



舜元地产发展股份有限公司
Sunyoung Properties Co.,Ltd.
二〇〇九年年度报告

二〇一〇年二月

目录

| | | |
|------|-------------------|----|
| 第一节 | 重要提示及目录 | 1 |
| 第二节 | 公司基本情况简介 | 2 |
| 第三节 | 会计数据和业务数据摘要 | 3 |
| 第四节 | 股本变动及股东情况 | 4 |
| 第五节 | 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 7 |
| 第六节 | 公司治理结构 | 11 |
| 第七节 | 股东大会情况简介 | 21 |
| 第八节 | 董事会报告 | 22 |
| 第九节 | 监事会报告 | 33 |
| 第十节 | 重要事项 | 34 |
| 第十一节 | 财务报告 | 40 |
| 第十二节 | 备查文件目录 | 86 |

第一节 重要提示

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

二、公司本年度报告已经公司第七届董事会第十九次会议审议通过。公司全体董事均出席了本次董事会会议，公司监事及高级管理人员列席了本次董事会会议。

三、中磊会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司董事长陈炎表先生、总经理史浩樑先生、财务总监苏振先生、会计机构负责人蒋敏女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。



第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：舜元地产发展股份有限公司
公司法定中文名称缩写：舜元地产
公司法定英文名称：Sunyoung Properties Co., Ltd.
公司法定英文名称缩写：Sunyoung Properties
- 二、公司法定代表人：陈炎表
- 三、公司董事会秘书：张进斌
公司证券事务代表：金志成
联系地址：上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼
电话：021—32506689
传真：021—32506916
电子信箱：jzc1976@hotmail.com
- 四、公司注册地址：荆州市江汉路 106 号天发大厦
公司注册地址的邮政编码：434000
公司办公地址：上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼
公司办公地址的邮政编码：200050
公司国际互联网网址：<http://www.sunyoungchina.com>
公司电子信箱：sunyoung@sunyoungchina.com
- 五、公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司证券事务部
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：S*ST 天发
股票代码：000670
- 七、公司其他有关资料：
公司注册登记日期：1989 年 5 月
公司注册登记地点：湖北省工商行政管理局
公司法人营业执照注册号：420000000011292
公司税务登记号：421001271752685



公司组织机构代码：67649929-4

公司聘请的会计师事务所名称：中磊会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京市丰台区桥南科学城星火路 1 号

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计利润指标情况

(单位：人民币元)

| | |
|-------------------------|---------------|
| 营业利润 | 15,647,005.45 |
| 利润总额 | 15,608,544.45 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 3,702,455.14 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 3,718,530.19 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 59,536,054.09 |

二、非经常性损益项目及金额

(单位：人民币元)

| 非经常性损益项目 | 金额 |
|--------------------|------------|
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -38,461.00 |
| 少数股东权益影响额 | 12,770.70 |
| 所得税影响额 | 9,615.25 |
| 合计 | -16,075.05 |

三、截至报告期末公司近三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：(人民币)元

| | 2009 年 | 2008 年 | 本年比上年增减 (%) | 2007 年 |
|------------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| 营业总收入 | 126,666,485.85 | 113,873,367.60 | 11.23% | 744,472,064.45 |
| 利润总额 | 15,608,544.45 | 13,279,107.82 | 17.54% | 106,660,469.50 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 3,702,455.14 | 2,470,667.98 | 49.86% | 71,449,170.85 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 3,718,530.19 | 599,230.47 | 520.55% | -198,728,673.76 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 59,536,054.09 | -67,055,506.50 | | 180,294,928.93 |
| | 2009 年末 | 2008 年末 | 本年末比上年末增减 (%) | 2007 年末 |
| 总资产 | 266,957,954.36 | 241,907,314.25 | 10.36% | 200,017,764.18 |
| 归属于上市公司股东 | 206,190,887.30 | 202,488,432.16 | 1.83% | 200,017,764.18 |



| | | | | |
|--------|----------------|----------------|-------|----------------|
| 的所有者权益 | | | | |
| 股本 | 272,209,120.00 | 272,209,120.00 | 0.00% | 272,209,120.00 |

2、主要财务指标

单位：（人民币）元

| | 2009 年 | 2008 年 | 本年比上年增减 (%) | 2007 年 |
|-------------------------|---------|---------|------------------|----------|
| 基本每股收益（元/股） | 0.0136 | 0.0091 | 49.45% | 0.26 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.0136 | 0.0091 | 49.45% | 0.26 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股） | 0.0137 | 0.0022 | 522.73% | -0.7301 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 1.81% | 1.23% | 0.58% | 43.49% |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | 1.82% | 0.30% | 1.52% | -120.96% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元/股） | 0.2187 | -0.2463 | - | 0.6623 |
| | 2009 年末 | 2008 年末 | 本年末比上年末 增减(%) | 2007 年末 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产（元/股） | 0.7575 | 0.7439 | 1.83% | 0.7348 |

第四节 股本变动及股东情况

一、公司股份变动情况表

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减(+,-) | 本次变动后 | |
|-----------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
| | 数量 | 比例 | | 数量 | 比例 |
| 一、未上市流通股份 | 117,540,320 | 43.18% | 0 | 117,540,320 | 43.18% |
| 1、发起人股份 | | | | | |
| 其中： | | | | | |
| 国家持有股份 | 20,192,000 | 7.42% | 0 | 20,192,000 | 7.42% |
| 境内法人持有股份 | 97,348,320 | 35.76% | 0 | 97,348,320 | 35.76% |
| 境外法人持有股份 | 0 | 0.00 | 0 | 0 | 0.00 |
| 其他 | 0 | 0.00 | 0 | 0 | 0.00 |
| 2、募集法人股份 | 0 | 0.00 | 0 | 0 | 0.00 |



| | | | | | |
|------------|-------------|---------|---|-------------|---------|
| 3、内部职工股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0.00% |
| 4、优先股或其他 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0.00% |
| 二、已上市流通股份 | 154,668,800 | 56.82% | 0 | 154,668,800 | 56.82% |
| 1、人民币普通股 | 154,668,800 | 56.82% | 0 | 154,668,800 | 56.82% |
| 2、境内上市的外资股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0.00% |
| 3、境外上市的外资股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0.00% |
| 4、其他 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0.00% |
| 三、股份总数 | 272,209,120 | 100.00% | 0 | 272,209,120 | 100.00% |

二、证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末，公司前三年无股票及衍生证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，公司没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

报告期末，公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

前 10 名股东、前 10 名流通股东持股情况表

单位：股

| 股东总数 | 31,219 | | | | |
|----------------|---------|--------|------------|------------|------------|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股总数 | 持有非流通股数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 上海舜元企业投资发展有限公司 | 境内非国有法人 | 25.99% | 70,748,320 | 70,748,320 | 0 |
| 金马控股集团有限公司 | 境内非国有法人 | 9.40% | 25,600,000 | 25,600,000 | 0 |
| 荆州市国有资产监督管理委员会 | 国有法人 | 7.42% | 20,192,000 | 20,192,000 | 0 |
| 孙伟 | 境内自然人 | 1.66% | 4,528,300 | 0 | 未知 |
| 陈曦 | 境内自然人 | 0.47% | 1,268,790 | 0 | 未知 |
| 李荣海 | 境内自然人 | 0.45% | 1,219,200 | 0 | 未知 |
| 何建雄 | 境内自然人 | 0.42% | 1,153,300 | 0 | 未知 |
| 吴旗 | 境内自然人 | 0.40% | 1,100,000 | 0 | 未知 |
| 南京小河物流仓储有限公司 | 境内非国有法人 | 0.37% | 1,000,000 | 1,000,000 | 0 |
| 王士明 | 境内自然人 | 0.30% | 807,000 | 0 | 未知 |



| 前 10 名流通股股东持股情况 | | |
|------------------|--|--------|
| 股东名称 | 持有流通股数量 | 股份种类 |
| 孙伟 | 4,528,300 | 人民币普通股 |
| 陈曦 | 1,268,790 | 人民币普通股 |
| 李荣海 | 1,219,200 | 人民币普通股 |
| 何建雄 | 1,153,300 | 人民币普通股 |
| 吴旗 | 1,100,000 | 人民币普通股 |
| 王士明 | 807,000 | 人民币普通股 |
| 马秋丽 | 774,900 | 人民币普通股 |
| 张玲玲 | 711,100 | 人民币普通股 |
| 唐志奇 | 642,331 | 人民币普通股 |
| 寇惠珍 | 633,900 | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上述股东中,在本公司知情范围内相互之间不存在关联关系,也无《上市公司股东持股变动信息披露办法》规定的一致行动人。 | |

注：荆州市国有资产监督管理委员会于 2007 年 12 月 13 日与浙江宏发集团有限公司签订股份转让协议，将其持有的 1,000 万股公司股份（占总股本 3.68%）转让给浙江宏发集团有限公司，本次股份转让行为已经国务院国资委国资产权[2008]892 号批复，相关股份过户变更事宜由于公司未实施股改而尚未完成。

2、公司控股股东及实际控制人情况

（1）控股股东情况

本公司控股股东是上海舜元企业投资发展有限公司，法定代表人罗兴龙，成立日期为 2007 年 4 月 24 日，注册资本壹亿元，经营范围：实业投资，投资管理，室内装潢，销售建筑材料、五金交电、家用电器、机械设备、纺织品、办公用品、日用百货。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

