

上海同达创业投资股份有限公司

600647

2013 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司以 2013 年末股份总数 139,143,550 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.73 元（含税），共计派发现金股利 10,157,479.15 元。剩余未分配利润结转下一年度。本年度不进行公积金转增股本。

上述利润分配方案尚需经公司 2013 年度股东大会审议通过。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	15
第六节	股份变动及股东情况.....	17
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	21
第八节	公司治理.....	26
第九节	内部控制.....	29
第十节	财务会计报告.....	31
第十一节	备查文件目录.....	95

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/同达创业	指	上海同达创业投资股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
同达贸易	指	上海同达创业贸易有限公司
广州德裕	指	广州市德裕发展有限公司
海南万立达	指	海南万立达实业有限公司
同达装饰	指	广州市同达装饰建筑有限公司
新亚快餐	指	上海新亚快餐食品有限公司
上海报栏	指	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
江都亚海	指	江都亚海造船有限公司

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中描述了可能存在的相关风险，请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	上海同达创业投资股份有限公司
公司的中文名称简称	同达创业
公司的外文名称	SHANGHAI TONGDA VENTURE CAPITAL CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	SHTD
公司的法定代表人	周立武

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	薛玉宝	蔡鹏
联系地址	上海浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼	上海浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼
电话	021-68871928; 021-61638809	021-61638805
传真	021-58792032	021-58792032
电子信箱	xueyb@126.com	caipeng@cinda.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区金新路 58 号银桥大厦 24 楼
公司注册地址的邮政编码	201206
公司办公地址	上海浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼
公司办公地址的邮政编码	200120
公司网址	http://www.shtdcy.com
电子信箱	600647@shtdcy.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 1993 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司前身是上海新亚快餐食品股份有限公司, 于 1992 年 4 月 30 日成立。1992 年 5 月 15 日, 向社会公众公开发行 A 股股票 1700 万元, 每股面值 10 元, 计 170 万股, 并于 1993 年 5 月 4 日在上海证券交易所上市交易。主营: 生产和销售具有中国特色的快餐食品系列, 速冻食品系列, 方便包装食品; 经营包饭、送餐及配餐业务; 经营快餐连锁店、中心厨房、速冻食品营销点及酒家; 兼营: 经公司认可的其他食品、冷热饮料、一次性餐具、快餐塑料包装用品等。

1997 年 4 月, 深圳粤海实业投资发展有限公司协议受让上海新亚(集团)股份有限公司部分法人股及上海二纺机股份有限公司全部法人股 2237 万股, 占总股本 41.8%, 成为公司第一大股东, 公司名称改为上海粤海企业发展股份有限公司。主营业务变更为: 实业投资及管理, 国内贸易(除专项规定), 房地产开发经营, 食品及饮料的生产和销售。

2000 年 8 月, 因公司未能如期偿还中国信达信托投资公司的 5000 万元借款, 担保方深圳粤海实业投资发展有限公司将其拥有的本公司法人股 2237 万股抵偿本公司所欠 5000 万元借款, 中国信达信托投资公司(现信达投资有限公司)成为公司第一大股东。2001 年 4 月, 经公司股东大会决议, 公司名称由上海粤海企业发展股份有限公司变更为上海同达创业投资股份有限公司。主营为: 高新技术产业投资, 实业投资及资产管理, 房地产开发与经营, 农业开发经营与国内贸易(除专项规定), 食品及饮料的生产和销售,(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。

2013 年 6 月 18 日召开的公司 2012 年度股东大会对《公司章程》中的主营业务条款进行了修订, 现公司主营业务为: 高新技术产业投资, 实业投资及资产管理, 农业开发经营与国内贸易(除专项规定), 食品及饮料的生产和销售,(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司(原上海新亚快餐食品股份有限公司)成立于 1992 年 4 月 30 日, 于 1993 年 5 月 4 日在上海证券交易所上市交易, 控股股东为上海新亚(集团)联营公司。

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

2000 年 8 月, 因公司未能如期偿还中国信达信托投资公司的 5000 万元借款, 担保方深圳粤海实业投资发展有限公司将其拥有的本公司法人股 2237 万股抵偿本公司所欠 5000 万元借款, 中国信达信托投资公司(现信达投资有限公司)成为公司第一大股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼
	签字会计师姓名	刘涛 孙忠英

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年 同期增减(%)	2011 年
营业收入	252,915,803.83	250,765,717.91	0.86	202,870,697.32
归属于上市公司股东的净利润	33,616,317.71	22,032,938.77	52.57	20,941,346.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,512,834.74	15,218,506.32	-4.64	16,875,060.16
经营活动产生的现金流量净额	81,128,239.47	44,971,530.42	80.40	98,328,802.62
	2013 年末	2012 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	218,553,611.63	191,834,101.32	13.93	169,861,863.17
总资产	466,008,552.02	437,025,666.44	6.63	485,687,805.24

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增 减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.2416	0.1583	52.62	0.1505
稀释每股收益(元/股)	0.2416	0.1583	52.62	0.1505
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1043	0.1094	-4.66	0.1213
加权平均净资产收益率(%)	16.39	12.18	增加 4.21 个百分点	13.03
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.07	8.41	减少 1.34 个百分点	10.50

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注(如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	24,146,352.95	主要为处置投资性房地产联合广场 B14/B15 所致	6,004,831.37	266.74
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	476,770.00		531,095.52	163,267.02

定额或定量持续享受的政府补助除外				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	224,656.09			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	688,958.84	详见附注“营业外收入”、“营业外支出”	707,987.12	5,848,649.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目				-1,852,000.00
少数股东权益影响额	-17,111.87		-121,011.83	-61,093.11
所得税影响额	-6,416,143.04		-308,469.73	-32,803.73
合计	19,103,482.97		6,814,432.45	4,066,286.22

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产		20,080,493.50	20,080,493.50	
交易性金融资产		10,009,930.56	10,009,930.56	9,930.56
合计		30,090,424.06	30,090,424.06	9,930.56

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013年,公司在董事会的正确领导下,面对复杂的经济形势及激烈的市场竞争,按照董事会关于“抓好存量资产的经营管理,提高效益;在规范中发展和探索主业”的经营方针,坚持“珍惜资源、精耕细作、创造效益”的经营宗旨,遵照“遵章守法,数据说话,着眼长远,立足当下”的“十六字”原则,抓机遇、求发展,公司经营班子带领全体员工同心同德、真抓实干,在做好存量资产经营的同时,加大新业务拓展和投资力度,确保公司持续盈利和健康发展,较好地完成了各项目标任务,也为公司的持续经营打下良好基础。2013年度公司实现合并收入25292万元;实现合并净利润4747万元,完成合并净利润计划任务4100万元的116%,归属于母公司所有者的净利润3362万元,较2012年度2203万元增长53%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	252,915,803.83	250,765,717.91	0.86
营业成本	135,453,729.29	126,122,955.80	7.40
销售费用	13,934,547.86	12,394,674.72	12.42
管理费用	20,891,836.93	19,618,276.80	6.49
财务费用	1,155,370.18	601,495.22	92.08
经营活动产生的现金流量净额	81,128,239.47	44,971,530.42	80.40
投资活动产生的现金流量净额	7,020,981.34	-60,673,404.19	
筹资活动产生的现金流量净额	4,627,470.95	-43,701,518.13	

2、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产业	房产销售成本	31,566,109.08	23.30	54,507,363.27	43.22	-42.09
贸易业	商品销售成本	92,475,944.40	68.27	67,522,030.82	53.54	36.96
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产	房产销售成本	31,566,109.08	23.30	54,507,363.27	43.22	-42.09
食品	商品销售成本	92,475,944.40	68.27	67,522,030.82	53.54	36.96

销售	本				
----	---	--	--	--	--

3、 费用

财务费用本期金额较上期金额增长了 92.08%，主要是同达贸易贷款增加而相应利息支出增加所致。

4、 现金流

现金流量表项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	变动原因
收到的税费返还		340,268.52	-100.00%	上期海南万立达收到所得税返还
收到其他与经营活动有关的现金	85,565,795.99	17,600,822.01	386.15%	本期广州德裕收到一期逸品台项目销售房款
支付其他与经营活动有关的现金	21,431,298.31	14,694,380.05	45.85%	本期广州德裕销售一期逸品台项目解缴相关税费
取得投资收益收到的现金	3,796,264.53	313,510.57	1110.89%	本期收到北京首泰金信股权投资基金股权分红
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33,769,859.04	400.00		本期处置投资性房地产联合广场B14/B15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,549,994.51	-100.00%	上期处置海南万立达股权
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,033,014.63	524,810.27	96.84%	本期公司固定资产购置费增加
支付其他与投资活动有关的现金	3,012,127.60	12,499.00		本期退还转让投资性房地产联合广场B14/B15收取的定金
取得借款收到的现金	48,775,300.00	8,330,000.00	485.54%	本期同达贸易短期借款金额增加
收到其他与筹资活动有关的现金	2,490,000.00	234,003,382.55	-98.94%	上期广州德裕与股东往来款增加
偿还债务支付的现金	30,105,300.00	10,000,000.00	201.05%	本期同达贸易归还短期借款金额增加
支付其他与筹资活动有关的现金	490,000.00	256,778,745.30	-99.81%	上期广州德裕归还股东往来款

5、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

(1) 资产减值损失同比减少 97%，主要是由于上年同期公司计提应收款项坏账准备及股权投资减值准备所致。

(2) 投资收益同比减少 71%，主要是由于公司上年同期处置海南万立达及本期联营企业亏损增

加所致。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	89,722,944.00	31,566,109.08	64.82	-40.71	-42.09	增加 0.84 个百分点
贸易业	117,687,427.16	92,475,944.40	21.42	35.04	36.96	减少 1.10 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	89,722,944.00	31,566,109.08	64.82	-40.71	-42.09	增加 0.84 个百分点
食品销售	117,687,427.16	92,475,944.40	21.42	35.04	36.96	减少 1.10 个百分点

公司房地产业务系广州市德裕发展有限公司"信达·阳光海岸"项目的销售；贸易业务系上海同达创业贸易有限公司食品销售

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 (%)
广州	89,722,944.00	-40.71
上海	117,687,427.16	35.04

广州地区的营业收入系房地产销售收入；上海地区的营业收入系食品销售收入。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	130,899,406.62	28.09	38,122,714.86	8.72	243.36
应收帐款	25,057,632.04	5.38	16,069,474.71	3.68	55.93
预付款项	1,263,787.54	0.27	2,757,567.65	0.63	-54.17
存货	100,108,397.17	21.48	169,248,956.25	38.73	-40.85
其他流动资产	16,842,351.30	3.61	31,527,473.88	7.21	-46.58
投资性房地产	25,132,258.61	5.39	34,928,514.74	7.99	-28.05
短期借款	27,000,000.00	5.79	8,330,000.00	1.91	224.13
预收款项	2,302,736.69	0.49	55,040,963.88	12.59	-95.82

其他应付款	116,285,843.33	24.95	81,909,490.38	18.74	41.97
-------	----------------	-------	---------------	-------	-------

货币资金：变化是由于广州德裕收到房屋销售款、同达贸易商品销售增加及本部处置投资性房地产所致

应收帐款：变化是由于同达贸易销售规模增长所致

预付款项：变化是由于同达贸易预付商品采购款减少所致

存货：变化是由于同达贸易库存商品减少及广州德裕本期销售房地产开发产品所致

其他流动资产：变化是由于广州德裕从一期“逸品台”销售房款扣除应交税金后的款项中收回代原股东郭伟支付的法院其他执行款与银行借款本息等所致

投资性房地产：变化是由于公司本期处置位于深圳市滨河大道 5022 号联合广场 B14/B15 层房产所致

短期借款：变化是由于同达贸易流动资金借款增加所致

预收款项：变化是由于广州德裕预收款项结转收入所致

其他应付款：变化是由于广州德裕计提土地增值税准备金及“逸品台”销售税费计提所致

(四) 投资状况分析

1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

- (1)公司利用闲置资金投资国债逆回购业务，累计发生额 2.56 亿元，取得投资收益 21.47 万元。
 (2)公司投资财通基金-富春 38 号资产管理计划 2000 万元。

