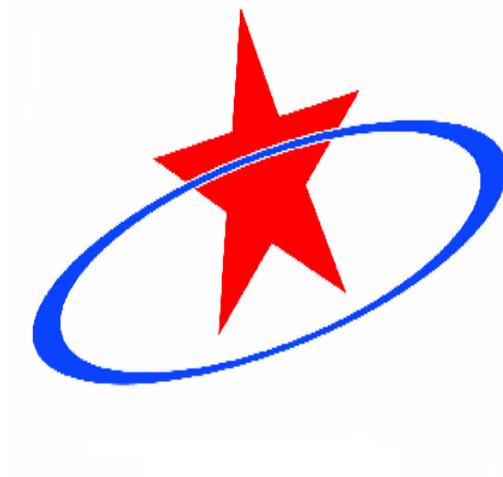


# 上海创兴置业股份有限公司

600193

## 2010 年年度报告





## 目录

一、 重要提示 .....	3
二、 公司基本情况 .....	3
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	4
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 .....	12
七、 股东大会情况简介 .....	15
八、 董事会报告 .....	16
九、 监事会报告 .....	25
十、 重要事项 .....	26



## 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) 为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	郭恒达
主管会计工作负责人姓名	郑玉蕊
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	周清松

公司负责人郭恒达、主管会计工作负责人郑玉蕊及会计机构负责人（会计主管人员）周清松声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海创兴置业股份有限公司
公司的法定英文名称	SHANGHAI PROSOLAR REAL ESTATE CO., LTD
公司法定代表人	郭恒达

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市浦东新区康桥路 1388 号 3 楼 A
注册地址的邮政编码	201315
办公地址	厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层



办公地址的邮政编码	361012
电子信箱	dayang@public.xm.fj.cn

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董秘办

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	创兴置业	600193	厦门大洋、创兴科技

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1996 年 8 月 25 日	
公司首次注册登记地点	厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层	
首次变更	公司变更注册登记日期	2010 年 12 月 15 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区康桥路 1388 号三楼 A
	企业法人营业执照注册号	350200100002537
	税务登记号码	350205155181037
	组织机构代码	15518103-7
公司聘请的会计师事务所办公地址	广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 27 楼	

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	110,216,816.39
利润总额	104,856,952.47
归属于上市公司股东的净利润	119,040,680.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	114,382,644.86
经营活动产生的现金流量净额	-29,814,528.56

## (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	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,359,863.92	违约金、罚款等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,711,508.78	上市公司母公司历年多计提所得税费用与所得税汇算清缴产生差异。
所得税影响额	1,179,170.06	
少数股东权益影响额（税后）	127,220.29	
合计	4,658,035.21	



## (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
营业收入	99,684,230.90	89,648,451.51	11.19	307,835,684.32
利润总额	104,856,952.47	7,471,522.76	1,303.42	64,852,863.31
归属于上市公司股东的净利润	119,040,680.07	10,559,605.13	1,027.32	52,972,309.44
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	114,382,644.86	11,626,098.99	883.84	56,759,834.48
经营活动产生的现金流量净额	-29,814,528.56	118,303,931.97	-125.20	-4,355,316.13
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末
总资产	907,969,090.08	721,835,694.64	25.79	614,746,049.30
所有者权益（或股东权益）	456,476,466.86	328,653,502.48	38.89	442,661,501.05

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.55	0.05	1,000.00	0.24
稀释每股收益（元 / 股）	0.55	0.05	1,000.00	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.52	0.05	940.00	0.26
加权平均净资产收益率（%）	30.67	2.36	增加 28.31 个百分点	12.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	29.47	2.60	增加 26.87 个百分点	13.50
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.14	0.54	-125.93	-0.02
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	2.09	1.51	38.41	2.03

## 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、无限售条件流通股份	218,140,000	100.00						218,140,000	100.00
1、人民币普通股	218,140,000	100.00						218,140,000	100.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	218,140,000	100.00						218,140,000	100.00

## 2、限售股份变动情况

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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

#### 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	19,868 户					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内 增减	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结的 股份数量
厦门百汇兴投资有限公司	境内非国有法人	14.70	32,072,099	0	0	质押 32,070,000
厦门大洋集团股份有限公司	境内非国有法人	10.23	22,315,137	0	0	无
厦门博纳科技有限公司	境内非国有法人	7.76	16,924,516	0	0	质押 16,500,000
厦门市迈克生化有限公司	境内非国有法人	4.62	10,070,620	-2,015,400	0	未知
交通银行一博时新兴成长股票 型证券投资基金	其他	3.44	7,499,908	7,499,908	0	未知
中国农业银行一鹏华动力增长 混合型证券投资基金(LOF)	其他	2.75	6,000,001	6,000,001	0	未知
陶勇	境内自然人	1.32	2,888,119	2,088,119	0	未知
中国银行一嘉实稳健开放式证	其他	1.31	2,847,935	2,847,935	0	未知



券投资基金						
通用电气资产管理公司—GEAM 信托基金中国 A 股基金	其他	1.26	2,754,551	2,754,551	0	未知
三星投资信托运用株式会社—三星中国指标股母基金	其他	0.92	1,999,995	1,999,995	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类及数量		
厦门百汇兴投资有限公司	32,072,099			人民币普通股		
厦门大洋集团股份有限公司	22,315,137			人民币普通股		
厦门博纳科技有限公司	16,924,516			人民币普通股		
厦门市迈克生化有限公司	10,070,620			人民币普通股		
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	7,499,908			人民币普通股		
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	6,000,001			人民币普通股		
陶勇	2,888,119			人民币普通股		
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	2,847,935			人民币普通股		
通用电气资产管理公司—GEAM 信托基金中国 A 股基金	2,754,551			人民币普通股		
三星投资信托运用株式会社—三星中国指标股母基金	1,999,995			人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	厦门百汇兴投资有限公司、厦门大洋集团股份有限公司和厦门博纳科技有限公司为一致行动人。公司未发现其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。					

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

此外，厦门大洋集团股份有限公司持有本公司 10.23% 的股权，与厦门百汇兴投资有限公司、厦门博纳科技有限公司为一致行动人。

### (2) 控股股东情况

#### ○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	厦门百汇兴投资有限公司
单位负责人或法定代表人	郑玉蕊
成立日期	1990 年
注册资本	2,300



主要经营业务或管理活动	对农业、房地产业、生物工程的投资和电子产品的开发、生产、销售（涉及专项管理规定的除外）及饲料加工、生产。
-------------	--

单位：万元 币种：人民币

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

## (3) 实际控制人情况

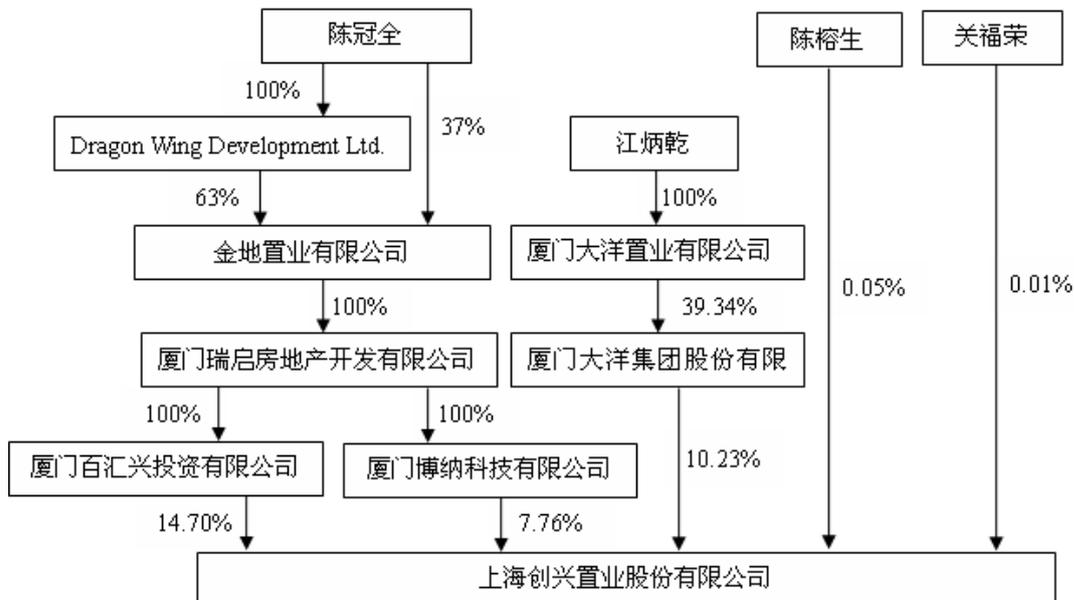
○ 自然人

姓名	陈冠全
国籍	美国
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	2004 年 9 月-2009 年 5 月，美国德州大学（University of Texas）攻读建筑学专业。2006 年 1 月至今，兼任 G and Rong Company 总经理。现任上海振龙房地产开发有限公司董事、本公司董事。

## (4) 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。

## 3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 4、其他持股在百分之十以上的法人股东



单位:元 币种:人民币

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

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
郭恒达	董事长	男	59	2008年6月6日	2011年6月5日	0	0	-	28.08	否
蒲晓东	董事、总裁	男	42	2008年6月6日	2010年7月6日	0	0	-	25.00	否
陈冠全	董事	男	25	2009年7月3日	2011年6月5日	0	0	-	0	是
郑玉蕊	董事、执行总裁、财务总监	女	46	2008年6月6日	2011年6月5日	0	0	-	20.28	否
魏原	董事、执行总裁	男	52	2008年6月6日	2011年6月5日				41.17	否
严曙	董事、执行总裁	男	45	2008年6月6日	2010年1月22日	0	0	-	0	否
刘正兵	董事	男	49	2010年6月16日	2011年6月5日	0	0	-	0	是
林德俊	独立董事	男	38	2008年6月6日	2011年6月5日	0	0	-	3.60	否
雷震球	独立董事	男	35	2008年6月6日	2011年6月5日	0	0	-	3.60	否
黄晓良	独立董事	男	49	2008年6月6日	2011年6月5日	0	0	-	3.60	否
陈文华	监事会主席	女	57	2008年6月6日	2011年6月5日	14,891	11,191	减持	1.00	是
苏新龙	监事	男	46	2008年6月6日	2011年6月5日				0	否
王晓珊	监事	男	53	2008年6月6日	2011年6月5日				0	是
周清松	监事	男	36	2008年6月6日	2011年6月5日				11.58	否
吴映月	监事	女	32	2008年6月6日	2011年6月5日				6.20	否
李晓玲	董事会秘书、副总裁	女	40	2008年6月6日	2011年6月5日				19.08	否
易善华	副总裁	男	46	2008年6月6日	2011年6月5日				30.77	否
合计	/	/	/	/	/	14,891	11,191	/	193.96	/

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

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



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

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

魏原：曾任本公司独立董事，本公司控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司总经理，本公司董事兼总裁，已于 2011 年 4 月 26 日离任。

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

刘正兵：历任上海大都会高尔夫俱乐部和上海陆家嘴高尔夫俱乐部经理，现任上海振龙房地产开发有限公司董事长、副总经理，本公司董事。

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

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

黄晓良：曾就职于福建省泉州赖氨酸厂、泉州大泉赖氨酸有限公司。现任中共泉州市名流实业股份有限公司支部委员会书记；泉州市名流路桥投资开发股份有限公司董事会秘书、总经理助理；本公司独立董事；丰泽区政协第三届常委、经济委主任；致公党第十届泉州市委员会委员、致公党丰泽区工委副主委；丰泽区经济社会发展顾问组成员；丰泽区人民法院人民陪审员；丰泽区审计局特约审计员；丰泽区环保局廉政监督员；丰泽区外经贸局廉政监督成员。

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

苏新龙：曾任本公司独立董事、副总经理。现任厦门大学管理学院会计系教授、硕士生导师，本公司监事。

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

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

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

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

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

#### （一）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
郭恒达	厦门大洋集团股份有限公司	董事	1996 年	至今	否
郑玉蕊	厦门百汇兴投资有限公司	执行董事	1998 年	至今	否
陈文华	厦门博纳科技有限公司	执行董事、经理	2008 年	至今	是
王晓珊	厦门大洋集团股份有限公司	副总经理	1999 年	至今	是



## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
林德俊	厦门甲圣投资咨询有限公司	董事长	2006 年	至今	是
雷震球	北京市大成律师事务所厦门分所	律师	2004 年	至今	是
黄晓良	泉州市名流路桥投资开发股份有限公司	董事会秘书、总经理助理	1994 年	至今	是
陈冠全	上海振龙房地产开发有限公司	董事、总经理	2009 年	至今	是
陈冠全	G and Rong Company	董事	2006 年	至今	是
刘正兵	上海振龙房地产开发有限公司	董事长、副总经理	2009 年	至今	是
刘正兵	上海岳衡矿产品销售有限公司	董事长	2010 年	至今	否
苏新龙	厦门大学管理学院	教授、硕士生导师	2008 年	至今	是

## (二) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

## (三) 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
严曙	董事、执行总裁	离任	因工作变动，向公司辞去董事、执行总裁职务。
蒲晓东	董事、总裁	离任	因工作变动，向公司辞去董事、总裁职务。
刘正兵	董事	聘任	增补董事。

## (四) 公司员工情况

在职员工总数	188
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
行政及后勤管理	29
销售人员	4
工程技术	39
财务人员	11
生产工人	105
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	1
本科	39
大专及以下	148



## 六、 公司治理结构

### （一）公司治理的情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9、公司治理专项活动开展情况：

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



报告期内，公司根据中国证监会的有关部门规定，继续深化完善公司治理，公司根据《企业内部控制基本规范》的指导，梳理、修订公司各项内部控制制度，不断提升公司治理水平和完善风险控制，制定了公司募集资金管理制度、外部信息使用人管理制度、内幕信息知情人管理制度、年报信息披露重大差错责任追究制度。

年内未完成整改的问题				
问题说明	整改责任人	未及时完成整改的原因	目前整改进展	承诺完成整改的时间
同业竞争	陈冠全	见表后注 1	见表后注 2	2011 年 12 月 31 日

