										
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	427,353.62	1,679,232.71
其他业务收入	2,679,753.71	2,578,629.53
营业成本	937,180.14	937,206.48

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
服务业	427,353.62		1,679,232.71	
合计	427,353.62		1,679,232.71	

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资产管理	427,353.62		1,679,232.71	
合计	427,353.62		1,679,232.71	

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	427,353.62		1,679,232.71	
合计	427,353.62		1,679,232.71	

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
中国信达资产管理公司上海办事处	389,264.72	12.53
深圳市格兰德酒店有限公司	1,258,467.24	40.50
深圳市亿晟达时装有限公司	463,760	14.93
深圳歌路娜时装有限公司	252,960	8.14
深圳市兴祥服装有限公司	252,960	8.14
合计	2,617,411.96	84.24

## 5、投资收益：

## (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	7,150,000.00	59,780,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-3,788,845.59	-491,044.70
处置长期股权投资产生的投资收益	117,632.31	-597,419.66
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	39,513.62	
可供出售金融资产等取得的投资收益		-68,542.92
其它		514,116.00
合计	3,518,300.34	59,137,108.72

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广州市德裕发展有限公司		59,780,000.00	上期利润分配
海南万立达实业有限公司	7,150,000.00		本期利润分配
合计	7,150,000.00	59,780,000.00	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	-3,788,845.59	665,155.03	本期亏损
泰州同达有线数字网络有限公司		-1,156,199.73	上年处置
合计	-3,788,845.59	-491,044.7	/

## 6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-11,840,554.54	59,250,428.31
加：资产减值准备	7,420,744.42	5,790,803.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	964,102.79	962,305.01
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	104,812.56	104,812.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-660.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		2,872.45
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	519,989.86	1,360,470.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,518,300.34	-59,137,108.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,148,440.53	-1,525,622.67

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	14,449,405.14	21,753,456.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,384,864.67	-39,611,588.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,336,624.03	-11,049,830.43
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	7,788,631.53	49,880,446.27
减：现金的期初余额	49,880,446.27	297,454.58
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	-42,091,814.74	49,582,991.69

## (十五) 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	7,043.66
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	254,489.67
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-54,925.88
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	59,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,875.34
所得税影响额	-72,043.86
少数股东权益影响额（税后）	-53,573.07
合计	158,865.86

## 2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.28	0.1769	0.1769
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.17	0.1755	0.1755

## 3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

以下基于合并会计报表项目：

(1) 货币资金期末较年初减少 57%，主要由于广州市德裕发展有限公司（以下简称“广州德

裕”)本报告期支付少数股东股利、2009 年度企业所得税及公司本部偿还信达投资有限公司借款本金所致。

(2) 交易性金融资产系公司本报告期购买的建设银行理财产品尚未赎回的部分。

(3) 应收账款期末较年初减少 21%，主要由于上海同达创业贸易有限公司（以下简称“上海贸易”）及海南万立达实业有限公司（以下简称“海南万立达”）应收账款回笼所致。

(4) 预付款项期末较年初增加 998%，主要系公司本部本报告期收购上海“乐凯大厦”房产项目支付的款项。

(5) 其他应收款期末较年初减少 66%，主要由于公司本部收回泰州同达有线数字网络有限公司 1180 万元、上海贸易收回同达创业国际贸易（北京）有限公司 300 万元。

(6) 存货期末较年初减少 18%，主要由于广州德裕本期结转房地产销售成本所致。

(7) 长期股权投资期末较年初减少 63%，主要由于公司本部计提长期股权投资减值准备、按权益法确认对上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司的投资亏损份额，以及出售海南万泉农产品批发市场有限公司股权共同作用所致。

(8) 投资性房地产期末较年初减少 44%，主要由于海南万立达本期结转写字楼及车位销售成本所致。

(9) 递延所得税资产期末较年初增加 42%，主要由于本期广州德裕计提土地增值税准备及公司本部计提资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异所致。

(10) 应付账款期末较年初减少 60%，主要由于广州德裕本期支付工程款所致。

(11) 预收款项期末较年初减少 40%，主要由于广州德裕本期结转房地产销售收入所致。

(12) 应付职工薪酬期末较年初增加 810%，主要由于公司及下属子公司计提绩效工资及销售提成所致。

(13) 应交税费期末较年初减少 62%，主要由于广州德裕本期汇算清缴 2009 年度企业所得税及预缴相关税费所致。

(14) 应付股利期末较年初减少 97%，主要由于广州德裕本期支付上年末未付的少数股东股利所致。

(15) 其他应付款期末较年初减少 14%，主要由于公司本部偿还信达投资有限公司借款、海南万立达偿还上海同达创业置地有限公司借款、广州德裕偿还海南建信投资管理股份有限公司借款，以及广州德裕新增计提土地增值税准备共同作用所致。

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

(17) 股本期末较年初增加 100%，系公司 2009 年度利润分配及资本公积转增股本方案在本报告期实施完毕并进行账务处理所致。

(18) 资本公积期末较年初减少 96%，主要由于公司 2009 年度资本公积金转增股本方案在本报告期实施完毕并进行账务处理所致。

(19) 由于广州德裕本报告期营业收入较上年同期大幅下降，导致营业成本、营业税金及附加、利润等相关指标大幅下降；报告期管理费用大幅上升的主要原因是计提绩效工资所致。

(20) 经营活动产生的现金净流量较上年同期减少 86%，主要由于广州德裕本期收到的售房款较上年同期大幅下降所致。

(21) 投资活动产生的现金净流量较上年同期减少 6315%，主要由于公司本部本期收购上海“乐凯大厦”房产项目所致。“收回投资收到的现金”项目中包括赎回建设银行理财产品 4600 万元、“投资支付的现金”项目中包括购买建设银行理财产品 5000 万元。

(22) 筹资活动产生的现金净流量较上年同期增长 64%，主要由于广州德裕本期偿还债务金额较上年同期大幅减少所致。

## 十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 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、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

上海同达创业投资股份有限公司

董事长：周立武

二〇一一年三月十七日