本报告期内公司控股股东未发生变更。

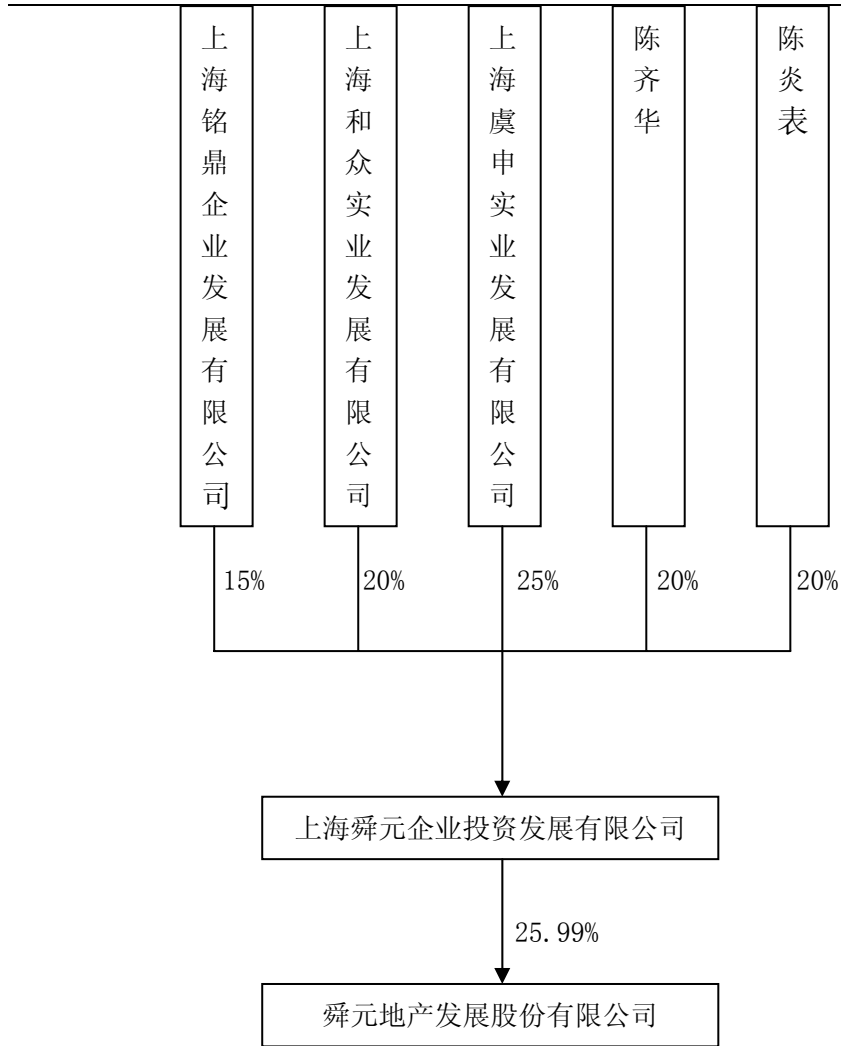
（2）公司实际控制人情况

本公司实际控制人为陈炎表，国籍为中国，未取得其他国家或地区居留权，曾任浙江舜杰集团股份有限公司董事长；现任上海舜元企业投资发展有限公司董事，上海舜元建设（集团）有限公司董事长，上海舜元置业有限公司董事长、总经理，舜元地产发展股份有限公司董事长。

（3）控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

（4）公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



在上述股权控制关系当中，陈齐华系陈炎表的妹夫、上海虞申实业的控股股东及法定代表人罗兴龙系陈炎表配偶的兄长。在信息披露义务人设立时，陈炎表、陈齐华及上海虞申实业将其各自持有的上海舜元股权中所对应的重大决策、选择管理者、股东会提议提案权、股东会表决权等权利，全部无条件授权陈炎表，因此，陈炎表为公司的实际控制人。

3、其他持股在 10%以上的法人股东

截止本报告期末，无其他持股在 10%以上的法人股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员的情况

1、董事、监事、高级管理人员基本情况



| 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 | 报告期内从公司领取的报酬总额（万元） | 是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬 |
|-----|--------|----|----|------------|------------|-------|-------|--------------------|--------------------|
| 陈炎表 | 董事长 | 男 | 47 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 0.00 | 是 |
| 史浩樑 | 董事兼总经理 | 男 | 42 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 42.00 | 否 |
| 罗兴龙 | 董事 | 男 | 57 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 0.00 | 是 |
| 李国来 | 董事 | 男 | 58 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 0.00 | 是 |
| 方宇 | 董事 | 男 | 40 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 0.00 | 是 |
| 艾有关 | 董事 | 男 | 54 | 2007.07.18 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 0.00 | 是 |
| 黄鼎业 | 独立董事 | 男 | 75 | 2008.03.07 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 8.00 | 否 |
| 潘飞 | 独立董事 | 男 | 54 | 2008.03.07 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 8.00 | 否 |
| 顾锋 | 独立董事 | 男 | 47 | 2008.03.07 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 8.00 | 否 |
| 邵建林 | 监事 | 男 | 48 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 0.00 | 是 |
| 陈宏 | 监事 | 男 | 41 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 7.20 | 否 |
| 唐忠民 | 监事 | 男 | 40 | 2007.12.27 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 0.00 | 是 |
| 陈勉 | 副总经理 | 男 | 44 | 2008.03.19 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 32.40 | 否 |
| 董春山 | 副总经理 | 男 | 36 | 2008.03.19 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 28.80 | 否 |
| 顾昕 | 总经理助理 | 男 | 30 | 2008.03.19 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 18.00 | 否 |
| 苏振 | 财务总监 | 男 | 37 | 2008.03.19 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 28.80 | 否 |
| 张进斌 | 董事会秘书 | 男 | 36 | 2007.07.18 | 2010.07.17 | 0 | 0 | 24.60 | 否 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 0 | 0 | 205.80 | - |

2、董事出席董事会会议情况

| 姓名 | 具体职务 | 应出席次数 | 现场出席次数 | 以通讯方式参加会议次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自出席会议 |
|-----|--------|-------|--------|-------------|--------|------|---------------|
| 陈炎表 | 董事长 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 史浩樑 | 董事兼总经理 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 罗兴龙 | 董事 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 李国来 | 董事 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 方宇 | 董事 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 艾有关 | 董事 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 黄鼎业 | 独立董事 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 潘飞 | 独立董事 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |
| 顾锋 | 独立董事 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 否 |

3、董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及在其他单位任职或兼职的情况

| 姓名 | 职务 | 主要工作经历 |
|----|----|--------|
|----|----|--------|



2009 年年度报告

| | | |
|-----|--------|--|
| 陈炎表 | 董事长 | 曾任浙江舜杰集团股份有限公司董事长；现任上海舜元企业投资发展有限公司董事，上海舜元建设（集团）有限公司董事长，上海舜元置业有限公司董事长、总经理，舜元地产发展股份有限公司董事长。 |
| 史浩樑 | 董事兼总经理 | 曾任上虞市人民政府副市长；上海舜元集团有限公司董事；上海舜元置业有限公司董事兼总经理；上海舜元企业投资发展有限公司董事；现任舜元地产发展股份有限公司董事兼总经理。 |
| 罗兴龙 | 董事 | 曾任五洋建设集团股份有限公司三分公司经理。现任上海虞申实业有限公司董事长，上海舜元企业投资发展有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。 |
| 李国来 | 董事 | 曾任浙江舜杰建筑集团股份有限公司副总经理，现任上海舜元建设（集团）有限公司董事，上海舜元置业有限公司董事，舜元地产发展股份有限公司董事。 |
| 方宇 | 董事 | 从 2002 年起先后任成都星宇软件开发股份有限公司常务副总经理、城市信托有限公司（筹）财务负责人、陕北石油开发技术服务公司副总经理、西部能源有限公司总经理，现任上海龙力能源投资有限公司执行总裁，舜元地产发展股份有限公司董事。 |
| 艾有关 | 董事 | 曾任荆州市国资委办公室主任、经营发展科长、舜元地产发展股份有限公司董事长；荆州市古城国有投资有限公司董事兼总经理；现任荆州市惠农投资公司董事，荆州市古城国有投资有限公司董事，湖北天发实业集团有限公司董事，湖北天恩石化船运有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。 |
| 黄鼎业 | 独立董事 | 同济大学资深教授，博士生导师，同济大学校友总会副会长，上海市建设与交通委员会科学技术委员会技术顾问，上海老教授协会常务副会长，中国钢结构协会预应力协会理事长，上海土木工程学会预应力专业委员会名誉主任，中国建筑科学研究院名誉教授，同济大学-巴黎高科中法学院名誉董事长，上海震旦职业教育学院名誉院长。曾任同济大学建筑设计院院长、同济大学副校长。 |
| 潘飞 | 独立董事 | 上海财经大学会计系博士、教授、博士生导师，美国会计学会会员，中国会计学会理事，上海会计学会理事，中国会计教授会理事，上海市成本研究会副会长。1983 年起在上海财经大学任教，1996 年 8 月至 1997 年 6 月公派至美国康乃狄克大学作访问学者。现任上海财经大学会计学院副院长。 |
| 顾锋 | 独立董事 | 上海交通大学管理学院博士、教授、博士生导师，中国管理现代化研究会（中国管理学会）市场营销专业委员会，秘书长，上海生产力学会副会长。曾任上海交大管理学院工商管理系副系主任，上海交通大学安泰管理学院院长助理；现任上海交通大学管理学院副院长、党总支书记。 |
| 邵建林 | 监事长 | 曾任浙江舜杰建筑集团股份有限公司第四分公司经理，现任上海舜元建设（集团）有限公司副总经理。 |
| 陈宏 | 监事 | 2002 年 9 月至 2005 年 5 月在上海智恒房地产经纪公司工作；2005 年 5 月至 2007 年 3 月在上海红楼房地产开发公司任职；2007 年 4 月至 2007 年 12 月在上海舜元企业投资发展有限公司。2007 年 12 月至今任舜元地产发展股份有限公司监事。 |
| 唐忠民 | 监事 | 自 2002 年以来，曾先后任德隆产业投资管理有限公司投资部经理、西部控股有限公司投资总监、上海凯信财务顾问有限公司业务部总经理、上海龙力能源投资有限公司投资总监兼四川龙力矿业投资公司总裁。 |



| | | |
|-----|-------|--|
| 董春山 | 副总经理 | 曾任上海长宁房地产经营有限公司投资部经理助理、部门经理，戴德梁行（香港）有限公司投资部助理董事，长宁区公共卫生中心综合项目公司总经理，长宁房产集团投资部经理，长宁房产集团市场部经理兼任长房世纪广场和友邦保险大厦项目市场总监。 |
| 陈勉 | 副总经理 | 曾任上海兄弟置业发展有限公司副总经理，上海天杰置业发展有限公司副总经理，上海德运恒置业发展有限公司总经理，上海舜元企业投资发展有限公司董事总经理。 |
| 顾昕 | 总经理助理 | 曾任杭州德默医药科技有限公司董事会秘书、内蒙古德默富方泰药业有限公司副总经理，上海舜元置业有限公司董事长助理。 |
| 苏振 | 财务总监 | 国际职业经理人协会常务理事，上海物业管理协会专家组成员，美国格理集团房地产行业专家团成员。曾任上海财经大学教师、会计学院团总支书记，上海申能集团房地产系统公司结算中心总经理、财务负责人，上海申能置地物业管理有限公司董事等职。 |
| 张进斌 | 董事会秘书 | 曾先后任湖北天发股份有限公司证券部部长、董事会秘书，舜元地产发展股份有限公司董事会秘书。 |

4、年度报酬情况

（1）公司董事、监事以及高级管理人员年度报酬的确定依据和决策程序

公司董事、监事、高级管理人员年度报酬的确定依据和决策程序是由公司薪酬与考核委员会依照公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》和《公司工资管理制度》等有关规定，同时参考同行业上市公司相关岗位的薪酬水平，并结合公司的实际情况以及本人在工作中的经营业绩、承担责任、风险水平等因素来制定。