注 1：公司于 2008 年 6 月 11 日启动重大资产重组，拟以发行股份的方式向厦门博纳科技有限公司购买其持有的上海振龙房地产开发有限公司 60.07% 股权，以解决公司与实际控制人在房地产行业方面存在的同业竞争问题。上述收购事项启动后，受全球金融危机的影响，当年国内经济形势及国内房地产行业的经营环境发生了重大变化，该事项未能获得独立董事的认可，公司董事会于 2008 年 11 月 10 日召开会议决议终止本次重大资产重组。（详细见公司 2008 年 6 月 12 日、11 月 11 日在上海证券报和上海证券交易所网站刊载的公司公告）

注 2：公司于 2011 年 1 月 11 日召开第四届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于解决本公司与控股股东在房地产开发业务方面同业竞争的议案》，为进一步完善公司治理，解决本公司与控股股东在房地产开发业务方面同业竞争，公司拟于 2011 年加强营销，力争完成“东方夏威夷”项目尚余少量未售别墅的销售和交房工作。若因客观困难未能完成，本公司将采取托管他方经营或其他方式确保在 2011 年 12 月 31 日前消除与控股股东在房地产开发业务方面的同业竞争。（详细见公司 2011 年 1 月 12 日在上海证券报、证券日报及上海证券交易所网站刊载的公司公告）

## （二）董事履行职责情况

### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
郭恒达	否	7	5	1	1	0	否
蒲晓东	否	3	2	1	0	0	否
陈冠全	否	7	5	1	1	0	否
郑玉蕊	否	7	6	1	0	0	否
魏原	否	7	6	1	0	0	否
刘正兵	否	4	1	0	3	0	否
林德俊	是	7	6	1	0	0	否
雷震球	是	7	6	1	0	0	否
黄晓良	是	7	4	1	2	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	1
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的情况。

### 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》及董事会各专业委员会的工作细则等制度，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务都做出了规定，并根据法律法规要求及时对以上制度进行修改完善。

报告期内，公司独立董事按照上述相关工作制度的具体要求，行使公司赋予的权利，诚信勤勉履行职责，亲自出席或以授权委托的方式参加董事会和股东大会会议，在年度股东大会向股东述职，对公司运营情况进行有效监督，并提出合理建议，对公司重要事项发表独立意见，并通过各专门委员会发挥各专项职能，积极维护公司股东尤其是中小股东的合法权益。

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

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

#### （四）公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规及规范性文件的有关规定，建立健全内部控制制度。公司的内控制度涵盖财务控制、业务控制、资产管理、信息披露、对外投资、对外担保、关联交易控制等生产经营管理全过程，逐步形成了规范的管理体系，确保各项工作有章可循，管理有序，进一步提升了公司经营管理水平和风险防范能力。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司依据《公司法》和《公司章程》，建立了完善的法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》等规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及经理层的权责范



	<p>围和工作程序，建立了完善的法人治理结构。公司通过建立和健全业务流程，建立考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。目前已建立了公司总部和控股子公司经营管理活动的相关内部控制制度。</p> <p>公司将以《企业内部控制规范》的颁布和执行为契机，对公司的各项内部控制制度进行全面、系统的梳理，继续建立健全公司的内部控制。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立了内审部作为公司的内部控制检查监督部门。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>公司通过公司内部审计或聘请第三方对各业务领域的内控执行情况进行检查和评估，保证内控执行质量。财务部对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。</p> <p>公司监事会对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会下设审计委员会，主要负责监督公司的内部审计制度及其实施，审计委员会下设内审部，独立开展公司内部审计和监督检查工作，对公司各部门和控股子公司的财务收支、生产经营活动等情况进行审计与核查，并对公司内部管理体系以及各单位内部控制制度的情况进行检查监督。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司建立了独立的会计机构，在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的会计人员以保证财会工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到相互牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截至本报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司将继续加强公司内审队伍的建设，提高内审水平；并聘请具备资格的会计师事务所对公司内部控制的有效性进行审计，不断完善、强化公司内部控制。

#### （五）高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员建立责权利相结合的考评及激励约束机制。

#### （六）公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

上海创兴置业股份有限公司 2010 年度社会责任报告

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

#### （二）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

## 七、股东大会情况简介

### （一）年度股东大会情况



会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 6 月 16 日	《上海证券报》、《证券日报》	2010 年 6 月 17 日

2009 年度股东大会以现场召开方式审议通过了：《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2009 年度利润分配方案和资本公积金转增股本方案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《公司〈2009 年度报告〉及摘要》、《厦门创兴置业股份有限公司募集资金管理制度》、《关于增补公司第四届董事会董事的议案》、《公司 2009 年度社会责任报告》。

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内总体经营情况

2010 年度，国家把深入贯彻落实科学发展观、加快转变经济发展方式作为调整的方向，国民经济运行态势总体良好，经国家统计局测算，2010 年度国内生产总值（GDP）为 397983 亿元，比上年增长 10.3%。受流动性充足、通货膨胀预期、人民币升值预期等因素影响，国内商品住宅供需保持旺盛，2010 年度全国商品住宅投资同比增长 32.9%，商品住宅销售面积增长 8.0%，商品住宅销售额增长 14.4%（以上数据摘自国家统计局发布的《2010 年国民经济和社会发展统计公报》）。随着国内房地产行业、汽车、机械等主要钢铁下游行业产销增长，国内铁矿石价格自年初起不断回升，直至 4 月，达到每吨 200 美元高点，全年维持在高位。

报告期内，公司在董事会的指导下，认真落实董事会部署的各项经营计划，加快向矿产资源开发的战略转型进度，主要工作成果如下：祁东神龙矿业有限公司一期采选工程项目于 2010 年 7 月 19 日投产，由基建矿山向生产经营型大型矿山企业转变，各项规章制度建设、安全管理、人力资源配置、生产经营的激励考核机制等不断完善，生产效率随着采选工艺优化和设备磨合调试逐步提升；完成了“东方夏威夷”别墅尾盘的竣工验收和部分已售别墅的交房；此外，公司参股子公司上海振龙房地产开发有限公司营运状况良好，各项开发工作有序进行，报告期内实现商品预售额约 4.1 亿元。

2010 年度，公司实现营业收入 99,684,230.90 元，较上年同期增长 11.19%，主要来源于“东方夏威夷”别墅尾盘的销售收入；实现投资收益 110,939,790.01 元，主要是由于公司参股子公司上海振龙房地产开发有限公司的“绿洲康城-亲水湾” E-15 地块 5 标段 12#、13# 楼和 E-14 地块 1-3 标段 10 幢小高层的已售商品房在报告期内交房，结转收入和利润，本公司的投资收益相应同比大幅增长；实现营业利润 110,216,816.39 元、归属于母公司所有者的净利润 119,040,680.07 元，分别同比增长 1152.95%、1027.32%，主要是由于投资收益同比大幅度增长。此外，截止本报告期末，上海夏宫房地产开发有限公司和上海振龙房地产开发有限公司的预收房款余额分别为 260 万元、8,313.10 万元。

#### 2、公司目前具备的优势、面临的困难及可持续经营能力的简要分析

公司目前具备的优势：公司拥有一支团结稳定、经验丰富的管理团队，有助于公司的长期稳定发展；公司全资子公司祁东神龙矿业有限公司持有的老龙塘铁矿矿段开采权，资源储量丰富，可开发周期较长。

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

可持续经营能力和盈利能力：目前，公司控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司开发的“东方夏威夷”项目已经接近收尾，现无土地储备，房地产业务对上市公司主营业务收入



的贡献将不断减少。2010 年公司全资子公司祁东神龙矿业有限公司开发的老龙塘铁矿拥有近 1.1 亿吨的丰富储量，该项目丰富的铁矿石储量，能够支持公司未来长远稳定发展。

### 3、公司主营业务及其经营状况

#### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
别墅销售	94,080,408.01	45,467,898.22	51.67	7.15	17.12	减少 4.11 个百分点
铁精粉销售	5,603,822.89	9,460,889.74	-68.83	-	-	-
分产品						
房地产销售	94,080,408.01	45,467,898.22	51.67	7.15	17.12	减少 4.11 个百分点
铁粉销售	5,603,822.89	9,460,889.74	-68.83	-	-	-

#### (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海地区	94,080,408.01	4.94
湖南地区	5,603,822.89	100.00

#### (3) 公司主要供应商、客户情况

单位:元 币种:人民币

前五名供应商采购金额合计	27,536,489.12	占采购总额比重	22.64%
前五名销售客户销售金额合计	35,190,000.00	占销售总额比重	35.30%

#### (4) 与公允价值计量相关的项目

公司不存在与公允价值计量相关的项目。

### 4、报告期末公司资产构成与报告期初相比发生变动的说明

单位:元 币种:人民币

序号	项目	报告期末	报告期初	增减比例
1	货币资金	28,651,815.48	8,531,317.83	235.84%
2	应收账款	2,903,649.14	-	/
3	预付款项	1,967,601.27	21,481,743.76	-90.84%
4	存货	56,368,642.10	85,357,627.67	-33.96%
5	长期股权投资	239,572,080.13	123,825,831.93	93.48%
6	固定资产	153,040,822.23	39,721,874.16	285.28%
7	在建工程	16,055,954.51	55,857,233.85	-71.26%
8	非流动资产合计	815,618,374.00	604,087,027.25	35.02%
9	应付账款	10,130,293.60	6,936,491.09	46.04%



10	预收款项	2,643,936.64	82,863,552.00	-96.81%
11	应交税费	-5,077,025.68	15,748,093.84	-132.24%
12	应付股利	-	1,845,660.03	-100.00%
13	其他应付款	71,013,168.18	50,865,803.37	39.61%
14	一年内到期的非流动负债	-	6,000,000.00	-100.00%
15	流动负债合计	79,935,175.42	164,586,159.28	-51.43%
16	长期负债	140,000,000.00	-	/
17	预计负债	32,923,405.96	24,986,896.19	31.76%
18	非流动负债合计	362,423,405.96	224,486,896.19	61.45%
19	资本公积	7,054,464.64	1,110,604.63	535.19%
20	盈余公积	16,444,982.02	4,291,626.64	283.19%
21	未分配利润	211,998,595.90	105,111,271.21	101.69%
22	归属于母公司所有者权益合计	456,476,466.86	328,653,502.48	38.89%
23	少数股东权益	9,134,041.84	4,109,136.69	122.29%
24	股东权益合计	465,610,508.70	332,762,639.17	39.92%

变动原因：

(1) 货币资金比期初大幅增长，主要系全资子公司祁东神龙矿业有限公司向银行借入款项所致。

(2) 应收账款比期初增加 290.36 万元主要是由于公司销售的铁精矿的货款尚未结算。

(3) 预付款项比期初减少 90.84%，主要系报告期内全资子公司祁东神龙矿业有限公司相关工程结转固定资产所致。

(4) 存货比期初减少 33.96%，主要系控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司于报告期内交付了部分已售“东方夏威夷”别墅，结转成本所致。

(5) 长期股权投资比期初增加 93.48%，主要是由于系报告期内参股公司上海振龙房地产开发有限公司盈利所致。

(6) 固定资产比期初增加 285.28%，主要是由于系报告期内全资子公司祁东神龙矿业有限公司厂房、设备、巷道等转入固定资产所致。

(7) 在建工程比期初减少 71.26%，主要系报告期内全资子公司祁东神龙矿业有限公司一期选矿厂采选工程及其配套设施竣工转入固定资产所致。

(8) 非流动资产合计比期初增加 35.02%，主要系固定资产增加所致。

(9) 应付账款比期初增加 46.04%，主要系全资子公司神龙铁矿预结算应付的工程款。

(10) 预收款项比期初减少 96.81%，主要系主要系控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司于报告期内交付了部分已售“东方夏威夷”别墅，结转收入所致。

(11) 应交税费比期初减少 132.24%，主要是由于：全资子公司神龙铁矿预缴增值税 500 万元；上市公司母公司因注册地址变更做税务清算，调减应交所得税金额 871.15 万元。

(12) 应付股利比期初减少 100.00%，主要系控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司向少数股东支付股利所致。

(13) 其他应付款比期初增加 39.61%，主要系公司应付关联方资金增加及控股子公司祁东神龙应付一期工程质量保证金增加等因素综合影响所致。

(14) 一年内到期的非流动负债比期初减少 100.00%，系公司于报告期内偿还银行贷款所致。

(15) 流动负债合计比期初减少 51.43%，主要系预收帐款大幅减少所致。

(16) 长期负债比期初增加 1.40 亿元，主要系全资子公司祁东神龙矿业有限公司向银行借款所致。

(17) 预计负债比期初增加 31.76%，主要系按当期“东方夏威夷”别墅预售情况预提



土地增值税所致。

(18) 非流动负债合计期初增加 61.45%，主要系全资子公司祁东神龙矿业有限公司向银行借款，公司长期借款增加所致。

(19) 资本公积比期初增加 535.19%，系按为参股子公司上海振龙购买华宝信托产品确认为可供出售的金融资产，当期形成的公允价值调整入资本公积，公司按权益法确认的其他资本公积增加所致。

(20)、(21)、(22)、(24) 均比期初增长主要系由于本报告期公司归属于母公司所有者的净利润同比大幅增长所致。

(23) 少数股东权益比期初增长 122.29%，主要系报告期内本公司与参股子公司上海振龙房地产开发有限公司共同投资设立上海岳衡矿产品销售有限公司所致。

#### 5、报告期内利润表项目同比发生重大变动的说明

单位:元 币种:人民币

序号	项 目	报告期	上年同期	增减比例
1	营业总成本	100,407,204.52	73,446,275.47	36.71%
2	营业成本	54,928,787.96	39,825,203.34	37.92%
3	管理费用	22,392,881.25	15,006,211.99	49.22%
4	财务费用	82,682.03	1,986,461.19	-95.84%
5	资产减值损失	5,849,155.49	-218,865.29	/
6	投资收益	110,939,790.01	-7,405,583.68	/
7	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	110,939,790.01	-7,344,738.68	/
8	营业利润	110,216,816.39	8,796,592.36	1152.95%
9	营业外支出	6,161,805.68	1,473,537.46	318.16%
10	利润总额	104,856,952.47	7,471,522.76	1303.42%
11	所得税费用	-14,708,632.75	-3,715,404.83	/
12	净利润	119,565,585.22	11,186,927.59	968.80%
13	归属于母公司所有者的净利润	119,040,680.07	10,559,605.13	1027.32%

变动原因：

(1) - (2) 营业总成本、营业成本分别同比增长 36.71%、37.92%，主要是由于：①本报告期内祁东神龙矿业有限公司一期工程投产并开始销售，相应结转营业收入和营业成本；②“东方夏威夷”别墅交房数量同比增加，结转的收入和成本相应增加。