2、 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。

3、 主要子公司、参股公司分析

被投资的公司名称	主营业务	占被投资公司 表决权的比例 (%)	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
上海新亚快餐食品有限公司	服务业	100	100	37.58	-434.67	-16.56
上海同达创业贸易有限公司	贸易	100	600	5,076.68	2,036.53	667.01
广州市德裕发展有限公司	房地产开发	55	3000	23,608.55	8,491.57	2,761.21
广州市同达装饰建筑有限公司	装饰建筑、 建材	60	300	305.12	305.12	-32.68
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	户外广告	49	2000	1,746.56	375.05	-483.06

注：对公司报告期经营业绩影响较大的子公司有上海同达创业贸易有限公司、广州市德裕发展有限公司，其营业收入分别为 11768.74 万元、8972.29 万元；营业利润分别为 818.27 万元、3577.69 万元。

4、 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。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

公司将紧紧围绕国家产业政策导向，加大新业务拓展和投资力度，保障公司的持续健康发展。国家通过促进消费拉动经济增长的政策将会逐步细化，这将给相关行业带来较大的发展空间和机遇，同时伴随城镇化战略的逐步推进，将会带动消费结构的升级和消费需求的多样化。目前公司营业收入主要来源之一的快速消费品贸易业务市场竞争日趋白热化，但城镇化建设和消费结构升级也给公司提供了难得的发展机遇。

(二) 公司发展战略

做好存量资产经营的同时，加大新业务拓展和投资力度，确保公司持续盈利和健康发展。

(三) 经营计划

公司 2014 年度计划实现营业收入不低于 22313 万元。2014 年为达目标拟采取的措施：一、做好存量资产的经营管理；二、积极寻找新项目，加大新项目投入；三、抓好存量资产的结构调整；四、积极推进重点经营任务；五、规范运营管理，强化风险防控；六、加强团队建设，提升核心竞争力。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司利用自由闲置资金及所投资项目取得的收益或分红款开拓新项目；贸易业务根据业务资金需求情况，合理使用自由资金或银行流动资金贷款，满足贸易业务资金需求。

(五) 可能面对的风险

市场风险：中国经济发展速度相比以往有所放缓，世界经济形势也不十分明朗，将可能导致市场需求下降。

财务风险：随着公司贸易业务的增长及新业务拓展，资金需求会进一步增大，公司将做好资金预算，加快资金回笼，合理安排融资计划，加强资金管理，努力降低财务费用。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司《章程》明确了公司的利润分配政策：公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

公司 2013 年度的利润分配方案为：以 2013 年末股份总数 139,143,550 股为基数，向全体股东每

10 股派发现金红利 0.73 元（含税），共计派发现金股利 10,157,479.15 元。剩余未分配利润结转下一年度。本年度不进行公积金转增股本。上述利润分配方案尚需经公司 2013 年度股东大会审议通过。

公司最近三年以现金方式累计分配的利润占最近三年实现的年均可分配利润的 67.13%；本年度现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的 30.22%，符合《公司章程》及中国证监会和上海证券交易所分红指引的有关规定。

公司利润分配的分红标准和比例明确清晰，相关决策程序完备，独立董事在分配方案的审议中发挥了应有的作用，中小股东的合法权益也得到了充分保护。

公司报告期末对利润分配政策作出调整。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	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(%)
2013 年		0.73		10,157,479.15	33,616,317.71	30.22
2012 年	3	0.65		6,957,177.50	22,032,938.77	31.58
2011 年					20,941,346.38	

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

√ 不适用

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
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
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	17,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	27,000,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	27,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	10.07

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	10

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明
报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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									
1、人民币普通股	107,033,500	100		32,110,050			32,110,050	139,143,550	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	107,033,500	100		32,110,050			32,110,050	139,143,550	100

2、 股份变动情况说明

报告期内，公司实施了 2012 年度利润分配方案：以公司 2012 年末股份总数 107,033,500 股为基数，每 10 股送 3 股、派发现金股利 0.65 元（含税）。上述分配方案的实施导致公司股份总数由 107,033,500 股增加到 139,143,550 股。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响
送股后，公司 2012 年度的每股收益为 0.1583 元，每股净资产为 1.3787 元。

(二) 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

(一) 截至报告期末近 3 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。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内因实施 2012 年度利润分配方案，公司股份总数由 107,033,500 股增至 139,143,550 股。股份结构无变动。

(三) 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

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		8,974		年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		8,709	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结 的股份数量	
信达投资有限公司	国有法人	40.68	56,606,455	13,063,028			无
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	未知	2.33	2,457,000	567,000			未知
中海信托股份有限公司-浦江之星 11 号集合资金信托计划	未知	1.73	2,407,191				未知
乔晓辉	境内自然人	0.80	1,119,000	-481,000			未知
陈达庆	境内自然人	0.79	1,100,147	428,757			未知
徐祖	境内自然人	0.78	1,080,364				未知
朱静	境内自然人	0.73	1,020,202	237,739			未知
张少华	境内自然人	0.52	716,522				未知
王欣	境内自然人	0.50	700,000				未知
杨娅宏	境内自然人	0.46	642,700				未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量				
信达投资有限公司	56,606,455		人民币普通股 56,606,455				
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	2,457,000		人民币普通股 2,457,000				
中海信托股份有限公司-浦江之星 11 号集合资金信托计划	2,407,191		人民币普通股 2,407,191				

乔晓辉	1,119,000	人民币普通股	1,119,000
陈达庆	1,100,147	人民币普通股	1,100,147
徐祖	1,080,364	人民币普通股	1,080,364
朱静	1,020,202	人民币普通股	1,020,202
张少华	716,522	人民币普通股	716,522
王欣	700,000	人民币普通股	700,000
杨娅宏	642,700	人民币普通股	642,700
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	李德燃
成立日期	2000年8月1日
组织机构代码	71092684-4
注册资本	2,000,000,000
主要经营业务	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。
经营成果	2013年度实现净利润14亿元（未经审计）
财务状况	截至2013年12月31日，总资产382亿元，总负债248亿元，净资产134亿元（未经审计）。
现金流和未来发展战略	现金流：经营活动产生的现金流量净额-34亿元，投资活动产生的现金流量净额-6亿元，筹资活动产生的现金流量净额42亿元（未经审计）。未来发展战略：信达投资作为中国信达的专业投资平台，是以集团不良资产经营为依托，以资产管理为方向，以地产金融为重点的综合性投资公司
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	信达地产（600657），持股54.75%；深华新（000010），持股8.46%。

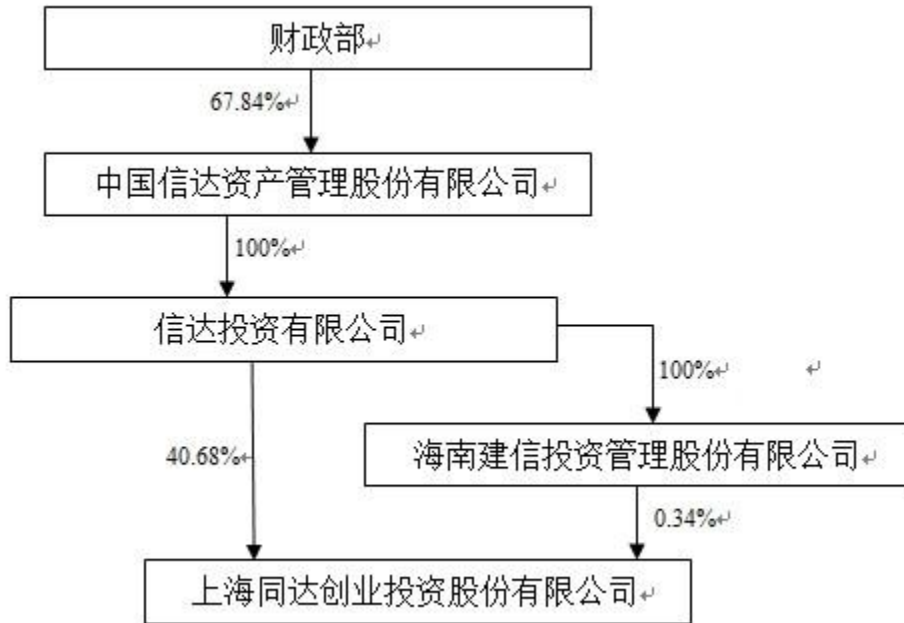
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	财政部
----	-----

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员 和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
周立武	董事长	男	51	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		0	
沈加沐	董事	男	49	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		0	
王兆彤	董事	男	43	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		0	
牛勇	董事、总经理	男	45	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		114.24	
马志辉	独立董事	男	55	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		8	
吴会平	独立董事	男	41	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		8	
童晓俐	监事长	女	49	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		0	
唐素青	监事	女	50	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		0	
黄劲宁	职工监事	女	43	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0		22.23	
薛玉宝	董事会秘书	男	48	2012年5月30日	2015年6月20日	0	0	0		79.72	
营部	副总经理	男	50	2012年5月30日	2015年6月20日	0	0	0		79.18	
蔡鹏	总经理助理	男	30	2012年5月30日	2015年6月20日	0	0	0		54.79	
彭毅	财务总监	男	30	2012年5月30日	2015年6月20日	0	0	0		55.28	
胡俊鹏	副总经理(离任)	男	43	2012年5月30日	2013年5月17日	0	0	0		2.24	
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	423.68	

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

沈加沐：曾任信达投资有限公司计划财务部总经理，中国信达资产管理股份有限公司托管重组部副总经理、托管协同部副总经理，现任信达投资有限公司副总经理，本公司董事。

王兆彤：曾任荷兰奥西办公设备（北京）有限公司工程经理，世纪兴业投资有限公司项目经理，信达投资有限公司投资管理部经理，宁波信达东方置业有限公司总经理助理，信达投资有限公司投资业务二部副总经理、总经理等职。现任信达投资有限公司企业管理部总经理，本公司董事。

牛勇：曾任君安证券有限公司上海业务部营业部经理，深圳市亿润投资有限公司副总经理，上海立人投资管理股份有限公司总经理助理，上海纳薇服装设计有限公司执行董事、销售总监，上海同达创业投资股份有限公司副总经理等职。现任上海同达创业投资股份有限公司董事、总经理。

马志辉：曾任财政部农业财务司副处长，中国经济开发信托投资公司综合部总经理、信贷部总经理、信托部总经理，中国租赁有限公司董事长助理兼财务清偿部总经理、公司重组工作组组长，中国煤化集团副总经理，草原兴发公司常务副总裁等职。现任奇峰国际交易物流（香港）有限公司副总经理，本公司独立董事。

吴会平：曾任国泰君安证券股份有限公司稽核审计部总经理助理，中环水务投资有限公司投资发展部总经理兼湘潭中环污水处理有限公司总经理，平安信托投资有限责任公司基建投资部助理总监等职。现任华润深国投信托有限公司结构金融二部总经理，本公司独立董事。