（2）报告期内董事、监事以及高级管理人员在公司领取报酬的情况

见本章“1、董事、监事、高级管理人员基本情况。”

（3）本年度在公司领取报酬的董事、监事以及高级管理人员的年度报酬总额为 205.8 万元。

5、在报告期内被选举或离任的董事、监事，以及聘任或解聘高级管理人员的情况

报告期内，董事、监事以及高级管理人员未发生变动情况。

二、公司员工情况

1、截止2009年12月31日，公司在职员工总数为71人，公司需承担费用的离退休职工人数为0人。

2、专业构成：销售人员17人、技术人员15人、财务人员8人、行政人员16人、其他人员15人。

3、教育程度：本科以上学历人员36人，大专以上学历有17人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

为完善公司治理，加强公司规范管理，根据中国证监会及相关法律法规对上市公司的相关规定和最新要求并结合公司的实际情况，公司于 2009 年 4 月 21 日对《内部控制制度》进行了重新修订，以确保公司规范运作。

为规范公司内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，公司制订了《内幕知情人报备制度》，并报公司第七届董事会第十八次会议审议通过后执行。

为进一步规范公司对外报送相关信息及外部信息使用人使用本公司信息的相关行为以及提高年报信息披露的质量和透明度，依据《公司法》、《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等有关规定，结合公司实际情况，公司制定了《对外信息报送和使用管理制度》、《年度报告工作制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并报公司第七届董事会第十九次会议审议通过后严格执行。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深交所股票上市规则》等法律、法规之规定以及中国证监会有关的要求，不断健全和完善公司法人治理结构和内部管理制度，公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符，公司治理结构完善，运作规范。主要内容如下：

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《股东大会规范意见》的要求及公司制定的《股东大会议事规则》，召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

2、控股股东与上市公司的关系：控股股东能够严格自律行为规范，不干涉公司的决策和生产经营活动。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，独立承担责任和风险。公司董事会、监事会及内部机构均独立运作，确保公司重大决策制度由相应的机构依法作出。

3、董事与董事会：公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事；公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司各位董事能够依

据《董事会议事规则》等制度，以认真负责的态度出席董事会和股东大会，认真审议各项议案，为公司经营发展和规范化管理提供建议和意见；能够积极参加有关培训，熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

4、监事与监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求。公司监事能够认真履行自己的职责，本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督，并发表独立意见。

5、经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，能忠实履行职务，以维护公司和股东的最大利益为出发点，对公司日常经营起到了有效的管理控制作用。董事会与监事会能够对公司经理层实施有效的监督和制约。

6、信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询、负责投资者关系管理工作。公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护股东、员工、社会等各方面利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康发展。

二、独立董事履行职责情况

1、独立董事出席董事会会议的情况如下

| 董事姓名 | 应出席次数 | 现场出席次数 | 以通讯方式 参加会议次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 |
|------|-------|--------|-----------------|--------|------|
| 黄鼎业 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 潘飞 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 顾锋 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |

2、独立董事对有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事对公司本年度董事会审议各项议案及其他非董事会审议事项均未提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况：

公司通过制定及实施《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作规程》等制度，强化独立董事对董事会及管理层的约束和监督机制，更好地维护中小股东利益，促进公司的规范运作。

(2) 独立董事相关工作制度的主要内容:

《独立董事工作制度》主要明确了独立董事的任职条件、独立董事的提名、选举和更换的有关程序、独立董事应具备的权利和义务以及独立董事履行职责的保障等;《独立董事年报工作规程》主要是为了充分发挥独立董事在信息披露方面的监督作用,在公司年度报告的编制和披露过程中,独立董事应勤勉尽责,并确保有充足的时间和精力参与公司年报审核工作。

(3) 独立董事履职情况:

报告期内,公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《独立董事工作制度》等有关规定,出席了年内历次董事会会议和股东大会会议,认真履行了独立董事的职责,并就公司对外担保、利润分配、续聘会计师事务所、股权分置改革等方面发表了独立意见,对公司董事会科学决策和规范运作起到了积极的作用。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

本公司法人治理结构健全,与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到分开,具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务方面

公司主营业务为房地产开发及经营,具备完整独立的业务经营体系,与控股股东之间完全分开。公司独立开展业务,自主经营。

2、人员方面

公司与控股公司在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。本公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在本公司工作并领取薪酬,未在控股股东及其关联企业兼任除董事、监事以外的职务。公司董事、监事以及高级管理人员的任免,均按《公司章程》规定的程序进行,合法选举产生。

3、资产方面

公司与大股东产权明晰,手续齐全,由公司独立管理,不存在大股东占用、支配资产或干预上市公司对资产的经营管理。

4、机构方面

公司董事会、监事会及其他内部机构健全,运作独立。大股东依法行使其权利,并承担相应的义务,没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。

5、财务方面

公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司在银行开设了独立的账户，独立进行税务登记，独立依法纳税。

四、公司内部控制自我评价

(一)、综述

2009 年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规的规定和要求，逐步建立了符合公司实际情况的内部控制制度和法人治理结构，公司股东大会、董事会、监事会等机构的高效运作和科学决策，较好地维护了公司和广大股东的利益。

1、公司内部控制的组织架构

(1) 公司股东大会是公司的最高权力机构。股东大会能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

(2) 公司董事会是公司的决策机构。董事会负责公司内部控制体系和内部控制规章制度的建立和完善，内部控制的监督和运行等工作。董事会秘书负责处理董事会日常事务。

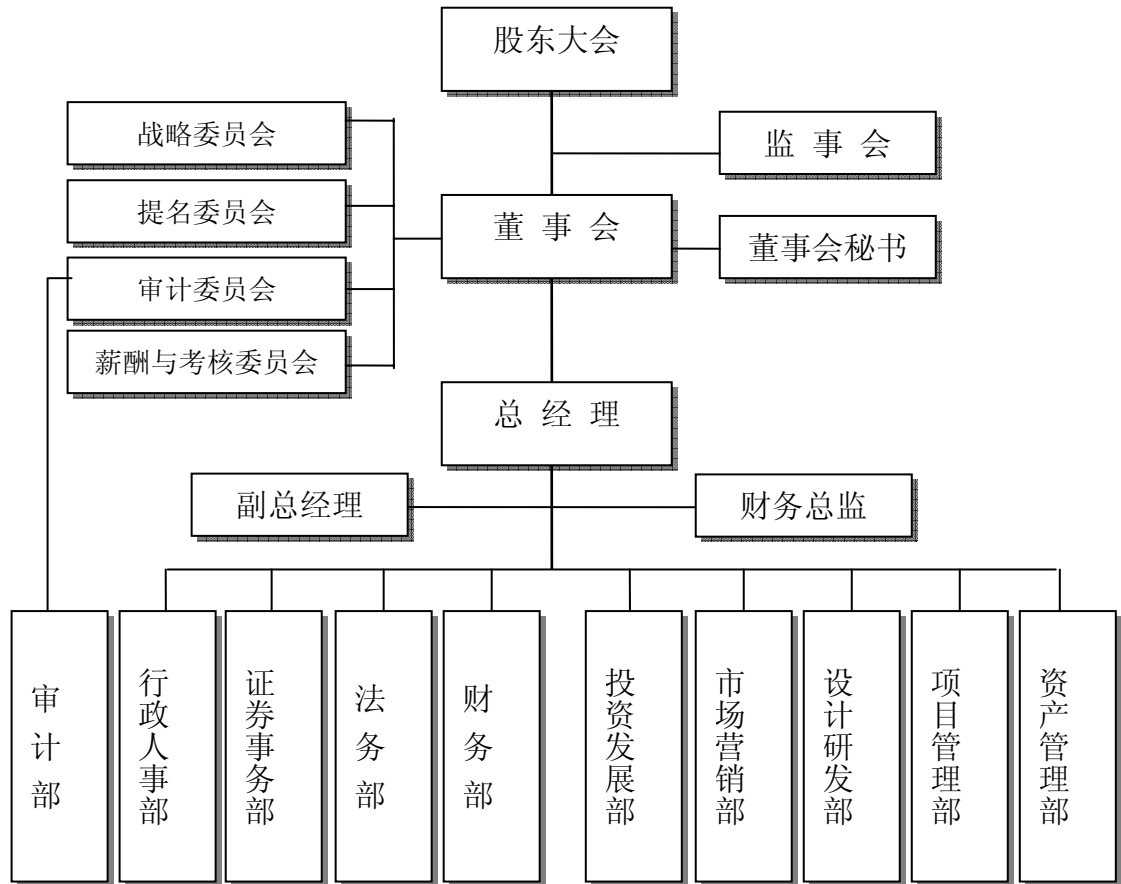
(3) 公司监事会是公司的监督机构。监事会负责对董事、总经理及其他高管人员的行为及各控股子公司的财务状况进行有效地监督及检查，并向股东大会汇报工作。

(4) 公司董事会下设审计委员会、提名委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。审计委员会主要负责公司内外部审计的沟通、监督和核查工作；提名委员会主要负责对公司董事和经理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议；战略委员会主要负责对公司长期发展战略规划、重大战略性投资进行可行性研究；薪酬与考核委员会主要负责审定公司非独立董事及高级管理人员的考核制度并监督执行，审定公司的薪酬制度并监督执行。

(5) 公司管理层负责内部控制制度的制订和执行。通过指挥、协调、管理、监督各控股子公司和职能部门行使经营管理权力，保证公司经营的正常运转。

公司根据职责划分，并结合公司的实际情况，设立了行政人事部、法务部、财务部、审计部、证券事务部、投资发展部、市场营销部、设计研发部、项目管理部等职能部门，负责公司的日常业务运作。

公司内部组织结构图如下：



2、公司内部控制制度建立情况

公司已按《公司法》、《证券法》、《上市公司内部控制指引》以及中国证监会相关法律法规的有关规定，并结合自身实际情况制定了一套较为完整涵盖生产经营、财务管理、信息披露的内部控制制度，这些制度构成了公司的内部控制制度体系，具有较强的指导性和操作性。

公司已制定了《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《股东大会议事规则》、《审计委员会实施细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》、《战略委员会实施细则》、《提名委员会实施细则》、《投资者关系管理工作制度》、《募集资金管理办法》、《独立董事工作制度》、《对外担保制度》、《关联交易管理办法》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《信息披露管理办法》、《独立董事年报工作规程》、《董事会审计委员会年度财务报告审计工作规程》、《内部控制制度》、《内幕知情人报备制度》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》等内部相关制度。公司上述各项规章管理制度均得到了较有效的贯彻执行，确保了公司的规范运作。