(3) 管理费用同比增加 49.22%，主要系主要本报告期内下属子公司祁东神龙矿业有限公司费用增加所致。

(4) 财务费用同比减少了 95.84%，主要系公司本期的利息支出减少所致。

(5) 资产减值损失同比大幅增加，主要系本报告期内祁东神龙矿业有限公司一期工程投产，但未达产，成本高于售价，公司相应对存货计提资产减值损失所致。

(6) - (7) 投资收益、对联营企业和合营企业的投资收益均同比大幅增长，主要系本公司的参股子公司上海振龙房地产开发有限公司“亲水湾”的 E-14 地块 10 幢小高层、E-15 地块 2 幢小高层已于 2010 年第三季度陆续交房并结转收入和利润，本公司的投资收益和营业利润相应大幅增长。

(8)、(10)、(12)、(13) 营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润均同比大幅增长，主要系本报告期内投资收益同比大幅增长所致。

(9) 营业外支出同比增加了 318.16%，主要系本公司控股子公司上海夏宫房地产开发有



限公司捐款所致。

(11) 所得税费用比上年同期大幅度减少，主要系报告期内公司原多计提应交税金调减，以及子公司上缴相关税费所致。

## 6、报告期内公司现金流情况

单位:元 币种:人民币

序号	项目	报告期	上年同期	增减额	增减比例
1	经营活动产生的现金流量净额	-29,814,528.56	118,303,931.97	-148,118,460.53	/
2	投资活动产生的现金流量净额	671,953,300.15	-1,356,805,537.18	2,028,758,837.33	/
3	筹资活动产生的现金流量净额	8,204,709,187.89	-17,537,076,510.64	25,741,785,698.53	/

变动原因:

(1) 经营活动产生的现金流量净额同比减少-131,350,955.59 元，主要系本报告期内控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司尾房销售，所收到售房款比上一年度大幅下降所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额同比增加 13,854,669.82 元，主要系报告期内全资子公司祁东神龙矿业有限公司一期采选工程购建选矿厂、设备等固定资产支出比上年同期减少所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 138,838,385.32 元，主要系报告期内全资子公司祁东神龙矿业有限公司收到中国建设银行长沙芙蓉支行的发放贷款 14000 万元所致。

## 7、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

### (1) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	报告期末总资产	报告期末净资产	营业收入	净利润
上海夏宫房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	6,800	17,278.16	12,381.35	9,408.04	2,101.92
湖南祁东神龙矿业有限公司	矿产品销售	铁矿	20,000	54,177.26	16,633.49	515.15	-2,371.06

### (2) 主要参股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	报告期末总资产	报告期末净资产	营业收入	净利润
上海振龙房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	10,388	126,617.26	49,370.84	126,957.77	30,642.05

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

本报告期内，上海振龙实现营业收入 126,957.77 万元，同比增长 1345.98%；实现净利润 30,642.05 万元，同比增长 1194.41%，本公司相应的投资收益为 11,093.98 万元（其中股权



投资价差摊销为 1,209.72 万元), 期间费用为 3,079.75 万元, 同比增加 4.84%。

截止本报告期末, 上海振龙总资产为 126,617.26 万元, 净资产为 49,370.84 万元, 资产负债率为 61.01%。截止本报告期末, 上海振龙预收房款余额为 8,313.10 万元。

本报告期内, 上海振龙本期经营活动产生的现金流量净额为-64.18 万元, 现金及现金等价物的净增加额为-9,434.74 万元。

上海振龙2011年度计划实现营业总收入约6.8亿元, 预计营业成本和期间费用约为4.7亿元。上海振龙预计2011年度正常经营所需资金约为5.9亿元, 主要用于偿还银行借款、上缴税金、支付工程款及各项费用支出。其资金需求计划主要通过预售商品房回笼资金满足。

2011年, 上海振龙计划稳步推进“绿洲康城-亲水湾”的各项工作, 重点做好以下几项工作: E-15 地块 6、7 标段公寓的竣工交房; 后续滚动开发楼盘的土地办证、报建、招标以及动迁安置工作等; 计划全年预售公寓大约 3 万平米。

## 8、公司控制的特殊目的主体情况

公司无控制的特殊目的主体情况

### (二) 对公司未来发展的展望

#### 1、新年度经营计划

我国目前工业和建筑业增长较快、固定资产投资占比较高, 譬如房地产投资、轨道交通建设(如高铁、地铁)、水利设施建设、汽车和家电消费等, 其发展对矿产资源的需求较大。我国人均矿产资源较少, 利用率较低, 部分矿产资源对进口依赖度较高, 国家政策鼓励提高国内矿产资源的开发利用。根据2011年政府工作报告, “十二五”期间, 国内工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化将深入发展, 预计经济增长可保持年均增长7%的目标, 城镇化率将由从47.5%提高到51.5%。预计在十二五期间, 国内矿产资源仍将保持旺盛需求, 公司将以此为契机, 立足铁矿石开发, 实现公司向矿产资源综合利用转型的战略目标。

2011年, 公司经营管理团队将在董事会的领导下, 完善公司治理和健全内控机制, 落实董事会的经营策略调整, 以老龙塘铁矿开发项目为重心, 做好成本控制、风险管控及资金收支统筹安排。公司2011年度计划实现营业收入约为2.6亿元, 主要来源于祁东神龙矿业有限公司铁精矿的销售收入, 以及“东方夏威夷”别墅的尾盘销售, 预计营业成本和期间费用约为2亿元。为实现该目标, 2011年公司将重点做好以下几项工作:

(1) 加强神龙矿业的各项铁矿采选管理工作, 提高生产效率, 早日实现一期采选工程达产, 突破盈亏平衡, 逐步盈余, 力争 2011 年度实现采选原矿 90 万吨, 产铁精粉 15 万吨。同时, 公司将在矿产资源领域拓展积蓄经营管理经验和人才队伍, 服务于公司战略转型。

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

(3) 2011 年公司在资金管理上将做好总量控制与调节, 保障公司各项经营运作的资金需求。

(4) 公司将根据《企业内部控制规范》的指导, 建立健全公司的各项内部控制制度。

#### 2、公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

#### 3、公司未来的资金需求、使用计划及资金来源:

##### (1) 资金需求和使用

本公司 2011 年度正常经营所需资金约为 2.55 亿元, 均以本公司自有资金及银行贷款或其他融资途径解决。其中祁东神龙矿业有限公司计划投入约 2.00 亿元, 主要用于支付采矿权价款、税金、银行利息及其他经营性支出; 上海夏宫房地产开发有限公司计划投入约 0.45 亿元, 主要用于税金和各项费用; 上市公司母公司计划支出 0.10 亿元, 用于税费支出等。



## （2）资金来源

公司将采取以下几方面的措施，保障公司资金需要：①通过神龙矿业一期工程的各项采选管理工作的协调并进，提高生产效率，加快销售货款回笼；②“东方夏威夷”别墅尾盘促销和回款；③合理利用财务杠杆，以银行借款弥补项目资金缺口。

## 4、公司未来面临的主要风险及应对措施

### （1）宏观政策风险

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

### （2）市场或业务经营风险

铁矿石作为钢材的基本原材料，供需状况、价格波动互相影响，与钢材价格一样具有周期性；商品房既有居住功能、又兼有投资增值功能，其市场供需受人口结构、收入水平、国家货币政策、汇率变动等多方面的影响。对此，公司将充分利用目前铁矿石的市场销售形势持续向好，加快铁矿石项目开发进度，提高公司的盈利能力；加快“东方夏威夷”别墅项目尾盘的促销。

### （3）财务风险

公司目前财务状况稳健。虽祁东神龙矿业有限公司一期工程（年采选原矿 100 万吨）已于 2010 年 7 月 19 日投产，但尚未达产，产销量有待逐步提高，有较大的流动资金铺垫需要，正在规划中的铁矿二期工程规划也需要较大的资金投入。此外，央行货币政策由适度宽松转向稳健，对公司外部资金筹措有一定的影响。

对此，公司将通过加强对神龙矿业一期采选工程的管理，早日实现达产，实现盈利，加快“东方夏威夷”别墅尾盘促销和回款力度，合理使用财务杠杆等方式拓展资金来源，为公司持续、稳步发展提供资金保障。

## （三）公司投资情况

### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

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

2011 年 1 月 29 日公司在《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上刊登了《上海创兴置业股份有限公司业绩预增公告》，预计公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润约为 1 亿元左右，比上年同期增长约 800-900%。

2011 年 4 月 20 日，公司根据年审会计机构的初步审计意见，披露了业绩预告更正公告，预测公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润约为 1.19 亿元，比上年同期增长约 1027% 左右。详细见公司于 2011 年 4 月 20 日刊载在《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的公司业绩预告更正公告。

## （五）董事会日常工作情况



### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第十五次会议	2010年1月22日	-	《上海证券报》、《证券日报》	2010年1月23日
第四届董事会第十六次会议	2010年4月26日	-	《上海证券报》、《证券日报》	2010年4月28日
第四届董事会第十七次会议	2010年4月26日	-	《上海证券报》、《证券日报》	2010年4月28日
第四届董事会第十八次会议	2010年7月6日	-	《上海证券报》、《证券日报》	2010年7月7日
第四届董事会第十九次会议	2010年8月20日	公司《2010年半年度报告》及其摘要	-	-
第四届董事会第二十次会议	2010年9月7日	-	《上海证券报》、《证券日报》	2010年9月8日
第四届董事会第二十一次会议	2010年10月27日	公司《2010年第三季度报告》及其正文	-	-

### 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司股东大会的各项决议均已由董事会执行和落实完毕。

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

#### (1) 审计委员会相关工作制度的建立健全情况和主要内容：

为规范公司董事会审计委员会运作，并为其履职提供制度保障，以充分发挥审计委员会的监督作用，切实提高公司信息披露质量，公司根据相关规定和指引，制定了《董事会审计委员会实施细则》和《董事会审计委员会年报工作规程》，主要从一般规定、人员组成、职责权限、决策程序、议事规则、年报工作规程等方面对审计委员会的相关工作进行规范。

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

#### (2) 履职情况：

根据《中国证监会公告[2008]48号》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号<年度报告的内容与格式>（2007年修订）》的要求，公司董事会审计委员会按照公司《审计委员会年报工作规程》和《董事会审计委员会工作细则》的规定为公司2010年度年报审计开展了相关工作，现对审计委员会履职情况总结如下：

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

在审阅了公司财务部提交的财务会计报表后，公司董事会审计委员会于2011年1月27日与广东正中珠江会计师事务所有限公司年审注册会计师协商并确定了公司2010年度报告的审计计划，并保持与年审注册会计师的沟通，督促其如期提交审计报告。

2011年4月15日，公司审计委员会与年审会计机构的年审注册会计师召开见面会，对广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的初步审计意见进行了沟通，对审计过程中可能存在的问题进行交流，确保财务报告的真实和完整。



公司董事会审计委员会 2010 年度会议于 2011 年 4 月 24 日以通讯方式召开，会议应到委员三名，实际参会委员三名，会议由委员会召集人林德俊先生主持，符合公司《董事会审计委员会工作细则》和《董事会审计委员会年报工作规程》等的有关规定。会议审议通过了如下议案：

- ①公司 2010 年度财务会计报表；
- ②《广东正中珠江会计师事务所有限公司从事公司 2010 年度审计工作的总结报告》；
- ③《关于续聘会计师事务所的议案》；

审计委员会认为，公司聘请的广东正中珠江会计师事务所有限公司在 2010 年度审计服务工作中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，完成了公司委托的审计工作，出具的审计报告能够充分反映公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况，同意公司续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为本公司 2011 年度审计机构，同意将以上①③议案提交公司第四届董事会第二十三次会议审议。

#### 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会根据《公司薪酬与考核委员会实施细则》的规定开展各项工作，经对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行审核，认为公司董事（包括独立董事）、监事和高级管理人员所得薪酬，均符合公司的报酬规定，同意公司在 2010 年度报告中披露支付的相关薪酬。

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

#### 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司已建立了涵盖主要经营业务环节的基本内部控制体系，公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，公司的内部控制是有效的。但由于内部控制的固有局限性，内外部环境的持续变化，可能导致原有控制活动不适用或者出现偏差，为此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

#### 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

#### （六）利润分配或资本公积金转增股本预案

根据广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，公司 2010 年度实现归属于母公司所有



者的净利润为 119,040,680.07 元，加上年初未分配利润 105,111,271.21 元，扣除提取的法定盈余公积金 12,153,355.38 元后，本公司 2010 年末可供股东分配的利润为 211,998,595.90 元。

公司 2010 年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。

#### (七) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司控股子公司祁东神龙矿业有限公司于 2010 年 7 月 19 日实现一期选矿工程投产，目前尚未达产，需要铺垫一定的流动资金。	用于补充公司流动资金。

#### (八) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属 于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	118,417,453.15	0
2008	5,873,000.00	52,972,309.44	11.09
2009	0	10,559,605.13	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
第四届监事会第八次会议	审议通过了：《公司 2009 年度监事会工作报告》、公司《2009 年度报告》及其摘要、审议公司《2010 年第一季度报告》及其正文。
第四届监事会第九次会议	审议通过了：公司《2010 年半年度报告》及其摘要。
第四届监事会第十次会议	审议通过了：公司《2010 年第三季度报告》及其正文。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

公司监事会认为：2010 年度公司董事和高级管理人员能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，经营决策科学合理，没有发现损害公司利益和股东利益的行为发生，公司建立了逐步完善的内部控制制度，信息披露工作合法规范。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见



2010 年度公司无募集资金使用情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见  
报告期内，公司无收购、出售资产的情况。

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

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见  
广东正中珠江会计师事务所有限公司对本公司财务报告出具了标准无保留意见。

## 十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项  
本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项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) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项  
本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

### 1、共同对外投资的重大关联交易

单位:元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
上海夏宫房地产开发有限公司	控股子公司	上海岳衡矿产品销售有限公司	金属矿销售、实业投资、货物技术进出口。	30,000,000	18,143,029.17	-107,015.87	无
上海振龙房地产开发有限公司	参股子公司	上海岳衡矿产品销售有限公司	金属矿销售、实业投资、货物技术进出口。	30,000,000	18,143,029.17	-107,015.87	无

该事项已经公司第四届董事会第二十次会议审议通过，详见公司于 2010 年 9 月 16 日刊载在《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的相关公告。