童晓俐：曾任湖北省经济管理干部学院财政审计系教师、审计教研室副主任、主任，中国新技术创业投资公司计划财务部、审计部高级经理，中国信达资产管理公司审计部经理、高级副经理，信达证券股份有限公司稽核审计部副总经理，信达投资有限公司审计部副总经理（总经理级）、信达投资有限公司审计部总经理（风险管理部总经理、监事会办公室主任）等职，现任信达投资有限公司风险总监、本公司监事长。

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

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

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

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

蔡鹏：2009年7月进入信达投资有限公司投资业务一部工作；2010年3月进入上海同达创业投资股份有限公司工作，任公司董事会办公室主任、办公室主任、证券事务代表。现任本公司总经理助理，证券事务代表。

彭毅：2008年7月进入信达投资有限公司计划财务部工作；2010年3月进入上海同达创业投资股份有限公司工作，任公司计划财务部总经理。现任本公司财务总监（总经理助理级）。

胡俊鹏：曾任大唐电信科技产业集团高级项目经理，信达投资有限公司企业管理部副经理，大连金元大酒店有限公司总经理助理，河北信达金建投资有限公司副总经理，信达投资有限公司酒店管理部副总经理，本公司常务副总经理、副总经理。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一） 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周立武	信达投资有限公司	副董事长、总经理		
沈加沐	信达投资有限公司	副总经理		
童晓俐	信达投资有限公司	风险总监		
王兆彤	信达投资有限公司	企业管理部总经理		
唐素青	信达投资有限公司	计划财务部副总经理		

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
马志辉	奇峰国际交易物流（香港）有限公司	副总经理		
吴会平	华润深国投信托有限公司	结构金融二部总经理		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会审议通过后执行；高级管理人员的薪酬由董事会或其授权的薪酬与考核委员会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据《公司章程》及公司薪酬管理制度，公司董事、监事的报酬依据其担负的职责及行业薪酬水平决定。高级管理人员的报酬依据其岗位职责、工作业绩及行业薪酬水平决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，在公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员，其在公司领取的报酬符合股东大会或董事会审议通过的标准，定期报告中披露的相关数据真实准确。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内全体董事、监事及高级管理人员自公司实际获得的报酬合计为 423.68 万元（税前，含报告期领取的上年度绩效工资）。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
胡俊鹏	副总经理	解任	董事会不再聘任

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况
无变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	21
主要子公司在职员工的数量	44
在职员工的数量合计	65
母公司及主要子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
生产人员	0
销售人员	30
技术人员	0

财务人员	6
行政人员	12
管理人员	17
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
硕士	10
本科	20
大专	8
中专及以下	27
合计	65

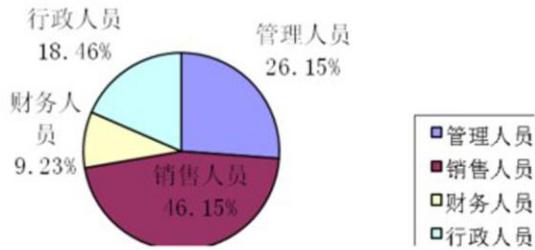
(二) 薪酬政策

公司制定有独立的、具有约束激励导向的薪酬政策和《薪酬管理办法》，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司员工薪酬依据各自岗位职责、年度考核考评结果、公司当年经营业绩、管理指标完成情况、行业薪酬水平等确定。

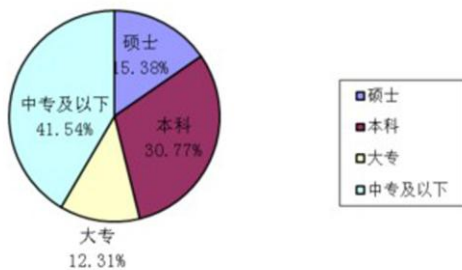
(三) 培训计划

公司根据行业特点和公司经营管理实际建立了分层分类的培训体系，按照年度培训计划组织实施培训工作。通过网络培训、专题培训、内部培训等多种培训学习方式，旨在为员工提供适合的学习提高机会，增强履行其岗位职责的能力，促进公司整体和员工个人的和谐发展。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司治理的情况

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

目前的治理情况如下：

1、 股东与股东大会

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

2、 控股股东与上市公司关系

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

3、 关于董事和董事会

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

4、 关于监事和监事会

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

5、 关于经营管理层

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

6、 关于公司内部控制

公司建立了较为完善的内部控制制度，其中包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《公司内幕信息及知情人管理制度》等。公司制定并经董事会审议通过了《突发事件处理制度》、《内部审计制度》，对于公司内部治理力争以预防为主，将问题解决在萌芽状态。同时公司建立了较健全的内部管理制度，对财务、印章、授权制定了严格

的管理办法，公司聘有法律顾问，对公司的合同及重大投资进行审核，保障公司及股东的合法权益。公司对子公司定期进行内部审计和考察，有效防范各种风险。

7、关于信息披露与透明度

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

8、关于加强投资者关系管理工作方面

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

9、关于相关人员加强培训学习方面

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

10、关于公司内幕信息知情人管理制度的制定及实施情况

公司制定了内幕信息知情人管理制度，根据该制度的规定，在公司编制及披露定期报告、发生重大事项及报送公司有关信息时均将有关知情人登记备查，切实维护了信息披露的公平原则。

11、关于公司治理创新情况及综合评价

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

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

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 6 月 18 日	公司 2012 年度董事会工作报告；公司 2012 年度监事会工作报告；公司 2012 年年度报告及摘要；公司 2012 年度财务决算报告及 2013 年度财务预算报告；公司 2012 年度利润分配方案；公司独立董事 2012 年度述职报告；修订《公司章程》部分条款的议案；修订《公司章程》中经营范围有关条款的议案；续聘国富浩华会计师事务所为公司 2013 年度审计机构的议案。	上述议案全部通过	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn	2013 年 6 月 19 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
周立武	否	6	6	2			否	1
沈加沐	否	6	6	2			否	0
王兆彤	否	6	5	2	1		否	0
牛勇	否	6	6	2			否	1
马志辉	是	6	5	2	1		否	1
吴会平	是	6	5	2	1		否	0

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

(二) 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。

四、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

五、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。建立健全并有效实施内部控制是本公司管理层的责任。公司内部控制的总体目标是：确保企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提升经营管理效率和效果，保障企业实现快速发展战略目标。内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，公司将立即采取整改措施。为保证公司全面提升公司经营管理水平和风险防控能力，促进公司的健康发展，根据国家财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》的相关要求，结合公司经营管理工作实际情况，公司建立了内部控制制度。相关制度的建立健全情况如下：

内部控制建设的总体方案：公司依据《企业内部控制基本规范》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》，结合公司行业和管理现状及 ISO9001 质量管理体系认证工作，建立和完善了各项内部控制制度，这些制度涵盖了公司生产经营和管理的各个环节。

内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况：公司根据市场环境和企业实际情况建立健全了内部控制制度，并在所属公司推广实施规范化管理，涵盖了公司治理、重大投资、计划预算、财务管理、会计核算、内控监督、人力资源、信息披露、安全生产、质量控制、合同管理、行政管理等主要业务与管理环节，形成了较为规范的管理体系，各项工作有章可循。

内部控制检查监督部门的设置情况：公司监事会负责对董事、高级管理人员的履职情况及公司依法运作情况进行监督。公司董事会审计委员会负责公司内外部审计的沟通、监督和核查工作，确保董事会对经理层的有效监督。公司设置内部审计专岗，履行独立的审计和监督职责，对公司及所属企业经济业务和制度执行情况进行审计。

内部监督和内部控制自我评价工作开展情况：公司制定了内部审计制度，就内部审计职责、人员、权限、工作程序等做出了明确规定。内审人员独立检查公司及所属公司的会计凭证、会计账簿、会计报表及其他与财务收支有关的资料和资产，对财务收支、资产质量、经营绩效等的真实性、合法性和有效性进行监督和评价，督促建立健全完善的内部控制制度，杜绝各种隐患，确保公司的风险控制和规范经营。

董事会对内部控制有关工作的安排：公司董事会设立了以独立董事为主要成员的审计、战略、提名、薪酬与考核等委员会，并充分发挥其作用。

与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况：公司根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等有关规定，制定并实施会计核算、财务管理、内部会计控制等制度，做到了会计核算规范，财务管理有序，较好的防范了财务风险。

内部控制存在的缺陷及整改情况：截止报告期末，公司未发现内部控制方面存在重大缺陷。虽然公司内部控制制度较为健全，但随着公司业务不断拓展，公司的内部控制制度还应根据公司运作的实际需要不断完善和提高，并进一步加强对制度执行情况的监督。

内部控制自我评价报告详见附件。

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

根据公司 2012 年度股东大会决议，公司聘请了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度内部控制审计机构。瑞华会计师事务所按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师

执业准则的相关要求，对公司 2013 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，在内部控制审计过程中，未发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。
内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师刘涛、孙忠英审计，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

瑞华审字[2014]48160001 号

上海同达创业投资股份有限公司全体股东：
我们审计了后附的上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“同达创业”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是上海同达创业投资股份有限公司公司管理层的责任。这种责任包括：

（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了同达创业 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：刘涛

中国·北京

中国注册会计师：孙忠英

二〇一四年二月二十七日

二、 财务报表

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:上海同达创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		130,899,406.62	38,122,714.86
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		10,009,930.56	
应收票据			
应收账款		25,057,632.04	16,069,474.71
预付款项		1,263,787.54	2,757,567.65
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		9,154,323.74	7,756,064.90
买入返售金融资产			
存货		100,108,397.17	169,248,956.25
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		16,842,351.30	31,527,473.88
流动资产合计		293,335,828.97	265,482,252.25
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		20,080,493.50	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		73,347,732.56	75,714,725.95
投资性房地产		25,132,258.61	34,928,514.74
固定资产		25,101,529.29	25,674,615.09
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		368,332.75	436,332.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,780,969.46	2,051,563.10
递延所得税资产		26,861,406.88	32,737,662.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		172,672,723.05	171,543,414.19
资产总计		466,008,552.02	437,025,666.44
流动负债:			
短期借款		27,000,000.00	8,330,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,394,472.40	5,165,925.86
预收款项		2,302,736.69	55,040,963.88
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		8,973,370.40	8,499,531.87
应交税费		38,661,351.10	42,632,055.17
应付利息			
应付股利		226,625.00	226,625.00
其他应付款		116,285,843.33	81,909,490.38
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		197,844,398.92	201,804,592.16
非流动负债:			
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		20,123.38	
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,123.38	
负债合计		197,864,522.30	201,804,592.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		139,143,550.00	107,033,500.00
资本公积		741,298.65	680,928.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		12,886,157.80	10,793,794.04
一般风险准备			
未分配利润		65,782,605.18	73,325,878.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		218,553,611.63	191,834,101.32
少数股东权益		49,590,418.09	43,386,972.96
所有者权益合计		268,144,029.72	235,221,074.28
负债和所有者权益总计		466,008,552.02	437,025,666.44

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		123,489,776.69	34,478,925.49
交易性金融资产		10,009,930.56	
应收票据			
应收账款		509,226.87	107,670.10
预付款项		8,167.20	6,267.20
应收利息			
应收股利			6,600,000.00
其他应收款		6,697,618.79	17,742,292.03
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		140,714,720.11	58,935,154.82
非流动资产：			
可供出售金融资产		20,080,493.50	