3、公司专门负责监督检查的内部审计部门的设立情况

公司设立了内部审计部门，并配备了具有财会专业知识的专门审计人员，负责实施内部控制的监督和检查工作。公司内部审计部门在公司董事会审计委员会指导下，负责公司财务审计及管理公司内部稽核与内控系统，采取定期与不定期的形式对公司和控股子公司的财务、内部控制、重大项目及其他业务进行审计、核查，以防范化解公司经营中可能存在的风险。

4、人力资源管理

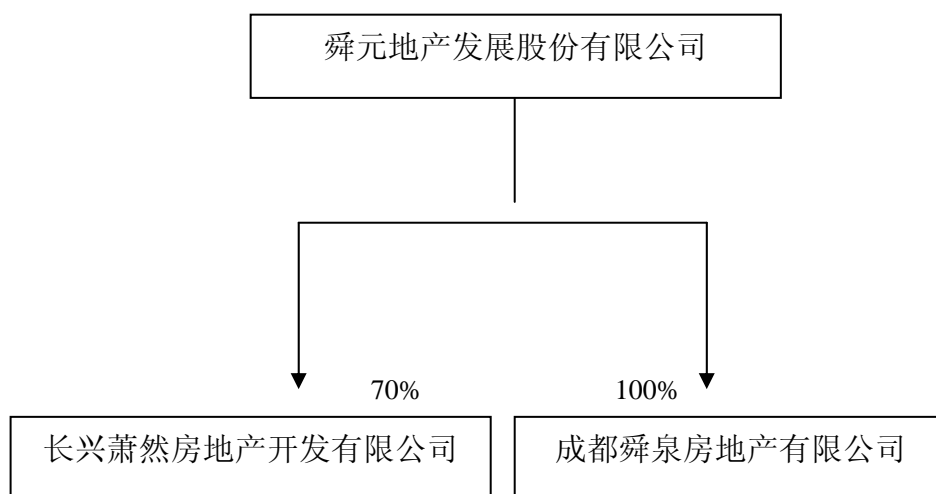
根据《劳动法》及有关法律法规，公司制定了《人力资源管理制度》、《员工手册》等制度，对人员录用、员工培训、工资薪酬、福利保障、绩效考核、内部调动、职务升迁等情况进行了详细规定，公司根据员工的工作表现、德才状况和培训情况，聘用、重用德才兼备，表现突出，胜任本职工作，乐于接受新思想、新观念的员工，保证了公司人力资源的稳定及需求。

5、报告期公司为完善内部控制所进行的重要活动

报告期内，公司根据中国证监会、深圳证券交易所等部门对上市公司内部控制的最新要求，以及《公司法》和《证券法》等相关法律、法规之规定，本公司结合自身实际情况对公司原《公司章程》及《内部控制制度》部分条款进行了修订，同时制定了《内幕知情人报备制度》等。

(二)、公司重点控制活动

1、公司控股子公司控制结构及持股比例图



2、对控股子公司的内部控制情况

根据公司内部控制制度的相关规定，公司通过委派控股子公司的董事、监事及高级管理人员等方式对控股子公司实行控制管理，督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序以及重大事项报告制度和审议程序。公司定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，以保证公司在经营管理上的控制。

报告期内，公司对下属控股子公司的管理控制规范、严格、充分、有效，未发现公司各控股子公司违反《上市公司内部控制指引》的情形发生。

3、公司关联交易的内部控制情况

公司在《公司章程》、《公司内部控制制度》、《关联交易管理办法》中对关联交易事项作出了明确的规定，其关联交易行为必须严格履行关联交易审批程序及履行信息披露义务，力求遵循诚实信用、公正、公平、公开的原则，保护公司及中小股东的利益。

报告期内，公司对关联交易的内部控制规范、严格、充分、有效，未有公司违反《上市公司内部控制指引》、《关联交易管理办法》的情形发生。

4、公司对外担保的内部控制情况

公司按照国家有关法律法规的规定，在《公司章程》、《对外担保制度》中对公司对担保对象、审批权限和决策程序、风险控制等作了明确规定，公司为他人提供担保的，必须经过董事会或股东大会批准。公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的对外担保需由股东大会以特别决议通过，即应当由出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

报告期内，公司未发生对外提供担保的情形，也无以前年度延续至本报告期的对外担保行为。

5、公司募集资金使用的内部控制情况

根据中国证监会关于上市公司募集资金管理规定之规定，上市公司募集资金存放实行专户存储制度，募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途，公司制定的《募集资金管理办法》对此也作了详细规定。

报告期内，公司没有新发生的募集资金，也没有以前期间发生延续到本报告期的募集资金。

6、会计系统控制情况

公司已按《会计法》、《企业会计准则》等法律法规规定的要求制定了适合

公司的会计制度和《财务管理制度》、设置了独立的会计机构，并明确制订了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。会计系统控制包括会计核算控制和财务管理控制，公司在会计核算方面和财务管理方面均设置了合理的岗位和职责权限，并配备了专职人员。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到互相牵制的作用，批准、执行和记录职能分离。

报告期内，公司对会计系统的内部控制规范、严格、充分、有效，未有违反《上市公司内部控制指引》以及公司相关制度的情形发生。

7、公司重大投资的内部控制情况

公司对重大投资在程序上作了严格规定，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会工作细则》中明确股东大会、董事会对重大投资的基本原则、审批权限，并制定相应的审议程序，确保了公司决策的科学性。

报告期内，公司对投资的内部控制规范、严格、充分、有效，未有违反《上市公司内部控制指引》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》的情形发生。公司所有重大投资事项均履行了相应的审批程序及信息披露义务。

8、公司信息披露的内部控制情况

公司建立了《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》，对公司公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。依据《重大信息内部报告制度》，公司建立了重大信息内部传递体系，明确公司重大信息的范围和内容，制定了公司各部门沟通的方式、内容和时限等相应的控制程序。

公司董事长为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，由董事会秘书负责具体协调和信息披露事项，主要包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系股东，向投资者提供公司公开披露的资料，准备和向证券交易所递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。董事、监事、总经理、公司各职能部门负责人应对董事会秘书的工作予以积极支持，任何机构及个人不得干预董事会秘书的工作。

报告期内，公司能够严格按照有关法律法规、《信息披露管理办法》及《投资者关系管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地进行相关信息披露，确保公司所有股东有平等的机会获得信息。

(三)、公司内部控制重点控制活动中存在的问题及改进计划

1、公司内部控制活动中存在的问题

公司已经按照《公司法》、《上市公司内部控制指引》等有关法律、法规的要求，并结合公司自身实际情况，构建了相对完善的内部控制体系和风险管理机制，但随着公司业务的发展和规模的扩大，公司内部控制还需要进一步根据具体情况的变化而不断的修订、完善，以保障公司持续、健康、快速发展。目前，公司的内部控制存在一些薄弱环节，主要表现在：

(1) 虽然目前公司的制度体系比较健全，但部分管理制度的制订还有待进一步细化与完善；

(2) 公司对内部控制制度执行的力度有待进一步加强；

(3) 公司尚未建立股权激励机制。

2、改进和完善内部控制制度措施

(1) 公司将根据中国证监会、深交所等最新的法律、法规的要求，及时修订和完善公司各项内部控制制度；

(2) 加强依法运作意识，提高内部控制的法律效力。加强公司董事、监事、高级管理人员等培训工作，树立风险防范意识，培育良好企业精神和内部控制文化；

(3) 公司将借鉴其他上市公司的成功经验，结合公司实际情况，积极探索，适时逐步建立长期激励机制体系。

3、报告期内，公司没有因内控问题受到中国证监会处罚及深圳证券交易所对公司相关人员的公开谴责。

4、公司没有聘请会计师事务所对公司内部控制作出评价。

(四)、内部控制的自我评价

公司董事会认为公司的内部控制是有效的，公司已经建立了比较健全的内部控制体系，制订了比较完善、合理的内部控制制度，各项内控制度在日常生产经营活动中得到了严格的执行，有效地保证了公司各项业务活动的开展，资产的安全和完整，也保证了会计记录和会计信息的真实性、合法性和完整性，防止、发现和纠正舞弊，从而最终确保公司战略目标的实现。

(五)、公司独立董事对内部控制的评价意见

我们基于独立判断的立场，对公司2009年度内部控制情况进行了认真核查，现发表独立意见如下：公司现行的内部控制制度符合中国证监会、深交所等有关

法律、法规的规定和要求，也符合当前公司生产经营实际情况需要；公司的内部控制措施对企业管理各个过程、各个环节的控制发挥了较好的作用；公司《内部控制自我评价报告》比较客观、真实、准确地反映了公司内部控制的真实情况。

五、高级管理人员的考评及激励机制

公司已经建立了高级管理人员绩效考评和薪酬管理制度，良好的考核、激励和奖励机制，将公司高级管理人员的收入与绩效紧密联系在一起。公司董事会设立的下属机构薪酬与考核委员会专门负责建立与实施对公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制，公司高级管理人员的薪酬，由公司根据年度经营指标完成情况、绩效考评情况以及同行业收入水平等确定。

六、公司内部制度的建立及执行情况

| 内部控制相关情况 | 是/否/不适用 | 备注/说明（如选择否或不适用，请说明具体原因） |
|--|---------|-------------------------|
| 一、内部审计制度的建立情况 | | |
| 1. 公司是否建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过 | 是 | |
| 2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司是否设立独立于财务部门的内部审计部门 | 是 | |
| 3. (1) 审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士 | 是 | |
| 二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况 | | |
| 1. 公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告 | 是 | |
| 2. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效（如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷） | 是 | |
| 3. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告 | 否 | 本年度公司未聘请会计师事务所 |
| 4. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具无保留结论鉴证报告。如出具非无保留结论鉴证报告，公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明 | 否 | 不适用 |
| 5. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明） | 是 | |



| | | |
|---|---|-----|
| 6. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见（如适用） | 否 | 不适用 |
| 三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效 | | |
| <p>审计委员会和内部审计部门对公司定期报告的编制进行审计、核查，并配合年审注册会计师事务所搞好公司年度审计工作；内审部门对公司内控制度的有效性进行了抽查，对内控执行情况进行了审计，为公司内控制度的有效执行提供了保证；根据《内部审计制度》及相关规定要求，内部审计部门每季度对公司重要的对外投资、购买和出售资产、对外担保等事项进行审计，针对公司经营过程中出现的问题，积极向公司经营管理层提出改进意见。</p> | | |
| 四、公司认为需要说明的其他情况（如有） | | |
| 无 | | |

第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了三次股东大会，分别为年度股东大会、临时股东大会及相关股东大会。