### 2、关联债权债务往来



单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
陈榕生	其他关联人			0.50	0.98
上海振龙房地产开发有限公司	参股子公司			662.88	3,116.41
厦门博纳科技有限公司	控股股东			137.32	654.02
厦门纳金工艺品有限公司	其他关联人			-42.90	0
厦门大洋置业有限公司	其他关联人			9.68	9.68
上海祖龙房地产开发有限公司	其他关联人			-0.23	1,430.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0			
关联债权债务形成原因		资金往来			
关联债权债务清偿情况		在双方协商约定的期限内偿还			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无			

## (六) 重大合同及其履行情况

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

## (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	200,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	200,000,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	200,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	43.81
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0



直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0

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

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

### 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### 4、其他重大合同

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

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

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

祁东神龙矿业有限公司于 2009 年 5 月获得《开采许可证》，其老龙塘铁矿一期选矿工程 (年选铁矿石 100 万吨) 已于 2010 年 7 月 19 日开始投产。

截止 2010 年 6 月 30 日，公司实际支付了采矿权证款 10,550 万元，公路款 300 万元，剩余 19,950 万元采矿权价款尚未支付。

### (七) 承诺事项履行情况

1、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:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	原聘任
境内会计师事务所名称	广东正中珠江会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	65
境内会计师事务所审计年限	10



公司现拟续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为公司 2011 年度的审计机构，聘期一年。

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

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员及公司股东均未受到中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 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

报告期内，公司参股子公司上海振龙房地产开发有限公司与华宝信托有限责任公司签订了《千足金—华龙结构化证券投资基金信托计划资金信托合同》，上海振龙以自有资金投资共计人民币 16,500 万元，以一般受益人加入千足金——华龙结构化证券投资基金信托计划。该信托计划的信托期限为 24 个月，信托计划投资范围为：国内证券交易所挂牌交易的 A 股股票、20 亿规模以上的封闭式证券投资基金、企业债、国债、开放式证券投资基金（含 ETF 和 LOF）、可转换公司债券（含分离式可转债申购）、1 天和 7 天国债逆回购以及银行存款。

详细见公司于 2010 年 7 月 29 日刊载在《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公司公告。

(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
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第十五次会议决议公告	《上海证券报》第 D21 版,《证券日报》第 A4 版	2010 年 1 月 23 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> 的“个股查询”中输入“600193”并点击“查公告”查询
厦门创兴置业股份有限公司关于为全资子公司祁东神龙矿业有限公司提供借款担保的进展公告	《上海证券报》第 B215 版,《证券日报》第 D1 版	2010 年 3 月 30 日	
厦门创兴置业股份有限公司 2009 年度业绩快报	《上海证券报》第 B77 版,《证券日报》第 E4 版	2010 年 4 月 16 日	
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第十六次会议决议公告暨关于召开 2009 年度股东大会的通知	《上海证券报》第 B44 版,《证券日报》第 D19 版	2010 年 4 月 28 日	
厦门创兴置业股份有限公司第四届监事会第八次会议决议公告	《上海证券报》第 B44 版,《证券日报》第 D18 版	2010 年 4 月 28 日	
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第十七次会议决议公告	《上海证券报》第 B44 版,《证券日报》第 D18 版	2010 年 4 月 28 日	
厦门创兴置业股份有限公司 2009 年年度报告摘要	《上海证券报》第 B44、B45 版,《证券日报》第 D17、D18 版	2010 年 4 月 28 日	
厦门创兴置业股份有限公司 2010 年第一季度报告正文	《上海证券报》第 B44 版,《证券日报》第 D19 版	2010 年 4 月 28 日	



厦门创兴置业股份有限公司 2009 年度报告	/	2010 年 4 月 28 日
厦门创兴置业股份有限公司 2010 年第一季度报告全文	/	2010 年 4 月 28 日
厦门创兴置业股份有限公司关于下属企业向云南旱灾灾区捐款的进展公告	《上海证券报》第 D23 版,《证券日报》第 B3 版	2010 年 5 月 8 日
厦门创兴置业股份有限公司 2009 年度股东大会决议公告	《上海证券报》第 B28 版,《证券日报》第 D2 版	2010 年 6 月 18 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》第 B29 版,《证券日报》第 E3 版	2010 年 6 月 30 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》第 B7 版,《证券日报》第 D3	2010 年 7 月 7 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》第 B12 版,《证券日报》第 D3	2010 年 7 月 20 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》,《证券日报》	2010 年 7 月 28 日
公司《2010 年半年度报告》及其摘要	《上海证券报》第 B138 版,《证券日报》第 E12 版	2010 年 8 月 24 日
厦门创兴置业股份有限公司第四届董事会第二十次会议决议公告	《上海证券报》第 B14 版,《证券日报》第 D1 版	2010 年 9 月 16 日
厦门创兴置业股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》第 B14 版,《证券日报》第 D1 版	2010 年 9 月 16 日
厦门创兴置业股份有限公司公告	《上海证券报》第 18 版,《证券日报》第 D7 版	2010 年 10 月 23 日
公司《2010 年第三季度报告》及其正文	《上海证券报》第 B5 版,《证券日报》第 E23 版	2010 年 10 月 28 日
厦门创兴置业股份有限公司关于股东减持后持股比例低于 5% 的提示性公告	《上海证券报》第 B16 版,《证券日报》第 B4 版	2010 年 11 月 3 日
厦门创兴置业股份有限公司关于公司名称和注册地址变更的进展公告	《上海证券报》第 B26 版,《证券日报》第 D4 版	2010 年 12 月 21 日



## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经广东正中珠江会计师事务所有限公司注册会计师中国注册会计师：杨文蔚、中国注册会计师：熊永忠审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

#### 审计报告

广会所审字[2011]第 11000830015 号

上海创兴置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海创兴置业股份有限公司（以下简称“创兴置业”）的财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，创兴置业的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了创兴置业 2010 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国注册会计师：杨文蔚

中国 广州市

中国注册会计师：熊永忠

二〇一一年四月二十六日



(二) 财务报表  
合并资产负债表  
2010 年 12 月 31 日

编制单位:上海创兴置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1	28,651,815.48	8,531,317.83
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	2,903,649.14	
预付款项	3	1,967,601.27	21,481,743.76
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	4	1,137,401.82	720,591.39
其他应收款	5	1,321,606.27	1,657,386.74
买入返售金融资产			
存货	6	56,368,642.10	85,357,627.67
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		92,350,716.08	117,748,667.39
<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	8	239,572,080.13	123,825,831.93
投资性房地产			
固定资产	9	153,040,822.23	39,721,874.16
在建工程	10	16,055,954.51	55,857,233.85
工程物资	11		415,089.56
固定资产清理			
生产性生物资产			



油气资产			
无形资产	12	335,783,853.15	317,275,849.60
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	13	43,622,878.97	34,457,891.14
其他非流动资产	15	27,542,785.01	32,533,257.01
非流动资产合计		815,618,374.00	604,087,027.25
资产总计		907,969,090.08	721,835,694.64
<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	16	10,130,293.60	6,936,491.09
预收款项	17	2,643,936.64	82,863,552.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	1,224,802.68	326,558.95
应交税费	19	-5,077,025.68	15,748,093.84
应付利息			
应付股利	20		1,845,660.03
其他应付款	21	71,013,168.18	50,865,803.37
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	22		6,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		79,935,175.42	164,586,159.28
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	23	140,000,000.00	
应付债券			
长期应付款	24	189,500,000.00	199,500,000.00



专项应付款			
预计负债	25	32,923,405.96	24,986,896.19
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		362,423,405.96	224,486,896.19
负债合计		442,358,581.38	389,073,055.47
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	26	218,140,000.00	218,140,000.00
资本公积	27	7,054,464.64	1,110,604.63
减：库存股			
专项储备	28	2,838,424.30	
盈余公积	29	16,444,982.02	4,291,626.64
一般风险准备			
未分配利润	30	211,998,595.90	105,111,271.21
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		456,476,466.86	328,653,502.48
少数股东权益		9,134,041.84	4,109,136.69
所有者权益合计		465,610,508.70	332,762,639.17
负债和所有者权益总计		907,969,090.08	721,835,694.64

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



### 母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:上海创兴置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		843,531.26	451,427.34
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			3,815.35
应收利息			
应收股利		1,137,401.82	720,591.39
其他应收款	1	5,714,518.34	5,711,968.32
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		7,695,451.42	6,887,802.40
<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	2	498,770,595.62	327,024,347.42
投资性房地产			
固定资产		23,896.95	36,759.99
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		18,143,530.64	14,757,800.53
其他非流动资产		27,354,285.00	27,354,285.00
非流动资产合计		544,292,308.21	369,173,192.94



资产总计		551,987,759.63	376,060,995.34
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		4,404.83	14,894.33
应交税费		-1,680.35	8,711,968.58
应付利息			
应付股利			255,660.03
其他应付款		132,933,039.96	69,503,891.03
一年内到期的非流动负债			6,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		132,935,764.44	84,486,413.97
<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		132,935,764.44	84,486,413.97
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		218,140,000.00	218,140,000.00
资本公积		7,054,464.64	1,110,604.63
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		16,444,982.02	4,291,626.64
一般风险准备			
未分配利润		177,412,548.53	68,032,350.10
所有者权益(或股东权益)合计		419,051,995.19	291,574,581.37
负债和所有者权益(或股东权益)总计		551,987,759.63	376,060,995.34

法定代表人: 郭恒达

主管会计工作负责人: 郑玉蕊

会计机构负责人: 周清松



## 合并利润表

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		99,684,230.90	89,648,451.51
其中：营业收入	31	99,684,230.90	89,648,451.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		100,407,204.52	73,446,275.47
其中：营业成本	31	54,928,787.96	39,825,203.34
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	32	16,360,805.95	16,229,303.08
销售费用	33	792,891.84	617,961.16
管理费用	34	22,392,881.25	15,006,211.99
财务费用	35	82,682.03	1,986,461.19
资产减值损失	37	5,849,155.49	-218,865.29
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）	36	110,939,790.01	-7,405,583.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		111,280,006.45	-7,344,738.68
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		110,216,816.39	8,796,592.36
加：营业外收入	38	801,941.76	148,467.86
减：营业外支出	39	6,161,805.68	1,473,537.46
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		104,856,952.47	7,471,522.76
减：所得税费用	40	-14,708,632.75	-3,715,404.83
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		119,565,585.22	11,186,927.59
归属于母公司所有者的净利润		119,040,680.07	10,559,605.13



少数股东损益		524,905.15	627,322.46
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	37	0.55	0.05
（二）稀释每股收益	37	0.55	0.05
七、其他综合收益		5,943,860.01	
八、综合收益总额		119,565,585.22	11,186,927.59
归属于母公司所有者的综合收益总额		119,040,680.07	10,559,605.13
归属于少数股东的综合收益总额		524,905.15	627,322.46

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



**母公司利润表**  
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			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,207,374.92	2,028,200.53
财务费用		91,064.14	1,549,387.31
资产减值损失			-1,828.75
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	3	110,939,790.01	42,682,416.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		111,280,006.45	-7,344,738.68
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		108,641,350.95	39,106,657.05
加：营业外收入		795,033.16	20,000.00
减：营业外支出		69.19	90,685.97
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		109,436,314.92	39,035,971.08
减：所得税费用		-12,097,238.89	-3,880,295.35
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		121,533,553.81	42,916,266.43
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.56	0.20
（二）稀释每股收益		0.56	0.20
六、其他综合收益		5,943,860.01	
七、综合收益总额			

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



## 合并现金流量表

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		19,188,302.51	122,277,930.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	43	31,423,786.30	120,692,327.81
经营活动现金流入小计		50,612,088.81	242,970,257.81
购买商品、接受劳务支付的现金		16,670,330.96	3,626,803.21
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,874,768.23	9,783,187.69
支付的各项税费		16,451,861.62	14,209,009.34
支付其他与经营活动有关的现金	43	37,429,656.56	97,047,325.60
经营活动现金流出小计		80,426,617.37	124,666,325.84
经营活动产生的现金流量净额		-29,814,528.56	118,303,931.97
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			21,181,889.77
取得投资收益收到的现金			82,196,378.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			32,154.82



收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			103,410,423.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		84,813,595.29	63,363,688.25
投资支付的现金			143,715,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		84,813,595.29	207,078,688.25
投资活动产生的现金流量净额		-84,813,595.29	-103,668,265.11
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,500,000.00	
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		140,000,000.00	2,100,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	43	105,350,000.00	90,900,000.00
筹资活动现金流入小计		249,850,000.00	93,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,000,000.00	26,954,857.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,103,515.33	3,987,043.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	43	104,000,000.00	78,500,000.00
筹资活动现金流出小计		115,103,515.33	109,441,900.65
筹资活动产生的现金流量净额		134,746,484.67	-16,441,900.65
<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>		20,118,360.82	-1,806,233.79
加：期初现金及现金等价物余额		7,946,685.94	9,752,919.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		28,065,046.76	7,946,685.94

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



## 母公司现金流量表

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		80,513,071.21	159,240,928.20
经营活动现金流入小计		80,513,071.21	159,240,928.20
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		908,309.04	2,390,441.44
支付的各项税费		7,111.38	1,056,137.94
支付其他与经营活动有关的现金		26,326,240.60	46,755,928.79
经营活动现金流出小计		27,241,661.02	50,202,508.17
经营活动产生的现金流量净额		53,271,410.19	109,038,420.03
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			23,370,036.91
取得投资收益收到的现金			130,871,378.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			32,154.82
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			154,273,570.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		56,000,000.00	243,715,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		56,000,000.00	243,715,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-56,000,000.00	-89,441,429.72
<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			2,100,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		9,210,000.00	
筹资活动现金流入小计		9,210,000.00	2,100,000.00
偿还债务支付的现金		6,000,000.00	16,954,857.37



分配股利、利润或偿付利息支付的现金		89,306.27	3,533,100.86
支付其他与筹资活动有关的现金			1,000,000.00
筹资活动现金流出小计		6,089,306.27	21,487,958.23
筹资活动产生的现金流量净额		3,120,693.73	-19,387,958.23
<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>		392,103.92	209,032.08
加：期初现金及现金等价物余额		451,427.34	242,395.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		843,531.26	451,427.34