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		95,550,682.56	97,917,675.95
投资性房地产		25,132,258.61	34,928,514.74
固定资产		21,255,061.43	21,595,100.32
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		1,780,969.46	2,051,563.10
递延所得税资产		8,060,602.72	8,048,811.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		171,860,068.28	164,541,665.70
资产总计		312,574,788.39	223,476,820.52
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		62,832.59	68,769.05
应付职工薪酬		7,972,702.44	5,947,818.65
应交税费		2,690,299.85	131,252.91
应付利息			
应付股利		226,625.00	226,625.00
其他应付款		114,765,910.16	44,292,890.14
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		125,718,370.04	50,667,355.75
非流动负债：			
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		20,123.38	
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,123.38	
负债合计		125,738,493.42	50,667,355.75
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		139,143,550.00	107,033,500.00
资本公积		601,181.74	540,811.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		12,886,157.80	10,793,794.04
一般风险准备			
未分配利润		34,205,405.43	54,441,359.11
所有者权益（或股东权益）合计		186,836,294.97	172,809,464.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		312,574,788.39	223,476,820.52

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

合并利润表
2013 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		252,915,803.83	250,765,717.91
其中：营业收入		252,915,803.83	250,765,717.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		194,874,170.06	194,633,261.65
其中：营业成本		135,453,729.29	126,122,955.80
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		23,298,133.69	31,189,509.35
销售费用		13,934,547.86	12,394,674.72
管理费用		20,891,836.93	19,618,276.80
财务费用		1,155,370.18	601,495.22
资产减值损失		140,552.11	4,706,349.76

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		9,930.56	
投资收益（损失以“－”号填列）		1,417,732.14	4,821,769.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,366,993.39	-1,484,090.50
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		59,469,296.47	60,954,225.31
加：营业外收入		1,398,938.85	1,245,159.07
减：营业外支出		213,313.65	6,093.04
其中：非流动资产处置损失		562.39	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		60,654,921.67	62,193,291.34
减：所得税费用		13,185,158.83	16,797,156.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		47,469,762.84	45,396,134.69
归属于母公司所有者的净利润		33,616,317.71	22,032,938.77
少数股东损益		13,853,445.13	23,363,195.92
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2416	0.1583
（二）稀释每股收益		0.2416	0.1583
七、其他综合收益		60,370.12	
八、综合收益总额		47,530,132.96	45,396,134.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		33,676,687.83	22,032,938.77
归属于少数股东的综合收益总额		13,853,445.13	23,363,195.92

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

母公司利润表
2013 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		44,788,765.67	4,508,677.08
减：营业成本		11,411,675.81	1,649,905.08
营业税金及附加		5,756,442.04	328,177.78
销售费用			
管理费用		13,329,472.37	12,216,754.41
财务费用		-296,211.43	-1,398,179.90
资产减值损失		47,164.51	4,674,942.34
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		9,930.56	
投资收益（损失以“－”号填列）		8,695,069.52	31,687,621.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,366,993.39	-1,484,090.50
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		23,245,222.45	18,724,699.06
加：营业外收入		368,164.15	11,263.55

减：营业外支出		654.72	
其中：非流动资产处置损失		562.39	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,612,731.88	18,735,962.61
减：所得税费用		2,689,094.28	-1,073,635.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,923,637.60	19,809,598.20
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		60,370.12	
七、综合收益总额		20,984,007.72	19,809,598.20

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		152,410,972.75	172,509,777.21
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			340,268.52
收到其他与经营活动有关的现金		85,565,795.99	17,600,822.01
经营活动现金流入小计		237,976,768.74	190,450,867.74
购买商品、接受劳务支付的现金		99,062,154.31	88,286,449.58
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		14,050,188.38	10,951,617.56

支付的各项税费		22,304,888.27	31,546,890.13
支付其他与经营活动有关的现金		21,431,298.31	14,694,380.05
经营活动现金流出小计		156,848,529.27	145,479,337.32
经营活动产生的现金流量净额		81,128,239.47	44,971,530.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		245,600,000.00	285,100,000.00
取得投资收益收到的现金		3,796,264.53	313,510.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,769,859.04	400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			11,549,994.51
收到其他与投资活动有关的现金		3,500,000.00	
投资活动现金流入小计		286,666,123.57	296,963,905.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,033,014.63	524,810.27
投资支付的现金		275,600,000.00	357,100,000.00
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		3,012,127.60	12,499.00
投资活动现金流出小计		279,645,142.23	357,637,309.27
投资活动产生的现金流量净额		7,020,981.34	-60,673,404.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		48,775,300.00	8,330,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,490,000.00	234,003,382.55
筹资活动现金流入小计		51,265,300.00	242,333,382.55
偿还债务支付的现金		30,105,300.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,042,529.05	19,256,155.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,650,000.00	18,011,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		490,000.00	256,778,745.30
筹资活动现金流出小计		46,637,829.05	286,034,900.68
筹资活动产生的现金流量净额		4,627,470.95	-43,701,518.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		92,776,691.76	-59,403,391.90
加：期初现金及现金等价物余额		38,122,714.86	97,526,106.76
六、期末现金及现金等价物余额		130,899,406.62	38,122,714.86

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,689,442.84	11,409,147.24
经营活动现金流入小计		6,689,442.84	11,409,147.24
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		6,328,368.53	4,836,610.06
支付的各项税费		1,064,850.64	2,493,285.26
支付其他与经营活动有关的现金		5,925,241.17	6,660,245.19
经营活动现金流出小计		13,318,460.34	13,990,140.51
经营活动产生的现金流量净额		-6,629,017.50	-2,580,993.27
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		171,800,000.00	285,100,000.00
取得投资收益收到的现金		17,669,869.91	19,723,510.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,744,579.04	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			11,550,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		3,500,000.00	
投资活动现金流入小计		226,714,448.95	316,373,510.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		868,873.23	34,169.00
投资支付的现金		201,800,000.00	357,100,000.00
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		3,007,807.00	12,499.00
投资活动现金流出小计		205,676,680.23	357,146,668.00
投资活动产生的现金流量净额		21,037,768.72	-40,773,157.43
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		130,909,276.64	90,420,000.00
筹资活动现金流入小计		130,909,276.64	90,420,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,957,176.66	

支付其他与筹资活动有关的现金		49,350,000.00	56,000,000.00
筹资活动现金流出小计		56,307,176.66	56,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		74,602,099.98	34,420,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		89,010,851.20	-8,934,150.70
加：期初现金及现金等价物余额		34,478,925.49	43,413,076.19
六、期末现金及现金等价物余额		123,489,776.69	34,478,925.49

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

合并所有者权益变动表
2013 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	107,033,500.00	680,928.53			10,793,794.04		73,325,878.75		43,386,972.96	235,221,074.28
加：会计政策变更										
期差错更正										
其他										
二、本年初余额	107,033,500.00	680,928.53			10,793,794.04		73,325,878.75		43,386,972.96	235,221,074.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	32,110,050.00	60,370.12			2,092,363.76		-7,543,273.57		6,203,445.13	32,922,955.44
（一）净利润							33,616,317.71		13,853,445.13	47,469,762.84
（二）其他综合收益		60,370.12								60,370.12
上述（一）和（二）小计		60,370.12					33,616,317.71		13,853,445.13	47,530,132.96
（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	32,110,050.00				2,092,363.76		-41,159,591.28		-7,650,000.00	-14,607,177.52

润分配										
1. 提取 盈余公 积					2,092,363.76		-2,092,363.76			
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者(或 股东)的 分配	32,110,050.00						-39,067,227.52	-7,650,000.00		-14,607,177.52
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	139,143,550.00	741,298.65			12,886,157.80		65,782,605.18	49,590,418.09		268,144,029.72

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	107,033,500.00	741,629.15			8,812,834.22		53,273,899.80		42,300,383.75	212,162,246.92
二、会计政策变更										
三、前期差错更正										
四、其他										
二、本年年年初余额	107,033,500.00	741,629.15			8,812,834.22		53,273,899.80		42,300,383.75	212,162,246.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-60,700.62			1,980,959.82		20,051,978.95		1,086,589.21	23,058,827.36

(一)净利润						22,032,938.77		23,363,195.92	45,396,134.69
(二)其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						22,032,938.77		23,363,195.92	45,396,134.69
(三)所有者投入和减少资本								-4,586,606.71	-4,586,606.71
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								-4,586,606.71	-4,586,606.71
(四)利润分配				1,980,959.82		-1,980,959.82		-17,690,000.00	-17,690,000.00
1.提取盈余公积				1,980,959.82		-1,980,959.82			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配								-17,690,000.00	-17,690,000.00
4.其他									
(五)所有者权益内部结转		-60,700.62							-60,700.62
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		-60,700.62							-60,700.62
(六)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(七)其他									
四、本期末余额	107,033,500.00	680,928.53			10,793,794.04	73,325,878.75		43,386,972.96	235,221,074.28

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

母公司所有者权益变动表

2013 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	专	盈余公积	一	未分配利润	所有者权益合计

			存股	项 储 备		般 风 险 准 备		
一、上年 年末余额	107,033,500.00	540,811.62			10,793,794.04		54,441,359.11	172,809,464.77
加： 会计政策 变更								
前期差 错更正								
其他								
二、本年 年初余额	107,033,500.00	540,811.62			10,793,794.04		54,441,359.11	172,809,464.77
三、本期 增减变动 金额（减 少以“-” 号填列）	32,110,050.00	60,370.12			2,092,363.76		-20,235,953.68	14,026,830.20
（一）净 利润							20,923,637.60	20,923,637.60
（二）其 他综合收 益		60,370.12						60,370.12
上述（一） 和（二） 小计		60,370.12					20,923,637.60	20,984,007.72
（三）所 有者投入 和减少资 本								
1. 所有者 投入资本								
2. 股份支 付计入所 有者权益 的金额								
3. 其他								
（四）利 润分配	32,110,050.00				2,092,363.76		-41,159,591.28	-6,957,177.52
1. 提取盈 余公积					2,092,363.76		-2,092,363.76	
2. 提取一 般风险准 备								
3. 对所有 者（或股 东）的分 配	32,110,050.00						-39,067,227.52	-6,957,177.52
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、本期末余额	139,143,550.00	601,181.74			12,886,157.80		34,205,405.43	186,836,294.97

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	107,033,500.00	540,811.62			8,812,834.22		36,612,720.73	152,999,866.57
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	107,033,500.00	540,811.62			8,812,834.22		36,612,720.73	152,999,866.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,980,959.82		17,828,638.38	19,809,598.20
(一) 净利润							19,809,598.20	19,809,598.20
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							19,809,598.20	19,809,598.20
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					1,980,959.82		-1,980,959.82	
1. 提取盈余公积					1,980,959.82		-1,980,959.82	
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	107,033,500.00	540,811.62			10,793,794.04		54,441,359.11	172,809,464.77

法定代表人：周立武 主管会计工作负责人：牛勇 会计机构负责人：彭毅

三、 公司基本情况

1、历史沿革：上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“本公司”）于 1992 年 4 月 30 日经上海市人民政府财贸办公室《关于同意上海新亚快餐公司改制为〈上海新亚快餐食品股份有限公司〉的批复》（沪府财贸（92）第 148 号）批准成立。1992 年 5 月 15 日，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第 9 号文批准，本公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并于 1993 年 5 月 4 日在上海证券交易所上市交易。1997 年 4 月，深圳粤海实业投资发展有限公司协议受让上海新亚（集团）股份有限公司部分法人股及上海二纺机股份有限公司全部法人股，成为本公司第一大股东（占总股本 41.8%）。2000 年 8 月，因本公司未能如期偿还中国信达信托投资公司的 5000 万元借款，担保方深圳粤海实业投资发展有限公司将其拥有的本公司法人股 2237 万股抵偿本公司所欠 5000 万元借款，中国信达信托投资公司同意接收，并于 2000 年 8 月 17 日办理过户手续，至此深圳粤海实业投资发展有限公司不再持有本公司股票，中国信达信托投资公司（现信达投资有限公司）持有本公司法人股 2237 万股，占公司总股本的 41.80%，成为本公司第一大股东。2006 年本公司完成股权分置改革，信达投资有限公司于本公司股权分置改革方案中做出增持公司流通股股份的计划并实际履行。2001 年 4 月，经本公司第三届第二次股东大会决议，本公司名称由上海粤海企业发展股份有限公司变更为上海同达创业投资股份有限公司，2001 年 4 月 18 日由上海市工商行政管理局换发企业法人营业执照，注册号 3100001000586。