一、2008 年年度股东大会

公司 2008 年年度股东大会于 2009 年 5 月 19 日在上海金庭酒店会议室召开。会议审议通过了如下议案：（1）审议通过了《公司 2008 年度董事会工作报告》；（2）审议通过了《公司 2008 年度监事会工作报告》；（3）审议通过了《公司 2008 年度报告及摘要》；（4）审议通过了《公司 2008 年度财务决算报告》；（5）审议通过《公司 2008 年度利润分配预案》；（6）审议通过了关于修改《公司章程》部分条款的议案；（7）审议通过了《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度财务报告审计机构》的议案。相关决议公告及法律意见书刊登于 2009 年 5 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

二、2009 年第一次临时股东大会

公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 1 月 20 日在上海市长宁区天山西路 799 号青鸟产业园六楼会议室召开。会议审议通过了如下议案：（1）审议通过了《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2008 年度财务报告审计机构的议案》；（2）审议通过了《关于公司独立董事津贴的议案》。相关决议公告及法律意见书刊登于 2009 年 1 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

三、股权分置改革 A 股市场相关股东会议

公司股权分置改革 A 股市场相关股东会议于 2009 年 4 月 20 日在湖北省荆州市晶崑国际大酒店三楼会议室召开。经会议审议并表决，公司本次股权分置改革方案未获得通过。相关决议公告及法律意见书刊登于 2009 年 4 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

第八节 董事会报告

一、报告期内经营情况的回顾

1、公司报告期内总体经营情况概述

2009 年，受国家积极的财政政策和宽松的货币政策等多种因素的影响，房地产行业出现了快速复苏。在公司董事会的正确领导下，经营管理层及全体员工不懈努力，积极应对经营环境的重大变化，紧紧抓住房地产市场量价齐升、供不应求的有利时机，加强经营管理及销售力度，公司生产经营取得了一定的成绩，各项经营指标较上年度有了较大比例提高，实现了公司的可持续发展。

2009 年，公司实现营业收入 12666.65 万元，同比增长 11.23%；实现利润总额 1560.85 万元，同比增长 17.54%；实现净利润 675.17 万元，同比增长 20.47%；实现归属于母公司净利润 370.25 万元，同比增长 49.9%。

在搞好生产经营的同时，为提高公司在房地产业务方面的经营实力，扩大公司经营规模，增强公司实力，消除同业竞争，公司拟进行资产重组，注入实际控制人拥有的优质房地产类资产，全面提升公司的盈利水平和可持续发展能力。

2009 年 3 月，公司启动股权分置改革，并于 2009 年 4 月 20 日召开了股权分置改革相关股东会议，但公司此次股权分置改革方案未获得通过。随后，为继续推动公司资产重组及股改工作，公司积极配合控股股东及实际控制人研究和制订公司资产重组及股改的相关方案，并就公司资产重组及股改的方案与相关各方进行积极协商和沟通。

报告期内，公司管理水平进一步提高，内部资产、人员、资金的整合力度不断加大，随着公司各项规章管理制度的不断完善，法人治理结构更加规范，为公司的长远健康发展奠定了坚实的基础。

2、公司主营业务的范围及其经营状况

(1) 主营业务的范围

公司的经营范围为：房地产开发经营，房屋土地建设和房屋（附属内部装修设施）出售，租赁，物业管理，房屋设备，建筑设备、建筑装饰材料的购销，园林绿化（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

(2) 主营业务分行业、产品情况

单位：万元

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|-----------|----------|---------|--------------|--------------|-------------|
| 分行业或分产品 | 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 | 12,666.65 | 8,647.20 | 31.73% | 11.23% | 1.98% | 6.19% |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 房产销售 | 12,041.15 | 8,606.74 | 28.52% | 5.74% | 1.51% | 2.98% |
| 劳务收入 | 613.50 | 40.45 | 93.41% | 100.00% | 100.00% | 93.41% |
| 租赁房屋 | 12.00 | 0.00 | 100.00% | 100.00% | 0.00% | 100.00% |

(3) 主营业务分地区构成情况

单位：万元

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减(%) |
|----|----------|--------------|
| 浙江 | 12041.15 | 5.74% |
| 四川 | 613.50 | 100% |
| 湖北 | 12.00 | 100% |

(4) 主要供应商、客户情况

前五名供应商金额合计1710.36万元，占采购总额比重61.89%；前五名销售客户销售金额合计1,782.46万元，占销售总额比重14.07%。

3、公司财务状况分析

(1) 报告期末，公司资产构成变动情况分析

单位：万元

| 项目 | 2009年12月31日 | | 2008年12月31日 | | 占总资产比重增减百分点 | 同比增长幅度(%) |
|----|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | 金额 | 占总资产比重(%) | 金额 | 占总资产比重(%) | | |
| | | | | | | |



| | | | | | | |
|-------|----------|--------|----------|--------|-------|---------|
| 总资产 | 26695.80 | 100% | 24190.73 | 100% | 0 | 10.36% |
| 货币资金 | 13098.10 | 49.06% | 7594.09 | 31.39% | 17.67 | 72.48% |
| 应收账款 | 1077.42 | 4.04% | 370.88 | 1.53% | 2.51 | 190.50% |
| 其他应收款 | 917.26 | 3.44% | 667.19 | 2.76% | 0.68 | 37.48% |
| 固定资产 | 277.54 | 1.04% | 1165.28 | 4.82% | -3.78 | -76.18% |
| 应付账款 | 434.44 | 1.63% | 157.69 | 0.65% | 0.98 | 175.50% |
| 预收款项 | 237.29 | 0.89% | 501.67 | 2.07% | -1.18 | -52.70% |
| 其他应付款 | 1415.47 | 5.30% | 326.26 | 1.35% | 3.95 | 333.85% |

原因分析：

货币资金较去年增加 72.48%，主要系销售商品、提供劳务收到货币资金 11,457.15 万元，其中长兴房产售楼款收入 11,056.15 万元，成都舜泉收到代业主管管理费收入 389 万元，较 2008 年相比大幅增加。

应收账款较去年增加 190.5%，主要系应收成都龙泉国投 224.50 万元收入款，应收长兴 856.16 万元的售楼款，较 2008 年大幅增加。成都舜泉以完工百分比法确认收入。

其他应收款较去年增加 37.48%，主要系应收萧然工贸 525.39 万元，应收建设局保修金 75.9 万元，应收舜元置业房屋押金 66.73 万元，应收华裕房产 50 万元，应收房屋修理费 47.48 万元。

固定资产较去年减少 76.18%，主要系 2009 年新增固定资产 148.62 万元，本年折旧额 92.03 万元，同时对天发大厦进行清理，将其净值 944.33 万元转入存货。

应付账款较去年增加 175.5%，主要系根据合同应付未付工程款 267.37 万元，计提的不可预见费 147.39 万元。

预收账款较去年减少 52.70%，主要系长兴预收的售楼款结转收入所致。

其他应付款较去年增加 333.85%，主要系母公司根据审价报告应付长樱装修款 93.78 万元，成都舜泉应付舜元建设尚未支付的工程款 742.15 万元，长兴应付建行动迁款 336.61 万元，应付工程保证金 227.76 万元。

(2) 报告期末，公司相关费用变动情况分析

单位：万元



2009 年年度报告

| 项目 | 2009 年度 | 2008 年度 | 同比增减变动 (%) |
|------|---------|---------|------------|
| 销售费用 | 84.50 | 7.78 | 986.12% |
| 管理费用 | 1286.90 | 1119.62 | 14.94% |
| 所得税 | 885.69 | 767.45 | 15.41% |

原因分析:

销售费用较去年增加 986.12%，主要系长兴收入增加所对应的销售费用大幅增加所致。

管理费用较去年增加 14.94%，主要系公司新办公场所租金及物业费增加所致。

所得税较去年增加 15.41%，主要系利润总额增加对应所得税费用增加所致。

(3) 现金流量表分析

单位：万元

| 项目 | 2009 年度 | 2008 年度 | 同比增减变动 (%) |
|--------------|---------|----------|------------|
| 经营活动产生的现金净流量 | 5953.61 | -6705.55 | 188.79% |
| 投资活动产生的现金净流量 | -449.60 | -4591.83 | 90.21% |
| 筹资活动产生的现金净流量 | 0 | -54.36 | 100% |

原因分析:

公司销售商品及劳务收入 11457.15 万元，其中长兴售楼收入 11,056.15 万元，母公司租赁收入 12 万元，舜泉管理费收入 389 万元；购买商品、接受劳务支出 3,557.36 万元，全部为长兴所支付的工程性款项；收到和支付的往来款分别为 4218.88 万元、4449.92 万元，支付给职工和为职工支付的现金为 522.14 万元，支付税费 1,192.99 万元。

2009 年公司投资活动的现金流出主要有购买固定资产、无形资产和其他长期资产 449.60 万元，其中母公司办公楼装修款 295.55 万元，固定资产增加 148.62 万元，无形资产增加 5.43 万元。

4、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩（人民币万元）

| 公司名称 | 注册资本 | 主营业务 | 净利润 |
|---------------|---------|----------|---------|
| 长兴萧然房地产开发有限公司 | 5000 万元 | 房地产开发及经营 | 1016.40 |
| 成都舜泉房地产有限公司 | 1000 万元 | 房地产开发及经营 | 268.24 |

5、公司控制的特殊目的主体情况

无。

二、对公司未来发展的展望

1、公司所处行业的发展趋势

2007 年下半年，由于受国际金融危机及国内经济回调的影响，住房销售低迷，房价涨势逐步回落，房地产市场进入调整阶段。从 2008 年下半年，作为扩大内需、促进经济增长的重点，中央及地方政府连续出台了多项鼓励住房消费、活跃房地产市场的调控政策，放松了紧缩的房地产政策。

2009 年，在积极的财政政策和宽松的货币政策等多种因素的影响下，国内房地产市场急剧升温，出现了量价齐升和供不应求等局面，全国各地土地价格也是迭创新高，“地王”频现。部分城市房价的过快上涨，引起了中央政府高度重视，为促进房地产市场的平稳健康发展，抑制投资投机性购房，遏制部分城市房价过快上涨的势头，针对现阶段“过热”的房地产市场进行必要的调控。

从短期看，国家相关政策的实施，在一定程度上抑制了投资需求，也给刚性需求增加了交易成本，在总体上会影响房地产市场需求；但是，随着国家相关政策的有效实施，能促使房地产市场回归理性发展，有利于房地产市场长期健康发展。从中长期看，随着经济的高速发展，在政府扩大内需、城市化进程、城际地铁轻轨建设提速、居民消费水平提高等的带动下，房地产市场在未来相当长时间将保持增长态势。

2、未来公司的发展机遇和挑战

中国经济高速的发展，房地产市场的巨大需求，国家宏观调控政策都需要和促使并确保中国房地产市场稳定、健康和规范的发展，未来我国房地产市场将呈现资源整合、优势资源向有实力的大型房地产公司聚集的趋势，我国房地产行业将进入规范化、稳定增长时期。