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松

合并所有者权益变动表

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	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64		105,111,271.21		4,109,136.69	332,762,639.17
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64		105,111,271.21		4,109,136.69	332,762,639.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		5,943,860.01		2,838,424.30	12,153,355.38		106,887,324.69		5,024,905.15	132,847,869.53
(一)净利润							119,040,680.07		524,905.15	119,565,585.22
(二)其他综合收益		5,943,860.01								5,943,860.01
上述(一)和(二)小计		5,943,860.01					119,040,680.07		524,905.15	125,509,445.23
(三)所有者投入和减少资本									4,500,000.00	4,500,000.00
1.所有者投入资本									4,500,000.00	4,500,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配					12,153,355.38		-12,153,355.38			
1.提取盈余公积					12,153,355.38		-12,153,355.38			
2.提取一般风险准备										



3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备				2,838,424.30						2,838,424.30
1. 本期提取				2,838,424.30						2,838,424.30
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	218,140,000.00	7,054,464.64		2,838,424.30	16,444,982.02		211,998,595.90		9,134,041.84	465,610,508.70

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	218,140,000.00	56,356,709.57			16,494,253.82		151,670,537.66		23,954,210.54	466,615,711.59
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	218,140,000.00	56,356,709.57			16,494,253.82		151,670,537.66		23,954,210.54	466,615,711.59
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-55,246,104.94			-12,202,627.18		-46,559,266.45		-19,845,073.85	-133,853,072.42



(一) 净利润						10,559,605.13		627,322.46	11,186,927.59
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						10,559,605.13		627,322.46	11,186,927.59
(三) 所有者投入和减少资本		-55,246,104.94			-16,494,253.82	-52,827,244.94		-20,472,396.31	-145,040,000.01
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-55,246,104.94			-16,494,253.82	-52,827,244.94		-20,472,396.31	-145,040,000.01
(四) 利润分配					4,291,626.64	-4,291,626.64			
1. 提取盈余公积					4,291,626.64	-4,291,626.64			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64	105,111,271.21		4,109,136.69	332,762,639.17

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64		68,032,350.10	291,574,581.37
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64		68,032,350.10	291,574,581.37
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		5,943,860.01			12,153,355.38		109,380,198.43	127,477,413.82
(一) 净利润							121,533,553.81	121,533,553.81
(二) 其他综合收益		5,943,860.01						5,943,860.01
上述(一)和(二)小计		5,943,860.01					121,533,553.81	127,477,413.82
(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					12,153,355.38		-12,153,355.38	
1. 提取盈余公积					12,153,355.38		-12,153,355.38	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								



(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	218,140,000.00	7,054,464.64			16,444,982.02		177,412,548.53	419,051,995.19

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	218,140,000.00	47,860,287.16			16,494,253.82		90,731,377.80	373,225,918.78
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	218,140,000.00	47,860,287.16			16,494,253.82		90,731,377.80	373,225,918.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-46,749,682.53			-12,202,627.18		-22,699,027.70	-81,651,337.41
(一) 净利润							42,916,266.43	42,916,266.43
(二) 其他综合收益								



上述（一）和（二）小计						42,916,266.43	42,916,266.43
（三）所有者投入和减少资本		-46,749,682.53			-16,494,253.82	-61,323,667.49	-124,567,603.84
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他		-46,749,682.53			-16,494,253.82	-61,323,667.49	-124,567,603.84
（四）利润分配					4,291,626.64	-4,291,626.64	
1. 提取盈余公积					4,291,626.64	-4,291,626.64	
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（七）其他							
四、本期期末余额	218,140,000.00	1,110,604.63			4,291,626.64	68,032,350.10	291,574,581.37

法定代表人：郭恒达

主管会计工作负责人：郑玉蕊

会计机构负责人：周清松



### (三) 企业会计报告附注

#### 一、公司基本情况

##### 历史沿革

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

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

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

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

2010 年 12 月 19 日经上海市工商行政管理局核准，厦门创兴置业股份有限公司自 2010 年 12 月 15 日起正式更名为“上海创兴置业股份有限公司”，公司注册地址变更为“上海市浦东新区康桥路 1388 号三楼 A”。公司股票简称及代码均不变。

##### 公司住所

上海市浦东新区康桥路 1388 号三楼 A

##### 公司行业性质及经营范围

公司经营范围：房地产开发与经营，高新技术产品的开发，自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其他商品以及技术的进出口业务、经营加工贸易（对外贸易、转口贸易）业务，电子产品、通讯器材、计算机多媒体及生物工程的开发和经营。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

##### 公司基本组织架构

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

#### 二、公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法



## **财务报表的编制基础**

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

## **遵循企业会计准则的声明**

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

## **会计期间**

自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

## **记账本位币**

会计核算采用人民币为记账本位币。

## **同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

### **-同一控制下的企业合并**

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### **-非同一控制下的企业合并**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

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，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

## **合并财务报表的编制方法**

### **-合并财务报表编制的依据、合并范围的确定原则：**

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

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

### **-合并财务报表的编制方法：**

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

收购或出售子公司的业绩，自收购生效日期起计入合并利润表内，或计算至出售生效日



期；公司在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产和负债按照合并中确定的公允价值列示。

收购同一控制下的子公司（根据集团重组而进行的除外）的业绩，合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，应当在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

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

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

少数股东在已合并子公司中拥有的当期净损益在合并财务报表中单独列示。

少数股东在已合并子公司中拥有的资产净值权益在合并财务报表中单独列示。

#### **计量属性在本年发生变化的报表项目及其本年采用的计量属性**

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

本年度财务报表项目的计量属性未发生变化。

#### **现金等价物的确定标准**

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

#### **外币业务核算方法**

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

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

#### **金融资产和金融负债的核算方法**

##### **一、金融资产和金融负债的分类**

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

##### **一、金融资产和金融负债的确认和计量方法**

一、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）取得时以公允价值（扣除



已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额,相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益,年末将公允价值变动计入当期损益。处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

#### 一持有至到期投资

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

#### 一应收款项

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

#### 一可供出售金融资产

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

#### 一其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

#### 一金融资产转移的确认依据和计量方法

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

一转移金融资产的账面价值;

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下,所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

一终止确认部分的账面价值;

一终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部



分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

#### 一金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

#### 一金融资产的减值准备

##### 一可供出售金融资产的减值准备：

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

##### 一持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### 应收款项

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。年末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。

#### 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和金额标准：是指单项金额超过 100 万的应收账款和单项金额超过 50 万的其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等）运用个别认定法来评估资产减值损失，单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

#### 一按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
名称	依据
销售客户	销售合同类型
子公司销售	销售合同类型
子公司往来	往来款项性质
其他往来款项	往来款项性质
<b>按组合计提坏账准备的计提方法</b>	



组合名称	计提方法
销售客户	账龄分析法
子公司销售	账龄分析法，合并范围内不计提
子公司往来	账龄分析法，合并范围内不计提
<b>按组合计提坏账准备的计提方法</b>	
组合名称	计提方法
其他往来款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

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

#### **-单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项**

单项计提坏账的理由：无法催收。

坏账准备的计提方法：单项金额不大但对其无法催收的应收款项，运用个别认定法来评估资产减值损失。

#### **存货核算方法**

##### **-存货的分类**

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

##### **—房地产存货**

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

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

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

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



### 一发出存货的计价方法

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

### 一存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### 一存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## **长期股权投资的核算方法**

### 一投资成本确定

本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定



确定其初始投资成本：

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

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

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

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

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

—后续计量及损益确认方法

—本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

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

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

本公司取得长期股权投资后，在按持股比例等计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，考虑以下因素：投资企业对联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

A. 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

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

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



进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

一确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

一共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

一重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确切依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：

- A. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- B. 参与被投资单位的政策制定过程；
- C. 与被投资单位之间发生重要交易；
- D. 向被投资单位派出管理人员；
- E. 向被投资单位提供关键技术资料。

### **投资性房地产**

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

### **固定资产计价及其折旧**

一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。

一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。

一固定资产折旧采用直线法计，并按固定资产类别，估计经济使用年限及残值率确定其折旧，除已提足折旧仍继续使用的固定资产外对所有固定资产计提折旧；已计提减值准备的固定资产，按照固定资产账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备）以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率。本公司固定资产折旧年限和折旧率如下：

类 别	估计使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
(1) 房屋建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75
(2) 机器设备	5	5-10	18-19



类别	估计使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
(3) 运输工具	5	5-10	18-19
(4) 其他设备	5	5-10	18-19

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

-租入资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

--在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

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

--即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

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

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

--租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

-其他说明

#### 固定资产后续支出的处理

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

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

#### **在建工程**

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

#### **无形资产**

-无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

--外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。



—投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

#### —自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

—非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 16 号-政府补助》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

#### —无形资产的后续计量

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

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

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

#### —采矿权

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

### **资产减值**

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



间不予转回。

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

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

### **借款费用**

借款费用是指公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司的借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：（1）资产支出已经发生；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。公司为开发房地产而借入款项所发生的借款费用，在开发项目竣工前计入开发成本，开发项目竣工后计入当期损益。计入开发项目成本的借款费用按季计算并分摊入占用借款的项目。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

（2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### **股份支付**

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

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

一确认可行权权益工具最佳估计的依据

权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。



## 收入

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

### （1）房地产销售收入：

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

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

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

### （3）其他收入

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

B. 提供劳务，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。

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

### （4）建造合同

A、在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入实现；

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

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

本公司选用下列方法之一确定合同完工进度：

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

按完工百分比法确认收入的两个计算步骤：

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

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

D、如果合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。



### 递延所得税资产/递延所得税负债：

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

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

### 职工薪酬核算方法

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

### 预计负债

公司将与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行计量。

### 专项储备

对安全生产费和维简费，根据《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号），安全生产费和维简费的提取和使用均在股东权益中反映。按照《企业会计准则解释第 3 号》，提取金额计入成本或当期损益，使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减股东权益；形成固定资产的，于达到预定可使用状态时冲减专项储备并确认累计折旧。

## 三、主要税费事项

### 1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率	备 注
营业税	按营业收入	3%、5%	
城市维护建设税	按营业税	1%	
教育费附加	按营业税	3%	
土地增值税	按预收房款	1%、2%	注
	按房地产销售增值额	30%-60%	
河道维护修建费	按流转税	1%	
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%	



注：公司从事房地产开发经营业务的子公司及参股公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，2010 年 9 月之前预缴比率为 1%，10 月起预缴比率为 2%。并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

## 2、税收优惠及批文

(1) 根据《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》规定，创兴置业本部公司系原享受低税率优惠政策的企业，从 2008 年 1 月 1 日起，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。

(2) 根据国务院批准上海市《关于撤销南汇区建制将原南汇区行政区域划入浦东新区的请示》，上海南汇区并入上海浦东新区，并可以享受上海浦东新区过渡期的税收优惠政策，子公司上海夏宫房地产开发有限公司 2010 年度享受的所得税过渡税率为 22%。

(3) 全资子公司祁东神龙铁矿有限公司、上海岳衡矿产品销售有限公司适用 25%的企业所得税税率。



#### 四、企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末对其实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海岳衡矿产品销售有限公司	控股公司	上海	矿产品销售	3,000	金属矿销售、实业投资、货物技术进出口	1,050	-	直接 40%、间接 30%	70%	是	446.79	-	-

(2) 通过同一控制下的企业合并等方式取得的子公司：

单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末对其实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
-------	-------	-----	------	------	------	--------------	---------------------	----------	-----------	--------	--------	---------------------	---



子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末对其实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海夏宫房地产开发有限公司	控股公司	上海	房地产	6,800	房地产	6,620	-	97.35	97.35	是	293.15	-	-
祁东神龙矿业有限公司	控股公司	湖南祁东县	矿产品销售	20,000	铁矿地下开采销售；矿产品销售	20,000	-	100	100	是	138.51	-	-

### (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司

### 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

公司当期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

### 3、合并范围发生变更的说明

与上年同期相比本报告期增加一家并表范围公司，原因为：当期新设立一家控股并表公司上海岳衡矿产品销售有限公司。



#### 4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名 称	期末净资产	期末净利润
上海岳衡矿产品销售有限公司	14,892,984.13	-107,015.87

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

#### 5、本期发生的同一控制下企业合并

本期无发生同一控制下企业合并

#### 6、本期发生的非同一控制下企业合并

本期无发生非同一控制下企业合并

#### 7、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

本期无发生出售丧失控制权的股权而减少子公司

### 五、合并财务报表项目注释

#### 1、货币资金

(1) 期末余额:

项 目	期 末 数			期 初 数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	-	-	31,093.18	-	-	53,762.78
人民币	-	-	31,093.18	-	-	53,762.78
银行存款:	-	-	28,620,722.30	-	-	8,477,555.05
人民币	-	-	28,620,722.30	-	-	8,477,555.05
合 计	-	-	28,651,815.48	-	-	8,531,317.83

(2) 期末货币资金因冻结而使用有限制的银行存款余额为 586,768.72 元,其中当期新增利息金额为 2,136.83 元,系业主断供导致购房款被冻结。

#### 2、应收账款

(1) 按种类披露:

类别	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 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-



按账龄组合计提坏账准备的应收账款	3,056,472.78	100.00	152,823.64	5.00	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合 计	3,056,472.78	100.00	152,823.64		-	-	-	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	3,056,472.78	100.00	152,823.64	-	-	-
1-2 年	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3-4 年	-	-	-	-	-	-
4-5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合 计	3,056,472.78	100.00	152,823.64	-	-	-

(3) 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情况

(4) 应收账款金额前五名单位情况：

明 细 单 位	与本公司关系	期末余额	年限	比例%
衡阳华菱连轧管有限公司	销售客户	2,686,327.73	一年以内	87.89
湘潭钢铁集团有限公司	销售客户	370,145.05	一年以内	12.11
合 计		3,056,472.78		100.00

(5) 无应收关联方账款情况

### 3、预付账款

(1) 期末分账龄列示如下：

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,967,601.27	100.00	10,219,894.76	47.57
1-2 年	-	-	4,465,389.90	20.79
2-3 年	-	-	6,796,459.10	31.64
合计	1,967,601.27	100.00	21,481,743.76	100.00



(2) 期末预付账款前五名欠款情况

明细单位	与本公司关系	期末余额	比例(%)	欠款时间	欠款原因
湖南省电力公司衡阳电业局	供电公司	300,000.00	15.25	1年以内	未收发票
祁东县顺胜加油站	供应商	290,000.00	14.74	1年以内	未收发票
广州易霖风贸易有限公司	供应商	237,672.85	12.08	1年以内	未收发票
湖南省工业设备安装有限公司	工程公司	190,000.00	9.66	1年以内	未收发票
马杜桥村委会	工程承包商	163,041.00	8.29	1年以内	未收发票
合计		1,180,713.85	60.01		