2、公司的行业性质和经营范围所处行业：综合类。经营范围、主要产品及提供的劳务：本公司主要从事高新技术产业投资，实业投资及资产管理，农业开发经营与国内贸易（除专项规定），食品及饮料的生产和销售，（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

（一） 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二） 遵循企业会计准则的声明：

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有

重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

(三) 会计期间:

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币:

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币, 本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并, 是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制, 且该控制并非暂时性的, 为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并, 在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方, 参与合并的其他企业为被合并方。合并日, 是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用, 于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并, 在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方, 参与合并的其他企业为被购买方。购买日, 是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并, 合并成本包含购买日购买方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, 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本, 购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的, 相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并, 在本公司合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益, 同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益, 合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉。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, 首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核, 复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异, 在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的, 在购买日后 12 个月内, 如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在, 预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的, 则确认相关的递延所得税资产, 同时减少商誉, 商誉不足冲减的, 差额部分确认为当期损益; 除上述情况以外, 确认

与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法：

1、

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照"不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资"和"因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权"(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准：

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为从购买日起,三个月内到期)、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。

(八) 外币业务和外币报表折算：

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时,按交易日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日

外汇牌价的中间价，下同)折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

(九) 金融工具：

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A**.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B**.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C**.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计

量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转

回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(十) 应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 300 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收款项，将金额为人民币 200 万元以上的其他应收账款确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	正常信用风险组合的应收款项主要包括除无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项，采用账龄分析法计提坏账准备。
无信用风险组合	无信用风险组合的应收款项主要包括合并范围内应收关联方单位款项等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无信用风险组合	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3—4 年	10.00%	10.00%
4—5 年	30.00%	30.00%
5 年以上	50.00%	50.00%

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，公司单独进行减值测试
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

(十一) 存货：

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

加权平均法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。开发产品按实际成本入账，按实际成本除以可售面积计算出开发产品单位成本；销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

一次摊销法

(2) 包装物

一次摊销法

(十二) 长期股权投资:

1、 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资, 如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和; 购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 应当于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资, 按成本进行初始计量, 该成本视长期股权投资取得方式的不同, 分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

2、 后续计量及损益确认方法

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; 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算; 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资, 作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外, 公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时, 长期股权投资按初始投资成本计价, 除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外, 当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时, 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; 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。采用权益法核算时, 当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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, 并按照本公司的会计政策及会计期间, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益, 按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销, 在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 按照《企业会计准则第 8 号--资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的, 不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益, 相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时, 以长期股权投资的账面价值和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。此外, 如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务, 则按预计承担的义务确认预计负债, 计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的, 本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资, 如存在与该投资相关的股权投资借方差额, 按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时, 因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额, 调整资本公积, 资本公

积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按前述“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。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，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十三) 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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法:

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日判断固定资产是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。固定资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(十五) 在建工程:

A、在建工程的核算方法

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

B、在建工程减值准备

本公司于资产负债表日判断在建工程是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议

和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。在建工程减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十六) 借款费用:

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(十七) 生物资产:

无。

(十八) 油气资产

无。

(十九) 无形资产:

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于资产负债表日判断无形资产是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回

金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。无形资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十) 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(二十一) 附回购条件的资产转让：

无。

(二十二) 预计负债：

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1) 该义务是本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；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

(二十三) 股份支付及权益工具：

1、 股份支付的种类：

无

2、 权益工具公允价值的确定方法

无

3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

无

4、 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无

(二十四) 回购本公司股份:

无

(二十五) 收入:**(1) 商品销售收入**

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常为收到销售合同首付款及已确认余下房款的付款安排）并交付确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

(二十六) 政府补助:

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性

的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

本公司因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，作为专项应付款处理。其中，属于对本公司在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，自专项应付款转入递延收益，并根据其性质按照与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助核算，取得的搬迁补偿款扣除转入递延收益的金额后如有结余的，确认为资本公积。

（二十七）递延所得税资产/递延所得税负债：

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期

所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十八) 经营租赁、融资租赁：

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二十九) 持有待售资产：

无。

(三十) 资产证券化业务：

无。

(三十一) 套期会计：

无。

(三十二) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(三十三) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

(三十四) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无。

五、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售额	17%
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额	四档超率累进税率

(二) 税收优惠及批文

无。

(三) 其他说明

无。

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新亚快餐食品有限公司	全资子公司	上海	服务业	1,000,000	快餐经营, 服装批发, 装潢材料, 照相, 纺织配件, 电信器材, 日用百货	1,000,000		100	100	是			
上海同达创业贸易有限	全资子公司	上海	贸易	6,000,000	食品销售管理(非实物方式), 酒、家电、建筑材料、五金、日用百货、厨房设备、黑色金	6,552,950		100	100	是			

公司					属、有色金属、化工产品(有毒危险品除外)的销售								
----	--	--	--	--	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
广州市德裕有限公司	控股子公司	广州	房地产开发	30,000,000	房地产开发经营, 环境雕塑, 园林绿化, 室内装饰设计服务	14,700,000		49	55	是	47,454,612.23		
广州市同达装饰有限公司	控股子公司	广州	装饰建筑、建材	3,000,000	室内装饰, 水电安装, 园林设计; 批发和零售贸易	900,000		30	60	是	2,135,805.86		

七、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位: 元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	44,992.74	56,418.01
人民币	44,992.74	56,418.01
银行存款:	130,806,262.08	38,065,874.04
人民币	130,806,262.08	38,065,874.04
其他货币资金:	48,151.80	422.81
人民币	48,151.80	422.81
合计	130,899,406.62	38,122,714.86

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司货币资金余额中无因抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外及有其他潜在收回风险的款项。

(二) 交易性金融资产:

1、 交易性金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资	10,009,930.56	
2.交易性权益工具投资		
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	10,009,930.56	

(三) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	25,491,786.64	100	434,154.60	1.70	16,458,583.66	100.00	389,108.95	2.36
无风险组合								
组合小计	25,491,786.64	100	434,154.60	1.70	16,458,583.66	100.00	389,108.95	2.36
合计	25,491,786.64	/	434,154.60	/	16,458,583.66	/	389,108.95	/

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

②按组合计提坏账准备的应收账款包括账龄组合和无风险组合。账龄组合是指按账龄分析法计提坏账准备的应收款项, 包括单项金额重大或不重大且按账龄分析法计提坏账准备的应收款项; 无信用风险组合的应收款项如无客观证据表明其发生了减值的, 不计提坏账准备。

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

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	24,849,996.17	97.48	124,249.98	15,792,439.78	95.95	78,962.20
1 至 2 年				48,777.01	0.30	1,463.31
2 至 3 年	24,423.60	0.10	1,221.18			
5 年以上	617,366.87	2.42	308,683.44	617,366.87	3.75	308,683.44
合计	25,491,786.64	100.00	434,154.60	16,458,583.66	100.00	389,108.95

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

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

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
农工商超市(集团)有限公司	非关联方	5,482,729.82	1 年以内	21.51
特易购商业(上海)有限公司	非关联方	3,635,948.47	1 年以内	14.26
上海易初莲花连锁超市有限公司	非关联方	3,620,934.37	1 年以内	14.20
上海迪亚零售有限公司	非关联方	3,117,573.38	1 年以内	12.23
联华超市股份有限公司	非关联方	2,770,348.40	1 年以内	10.87
合计	/	18,627,534.44	/	73.07

(四) 其他应收款:

1、 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	15,161,026.50	58.72	15,161,026.50	100.00	15,161,026.50	62.33	15,161,026.50	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	10,143,455.87	39.29	989,132.13	9.75	8,650,085.57	35.55	894,020.67	10.34
无风险组合								
组合小计	10,143,455.87	39.29	989,132.13	9.75	8,650,085.57	35.55	894,020.67	10.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	514,900.57	1.99	514,900.57	100.00	514,505.57	2.12	514,505.57	100.00
合计	25,819,382.94	/	16,665,059.20	/	24,325,617.64	/	16,569,552.74	/

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

②按组合计提坏账准备的应收账款包括账龄组合和无风险组合。账龄组合是指按账龄分析法计提坏账准备的应收款项, 包括单项金额重大或不重大且按账龄分析法计提坏账准备的应收款项; 无信用风险组合的应收款项如无客观证据表明其发生了减值的, 不计提坏账准备。

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

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由

大地发行中心	6,200,000.00	6,200,000.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
上海嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
北京东方协和医药生物技术有限公司	3,507,146.50	3,507,146.50	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
合计	15,161,026.50	15,161,026.50	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	5,867,714.34	57.85	29,338.58	6,658,825.09	76.98	33,294.13
1 至 2 年	2,337,271.60	23.04	70,118.15	116,055.03	1.34	3,481.64
2 至 3 年	100,618.89	0.99	5,030.95	69,537.90	0.80	3,476.89
3 至 4 年	32,683.49	0.32	3,268.35	106,038.39	1.23	10,603.84
4 至 5 年	106,038.39	1.05	31,811.52	33,252.11	0.38	9,975.63
5 年以上	1,699,129.16	16.75	849,564.58	1,666,377.05	19.27	833,188.54
合计	10,143,455.87	100.00	989,132.13	8,650,085.57	100.00	894,020.67

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
①	215,620.00	215,620.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
②	174,000.00	174,000.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
③	72,450.00	72,450.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
④	20,229.57	20,229.57	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
⑤	32,601.00	32,601.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
合计	514,900.57	514,900.57	/	/

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

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

3、 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

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

②应收上海嘉丽商务大厦 5,453,880 元为项目借款。

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

4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
大地发行中心	非关联方	6,200,000.00	5 年以上	24.01
上海嘉丽商务大厦	非关联方	5,453,880.00	5 年以上	21.12
北京东方协和医药生物技术有限公司	非关联方	3,507,146.50	5 年以上	13.58
海南椰家乐食品饮料有限公司	非关联方	2,975,462.40	2 年以内	11.52
张文平	非关联方	1,850,000.00	1 年以内	7.17
合计	/	19,986,488.90	/	77.40

5、 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	联营企业	2,000,000.00	7.75
合计	/	2,000,000.00	7.75

(五) 预付款项：

1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,207,720.34	95.56	2,698,197.21	97.85
1 至 2 年	50,000.00	3.96	53,303.24	1.93
2 至 3 年			6,067.20	0.22
3 年以上	6,067.20	0.48		
合计	1,263,787.54	100.00	2,757,567.65	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
厦门银鹭食品有限公司	非关联方	634,345.34	1 年以内	未到结算期
广东美味鲜调味食品有限公司	非关联方	505,275.00	1 年以内	未到结算期
泸州老窖博盛恒祥酒类销售有限公司	非关联方	50,000.00	1-2 年	未到结算期
中国石油化工股份有限上海石油股份公司	非关联方	40,000.00	1 年以内	预付加油卡款
上海东洲资产评估有限公司	非关联方	20,000.00	1 年以内	未到结算期
合计	/	1,249,620.34	/	/