作为房地产开发企业，充足的土地储备是公司持续发展的重要保证。公司尚处转型初期，目前可经营资产规模较小，土地储备和开发能力也较为有限，长期来看，公司发展壮大需要进一步提高土地储备和项目开发能力。根据公司未来的发展计划以及大股东的支持，公司将借助于控股股东及实际控制人的优质资源，通过对公司实施重大资产重组的方式将其优质房地产资产注入公司，使公司的资产规模及核心竞争力得到进一步提升。

同时，公司将积极关注房地产行业的相关政策动向，在发挥公司自身优势的基础上，进一步提高对房地产市场的开拓和创新能力，理清思路，顺应市场，积极寻找新的利润增长点，增强公司的持续经营能力和盈利能力，以更好的经营业绩回报股东。

3、公司新年度的计划

2010 年，是公司发展历程中非常关键的一年，面对复杂多变的经济形势和市场环境，公司将一如既往地保持稳健经营风格的同时，进一步加强与资产重组工作相关各方的交流与沟通，尽快完成资产重组和股改工作，早日实现公司股票恢复上市，使公司走上健康发展的道路。公司新年度的工作计划如下：

(1) 继续推进资产重组工作，积极配合大股东及实际控制人通过定向增发的方式，将其拥有的优质房地产资产置入上市公司，以提高公司的资产质量和盈利能力，进一步提升公司的可持续发展能力和综合竞争力。

(2) 加强与非流通股股东及流通股股东之间沟通，使股改工作稳步向前推进，争取股改工作在2010年度取得实质性进展。

(3) 加强在建项目的管理，认真做好每一个产品项目，逐步树立公司专业房地产运营商的品牌形象。

(4) 积极关注国家和地方政府对土地政策调整的趋势，并结合公司经营发展的需要，通过各种方式拓宽获取土地储备的渠道，有计划、有步骤的增加土地储备，满足公司可持续发展的需要。

(5) 全面加强预算管理、成本管理和费用控制，推行项目管理和绩效考核，促进经营管理机制不断完善。

(6) 加强投资者关系管理工作，不断提升公司投资者关系管理工作的质量和水平，促进投资者对公司的了解和认同，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

(7) 继续强化内控体系建设，进一步完善公司法人治理结构。

(8) 加强团队与企业文化建设，建立学习型企业，通过创新提升核心竞争力。

4、资金需求及使用计划

2010 年，公司将视开发项目的资金需求情况，拟采用银行贷款、销售回笼

资金等灵活方式来筹集所需资金，以确保公司发展所需资金。

三、本报告期内公司的投资情况

1、募集资金使用情况

本报告期内公司无募集资金的使用情况。

2、非募集资金的使用情况

本报告期内公司无非募集资金的使用情况

四、会计政策和会计估计变更以及前期会计差错更正的情况

报告期内，无会计政策和会计估计变更以及前期会计差错更正的情况。

五、董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

2009 年度公司共召开董事会会议 4 次。

(1) 2009 年 3 月 18 日在上海市长宁区天山西路 799 号青鸟产业园六楼会议室召开第七届董事会第十五次会议，审议并通过了如下议案：通过了《关于公司董事会征集相关股东会议投票权委托的议案》；通过了《关于召开股权分置改革 A 股市场相关股东会议的议案》；通过了《关于授权公司管理层办理股权分置改革相关事项的议案》。相关决议公告刊登于 2009 年 3 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

(2) 2009 年 4 月 21 日在湖北省荆州市晶崴国际大酒店会议室召开第七届董事会第十六次会议，审议通过了如下议案：通过了《公司 2008 年度董事会工作报告》的议案；通过了《公司 2008 年度总经理工作报告》的议案；通过了《公司 2008 年度报告及摘要》的议案；通过了《公司 2008 年度财务决算报告》的议案；通过了《公司 2008 年度利润分配预案》；通过了《董事会审计委员会关于会计师事务所从事 2008 年度公司审计工作的总结报告》的议案；通过了《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度财务报告审计机构》的议案；通过了《关于控股子公司长兴萧然房地产开发有限公司利润分配及增加注册资本的议案》；通过了《关于修改公司内部控制制度》的议案；通过了《关于 2008 年度内部控制的自我评价报告的议案》；通过了《关于召开 2008 年度股东大会的议案》。相关决议公告刊登于 2009 年 4 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

(3) 2009 年 7 月 27 日在上海市长宁区天山西路 799 号青鸟产业园六楼会议室召开第七届董事会第十七次会议，审议通过了《公司 2009 年半年度报告及其摘要》。

(4) 2009 年 10 月 29 日在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼会议室召开第七届董事会第十八次会议，审议通过了如下议案：通过了《公司 2009 年第三季度报告全文及正文》；通过了《公司内幕知情人报备制度》。相关决议公告刊登于 2009 年 10 月 31 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会按照股东大会决议和授权，认真执行了股东大会通过的各项决议。

(1) 利润分配方案执行情况

因弥补以前年度亏损，报告期内未进行利润分配。

(2) 股权激励方案执行情况

报告期内，公司未进行股权激励。

(3) 发行新股方案的执行情况

报告期内，公司未实施配股、增发新股方案。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司第七届董事会审计委员会由 2 名独立董事和 1 名内部董事组成，其中主任委员由独立董事潘飞先生担任。

根据中国证监会、深交所的有关要求以及公司董事会审计委员会年报工作规程之规定，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，在 2009 年年度报告审计期间主要履行了以下工作职责：

(1) 认真审阅了公司 2009 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年审工作的中磊会计师事务所有限责任公司注册会计师协商确定了公司 2009 年度财务报告审计工作的时间安排；

(2) 在年审注册会计师进场前，审阅了公司财务部初步编制的财务会计报表，并出具了《审计委员会关于年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审议意见》，其意见基本内容为：公司应严格按照中国证监会及深交所关于 2009 上市公司年报的相关要求进行财务会计报表编制；在审计工作，如发现重大问题

应及时与本委员会取得沟通；提醒财务部门等一定要注意财务资料的保密。我们认为，此份财务会计报表可以提交给年审注册会计师进行审计。

(3) 年审注册会计师进场后，董事会审计委员会再次与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流；

(4) 年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再一次审阅了公司 2009 年度财务会计报表，并形成《审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》，其意见基本内容为：我们与负责公司审计的注册会计师进行了充分的沟通，负责公司年审的注册会计师将审计过程中发现的问题及应进行调整的事项向我们作了详细的说明，需要调整事项公司已按年审注册会计师的审计调整意见作了调整；注册会计师是按照预定的时间对公司 2009 年的财务工作进行审计；根据我们向年审会计师了解的审计情况及公司管理层向我们汇报的本年度生产经营情况，我们认为：经中磊会计师事务所注册会计师初步审定的 2009 年度财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况，年审注册会计师拟对公司财务会计报表出具的审计意见我们无异议。

(5) 在中磊会计师事务所出具 2009 年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对中磊会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于 2010 年度聘请会计师事务所的议案进行表决且形成《审计委员会关于中磊会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告》，其基本内容如下：中磊会计师事务所向审计委员会提交了标准无保留意见的审计报告，我们同意将该会计师事务所注册会计师审计的公司 2009 年度财务报表提交公司董事会审议；中磊会计师事务所能够严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定进行了审计工作。在与公司董事、独立董事、监事以及高级管理人员就审计工作做了充分的沟通的基础上，审计计划详细，审计人员配置合理，审计工作认真、独立、严谨；建议公司继续聘请中磊会计师事务所为公司 2010 年度财务报告审计机构。

4、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司第七届董事会薪酬与考核委员会由 2 名独立董事和 1 名内部董事组成，主任委员由独立董事顾锋先生担任。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会认真研究和审查董事、监事以及高级管理人员的薪酬政策与方案，并对公司年报中披露的公司董事、监事及高管人员

薪酬情况进行了审核，认为公司 2009 年年度报告中披露的董事、监事以及高级管理人员的薪酬信息真实、准确、完整，符合中国证监会《年度报告的内容与格式》的要求。

公司目前尚未建立股权激励机制。

六、公司 2009 年度利润分配或资本公积金转增股本的预案

1、本年度公司分配预案：

经中磊会计师事务所有限责任公司审计，本公司 2009 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 370.25 万元，加上上年结转的未分配利润-67398.13 万元，本年度末可供股东分配利润-67027.88 万元。鉴于公司以前年度亏损严重，经公司董事会研究决定：2009 年度利润不进行分配，也不以资本公积金转增股本，用于弥补以前年度亏损。

2、公司前三年度现金分红如下：

单位：万元

| 分红年度 | 现金分红金额 (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 | 年度可分配利润 |
|----------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 2008 年 | 0.00 | 2,470,667.98 | 0.00% | -673,981,283.43 |
| 2007 年 | 0.00 | 71,449,170.85 | 0.00% | -676,451,951.41 |
| 2006 年 | 0.00 | -186,012,820.18 | 0.00% | -747,901,122.26 |
| 最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润比例 (%) | | | | 0.00% |

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

| 本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因 | 公司未分配利润的用途和使用计划 |
|----------------------------------|-----------------|
| 公司以前年度亏损严重，截止报告期末，可供股东分配的利润仍为负值。 | 弥补以前年度亏损。 |

七、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的规定，我们作为舜元地产发展股份有限公司的独立董事，对公司关联方资金占用和对外担保情况进行了认真核查，发表专项说明和独立意见如下：

1、关于关联方资金往来情况的专项说明和独立意见

我们认为，公司能够严格按照《通知》的规定和要求执行，截止2009年12月31日，公司除存在经营性往来资金外，公司控股股东不存在占用公司资金的情况，也不存在以前年度发生并累计至2009年12月31日的违规关联方占用资金情况。

2、关于公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

公司2009年度，未发生为控股股东及其他关联方提供担保的情况；也无任何其他形式的对外担保事项；也无以前期间发生但持续到本报告期的对外担保事项。

八、公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司第七届董事会第十九次会议审议通过了公司《对外信息报送和使用管理制度》，其基本内容如下：

公司的董事、监事和高级管理人员及其他相关人员在定期报告编制、公司重大事项筹划期间，负有保密义务。定期报告、临时报告公布前，不得以任何形式、任何途径向外界或特定人员泄露定期报告、临时报告的内容，包括但不限于业绩座谈会、分析师会议、接受投资者调研座谈等方式。