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

4、应收股利

(1) 期末余额

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数	未收回原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	-	-	-	-	-	-
应收联营公司股利	720,591.39	1,137,401.82	720,591.39	1,137,401.82		
合 计	720,591.39	1,137,401.82	720,591.39	1,137,401.82		

(2) 根据公司与联营公司上海振龙的《合作协议》，按约定计提应收 2009 年合作开发别墅收益 720,591.39 元当期全部收回。2010 年计提别墅收益 1,137,401.82 元。

5、其他应收款

(1) 按种类披露：

类别	本期数				上期数			
	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应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,578,054.32	85.16	256,448.05	16.25	1,964,935.82	100.00	307,549.07	15.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	275,000.00	14.84	275,000.00	100.00	-	-	-	-
合计	1,853,054.32	100.00	531,448.05		1,964,935.82	100.00	307,549.07	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	395,293.23	25.05	24,148.16	1,341,185.82	68.26	67,059.29



账龄	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1-2 年	872,712.63	55.30	78,271.26	341,176.09	17.36	34,117.61
2-3 年	200,000.00	12.67	60,000.00	72,715.91	3.70	21,853.77
3-4 年	27,232.46	1.73	13,616.23	74,308.00	3.78	48,968.40
4-5 年	11,368.00	0.72	9,094.40	-	-	-
5 年以上	71,448.00	4.53	71,318.00	135,550.00	6.90	135,550.00
合计	1,578,054.32	100.00	256,448.05	1,964,935.82	100.00	307,549.07

## (3) 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

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
湖南省国土资源规划院	50,000.00	50,000.00	100.00	子公司神龙铁矿前任公司经理离任导致原先付款项目无法执行
湖南省林业调查规划设计院	40,000.00	40,000.00	100.00	
衡阳市水利水电规划设计院	30,000.00	30,000.00	100.00	
祁东鼎能建设有限公司	19,000.00	19,000.00	100.00	
河北工程大学科技开发中心	40,000.00	40,000.00	100.00	
衡阳水口山有色工程设计有限公司	96,000.00	96,000.00	100.00	
合 计	275,000.00	275,000.00		

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

## (5) 其他应收款金额前五名单位情况:

明 细 单 位	与本公司关系	期末余额	年限	比例%
湖南省国土资源厅	采矿权证提供者	705,232.00	1 至 2 年	38.06
祁东县林业局	政府监管部门	200,000.00	2 至 3 年	10.79
湘潭钢铁集团有限公司	销售客户	100,000.00	1 年以内	5.40
衡阳水口山有色工程设计有限公司	工程公司	96,000.00	3 至 4 年	5.18
代付维修基金	购房客户	13,519.28	1 至 2 年	0.73
合 计		1,114,751.28		60.16

## (5) 无应收关联方账款情况

## (6) 无终止确认的其他应收款项情况

## 6、存货

## (1) 存货期末按性质分类明细列示如下:

项 目	期 末 数			期 初 数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	623,106.50	-	623,106.50	-	-	-
库存商品	56,481,058.79	3,646,400.69	52,834,658.10	85,357,627.67	-	85,357,627.67
半成品	572,586.37	284,673.05	287,913.32	-	-	-
周转物资	459,197.07	-	459,197.07	-	-	-
发出商品	3,705,126.25	1,541,359.14	2,163,767.11	-	-	-



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
合 计	61,841,074.98	5,472,432.88	56,368,642.10	85,357,627.67	-	85,357,627.67

## (2) 存货跌价准备

存货种类	期初 账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	-	3,646,400.69	-	-	3,646,400.69
半成品	-	284,673.05	-	-	284,673.05
发出商品	-	1,541,359.14	-	-	1,541,359.14
合 计	-	5,472,432.88	-	-	5,472,432.88

## (3) 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
库存商品	账面成本高于市场销售价格	-	-
半成品	账面成本高于市场销售价格	-	-
发出商品	账面成本高于市场销售价格	-	-

## (4) 其中房地产开发产品期末明细列示如下:

名称	竣工 时间	预计投资	期初数	本年度增加	本年度减少	期末数
上海东方夏威夷别墅	2009	400,000,000.00	85,357,627.67	5,958,438.33	45,467,898.22	45,848,167.78
合 计		400,000,000.00	85,357,627.67	5,958,438.33	45,467,898.22	45,848,167.78

## (5) 存货的说明

开发产品期末余额中含有借款费用资本化金额共: 3,375,797.01 元, 为以前年度项目借款形成的利息资本化余额。该项目已经基本竣工, 无项目借款和流动资金借款, 无新增资本化费用。



## 7、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位的表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系
<b>一、合营企业</b>													
无													
<b>二、联营企业</b>													
上海振龙房地产开发有限公司	有限责任	上海	刘正兵	房地产开发	103,880,000.00	39.93%	39.93%	1,266,172,608.38	772,464,235.26	493,708,373.12	1,269,577,740.67	306,420,517.45	参股联营

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



## 8、长期股权投资

### (1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资金额	年初余额	本期投资金额增减	期末余额	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期减值准备	现金红利
上海振龙房地产开发有限公司	权益法	101,842,628.60	123,825,831.93	115,746,248.20	239,572,080.13	39.93	39.93	—	—	—	—

本期增加系投资收益增加 121,899,548.07 元、被投资公司资本公积变动增加 5,943,860.01 元；本期减少系股权投资差额摊销 12,097,159.88 元。

### (2) 采用权益法核算的对联营公司的股权投资借方差额摊销情况列示如下：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	摊余价值	剩余年限	备注
上海振龙房地产开发有限公司	120,971,598.59	置换购买股权	10 年	12,097,159.88	77,623,442.49	43,348,156.10	29 月	

(3) 报告期无向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

(4) 公司期末长期股权投资无迹象表明发生减值，报告期末不计提减值准备。



## 9、固定资产及累计折旧

### (1) 期末余额

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
<b>固定资产原价：</b>					
房屋及建筑物	32,367,100.39		78,904,052.15	-	111,271,152.54
机器设备	8,236,015.00		23,694,586.12	-	31,930,601.12
专用设备	-		13,486,165.32		13,486,165.32
运输工具	2,592,816.21		1,615,873.39	-	4,208,689.60
其他设备	475,489.00		4,012,017.79	-	4,487,506.79
合 计	43,671,420.60		121,712,694.77	-	165,384,115.37
<b>累计折旧：</b>		本期增加	本期计提		
房屋及建筑物	2,304,692.12	-	4,201,534.01	-	6,506,226.13
机器设备	184,901.15	-	2,664,283.67	-	2,849,184.82
专用设备	-	-	789,113.02		789,113.02
运输工具	1,160,178.13	-	582,311.67	-	1,742,489.80
其他设备	299,775.04	-	156,504.33	-	456,279.37
合 计	3,949,546.44	-	8,393,746.70	-	12,343,293.14
<b>固定资产账面净值合计</b>					
房屋及建筑物	30,062,408.27		-	-	104,764,926.41
机器设备	8,051,113.85		-	-	29,081,416.30
专用设备	-		-	-	12,697,052.30
运输工具	1,432,638.08		-	-	2,466,199.80
其他设备	175,713.96		-	-	4,031,227.42
合 计	39,721,874.16		-	-	153,040,822.23
<b>固定资产减值准备</b>					
房屋及建筑物	-		-	-	-
机器设备	-		-	-	-
专用设备	-		-	-	-
运输工具	-		-	-	-
其他设备	-		-	-	-
合 计	-		-	-	-



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>固定资产账面价值合计</b>				
房屋及建筑物	30,062,408.27	-	-	104,764,926.41
机器设备	8,051,113.85	-	-	29,081,416.30
专用设备	-	-	-	12,697,052.30
运输工具	1,432,638.08	-	-	2,466,199.80
其他设备	175,713.96	-	-	4,031,227.42
合 计	39,721,874.16	-	-	153,040,822.23

本期折旧额 8,393,746.70 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 76,212,061.81 元。

(2) 期末固定资产无为借款提供抵押的情况。

(3) 公司期末固定资产无迹象表明发生减值，报告期末不计提减值准备。

## 10、在建工程

(1) 期末余额

项目	期末数			期初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
神龙铁矿工程	16,055,954.51	-	16,055,954.51	55,857,233.85	-	55,857,233.85



## (2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	本期转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	减值准备	期末账面价值
神龙铁矿一期	2 亿人民币	55,857,233.85	36,410,782.47	76,212,061.81	-	90.53	3,424,209.06	3,424,209.06	5.94	自筹借款	-	16,055,954.51
合计	2 亿人民币	55,857,233.85	36,410,782.47	76,212,061.81	-	90.53	3,424,209.06	3,424,209.06	-		-	16,055,954.51

(3) 公司期末在建工程无迹象表明发生减值，报告期末不计提减值准备。

## (4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
神龙铁矿工程一期	90.53%	一期投入已形成 1.65 亿固定资产，1606 万元的在建工程，完工进度约为 90.53%

## 11、工程物资

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
神龙铁矿工程	415,089.56	-	415,089.56	-
合计	415,089.56	-	415,089.56	-



## 12、无形资产

(1) 明细如下:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价				
采矿权证	305,000,000.00	14,000,000.00	-	319,000,000.00
土地使用权(神龙铁矿)一期	3,997,675.60	4,429,498.68	-	8,427,174.28
土地使用权(神龙铁矿)二期	8,790,094.00	-	-	8,790,094.00
合计	317,275,849.60	18,429,498.68	-	336,217,268.28
二、累计摊销额				
采矿权证	-	315,421.83	-	315,421.83
土地使用权(神龙铁矿)一期	-	117,993.30	-	117,993.30
土地使用权(神龙铁矿)二期	-	-	-	-
合计	-	433,415.13	-	433,415.13
三、减值准备累计金额				
采矿权证	-	-	-	-
土地使用权(神龙铁矿)一期	-	-	-	-
土地使用权(神龙铁矿)二期	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
四、账面价值(账面净值)				
采矿权证	305,000,000.00	13,684,578.17	-	318,684,578.17
土地使用权(神龙铁矿)一期	3,997,675.60	4,823,425.38	-	8,309,180.98
土地使用权(神龙铁矿)二期	8,790,094.00	-	-	8,790,094.00
合计	317,275,849.60	18,508,003.55	-	335,783,853.15

本期摊销额 433,415.13 元。

(2) 采矿权证于 2009 年 4 月取得, 当期已开采, 按依据相关的已探明矿山储量采用产量法进行摊销。本期增加金额为按政府文件要求出资建风花公路款项, 详见本附注十、其他重要事项说明。

(3) 一期矿山工程已经投入使用, 对应一期土地已经进行摊销。二期矿山尚未开始投产, 土地不做摊销。

(4) 公司期末无形资产无迹象表明发生减值, 报告期末不计提减值准备。

## 13、递延所得税资产

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债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

项目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产:</b>		
坏账准备	171,067.92	76,887.27
存货跌价准备	1,368,108.22	-
待弥补亏损	9,389,451.02	5,087,228.89



项目	期末数	期初数
预计负债	8,230,851.49	6,246,724.05
其他资产减值准备	1,889,887.24	1,889,887.24
股权投资差额摊销	19,405,860.62	16,381,570.65
预收售楼款预缴所得税	-	1,812,640.20
未到发票结转成本	3,167,652.46	2,962,952.84
合计	43,622,878.97	34,457,891.14
<b>递延所得税负责:</b>	-	-
<b>合计</b>	-	-

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期 末 数	期 初 数
可抵扣暂时性差异	7,933,531.92	6,626,671.75
可抵扣亏损	-	-
合 计	7,933,531.92	6,626,671.75

可抵扣暂时性差异为本公司下属子公司上海夏宫房地产开发有限公司预计短时间内不能取得的开发成本发票，不确认为递延所得税资产。在所得税汇算清缴已经做了纳税调增调整。

## (3) 应纳税差异和可抵扣差异明细

项 目	金 额
应纳税差异项目	-
小 计	-
可抵扣差异项目	-
计提坏账准备影响数	684,271.69
计提存货跌价准备影响数	5,472,432.88
未弥补亏损影响数	37,557,803.69
预提土地增值税影响数（预计负债）	32,923,405.96
金龙店面跌价准备影响数（其他非流动资产）	7,559,548.97
成本中未收到发票（不含人工湖成本）	12,670,609.83
股权投资差额摊销影响数	77,623,442.48
小 计	174,491,515.5

## 14、资产减值准备

项 目	期 初 数	本期计提额	本 期 减 少 额			期 末 数
			转回	转销	合 计	
坏账准备	307,549.08	376,722.61	-	-	-	684,271.69
存货跌价准备	-	5,472,432.88	-	-	-	5,472,432.88
其他非流动资产减值准备	7,559,548.97	-	-	-	-	7,559,548.97
合 计	7,867,098.05	5,849,155.49	-	-	-	13,716,253.54



## 15、其他非流动资产

(1) 期末余额:

项目	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
预售楼款预交流转税费	188,500.01	-	5,178,972.01	-
金龙店面一、二层	34,913,833.97	7,559,548.97	34,913,833.97	7,559,548.97
合计	35,102,333.98	7,559,548.97	40,092,805.98	7,559,548.97

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

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

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

## 16、应付账款

(1) 期末余额如下:

项目	期末数	期初数
房地产开发设计费等	233,671.29	183,013.70
神龙铁矿一期工程款	9,896,622.31	6,753,477.39
合计	10,130,293.60	6,936,491.09

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

(3) 应付账款年末余额中账龄超过 1 年的款项为 455,160.08 元,系尚未支付的工程尾款。

## 17、预收账款

(1) 期末余额如下:

项目	期末数	期初数
别墅预收房款	2,600,000.00	82,863,552.00
其他零星	43,936.64	-
合计	2,643,936.64	82,863,552.00

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

(3) 年末预收账款余额无中账龄超过一年的大额预收款项。

## 18、应付职工薪酬

(1) 明细如下:



项目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	10,475,428.68	9,596,409.54	879,019.14
二、职工福利费	-	9,200.00	9,200.00	-
三、社会保险费	8,485.88	268,769.95	282,341.23	-5,085.40
其中：1. 医疗保险	-	52,169.70	52,581.30	-411.60
2. 基本养老保险	8,485.88	155,801.85	165,933.73	-1,646.00
3. 年金缴费	-	24,379.00	27,201.00	-2,822.00
4. 失业保险	-	11,081.60	11,287.40	-205.80
5. 工伤保险	-	2,822.40	2,822.40	-
6. 生育保险	-	2,822.40	2,822.40	-
7. 附加保险及综合	-	19,693.00	19,693.00	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	318,073.07	47,593.49	14,797.62	350,868.94
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	3,745.00	3,745.00	-
合计	326,558.95	10,804,737.12	9,906,493.39	1,224,802.68

(2) 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的余额。

(3) 工会经费和职工教育费金额 47,593.95 元、非货币性福利 0.00 元、因解除劳动关系给予补偿金额 0.00 元。

(4) 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：2011 年以及以后年度实际支付。

#### 19、应交税费

税种	期末数	期初数
房产税	3,524.16	3,229.45
印花税	41,130.14	-
营业税	215,500.00	1,865,482.35
企业所得税	-243,274.15	12,479,174.90
个人所得税	7,464.62	29,879.45
城建税	2,154.98	18,547.35
土地增值税	1,906,148.44	1,277,590.87
教育附加费	6,465.02	55,642.11
防洪费	14,034.99	18,547.36
残疾人就业保障基金	51,036.48	-
资源税	397,316.90	-
增值税	-11,063,271.98	-
契税	499,885.72	-
耕地占用税	3,084,859.00	-
合计	-5,077,025.68	15,748,093.84



## 20、应付股利

项目	期末数	期初数	未支付原因
厦门博纳科技有限公司	-	255,660.03	
厦门象屿保税区大洋国际贸易公司	-	1,590,000.00	
合计	-	1,845,660.03	

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

(2) 根据下属子公司上海夏宫房地产开发有限公司 2009 年 9 月 1 日通过的股东会决议, 按经广东正中珠江会计师事务所审计的截止 2008 年 12 月 31 日的未分配利润 56,310,582.42 元对股东按照出资比例进行分红合计 50,000,000.00 元, 报告期支付了股东厦门象屿保税区大洋国际贸易公司红利 1,590,000.00 元。

## 21、其他应付款

(1) 其他应付款情况:

项目	期末数	期初数
应付关联方资金往来	37,704,302.87	29,702,386.13
应付退房款	1,920,000.00	-
铁矿利润保证金	14,300,000.00	14,300,000.00
祁东一期工程质量保证金	10,041,175.46	5,045,336.01
公路款	7,000,000.00	-
其他零星	47,689.85	1,818,081.23
合计	71,013,168.18	50,865,803.37

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况: 详见本注释【九、关联方关系及其交易 3 (2)】。

(3) 其他应付款年末余额中账龄超过 1 年的款项为 19,771,727.00 元, 主要系尚未支付的工程质量保证金、以及铁矿利润保证金等。

(4) 期末金额较大 (超过 100 万元) 的其他应付款情况:

明细	余额	占余额比例 (%)	账龄	备注
上海振龙房地产开发有限公司	31,164,055.84	43.88	1年以内及1-2年	往来资金
上海祖龙景观开发有限公司	14,300,000.00	20.14	1-2年	铁矿利润保证金
厦门博纳科技有限公司	6,540,247.03	9.21	1年以内及1-2年	往来资金
湖南水利水电一公司项目经理部	2,325,434.00	3.27	1年以内	质量保证金
温州通业建筑工程有限公司	1,060,177.37	1.49	3-4年	质量保证金
业主	1,920,000.00	2.70	1年以内	退房款
祁东县财政局	7,000,000.00	9.86	1年以内	公路款



明细	余额	占余额比例 (%)	账龄	备注
合计	64,309,914.24	90.56		

## 22、一年内到期的非流动负债

### (1) 明细

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

### (2) 1 年内到期的长期借款

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

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

### (3) 一年内到期的长期借款前五名说明

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

## 23、长期借款

### (1) 长期借款的分类

借款类别	期末数	期初数
质押、保证借款	140,000,000.00	-
合计	140,000,000.00	-

### (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数			期初数		
			币种	贷款金额	贷款利率 (%)	币种	贷款金额	贷款利率 (%)
中国建设银行长沙支芙蓉支行	2010-3-26	2015-3-25	RMB	140,000,000.00	5.94	-	-	-
合计				140,000,000.00		-	-	-

## 24、长期应付款

### (1) 金额前五名的长期应付款情况

单位	期限	初始金额	利率	应计利息	期末余额	借款条件
衡阳市国土局		305,000,000.00		-	189,500,000.00	信用
合计		305,000,000.00		-	189,500,000.00	



(2) 长期应付款系本公司全资子公司祁东神龙铁矿公司支付采矿权证的款项余额。详见本注释十、其他重要事项 (1)。

## 25、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
违约金	833,905.35	549,522.24	1,018,763.80	364,663.79
预计土地增值税*	24,152,990.84	8,405,751.33	-	32,558,742.17
合计	24,986,896.19	8,955,273.57	1,018,763.80	32,923,405.96

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

(2) 预计负债期末余额较上年增加了 31.76%,为按当期实现销售别墅而预计的土地增值税。

## 26、股本

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

## 27、资本公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
其他资本公积	1,110,604.63	5,943,860.01	-	7,054,464.64
合计	1,110,604.63	5,943,860.01	-	7,054,464.64

本期其他资本公积增加 5,943,860.01 元,系按权益法核算对合营公司上海振龙房地产公司产生的股权投资准备。

## 28、专项储备

项目	期初数	本期计提	本期使用	期末数
安全生产费用	-	872,799.28	-	872,799.28
维简费	-	1,965,625.02	-	1,965,625.02
合计	-	2,838,424.30	-	2,838,424.30

## 29、盈余公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积金	4,291,626.64	12,153,355.38	-	16,444,982.02
合计	4,291,626.64	12,153,355.38	-	16,444,982.02

本期法定盈余公积金增加系按税后净利润计提的盈余公积金。

## 30、未分配利润

(1) 明细



项目	本期发生额	提取比例
调整前上年末未分配利润（2009 年期末数）	105,111,271.21	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后年初未分配利润	105,111,271.21	
加：本期净利润	119,040,680.07	
减：提取法定盈余公积	12,153,355.38	净利润 10%
提取任意盈余公积	-	
分配普通股现金股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
其他减少	-	
未分配利润	211,998,595.90	

### 31、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	99,684,230.90	89,648,451.51
营业成本	54,928,787.96	39,825,203.34

#### (2) 主营业务收入、主营业务成本（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	94,080,408.01	45,467,898.22	87,800,265.11	38,822,463.16
铁粉销售	5,603,822.89	9,460,889.74	-	-
工程施工	-	-	1,848,186.40	1,002,740.18
合计	99,684,230.90	54,928,787.96	89,648,451.51	39,825,203.34

#### (3) 主营业务收入、主营业务成本（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
别墅销售	94,080,408.01	45,467,898.22	87,800,265.11	38,822,463.16
铁粉销售	5,603,822.89	9,460,889.74	-	-
景观工程	-	-	1,848,186.40	1,002,740.18
合计	99,684,230.90	54,928,787.96	89,648,451.51	39,825,203.34

#### (4) 主营业务收入、主营业务成本（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	94,080,408.01	45,467,898.22	89,648,451.51	39,825,203.34
湖南地区	5,603,822.89	9,460,889.74	-	-
合计	99,684,230.90	54,928,787.96	89,648,451.51	39,825,203.34

**(5) 公司前五名客户的销售收入情况**

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
购房人 1	9,000,000.00	9.03
购房人 2	6,660,000.00	6.68
购房人 3	6,650,000.00	6.67
购房人 4	6,650,000.00	6.67
购房人 5	6,230,000.00	6.25
合计	35,190,000.00	35.30

**32、营业税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	4,706,330.84	4,445,458.84	营业收入5%
城市维护建设税	49,833.46	44,454.59	流转税1%
教育费附加	149,500.37	133,363.78	流转税3%
土地增值税	10,345,953.02	11,561,571.28	流转税 1%、2%以及四级超率累进税率
河道治理费	49,833.46	44,454.59	流转税1%
资源税	1,059,354.80	-	
合计	16,360,805.95	16,229,303.08	

**33、销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
运费	474,482.30	-
工资	208,510.13	417,158.72
差旅费	1,850.00	4,450.01
邮电费	7,054.92	19,170.57
水电费	38,343.89	35,577.59
物料消耗	1,420.00	4,260.00
修理费	7,330.00	14,660.02
其他	1,065.00	790.00
福利费	52,835.60	40,086.40
广告宣传费	-	81,500.00
合计	792,891.84	617,653.31

**34、管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
工资	8,032,756.13	6,257,024.32
职工福利费	224,110.20	488,545.99
咨询费	7,056,129.25	1,648,032.50



项目	本期发生额	上期发生额
办公费	757,793.45	266,822.04
差旅费	1,013,498.57	1,423,593.19
折旧	2,120,605.74	2,533,118.07
修理费	222,523.72	112,611.98
其它	855,885.02	1,081,724.22
业务招待费	785,108.00	650,431.47
汽车汽油费	222,420.60	13,543.00
邮电费	65,266.42	72,296.75
税费	731,086.19	79,415.54
水电费	76,687.66	98,752.94
董事会会费	-	29,600.00
物料消耗	108,617.00	128,680.98
培训费	2,400.00	1,959.00
土地摊销	117,993.30	-
注册登记费	-	120,060.00
合计	22,392,881.25	15,006,211.99

### 35、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	89,306.27	2,003,325.16
减：利息收入	35,840.40	-44,228.73
手续费及其他	29,216.16	27,364.76
合计	82,682.03	1,986,461.19

### 36、投资收益

#### (1) 会计报表中的投资收益项目增加：

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	109,802,388.19	-8,065,330.07
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-60,845.00
其他(合作分成)	1,137,401.82	720,591.39
合计	110,939,790.01	-7,405,583.68

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

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
-------	------	------	--------------



被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海振龙房地产开发有限公司	110,939,790.01	-7,344,738.68	参股公司当期交楼的现房较去年同期大幅增加导致净利润增加较大
合计	110,939,790.01	-7,344,738.68	

### (3) 投资收益的说明

公司当期投资收益汇回不存在有重大限制。

### 37、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	376,722.61	-218,865.29
存货跌价准备	5,472,432.88	-
合计	5,849,155.49	-218,865.29

### 38、营业外收入

#### (1) 营业外收入情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,000.00	132,722.33	5,000.00
其他	796,941.76	15,745.53	796,941.76
合计	801,941.76	148,467.86	801,941.76

#### (2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
纳税奖励	5,000.00	132,722.33
合计	5,000.00	132,722.33

### 39、营业外支出

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
违约金	1,161,736.49	1,352,851.49	1,161,736.49
滞纳金	69.19	90,685.97	69.19
捐款支出	5,000,000.00	30,000.00	5,000,000.00
合计	6,161,805.68	1,473,537.46	6,161,805.68

### 40、所得税费用

#### (1) 明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	-5,543,644.92	3,251,214.56
递延所得税调整	-9,164,987.83	-6,966,619.39
合计	-14,708,632.75	-3,715,404.83

### 41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益=P÷S



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

其中：P 为归属于母公司股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为年初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

(2) 稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1—所得税率)]/(S<sub>0</sub>+S<sub>1</sub>+S<sub>i</sub>×M<sub>i</sub>÷M<sub>0</sub>—S<sub>j</sub>×M<sub>j</sub>÷M<sub>0</sub>—S<sub>k</sub>+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

(3) 计算过程

项目	序号	本期发生额	上期发生额
<b>分子：</b>			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	119,040,680.07	10,559,605.13
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	2,487,062.70	-1,066,493.86
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3	116,553,617.37	11,626,098.99
<b>分母：</b>			
年初股份总数	4	218,140,000.00	218,140,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
发行新股或债转股等增加股份数	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
报告期因回购或缩股等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期月份数	10	12	12
发行在外的普通股加权平均数	11=4+5+6×7÷10-8×9÷10	218,140,000.00	218,140,000.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	12	328,653,502.48	442,661,501.05
债转股增加净资产	13		
分配现金红利	14		
分配现金红利下一月份起至报告期年末的月份数	15		
归属于公司普通股股东的期末净资产	16	465,610,508.70	328,653,502.48
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	17=12+1*50%+13*7/10-14*1/10	388,173,842.52	447,941,303.62

期末不存在稀释性潜在普通股。



#### 42、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
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	5,943,860.01	-
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	5,943,860.01	-
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	-	-
小计	-	-
4. 外币财务报表折算差额	-	-
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
5. 其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	5,943,860.01	-

#### 43、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息	35,840.40	44,228.73
政府补助	5,000.00	20,000.00
其他	28,394.03	1,937,571.43
往来款	31,354,551.87	118,690,527.65
合计	31,423,786.30	120,692,327.81

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	4,621,069.66	4,771,684.48



销售费用	22,319.92	119,518.45
手续费	29,216.16	25,673.57
违约金	1,643,184.21	141,700.00
灾区捐款	5,000,000.00	-
往来款	26,113,866.61	91,988,749.10
合计	37,429,656.56	97,047,325.60

**(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金:**

项目	本期发生额	上期发生额
收上海振龙往来资金	105,350,000.00	90,900,000.00
合计	105,350,000.00	90,900,000.00

**(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金:**

项目	本期发生额	上期发生额
银行咨询费	6,000,000.00	-
与上海振龙的资金往来	98,000,000.00	78,500,000.00
合计	104,000,000.00	78,500,000.00

**44、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料:**

项目	本年数	上年数
一、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	119,565,585.22	11,186,927.59
加: 资产减值准备	5,849,155.49	-218,865.29
固定资产折旧	8,393,746.70	2,442,551.07
无形资产摊销	433,415.13	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动净损失	-	-
财务费用	89,306.27	2,003,325.16
投资损失(减:收益)	-110,939,790.01	7,405,583.68
递延所得税资产减少(减:增加)	-9,164,987.83	-6,966,619.39
递延所得税负债增加(减:减少)	-	-
存货的减少(减:增加)	23,516,552.69	37,572,026.22
经营性应收项目的减少(减:增加)	-10,788,742.87	-80,197,638.94
经营性应付项目的增加(减:减少)	-59,607,193.65	145,387,222.94
其他	2,838,424.30	-310,581.08
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-29,814,528.56</b>	<b>118,303,931.97</b>