预付款项厦门银鹭食品有限公司和广东美味鲜调味食品有限公司款项，主要是采购商品支付的货款。

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

4、 预付款项的说明：

2013 年期末预付账款比上期减少 54.17%，主要系本期预付商品采购款减少所致。

(六) 存货：

1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	6,321,262.78		6,321,262.78	7,160,736.22		7,160,736.22
在途商品	5,420,493.66		5,420,493.66	2,225,881.30		2,225,881.30
开发产品	85,906,373.31		85,906,373.31	152,633,331.83		152,633,331.83
发出商品	2,444,784.13		2,444,784.13	7,213,523.61		7,213,523.61
低值易耗品	15,483.29		15,483.29	15,483.29		15,483.29
合计	100,108,397.17		100,108,397.17	169,248,956.25		169,248,956.25

存货期末余额之开发产品中"逸品台"商品房项目合计余额为 7,869,572.84 元，广州德裕其他股东与原股东郭伟协议约定，一期"逸品台"项目由原股东郭伟以自负盈亏的方式承包经营开发。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 12,421,816.63 元。

(七) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
其他流动资产	16,842,351.30	31,527,473.88
合计	16,842,351.30	31,527,473.88

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产负债表其他流动资产 16,842,351.30 元，主要系本公司下属子公司广州德裕原股东郭伟等转让股权前一期"逸品台"项目发生的非正常按揭，经法院判决广州德裕支付的相关款项等。

(八) 可供出售金融资产：

1、 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	20,080,493.50	
合计	20,080,493.50	

2013 年期末可供出售金融资产增加 20,080,493.50，主要系本期认购财通基金管理有限公司富春 38 号资产管理计划所致。

2、 截至报告期末可供出售金融资产的成本（摊余成本）、公允价值、累计计入其他综合收益的公允价值变动金额，以及已计提减值金额

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
公允价值	20,080,493.50		20,080,493.50
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	60,370.12		60,370.12

(九) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	49	49	17,465,579.60	13,715,104.97	3,750,474.63	2,006,626.23	-4,830,598.75

(十) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
江都亚海造船有限公司	15,530,140.27	15,530,140.27		15,530,140.27	15,530,140.27	19.00	19.00
北京首泰金信股权投资基金(有限合伙)	42,000,000.00	42,000,000.00		42,000,000.00			
北京中投视讯文化传媒有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00		3.75	3.75

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	9,800,000.00	3,714,725.95	-2,366,993.39	1,347,732.56			49.00	49.00

(十一) 投资性房地产:

1、 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	44,426,054.47	432,985.78	14,806,835.78	30,052,204.47
1.房屋、建筑物	44,426,054.47	432,985.78	14,806,835.78	30,052,204.47
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	9,497,539.73	1,649,800.80	6,227,394.67	4,919,945.86
1.房屋、建筑物	9,497,539.73	1,649,800.80	6,227,394.67	4,919,945.86
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	34,928,514.74	-1,216,815.02	8,579,441.11	25,132,258.61
1.房屋、建筑物	34,928,514.74	-1,216,815.02	8,579,441.11	25,132,258.61
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 1,649,800.80 元。

于 2013 年度内, 账面价值为 351,588.32 元 (原值 980,000.00 元) 的海宁 27 间营业房 (2012 年 12 月 31 日: 账面价值 398,134.40 元、原值 980,000.00 元) 是早期以房抵债形成的, 因为历史原因无法办理产权证。

(十二) 固定资产:

1、 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	28,730,681.78	580,137.54		106,777.90	29,204,041.42
其中: 房屋及建筑物	25,627,350.36				25,627,350.36
机器设备	47,178.19				47,178.19
运输工具	2,322,002.74	548,275.56		96,425.00	2,773,853.30
电子及办公设备	734,150.49	31,861.98		10,352.90	755,659.57
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	3,056,066.69	1,147,679.70		101,234.26	4,102,512.13
其中: 房屋及建筑物	1,043,698.13	811,562.76			1,855,260.89
机器设备	6,176.03	8,828.76			15,004.79
运输工具	1,564,262.06	259,956.97		91,603.75	1,732,615.28
电子及办公设备	441,930.47	67,331.21		9,630.51	499,631.17
三、固定资产账面净值合计	25,674,615.09	/		/	25,101,529.29
其中: 房屋及建筑物	24,583,652.23	/		/	23,772,089.47

机器设备	41,002.16	/	/	32,173.40
运输工具	757,740.68	/	/	1,041,238.02
电子及办公设备	292,220.02	/	/	256,028.40
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	25,674,615.09	/	/	25,101,529.29
其中：房屋及建筑物	24,583,652.23	/	/	23,772,089.47
机器设备	41,002.16	/	/	32,173.40
运输工具	757,740.68	/	/	1,041,238.02
电子及办公设备	292,220.02	/	/	256,028.40

本期折旧额：1,147,679.70 元。

于 2013 年 12 月 31 日，原值为 22,537,011.00 元的房屋建筑物作为 17,000,000.00 元的短期借款的抵押物。

(十三) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,360,000.00			1,360,000.00
房屋使用权	1,360,000.00			1,360,000.00
二、累计摊销合计	923,667.21	68,000.04		991,667.25
房屋使用权	923,667.21	68,000.04		991,667.25
三、无形资产账面净值合计	436,332.79	-68,000.04		368,332.75
房屋使用权	436,332.79	-68,000.04		368,332.75
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	436,332.79	-68,000.04		368,332.75
房屋使用权	436,332.79	-68,000.04		368,332.75

本期摊销额：68,000.04 元。

(十四) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
玉嘉大厦	663,811.68		104,812.56		558,999.12
乐凯大厦 4 个车位使用权	854,016.33		29,508.24		824,508.09
乐凯大厦装修费及空调改造费	533,735.09		136,272.84		397,462.25
合计	2,051,563.10		270,593.64		1,780,969.46

(十五) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	8,156,615.70	8,121,482.14
土地增值税准备	18,704,791.18	24,051,145.00
未来可抵扣费用		565,035.38
小计	26,861,406.88	32,737,662.52
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	20,123.38	
小计	20,123.38	

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损		4,461,891.26
合计		4,461,891.26

(3) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	80,493.50
小计	80,493.50
可抵扣差异项目：	
坏账准备	17,096,322.49
土地增值税准备金	74,819,164.72
长期股权投资减值	15,530,140.27
小计	107,445,627.48

(十六) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	16,958,661.69	140,552.11			17,099,213.80
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	15,530,140.27				15,530,140.27
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					

其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	32,488,801.96	140,552.11			32,629,354.07

(十七) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	17,000,000.00	
保证借款	10,000,000.00	8,330,000.00
合计	27,000,000.00	8,330,000.00

短期借款期末余额均为本公司全资子公司上海同达创业贸易有限公司借款，由本公司为其提供保证担保和抵押担保。

(十八) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	263,765.03	1,494,520.12
1 至 2 年	754,750.18	759,877.90
2 至 3 年	464,429.35	
3 年以上	2,911,527.84	2,911,527.84
合计	4,394,472.40	5,165,925.86

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

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

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司之子公司广州市德裕发展有限公司尚欠广西四建第四建筑工程有限公司 2,298,190.32 元，其账龄为 3 年以上，为工程质保金。

(十九) 预收账款：

1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	683,680.11	32,612,189.55
1 至 2 年	341,816.00	20,720,000.00
2 至 3 年		
3 年以上	1,277,240.58	1,708,774.33
合计	2,302,736.69	55,040,963.88

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

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明
账龄超过 1 年的大额预收款项均为本公司之子公司广州德裕预先收取的商品房销售款，其中 3 年以上的主要为"逸品台"项目前期预收款。

(二十) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,170,288.99	12,627,461.58	12,382,218.27	7,415,532.30
二、职工福利费		272,440.21	272,440.21	
三、社会保险费	128,119.95	1,591,805.16	1,603,698.26	116,226.85
四、住房公积金	7,562.00	276,478.00	284,040.00	
五、辞退福利				
六、其他	1,193,560.93	296,896.15	48,845.83	1,441,611.25
合计	8,499,531.87	15,065,081.10	14,591,242.57	8,973,370.40

工会经费和职工教育经费金额 1,441,611.25 元。

(二十一) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	664,780.67	179,268.15
营业税	893,013.24	-2,581,748.05
企业所得税	12,139,648.74	19,968,849.89
个人所得税	140,946.63	71,497.96
城市维护建设税	109,045.44	-168,348.61
房产税	12,776.51	78,904.68
教育费附加	86,313.40	-115,519.37
土地增值税	24,595,583.24	25,232,008.78
其他	19,243.23	-32,858.26
合计	38,661,351.10	42,632,055.17

(二十二) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

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

(二十三) 其他应付款：

1、 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	38,349,958.44	19,671,424.47

1 至 2 年	16,958,720.36	821,262.48
2 至 3 年	749,398.76	55,387,952.26
3 年以上	60,227,765.77	6,028,851.17
合计	116,285,843.33	81,909,490.38

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

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明
 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为计提的土地增值税准备金。

4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容
 期末大额其他应付款主要包括：
 广州市德裕发展有限公司累计计提的土地增值税准备 82,699,360.00 元、应付广州新宝房地产开发有限公司(非关联方)工程款 3,000,000.00 元、计提的一期逸品台项目销售税费 23,121,926.65 元。

(二十四) 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	107,033,500.00		32,110,050.00			32,110,050.00	139,143,550.00

根据 2013 年 6 月 18 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，本公司以公司 2012 年末股份总数 107,033,500 股为基数，每 10 股送 3 股，共增加股本 32,110,050.00 元。

(二十五) 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	680,928.53	60,370.12		741,298.65
合计	680,928.53	60,370.12		741,298.65

本期资本公积变动金额为 60,370.12 元，主要系本期可供出售金融资产期末公允价值变动所致。

(二十六) 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	10,793,794.04	2,092,363.76		12,886,157.80
合计	10,793,794.04	2,092,363.76		12,886,157.80

(二十七) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	73,325,878.75	/
调整后 年初未分配利润	73,325,878.75	/

加：本期归属于母公司所有者的净利润	33,616,317.71	/
减：提取法定盈余公积	2,092,363.76	10
应付普通股股利	6,957,177.52	
转作股本的普通股股利	32,110,050.00	
期末未分配利润	65,782,605.18	/

根据 2013 年 6 月 18 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 0.65 元（含税），按照已发行股份数 107,033,500 股计算，共计 6,957,177.52 元，以公司 2012 年末股份总数 107,033,500 股为基数，每 10 股送 3 股，共增加股本 32,110,050.00 元。

(二十八) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	207,410,371.16	238,480,454.07
其他业务收入	45,505,432.67	12,285,263.84
营业成本	135,453,729.29	126,122,955.80

2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	89,722,944.00	31,566,109.08	151,330,035.34	54,507,363.27
贸易行业	117,687,427.16	92,475,944.40	87,150,418.73	67,522,030.82
合计	207,410,371.16	124,042,053.48	238,480,454.07	122,029,394.09

3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发产品	89,722,944.00	31,566,109.08	151,330,035.34	54,507,363.27
贸易行业	117,687,427.16	92,475,944.40	87,150,418.73	67,522,030.82
合计	207,410,371.16	124,042,053.48	238,480,454.07	122,029,394.09

4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	117,687,427.16	92,475,944.40	87,150,418.73	67,522,030.82
广州	89,722,944.00	31,566,109.08	151,330,035.34	54,507,363.27
合计	207,410,371.16	124,042,053.48	238,480,454.07	122,029,394.09

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）

①	20,512,227.98	8.11
②	19,186,404.00	7.59
③	18,963,583.00	7.5
④	18,152,892.65	7.18
⑤	14,391,320.00	5.69
合计	91,206,427.63	36.07