公司相关部门依据法律法规的要求对外报送信息前，应由经办人员填写对外信息报送审批表，经部门负责人、分管领导审批，并由董事会秘书批准后方可对外报送。

公司相关部门对外报送信息时，由经办人员向接收人员提供保密提示函，并要求对方接收人员签署回执，回执中应列明使用所报送信息的人员情况。

公司相关部门对外报送信息后，应将回执复印件留本部门备查，原件交由证券事务部保留存档，证券事务部将外部单位相关人员作为内幕知情人登记备查。

如因外部单位或个人因保密不当致使公司重大信息泄露，公司应在获得信息后第一时间向深圳证券交易所报告并公告。

公司各部门及控股子公司应严格执行本制度的相关条款，同时督促外部单位或个人遵守本制度的相关条款。如违反本制度及相关规定使用本公司报送信息，致使公司遭受经济损失的，本公司将依法要求其承担赔偿责任；如利用所获取的未公开信息买卖公司证券或建议他人买卖公司证券的，本公司将依法收回其所得的收益；如涉嫌犯罪的，应当将案件移送司法机关处理。

九、公司 2009 年选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》。

第九节、监事会报告

报告期内，公司监事会能够严格按照《公司法》、《证券法》以及有关法律、法规的相关规定，认真履行监督职责，在促进公司稳健经营的同时，较好地维护了公司和广大股东的权益。现将 2009 年度监事会主要工作情况报告如下：

一、监事会的工作情况

2009 年度，公司监事会共召开了 3 次监事会会议。

1、公司第七届监事会第九次会议于 2009 年 4 月 21 日在湖北省荆州市晶崴国际大酒店会议室召开，审议通过了如下议案：通过了《公司 2008 年度监事会工作报告》的议案；通过了《公司 2008 年度报告及摘要》的议案；通过了《公司 2008 年度财务决算报告》的议案；通过了《公司 2009 年第一季度全文及正文》的议案；通过了监事会对公司 2008 年度有关事项发表的独立意见；通过了监事会对内部控制的评价意见。相关决议公告刊登于 2009 年 4 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

2、公司第七届监事会第十次会议于 2009 年 7 月 27 日在上海市长宁区天山西路 799 号青鸟产业园六楼会议室召开，审议通过了《公司 2009 年半年度报告及其摘要》。

3、公司第七届监事会第十一次会议于 2009 年 10 月 29 日在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼会议室召开，审议通过了《公司 2009 年第三季度报告全文及正文》。

二、监事会对公司 2009 年度下列事项发表的独立意见

1、公司依法运作情况：

报告期内，董事会和经营层能够严格遵守上市公司相关治理规定，内部控制制度较为完善，公司各项决策程序合法，运作规范。公司董事和高级管理人员在执行公司职务时，未发现违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现滥用职权、损害股东利益、损害公司利益的行为。

2、公司的财务情况

公司 2009 年度会计财务报表的编制和审议程序符合《公司法》、《公司章程》等有关法律法规的规定，中磊会计师事务所有限责任公司为公司出具的标准无保留意见 2009 年度审计报告是客观、公正的，该财务报告真实地反映了公司的财务

状况和经营成果。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金投资情况。

4、公司收购、出售资产情况

报告期内，公司收购、出售资产遵循了市场原则和公开、公平、公正的原则，价格公允、合理，无内幕交易、损害部分股东权益、造成公司资产流失的情况。

5、公司关联交易情况

报告期内，公司关联交易均按市场公平交易的原则进行，无损害公司利益的行为。

三、监事会对内部控制的评价意见

公司监事会认真审阅了公司董事会出具的关于2009年度内部控制的自我评价报告，现发表我们的评价意见如下：

公司现有的内部控制制度基本符合中国证监会、深交所等有关法律、法规的规定，符合公司生产经营实际情况需要，在企业管理的关键环节发挥了较好的控制与防范作用。目前，公司内部控制制度较为健全且能有效运行，公司内部控制不存在重大缺陷和异常事项。

监事会认为，公司内部控制自我评价中对公司内部控制的整体评价是客观、完整、真实的。

第十节 重要事项

一、报告期内，公司重大诉讼、仲裁事项。

本公司子公司长兴萧然房地产有限公司于2009年12月30日收到浙江省湖州市中级人民法院的“(2009)浙湖民字终字第314号”民事判决书，判定按2004年的拆迁协议向长兴中医院交付营业用房，其中500平方米营业房未计入原转让协议中，长兴萧然按账面成本计提了相关存货跌价准备1,868,873.48元。

二、报告期内，公司发生破产重整相关事项。

报告期内，公司发生没有破产重整相关事项。

三、报告期内，公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况

报告期内，公司无持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

四、报告期内，公司收购及出售资产的情况

报告期内，公司无收购及出售资产的情况。

五、报告期内，公司重大关联交易事项。

1、与日常经营相关的关联交易。

单位：万元

| 关联交易方 | 关联关系 | 关联交易类型 | 关联交易内容 | 关联交易定价原则 | 关联交易价格(万元) | 关联交易金额 | 占同类交易金额的比例(%) | 交易价格与市场参考价格差异较大的原因 |
|------------|------------|--------|--------|----------|------------|--------|---------------|--------------------|
| 上海舜元置业有限公司 | 受同一实际控制人控制 | 购买 | 房屋出租 | 市场价 | 市场价 | 88.97 | 100% | 不适用 |

2、没有发生资产、股权转让的重大关联交易。

3、公司没有与关联方共同对外投资发生的关联交易。

4、公司与关联方债权债务往来事项。

单位：万元

| 关联方 | 关联关系 | 向关联方提供资金 | | 关联方向上市公司提供资金 | | 备注 |
|----------------|-------------|----------|--------|--------------|--------|-----------|
| | | 发生额 | 余额 | 发生额 | 余额 | |
| 上海舜元置业有限公司 | 受同一实际控制人控制 | 177.95 | 88.97 | | | 租赁房屋押金和租金 |
| 浙江萧然工贸集团有限公司 | 公司第二大股东之子公司 | 621.17 | 525.39 | | | 未结算超支工程款 |
| 上海舜元建设(集团)有限公司 | 受同一实际控制人控制 | | | 742.15 | 742.15 | 尚未支付的工程款 |
| 合计 | | 799.12 | 614.36 | 742.15 | 742.15 | |

5、公司与关联方不存在担保等事项。

六、报告期内重大合同及其履行情况

1、报告期内，公司没有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

2、报告期内，无重大担保事项。

3、报告期内，公司发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

2008 年 10 月 28 日，经公司第七届董事会第十三次会议审议通过，同意本公司与中国工商银行荆州分行红门路支行、长兴萧然房地产开发有限公司协商，拟委托中国工商银行荆州分行红门路支行在原来 3500 万元基础上再增加 1500 万元委托贷款给长兴萧然房地产开发有限公司，总额不超过 5000 万元，用于其房地产项目建设。上述资金均为公司自有资金，借款期限均到 2009 年 10 月 31 日止，年利率为同期银行贷款利率上浮 10%，长兴萧然房地产开发有限公司可以提前偿还借款。

报告期内，公司收到控股子公司长兴萧然房地产开发有限公司委托贷款利息 246.73 万元，长兴萧然房地产开发公司并在上述规定期限内偿还了相应的借款。

4、报告期内，其他重大合同。

经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，公司全资子公司成都舜泉房地产有限公司参与成都市龙泉驿区安居工程部分项目代业主的招商比选，2009 年 1 月 15 日公司收到成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司《中选通知书》，中选同安“柏树小区”安居工程项目的代业主和“怡和新城 E1 区”安居工程项目的代业主。报告期内，成都舜泉房地产有限公司与成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司签订了关于成都市龙泉驿区“怡和新城 E1 区”安居工程建设合同，该项目总建筑面积（含地下部分）约 18.5 万平方米，投资额约 33300 万元。

报告期内，成都舜泉房地产有限公司严格按照该合同的要求履行自己的权力和义务，目前相关工程的建设情况正按原定计划稳步向前推进，能够按期保质保量完成相应的任务。报告期内，成都舜泉房地产有限公司实现营业收入 613.50 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 268.24 万元。

七、报告期内，股权激励计划事项。

报告期内，公司未发生股权激励计划事项。

八、承诺事项。

公司或持股 5%以上股东在报告期内无承诺事项，也无以前期间发生并持续到报告期的承诺事项。

九、公司委托理财情况。



报告期内，公司没有进行委托理财，也没有延续到报告期的委托理财情况。

十、报告期内聘任、解聘会计师事务所及支付报酬情况

2009 年 5 月 19 日，公司召开的 2008 年度股东大会审议通过《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度财务报告审计机构》。

公司支付给中磊会计师事务所有限责任公司关于公司 2009 年度审计报酬为 40 万元。

中磊会计师事务所有限责任公司为本公司提供审计服务的连续年限为 6 年。

十一、报告期内，公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、证券交易所公司公开谴责的情形。

十二、报告期内，公司不存在董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东违反相关规定买卖公司股票的情形。

十三、股权分置改革承诺事项

公司截止报告期末尚未进行股权分置改革。

十四、其他重大事项

2009 年 4 月 20 日，本公司在湖北省荆州市晶崑国际大酒店三楼会议室召开了股权分置改革 A 股市场相关股东会议，本次股权分置改革方案因未能获得三分之二以上流通股股东同意而未获得通过。

十四、公司接待采访及调研等相关情况

在接待采访和投资者咨询时，公司严格按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，遵循公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，对投资者未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

| 接待时间 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象 | 谈论的主要内容及提供的资料 |
|-----------------------------------|-------|------|-------|-----------------------------|
| 2009 年 01 月 4 日至 2009 年 12 月 31 日 | 公司证券部 | 电话沟通 | 中小投资者 | 了解公司生产经营情况、重组、股改以及恢复上市进展情况。 |

十五、期后事项

无。

十六、信息披露索引

| 日期 | 公告内容 | 刊登报纸 |
|------------|------------------|------------|
| 2009-01-05 | 第七届董事会第十四次会议决议公告 | 证券时报、中国证券报 |



2009 年年度报告

| | | |
|------------|---------------------------------|------------|
| 2009-01-05 | 关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-01-05 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-01-05 | 恢复上市进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-01-12 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-01-16 | 关于子公司中选安居工程项目代业主的公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-01-19 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-01-21 | 2009 年第一次临时股东大会决议公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-02-02 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-02-02 | 恢复上市进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-02-09 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-02-16 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-02-23 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-02 | 恢复上市进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-02 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-09 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-16 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-20 | 第七届董事会第十五次会议决议公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-20 | 关于召开股权分置改革 A 股市场相关股东会议的通知 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-20 | 董事会关于 A 股市场相关股东会议投票委托征集函 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-20 | 股权分置改革说明书 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-20 | 关于公司股权分置改革的独立董事专项意见函 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-03-31 | 关于披露股权分置改革方案沟通协商情况和结果的公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-09 | 关于召开股权分置改革 A 股市场相关股东会议的第一次提示性公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-15 | 关于股改方案获得湖北省国资委批复的公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-16 | 关于召开股权分置改革 A 股市场相关股东会议的第二提示性公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-21 | 关于股权分置改革 A 股市场相关股东会议决议的公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-21 | 关于股权分置改革相关股东会议的法律意见书 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-23 | 第七届董事会第十六次会议决议公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-23 | 第七届监事会第九次会议决议公告 | 证券时报、中国证券报 |