项目	本年数	上年数
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	28,065,046.76	7,946,685.94
减：现金的期初余额	7,946,685.94	9,752,919.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>20,118,360.82</b>	<b>-1,806,233.79</b>

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

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

## (3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	28,065,046.76	7,946,685.94
其中：库存现金	31,093.18	53,762.78



项目	期末数	期初数
可随时用于支付的银行存款	28,033,953.58	7,892,923.16
可随时用于支付的银行存款	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	28,065,046.76	7,946,685.94

## 六、关联方关系及其交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
厦门百汇兴投资有限公司	控股股东	有限公司	厦门	郑玉蕊	投资	2,300.00	14.70	14.70	陈冠全	15518041-3
厦门大洋集团股份有限公司	控股股东	有限公司	厦门	许雅慧	产业投资、新产品开发; 房	18,000.00	10.23	10.23	陈冠全	61228285-4
厦门博纳科技有限公司	控股股东	有限公司	厦门	陈文华	投资	2,200.00	7.76	7.76	陈冠全	15518101-0

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

### 2、本企业的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海夏宫房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	上海	蒲晓东	房地产	6,800.00	97.35	97.35	63090286-9
祁东神龙矿业有限公司	控股子公司	有限公司	湖南	周清松	矿产品销售	20,000.00	100.00	100.00	78085880-8
上海岳衡矿产品销售有限公司	控股子公司	有限公司	上海	刘正兵	矿产品销售	3,000.00	70.00	70.00	56189509-4

### 3、本企业的合营和联营企业的情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									



被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
上海振龙房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	刘正兵	房地产开发	10388	39.93	39.93	联营企业	70336491-9

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	企业类型	组织机构代码
陈榕生	实际控制人父亲		
厦门大洋置业有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	61225032-6
厦门纳金工艺品有限公司	与本公司同一控制人	中外合资	61201279-0
上海祖龙景观开发有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	70336453-X
厦门纳兴工艺品有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	61201837-5
厦门福祯贸易有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	15518583-9
厦门象屿太洋食品进出口有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	61201812-1
厦门阳明房地产开发有限公司	与本公司同一控制人	有限公司	612029197

#### 5、关联交易情况

##### (1) 关联方担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
厦门瑞启房地产开发有限公司、厦门大洋集团股份有限公司、厦门百汇兴投资有限公司、陈榕生（注）	创兴置业	10,000,000.00	2008年11月25日	2010年2月25日	是
上海创兴置业股份有限公司	祁东神龙矿业有限公司	140,000,000.00	2010年3月26日	2015年3月25日	否

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

##### (2) 关联租赁情况

###### 公司承租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
厦门阳明房地产开发有限公司	上海创兴置业	办公室	2002年2月1日	2011年1月31日	-

根据创兴置业和厦门阳明房地产开发有限公司（以下简称“阳明房地产”）的《房屋租赁合同》，创兴置业厦门本部 2010 年无偿租赁阳明房地产拥有的厦门市建业路 18 号阳明楼 9 楼为办公场所，面积为 750.50 平方米。



### (3) 其他关联交易

#### 1) 对上海振龙合作分成的计提合作收益

项目	本期金额	上期金额
合作开发绿洲康城别墅收益分成	1,137,401.82	720,591.39
合计	1,137,401.82	720,591.39

根据本公司与上海振龙的《合作协议》，公司按 2009 年审定后上海振龙的财务报表计提了别墅合作开发收益 720,591.39 元，该金额与公司占用上海振龙的其他应付款相同金额数字做了抵销。

根据《合作协议》，公司按 2010 年审定后上海振龙的财务报表计提了别墅合作开发收益 1,137,401.82 元。计提依据为按合作开发别墅项目协商确定的出资比例。

#### 2) 设立子公司

2010 年 9 月 13 日，本公司及控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司（以下简称“上海夏宫”）拟与上海振龙房地产开发有限公司（以下简称“上海振龙”）在上海共同出资设立上海岳衡矿产品销售有限公司（以下简称“上海岳衡”），注册资本为人民币 3000 万元，其中，本公司、上海夏宫、上海振龙出资额分别为 1200 万元、900 万元和 900 万元。本期实际到位资金分别为 600 万元、450 万元和 450 万元。

由于上海振龙系本公司控股股东厦门博纳科技有限公司的控股子公司，本次投资事项构成关联交易。

### (4) 关联方应收应付款项

#### 上市公司应收关联方款项

项目名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收股利</b>				
上海振龙房地产开发有限公司	1,137,401.82	-	720,591.39	-

#### 上市公司应付关联方款项：

项目名称	本期数	上期数
<b>应付股利</b>		
厦门博纳科技有限公司	-	255,660.03
厦门象屿保税区大洋国际贸易公司	-	1,590,000.00
<b>其他应付款</b>		
陈榕生	9,835.01	4,868.57
上海振龙房地产开发有限公司	31,164,055.84	24,535,299.13
厦门博纳科技有限公司	6,540,247.03	5,167,087.00
厦门纳金工艺品有限公司	-	428,950.55
厦门大洋置业有限公司	96,800.00	-
上海祖龙景观开发有限公司	14,300,000.00	14,302,315.05

### 七、或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在其他应披露而未披露的或有事项。



## 八、承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在其他应披露而未披露的其他重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报告日，本公司不存在其他应披露而未披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

1、根据公司子公司祁东神龙矿业有限公司与湖南省衡阳市国土资源局签订的“老龙塘铁矿”采矿权出让合同的有关规定，该公司应付采矿权出让价款为人民币叁亿壹仟伍佰万元，截至资产负债表日止已支付了 11,550.00 万元。

如本注释五、24、长期应付款（2）所述，本公司全资子公司神龙铁矿公司支付采矿权证的款项余额为 189,500,000.00 元。公司于 2005 年通过拍卖获得该铁矿的采矿权，拍卖价款为 3.15 亿元人民币。根据衡阳市国土资源局《衡国土资函（2006）94 号》文，公司应于 2005—2010 年支付完毕 3.15 亿元的采矿权证款项。根据《祁东县人民政府关于代收祁东神龙矿业 1000 万采矿权价款的函（祁政函（2009）261 号）》，其中 1000 万元用于修筑入矿区的风花公路，并由祁东县人民政府代收。另，根据 2008 年 6 月 12 日祁东县风花公路建设指挥部会议纪要（2008）第 1 次，为将铁矿石运抵国道需修建风花公路，资金由本公司、湖南省市下拨的畅通公路建设资金、县财政局各支付 400 万元、150 万元和 1000 万元，其中县财政局用于修路的 1000 万元抵扣本公司采矿权价款。公司在 2009 年 4 月累计支付了 10550 万元后，获得采矿权证。截止 2010 年 12 月 31 日，公司实际支付了采矿权证款 11550 万元，付县财政局公路款 800 万元，按会议纪要（2008）第 1 次要求，已经支付 400 万元公路款，剩余 18950 万元采矿权价款尚未支付。根据湖南省国土资源厅 2009 年 5 月 27 日的《关于同意缓缴矿业权价款的批复》，国土厅考虑到金融危机和其他相关因素，根据相关法律法规和《关于支持矿业健康发展的通知》（湘国土资发（2009）6 号），同意公司对剩余 70%价款分期缴纳。具体缴纳期限数、时限由国土厅研究后另行通知。

截止报告日，公司尚未接到相关付款通知，公司未安排款项支付。

2、截至财务报告日，本公司不存在其他应披露而未披露的其他重要事项。

## 十一、母公司财务报表主要项目附注

### 1. 其他应收款

（1）按种类披露：

项目	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	所占比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	所占比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	5,714,777.50	100.00	259.16	-	5,712,227.48	100.00	259.16	-



项目	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	所占比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	所占比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	5,714,777.50	100.00	259.16		5,712,227.48	100.00	259.16	

## (2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	6,953.14	0.12	-	1,004,403.12	17.58	220.16
1-2 年	1,000,000.00	17.50	220.16	-	-	-
2-3 年	-	-	-	4,707,694.36	82.42	39.00
3-4 年	4,707,694.36	82.38	39.00	130.00	-	-
4-5 年	130.00	-	-	-	-	-
合计	5,714,777.50	100.00	259.16	5,712,227.48	100.00	259.16

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

## (4) 其他应收款金额前五名单位情况:

明细单位	与本公司关系	期末余额	年限	比例%
祁东神龙矿业有限公司	子公司	5,707,694.36	1-2 年、3-4 年	99.88
连福汉	公司职员	6,369.00	1 年以内	0.11
李晓玲	公司职员	130.00	4-5 年	-
林建东	公司职员	584.14	1 年以内	0.01
合计		5,714,777.50		100.00

## (5) 应收关联方账款情况

明细单位	与本公司关系	期末余额	年限	比例%
祁东神龙矿业有限公司	子公司	5,707,694.36	1-2 年、3-4 年	99.88

## 2. 长期股权投资

(1) 明细如下:

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	本期投资金额增减	期末余额	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期减值准备	现金红利
上海夏宫房地产开发有限公司	成本法	58,051,119.33	58,051,119.33	-	58,051,119.33	97.35	97.35	-	-	-	-
上海岳衡矿产品销售有限公司	成本法	6,000,000.00	-	6,000,000.00	6,000,000.00	70.00	70.00	-	-	-	-
祁东神龙矿业有限公司	成本法	195,147,396.16	145,147,396.16	50,000,000.00	195,147,396.16	100.00	100.00	-	-	-	-
上海振龙房地产开发有限公司	权益法	101,842,628.60	123,825,831.93	115,746,248.20	239,572,080.13	39.93	39.93	-	-	-	-
合计		361,041,144.09	327,024,347.42	171,746,248.20	498,770,595.62			-	-	-	-

(1) 本期增加系对联营公司投资收益和股权投资准备共增加 127,843,408.08 元以及对祁东神龙矿业增资 50,000,000.00 元、新设上海岳衡公司投资款 6,000,000.00 元; 本期减少系联营公司股权投资差额摊销 12,097,159.88 元。

(2) 采用权益法核算的对联营公司的股权投资借方差额摊销情况列示如下:

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	摊余价值	备注
上海振龙房地产开发有限公司	120,971,598.59	置换购买股权	10	12,097,159.88	77,623,442.49	43,348,156.10	股权投资差额

(3) 公司期末长期股权投资无迹象表明发生减值, 报告期末不计提减值准备。



### 3. 投资收益

#### (1) 会计报表中的投资收益项目增加:

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	49,995,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	109,802,388.19	-8,065,330.07
处置长期股权投资产生的投资收益	-	32,154.82
其他(合作分成)	1,137,401.82	720,591.39
合计	110,939,790.01	42,682,416.14

#### (2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益:

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

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

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
上海振龙房地产开发有限公司	110,939,790.01	-7,344,738.68	本期商品房销售增加

### 4、现金流量表补充资料:

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	121,533,553.81	42,916,266.43
加: 资产减值准备	-	-1,828.75
固定资产折旧	12,863.04	12,863.04
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动净损失	-	-
财务费用	89,306.27	1,549,389.13
投资损失(减: 收益)	-110,939,790.01	-42,682,416.14
递延所得税资产减少(减: 增加)	-3,385,730.11	-3,895,331.08
递延所得税负债增加(减: 减少)	-	-
存货的减少(减: 增加)	-	-
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-9,212,550.02	50,336,791.65



项目	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减：减少）	55,173,757.21	60,802,685.75
其他	-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>53,271,410.19</b>	<b>109,038,420.03</b>
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	843,531.26	451,427.34
减：现金的期初余额	451,427.34	242,395.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>392,103.92</b>	<b>209,032.08</b>

## 十二、补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号-非经常性损益》的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下：

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投	-	



项目	金额	说明
资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-5,359,863.92	违约金、罚款等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,711,508.78	注
所得税影响额	-1,179,170.06	
少数股东权益影响额（税后）	-127,220.29	
合 计	4,658,035.21	

注：创兴置业历年多计提所得税费用与所得税汇算清缴产生差异。

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

报告期利润	本期发生额		
	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	30.67%	0.55	0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.47%	0.52	0.52

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 期末货币资金较上年余额增加了 235.84%，系下属公司祁东神龙铁矿向银行借入款项。

(2) 预付账款较上年末余额减少了 90.84%，系下属子公司祁东神龙铁矿相关工程结转固定资产所致。

(3) 期末应收股利较上年末增加了 57.84%，为计提参股公司上海振龙 2010 年度的别墅合作分红大于上年同期。

(4) 期末存货余额较上年末减少了 33.96%，为子公司上海夏宫当期实现交楼，结转别墅成本所致。

(5) 期末长期股权投资余额较上年增加了 93.48%，为参股公司上海振龙当期盈利大于前期。

(6) 固定资产期末余额较上年末增加了 285.28%，为子公司神龙铁矿 2010 年投产结转固定资产所致。

(7) 在建工程较上年末减少了 71.26%，为全资子公司神龙铁矿厂房、设备、巷道等结



转了固定资产所致。

(8) 期末工程物资较上年末减少了 100.00%，为子公司神龙铁矿工程领用工程物资。

(9) 年末应付账款余额较上年末增加了 46.04%，为下属子公司神龙铁矿预结算应付的工程款。

(10) 年末预收账款较年初减少了 96.81%，主要系本年度结转了预售别墅确认收入。

(11) 年末应付职工薪酬较年初增加了 275.06%，系子公司神龙铁矿投产后工人增多人工成本增加。

(12) 应交税费期末金额较上年数减少 132.24%，为子公司神龙铁矿预缴增值税 500.00 万元；另，母公司创兴本部历年多计提所得税费用与所得税汇算清缴产生差异，调减应交所得税金额 8,711,508.78 元。

(13) 应付股利期末金额较上年数减少 100.00%，为当期支付了现金股利。

(14) 其他应付款年末较年初增加 39.61%，主要系子公司神龙铁矿一期结转固定资产后预留的工程质量保证金增加所致。

(15) 预计负债期末余额较上年增加了 31.76%，为当期销售别墅项目按相关税法要求预先预计土地增值税。

(16) 资本公积期末余额较上年增加了 535.19%，为参股公司上海振龙购买华宝信托产品确认为可供出售的金融资产，当期形成的公允价值计入资本公积，公司按权益法确认的其他资本公积增加所致。

### 十三、财务报表的批准

本财务报表于 2011 年 4 月 26 日经本公司第四届董事会第二十三次会议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《上海证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：郭恒达

上海创兴置业股份有限公司

2011 年 4 月 28 日