(二十九) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	6,455,704.69	7,750,292.02	应税营业额
城市维护建设税	706,727.79	717,236.40	实际缴纳的流转税
教育费附加	504,190.79	511,485.72	应交增值税、营业税税额
土地增值税	15,541,787.48	21,944,602.93	四级超率累进税率
其他	89,722.94	265,892.28	
合计	23,298,133.69	31,189,509.35	/

营业税金及附加本期金额较上期金额降低了 25.30%，主要是本期广州德裕土地增值税减少所致。

(三十) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	7,941,389.46	6,011,968.48
人员费用	3,209,516.35	2,659,896.63
运输装卸费	1,485,117.81	1,331,593.69
业务费	860,407.22	510,794.14
其他销售费用	438,117.02	1,880,421.78
合计	13,934,547.86	12,394,674.72

(三十一) 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	11,676,336.63	9,909,776.41
业务费	4,402,786.56	3,793,000.41
办公费	2,613,605.19	3,031,107.86
折旧费	1,381,460.82	1,430,885.82
其他管理费用	817,647.73	1,453,506.30
合计	20,891,836.93	19,618,276.80

(三十二) 财务费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,585,352.39	1,265,155.38
利息收入	-458,458.03	-708,903.86
手续费及其他	28,475.82	45,243.70
合计	1,155,370.18	601,495.22

(三十三) 公允价值变动收益:

单位: 元 币种: 人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	9,930.56	
合计	9,930.56	

(三十四) 投资收益:

1、 投资收益明细情况:

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,570,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-2,366,993.39	-1,484,090.50
处置长期股权投资产生的投资收益		6,004,847.98
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	214,725.53	301,011.57
合计	1,417,732.14	4,821,769.05

2、 按成本法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京首泰金信股权投资基金(有限合伙)	3,570,000.00		本期分红
合计	3,570,000.00		/

3、 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	-2,366,993.39	-1,484,090.50	利润减少
合计	-2,366,993.39	-1,484,090.50	/

投资收益本期发生额较上期发生额减少了 70.39%，主要是上期处置海南万立达及本期联营企业亏损增加所致。

(三十五) 资产减值损失:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	140,552.11	3,153,335.73
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		1,553,014.03
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		

八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	140,552.11	4,706,349.76

(三十六) 营业外收入:

1、 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	20,458.75		20,458.75
其中: 固定资产处置利得	20,458.75		20,458.75
政府补助	476,770.00	531,095.52	476,770.00
违约金收入	365,946.72	695,000.00	365,946.72
其他	535,763.38	19,063.55	535,763.38
合计	1,398,938.85	1,245,159.07	1,398,938.85

2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
海宁房地产国家征收拆迁补偿款	286,770.00		国家征收拆迁补偿款
所得税返还		340,268.52	洋浦经济开发区管理委员会文件, 浦管【2011】104 号文所得税优惠政策
闸北区财政扶持专项奖金	190,000.00	160,000.00	闸北区财政扶持专项奖金, 《专项财政扶持协议》
闸北区财政扶持职工培训资金		30,827.00	《关于支持和鼓励本市企业组织开展职工职业培训的实施意见》(沪府办发【2011】29 号)
合计	476,770.00	531,095.52	/

(三十七) 营业外支出:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	562.39	16.61	562.39
其中: 固定资产处置损失	562.39	16.61	562.39
其他	212,751.26	6,076.43	212,751.26
合计	213,313.65	6,093.04	213,313.65

营业外支出主要是广州德裕补缴税费产生的滞纳金等。

(三十八) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额

按税法及相关规定计算的当期所得税	7,308,903.19	22,070,034.01
递延所得税调整	5,876,255.64	-5,272,877.36
合计	13,185,158.83	16,797,156.65

(三十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润, 除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数, 根据发行合同的具体条款, 从应收对价之日(一般为股票发行日)起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润, 调整下述因素后确定: (1) 当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息; (2) 稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用; 以及 (3) 上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和: (1) 基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数; 及 (2) 假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时, 以前期间发行的稀释性潜在普通股, 假设在当年年初转换; 当年发行的稀释性潜在普通股, 假设在发行日转换。

(1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.2416	0.2416	0.1583	0.1583
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.1043	0.1043	0.1094	0.1094

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内, 本公司不存在具有稀释性的潜在普通股, 因此, 稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时, 归属于普通股股东的当期净利润为:

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	33,616,317.71	22,032,938.77
其中: 归属于持续经营的净利润	33,616,317.71	22,032,938.77
归属于终止经营的净利润	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14,512,834.74	15,218,506.32
其中: 归属于持续经营的净利润	14,512,834.74	15,218,506.32
归属于终止经营的净利润	-	-

② 计算基本每股收益时, 分母为发行在外普通股加权平均数, 计算过程如下:

项目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	139,143,550.00	107,033,500.00
加: 本年发行的普通股加权数	-	32,110,050.00
减: 本年回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	139,143,550.00	139,143,550.00

注: 上年发行的普通股加权数均为本年度分配的股票股利

(四十) 其他综合收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期金额	上期金
----	------	-----

		额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	80,493.50	
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	20,123.38	
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	60,370.12	
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	60,370.12	

(四十一) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的政府补助	476,770.00
租金收入及其他	6,222,168.62
逸品台项目商品房销售款	78,150,000.00
其他收现	716,857.37
合计	85,565,795.99

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
付现费用及逸品台商品房销售相关税费等	19,766,298.31
周先平	555,000.00
上海同达创业置地有限公司	1,110,000.00
合计	21,431,298.31

3、 收到的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
----	----

深圳市锦兴丰源投资开发有限公司	3,000,000.00
股权转让定金	500,000.00
合计	3,500,000.00

4、 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
交易性金融资产手续费	12,127.60
深圳市锦兴丰源投资开发有限公司	3,000,000.00
合计	3,012,127.60

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,490,000.00
合计	2,490,000.00

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	490,000.00
合计	490,000.00

(四十二) 现金流量表补充资料：

1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	47,469,762.84	45,396,134.69
加：资产减值准备	140,552.11	4,706,349.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,797,480.50	3,337,387.09
无形资产摊销	68,000.04	68,000.04
长期待摊费用摊销	270,593.64	270,593.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-24,146,352.95	16.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-9,930.56	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,585,352.39	1,265,155.38
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,417,732.14	-4,821,769.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,876,255.64	-5,519,877.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	51,001,860.80	41,903,176.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,062,679.04	-54,172,596.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,555,076.20	2,476,992.82
其他		10,061,967.55
经营活动产生的现金流量净额	81,128,239.47	44,971,530.42

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	130,899,406.62	38,122,714.86
减: 现金的期初余额	38,122,714.86	97,526,106.76
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	92,776,691.76	-59,403,391.90

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付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. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		11,550,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		11,550,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		5.49
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,549,994.51
4. 处置子公司的净资产		10,192,459.35
流动资产		425,777.73
非流动资产		9,820,109.96
流动负债		53,428.34
非流动负债		

3、 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	130,899,406.62	38,122,714.86
其中: 库存现金	44,992.74	56,418.01
可随时用于支付的银行存款	130,806,262.08	38,065,874.04
可随时用于支付的其他货币资金	48,151.80	422.81
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	130,899,406.62	38,122,714.86

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
信达投资有限公司	有限责任公司	北京	李德燃	投资	200,000	40.68	40.68	中国信达资产管理股份有限公司	71092684-4

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海同达创业贸易有限公司	有限责任公司	上海	牛勇	贸易	600	100	100	13307712-4
广州市德裕发展有限公司	有限责任公司	广州市	牛勇	房地产开发	3,000	49	55	61861005-4
上海新亚快餐食品有限公司	有限责任公司	上海	牛勇	服务业	100	100	100	63124480-2
广州同达装饰建筑有限公司	有限责任公司	广州市	牛勇	装饰建筑、建材	300	30	60	66813889-4

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	有限责任公司	上海	梅连山	户外广告	2,000	49	49	74957314-2

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国信达资产管理股份有限公司上海分公司	其他	83425723-2
海南建信投资管理股份有限公司	母公司的控股子公司	28400968-X
海南万泉热带农业投资有限公司	母公司的控股子公司	20146590-4
海南万泉投资有限公司	母公司的控股子公司	73007828-0
北京中投视讯文化传媒有限公司	其他	66750743-2
江都亚海造船有限公司	其他	
北京首泰金信股权投资基金（有限合伙）	其他	58250363-5

(五) 关联交易情况

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
海南万泉投资有限公司	销售商品	综合市场协议定价	100,102.56	0.09		
信达投资有限公司	销售商品	综合市场协议定价	245,251.28	0.21	344,082.04	0.38

1、 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	年度确认的托管收益/承包收益
海南建信投资管理股份有限公司	上海同达创业投资股份有限公司	股权托管	2010年4月1日	2014年3月31日		
海南万泉热带农业投资有限公司	上海同达创业投资股份有限公司	股权托管	2008年1月1日	2014年12月31日		

(1) 为了加强对广州市同达装饰建筑有限公司（简称“同达装饰”）的管理，统一事权，本公司受海南建信投资管理股份有限公司(简称“海南建信”)委托，管理其持有的同达装饰 30% 股权，委托期限自 2010 年 4 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日。在此期间，海南建信在同达装饰股东会上的 30% 表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，同达装饰《章程》规定的其他相关权利与义务均不改变。

2012 年 3 月 31 日，海南建信与同达创业签订了委托函，将持有的同达装饰 30% 的股权继续委托给同达创业，委托期限为 2012 年 4 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日。

2013 年 4 月 1 日，海南建信与同达创业签订了委托函，将持有的同达装饰 30% 的股权继续委托给同达创业，委托期限为 2013 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日。

(2) 为了加强对广州市德裕发展有限公司的管理，统一事权，海南万泉热带农业投资有限公司（简称“海南万泉”）决定将其持有的广州市德裕发展有限公司 6% 的股权委托本公司代为管理，委托期限自 2008 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。在此期间，海南万泉在该公司股东会上的

6%的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变；

2011 年 12 月 31 日，海南万泉与同达创业签订委托函，将持有的广州德裕发展有限公司的 6% 股权的继续委托给同达创业，委托期限为 2012 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。

2013 年 12 月 31 日，海南万泉与同达创业签订委托函，将持有的广州德裕发展有限公司的 6% 股权的继续委托给同达创业，委托期限为 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。

2、 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,000,000.00	2012 年 12 月 25 日	2015 年 12 月 24 日	该余额已于 2014 年 1 月收回

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,000,000.00	60,000.00	4,138,608.49	20,693.04

九、 股份支付:

无

十、 或有事项:

无

十一、 承诺事项:

无

十二、 资产负债表日后事项:

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	10,157,479.15
-----------	---------------

(二) 其他资产负债表日后事项说明

本公司通过上海联合产权交易所挂牌转让持有的广州市同达装饰建筑有限公司（以下简称“同达装饰”）30%的股权，经过网络竞价，竞买人广州大业投资有限公司以 198.6368 万元的价格成为同达装饰 30%股权的受让人，相关股权转让手续正在办理中。

十三、 其他重要事项:

(一) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额

金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）		9,930.56			10,009,930.56
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产			60,370.12		20,080,493.50

(二) 其他

本公司 2013 年 2 月 18 日与兴业银行股份有限公司上海市中支行签订了《最高额抵押合同》，为本公司的子公司上海同达创业贸易有限公司 2013 年 2 月 18 日与兴业银行股份有限公司上海市中支行签订的《基本额度授信协议》中 1700 万元的授信额度提供连带责任担保。截至 2013 年 12 月 31 日，上海同达创业贸易有限公司已从兴业银行股份有限公司上海市中支行收到贷款金额合计为 1700 万元。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	511,785.80	100.00	2,558.93	0.50	108,211.16	100.00	541.06	0.50
无风险组合								
合计	511,785.80	/	2,558.93	/	108,211.16	/	541.06	/

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

②按组合计提坏账准备的应收账款包括账龄组合和无风险组合。账龄组合是指按账龄分析法计提坏账准备的应收款项，包括单项金额重大或不重大且按账龄分析法计提坏账准备的应收款项；无信用风险组合的应收款项如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	511,785.80	100.00	2,558.93	108,211.16	100.00	541.06
合计	511,785.80	100.00	2,558.93	108,211.16	100.00	541.06

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

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

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市格兰德酒店有限公司	非关联方	458,511.32	1年以内	89.59
上海瑞汇投资管理有限公司	非关联方	53,274.48	1年以内	10.41
合计	/	511,785.80	/	100.00

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	15,161,026.50	67.51	15,161,026.50	100	15,161,026.50	45.32	15,161,026.50	100
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	2,426,332.00	10.81	84,179.57	3.47	4,411,581.96	13.19	39,032.93	0.88
无风险组合	4,355,466.36	19.39			13,369,743.00	39.96		
组合小计	6,781,798.36	30.20	84,179.57	1.24	17,781,324.96	53.15	39,032.93	0.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	514,505.57	2.29	514,505.57	100	514,505.57	1.53	514,505.57	100
合计	22,457,330.43	/	15,759,711.64	/	33,456,857.03	/	15,714,565.00	/

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

②按组合计提坏账准备的应收账款包括账龄组合和无风险组合。账龄组合是指按账龄分析法计提坏账准备的应收款项，包括单项金额重大或不重大且按账龄分析法计提坏账准备的应收款项；无信用风险组合的应收款项如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

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

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
大地发行中心	6,200,000.00	6,200,000.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备
上海嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100	经减值测试收回可能性极小，全额计提减值准备

北京东方协和医药生物技术有限公司	3,507,146.50	3,507,146.50	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
合计	15,161,026.50	15,161,026.50	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	205,269.75	8.46	1,026.35	4,290,430.45	97.25	21,452.16
1 至 2 年	2,104,410.74	86.73	63,132.33	58,565.50	1.33	1,756.96
2 至 3 年	58,565.50	2.42	2,928.28	34,376.00	0.78	1,718.80
3 至 4 年	29,876.00	1.23	2,987.60			
5 年以上	28,210.01	1.16	14,105.01	28,210.01	0.64	14,105.01
合计	2,426,332.00	100.00	84,179.57	4,411,581.96	100.00	39,032.93

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
①	215,620.00	215,620.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
②	174,000.00	174,000.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
③	72,450.00	72,450.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
④	20,229.57	20,229.57	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
⑤	32,206.00	32,206.00	100	经减值测试收回可能性极小, 全额计提减值准备
合计	514,505.57	514,505.57	/	/

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

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

3、 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

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

②应收上海嘉丽商务大厦 5,453,880 元为项目欠款。

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

4、 其他应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
大地发行中心	非关联方	6,200,000.00	5 年以上	27.61

上海嘉丽商务大厦	非关联方	5,453,880.00	5 年以上	24.29
上海新亚快餐食品有限公司	本公司子公司	4,355,466.36	1-5 年	19.39
北京东方协和医药生物技术有限公司	非关联方	3,507,146.50	5 年以上	15.62
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	本公司联营企业	2,000,000.00	1-2 年	8.91
合计	/	21,516,492.86	/	95.82

5、 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海新亚快餐食品有限公司	本公司子公司	4,355,466.36	19.39
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	本公司联营企业	2,000,000.00	8.91
合计	/	6,355,466.36	28.30

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海新亚快餐食品有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	950,000.00		100	100	
上海同达创业贸易有限公司	6,552,950.00	6,552,950.00		6,552,950.00			100	100	
广州市德裕发展有限公司	14,700,000.00	14,700,000.00		14,700,000.00			49	55	股权托管
广州市同达装饰建筑有限公司	900,000.00	900,000.00		900,000.00			30	60	股权托管
江都亚海造船有限公司	15,530,140.27	15,530,140.27		15,530,140.27	15,530,140.27		19	19	
北京首泰基金信股权投资基金(有限合伙)	42,000,000.00	42,000,000.00		42,000,000.00					
北京中投视讯文化传媒有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			3.75	3.75	

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的
-------	------	------	------	------	------	----------	------	---------------	-------------	----------------------

									例 (%)	说明
上海人民 日报报 报亭文 化发展有 限公司	9,800,000.00	3,714,725.95	-2,366,993.39	1,347,732.56					49	49

(四) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	44,788,765.67	4,508,677.08
营业成本	11,411,675.81	1,649,905.08

2、 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
①	19,186,404.00	42.84
②	18,963,583.00	42.34
③	3,005,760.00	6.71
④	1,346,267.28	3.01
⑤	509,787.60	1.14
合计	43,011,801.88	96.04

本公司营业收入主要是投资性房地产租赁收入, 成本为投资性房地产累计折旧。本期营业收入比上期增长 893.39%, 主要系本期处置投资性房地产联合广场 B14/B15 所致。

(五) 投资收益:

1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,920,000.00	24,010,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,366,993.39	-1,484,090.50
处置长期股权投资产生的投资收益		8,860,700.62
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	142,062.91	301,011.57
合计	8,695,069.52	31,687,621.69

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的 原因
广州市德裕发展有限公司	7,350,000.00	13,230,000.00	本期现金分红减少
海南万立达实业有限公司		3,850,000.00	本期现金分红减少
上海同达创业贸易有限公司		6,600,000.00	本期现金分红减少
广州市同达装饰建筑有限公司		330,000.00	本期现金分红减少
北京首泰金信股权投资基金(有限合	3,570,000.00		本期现金分红增加

伙)			
合计	10,920,000.00	24,010,000.00	/

3、按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	-2,366,993.39	-1,484,090.50	利润减少
合计	-2,366,993.39	-1,484,090.50	/

本期金额比上期金额减少了 72.53%，其主要原因是由于本期子公司分红比上期分红金额减少和上期处置控股公司海南万立达所致。

(六) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	20,923,637.60	19,809,598.20
加：资产减值准备	47,164.51	4,674,942.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,425,004.75	2,389,348.03
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	270,593.64	270,593.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-24,125,894.20	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-9,930.56	
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-8,695,069.52	-31,687,621.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,791.13	-1,168,735.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-470,195.46	-760,294.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,017,462.87	3,891,175.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,629,017.50	-2,580,993.27
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	123,489,776.69	34,478,925.49
减：现金的期初余额	34,478,925.49	43,413,076.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

现金及现金等价物净增加额	89,010,851.20	-8,934,150.70
--------------	---------------	---------------

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注(如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	24,146,352.95	主要为处置投资性房地产联合广场 B14/B15 所致	6,004,831.37	266.74
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	476,770.00		531,095.52	163,267.02
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	224,656.09			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	688,958.84	详见附注“营业外收入”、“营业外支出”	707,987.12	5,848,649.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目				-1,852,000.00
少数股东权益影响额	-17,111.87		-121,011.83	-61,093.11
所得税影响额	-6,416,143.04		-308,469.73	-32,803.73
合计	19,103,482.97		6,814,432.45	4,066,286.22

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.39	0.2416	0.2416
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.07	0.1043	0.1043

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

以下基于合并会计报表项目：

(1) 货币资金：报告期内年末数比年初数增加 92,776,691.76 元，增长 243.36%，主要是本公司控股子公司广州德裕收到房屋销售款、本公司全资子公司同达贸易商品销售增加及本部处置投资性房地产所致。

(2) 交易性金融资产：报告期内年末数比年初数增加 10,009,930.56 元，主要是公司期末购买 7 日国债逆回购产品尚未到期所致。

(3) 应收账款：报告期内年末数比年初数增加 8,988,157.33 元，增长 55.93%，主要是本公司全资子公司同达贸易销售规模增长所致。

(4) 预付账款：报告期内年末数比年初数减少 1,493,780.11 元，降低 54.17%，主要是本公司全资子公司同达贸易预付商品采购款减少所致。

(5) 存货：报告期内年末数比年初数减少 69,140,559.08 元，降低 40.85%，主要是本公司全资子公司同达贸易库存商品减少及本公司控股子公司广州德裕本期销售房地产开发产品所致。

(6) 其他流动资产：报告期内年末数比年初数减少 14,685,122.58 元，降低 46.58%，主要是由于广州德裕从一期"逸品台"销售房款扣除应交税金后的款项中收回代原股东郭伟支付的法院其他执行款与银行借款本金等所致。

(7) 可供出售金融资产：报告期内年末数比年初数增加 20,080,493.50 元，本期认购财通基金管理有限公司富春 38 号资产管理计划所致。

(8) 投资性房地产：报告期内年末原值比年初原值减少 14,373,850.00 元，降低 32.35%，主要是公司本期处置位于深圳市滨河大道 5022 号联合广场 B14/B15 层房产所致。

(9) 短期借款：报告期内年末数比年初数增加 18,670,000.00 元，增长 224.13%，主要是本公司全资子公司同达贸易流动资金借款增加所致；

(10) 预收账款：报告期内年末数比年初数减少 52,738,227.19 元，降低 95.82%，主要是本公司控股子公司广州德裕预收款项结转收入所致。

(11) 其他应付款：报告期内年末数比年初数增加 34,376,352.95 元，增长 41.97%，主要是本公司控股子公司广州德裕计提土地增值税准备金及"逸品台"销售税费计提所致。

(12) 递延所得税负债：报告期内年末数比年初数增加 20,123.38 元，主要是可供出售金融资产期末公允价值变动所致。

(13) 股本：报告期内年末数比年初数增加 32,110,050.00 元，增长 30.00%，主要系根据 2013 年 6 月 18 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，本公司以公司 2012 年末股份总数 107,033,500 股为基数，每 10 股送 3 股，共增加股本 32,110,050.00 元所致。

(14) 财务费用：2013 年发生数比上期增加 553,874.96 元，增长 92.08%，主要是本公司全资子公司同达贸易贷款增加而相应利息支出增加所致。

(15) 资产减值损失：2013 年发生数比上期减少 4,565,797.65 元，降低 97.01%，主要是由于上年同期公司计提应收款项坏账准备及长期股权投资减值准备所致。

(16) 投资收益：2013 年发生数比上期减少 3,404,036.91 元，降低 70.60%，主要是上期处置海南万立达及本期联营企业亏损增加所致。

(17) 营业外支出：2013 年发生数比上期增加 207,220.61 元，主要是本公司控股子公司广州德裕补缴税费产生的滞纳金等所致。

(18) 经营活动产生的现金流量净额：2013 年发生数比上期增加 36,156,709.05 元，增长 80.40%，主要是本公司控股子公司广州德裕收到"逸品台"销售房款所致。

(19) 投资活动产生的现金流量净额：2013 年发生数比上期增加 67,694,385.53 元，主要是本期收到首泰金信基金投资收益、公司本期处置联合广场 B14/B15 及本期投资支付的现金减少所致。

(20) 筹资活动产生的现金流量净额：2013 年发生数比上期增加 48,328,989.08 元，主要是本期本公司全资子公司同达贸易取得借款收到的现金增加所致。

(21) 其他综合收益：2013 年发生数比上期增加 60,370.12 元，主要是本公司可供出售金融资产期末公允价值变动所致。

(22) 非经常性损益：归属于公司普通股股东的非经常性损益 2013 年发生数比上期增加 12,289,050.52 元，增长 180.34%，主要是本期处置了位于深圳市滨河大道 5022 号联合广场 B14/B15 层房产所致。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：周立武

上海同达创业投资股份有限公司

2014 年 2 月 27 日