2009 年年度报告

| | | |
|------------|---------------------------------|------------|
| 2009-04-23 | 关于召开 2008 年度股东大会的通知 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-04-23 | 2008 年年度报告摘要 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-05-04 | 恢复上市进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-05-20 | 2008 年度股东大会决议公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-05-25 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-06-01 | 恢复上市进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-06-01 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-06-08 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-06-15 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-06-22 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-06-26 | 关于子公司签订安居工程建设合同公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-06-29 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-07-06 | 恢复上市进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-07-06 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-07-13 | 股改进展的风险提示公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-07-29 | 2009 年半年度报告摘要 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-08-03 | 恢复上市及股改进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-09-01 | 恢复上市及股改进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-09-01 | 办公地址搬迁公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-10-08 | 恢复上市及股改进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-10-30 | 第七届董事会第十八次会议决议公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-10-30 | 2009 年第三季度报告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-11-02 | 恢复上市及股改进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-12-07 | 恢复上市及股改进展公告 | 证券时报、中国证券报 |
| 2009-12-25 | 关于控股子公司长兴萧然房地产开发有限公司建设项目招标完成的公告 | 证券时报、中国证券报 |

第十一节 财务报告

审计报告

中磊审字[2010]第 0095 号

舜元地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的舜元地产发展股份有限公司（以下简称舜元地产）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度利润表和合并利润表，2009 年度现金流量表和合并现金流量表，2009 年度所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审



计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，舜元地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了舜元地产 2009 年 12 月 31 日财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：邹宏文

中国·北京

中国注册会计师：张君

二〇一〇年二月三日



合并资产负债表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 年末余额 | 年初余额 | 项目 | 附注 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------------|-----|----------------|----------------|---------------|------|----------------|----------------|
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | 八.1 | 130,980,951.75 | 75,940,862.64 | 短期借款 | | | |
| 结算备付金 | | | | 向中央银行借款 | | | |
| 拆出资金 | | | | 吸收存款及同业存放 | | | |
| 交易性金融资产 | | | | 拆入资金 | | | |
| 应收票据 | | | | 交易性金融负债 | | | |
| 应收账款 | 八.2 | 10,774,207.97 | 3,708,840.00 | 应付票据 | | | |
| 预付款项 | 八.3 | 4,682,135.88 | 5,000,486.06 | 应付账款 | 八.13 | 4,344,390.52 | 1,576,904.89 |
| 应收保费 | | | | 预收款项 | 八.14 | 2,372,873.00 | 5,016,692.00 |
| 应收分保账款 | | | | 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | | 应付手续费及佣金 | | | |
| 应收利息 | | | 317,005.52 | 应付职工薪酬 | 八.15 | 77,206.59 | 77,206.59 |
| 应收股利 | | | | 应交税费 | 八.16 | 13,685,626.56 | 6,402,409.43 |
| 其他应收款 | 八.4 | 9,172,578.10 | 6,671,876.95 | 应付利息 | | | |
| 买入返售金融资产 | | | | 应付股利 | | | |
| 存货 | 八.5 | 100,170,641.60 | 134,333,831.01 | 其他应付款 | 八.17 | 14,154,679.90 | 3,262,586.46 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 应付分保账款 | | | |
| 其他流动资产 | | | | 保险合同准备金 | | | |
| 流动资产合计 | | 255,780,515.30 | 225,972,902.18 | 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 | | 34,634,776.57 | 16,335,799.37 |
| 非流动资产： | | | | 非流动负债： | | | |
| 发放贷款及垫款 | | | | 长期借款 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | | 应付债券 | | | |
| 持有至到期投资 | | | | 长期应付款 | | | |
| 长期应收款 | | | | 专项应付款 | | | |
| 长期股权投资 | 八.6 | | | 预计负债 | | | |
| 投资性房地产 | | | | 递延所得税负债 | | | |
| 固定资产 | 八.7 | 2,775,400.67 | 11,652,824.91 | 其他非流动负债 | | | |
| 在建工程 | | | | 非流动负债合计 | | | |
| 工程物资 | | | | 负债合计 | | 34,634,776.57 | 16,335,799.37 |
| 固定资产清理 | | | | 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 生产性生物资产 | | | | 实收资本（或股本） | 八.18 | 272,209,120.00 | 272,209,120.00 |
| 油气资产 | | | | 资本公积 | 八.19 | 548,760,644.31 | 548,760,644.31 |
| 无形资产 | 八.8 | 453,456.68 | 425,962.53 | 减：库存股 | | | |
| 开发支出 | | | | 专项储备 | | | |



2009 年年度报告

| | | | | | | | |
|---------|------|----------------|----------------|---------------|------|-----------------|-----------------|
| 商誉 | 八.9 | 2,452,001.04 | 2,452,001.04 | 盈余公积 | 八.20 | 55,499,951.28 | 55,499,951.28 |
| 长期待摊费用 | 八.11 | 3,633,712.13 | | 一般风险准备 | | | |
| 递延所得税资产 | 八.10 | 1,862,868.54 | 1,403,623.59 | 未分配利润 | 八.21 | -670,278,828.29 | -673,981,283.43 |
| 其他非流动资产 | | | | 外币报表折算差额 | | | |
| 非流动资产合计 | | 11,177,439.06 | 15,934,412.07 | 归属于母公司所有者权益合计 | | 206,190,887.30 | 202,488,432.16 |
| | | | | 少数股东权益 | | 26,132,290.49 | 23,083,082.72 |
| | | | | 所有者权益合计 | | 232,323,177.79 | 225,571,514.88 |
| 资产总计 | | 266,957,954.36 | 241,907,314.25 | 负债和所有者权益总计 | | 266,957,954.36 | 241,907,314.25 |

法定代表人：陈炎表 单位负责人：史浩樑 单位主管会计工作负责人：苏振 会计机构负责人：蒋敏

母公司资产负债表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 年末余额 | 年初余额 | 项目 | 附注 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------------|-----|----------------|----------------|---------------|------|----------------|----------------|
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | | 75,905,257.81 | 63,062,121.73 | 短期借款 | | | |
| 交易性金融资产 | | | | 交易性金融负债 | | | |
| 应收票据 | | | | 应付票据 | | | |
| 应收账款 | | | | 应付账款 | | | |
| 预付款项 | 八.3 | 2,257,571.88 | 1,570,000.00 | 预收款项 | | | |
| 应收利息 | | | 317,005.52 | 应付职工薪酬 | | | |
| 应收股利 | | | | 应交税费 | | | 12,985.54 |
| 其他应收款 | 八.4 | 36,470,098.29 | 58,341,399.15 | 应付利息 | | | |
| 存货 | | 9,443,332.88 | | 应付股利 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 其他应付款 | | 960,121.45 | |
| 其他流动资产 | | | | 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 流动资产合计 | | 124,076,260.86 | 123,290,526.40 | 其他流动负债 | | | |
| 非流动资产： | | | | 流动负债合计 | | 960,121.45 | 12,985.54 |
| 可供出售金融资产 | | | | 非流动负债： | | | |
| 持有至到期投资 | | | | 长期借款 | | | |
| 长期应收款 | | | | 应付债券 | | | |
| 长期股权投资 | 八.6 | 59,000,000.00 | 59,000,000.00 | 长期应付款 | | | |
| 投资性房地产 | | | | 专项应付款 | | | |
| 固定资产 | 八.7 | 2,237,185.74 | 11,453,638.99 | 预计负债 | | | |
| 在建工程 | | | | 递延所得税负债 | | | |
| 工程物资 | | | | 其他非流动负债 | | | |
| 固定资产清理 | | | | 非流动负债合计 | | | |
| 生产性生物资产 | | | | 负债合计 | | 960,121.45 | 12,985.54 |
| 油气资产 | | | | 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 无形资产 | 八.8 | 448,240.02 | 418,335.86 | 实收资本（或股本） | 八.18 | 272,209,120.00 | 272,209,120.00 |
| 开发支出 | | | | 资本公积 | 八.19 | 548,760,644.31 | 548,760,644.31 |
| 商誉 | | | | 减：库存股 | | | |



2009 年年度报告

| | | | | | | | |
|---------|--|----------------|----------------|------------------|------|-----------------|-----------------|
| 长期待摊费用 | | 3,633,712.13 | | 专项储备 | | | |
| 递延所得税资产 | | 1,067,626.42 | 1,313,869.27 | 盈余公积 | 八.20 | 55,499,951.28 | 55,499,951.28 |
| 其他非流动资产 | | | | 一般风险准备 | | | |
| 非流动资产合计 | | 66,386,764.31 | 72,185,844.12 | 未分配利润 | | -686,966,811.87 | -681,006,330.61 |
| | | | | 所有者权益(或股东权益)合计 | | 189,502,903.72 | 195,463,384.98 |
| 资产总计 | | 190,463,025.17 | 195,476,370.52 | 负债和所有者权益(股东权益)总计 | | 190,463,025.17 | 195,476,370.52 |

法定代表人：陈炎表 单位负责人：史浩樑 单位主管会计工作负责人：苏振 会计机构负责人：蒋敏

合并利润表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本年金额 | 上年金额 |
|-----------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | | 126,666,485.85 | 113,873,367.60 |
| 其中：营业收入 | 八.22 | 126,666,485.85 | 113,873,367.60 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 111,019,480.40 | 100,915,333.83 |
| 其中：营业成本 | 八.22 | 86,471,952.68 | 84,789,145.02 |
| 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 | | 9,893,154.38 | 8,885,375.99 |
| 销售费用 | | 844,977.22 | 77,836.80 |
| 管理费用 | | 12,868,966.60 | 11,196,236.69 |
| 财务费用 | | -838,429.30 | -1,566,646.35 |
| 资产减值损失 | | 1,778,858.82 | -183,814.34 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 八.23 | | 2,282,799.98 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 15,647,005.45 | 12,958,033.77 |
| 加：营业外收入 | 八.24 | 18,208.00 | 335,872.44 |
| 减：营业外支出 | 八.25 | 56,669.00 | 14,798.39 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 15,608,544.45 | 13,279,107.82 |
| 减：所得税费用 | 八.26 | 8,856,881.54 | 7,674,499.54 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 6,751,662.91 | 5,604,608.28 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 3,702,455.14 | 2,470,667.98 |



2009 年年度报告

| | | | |
|------------------|--|--------------|--------------|
| 少数股东损益 | | 3,049,207.77 | 3,133,940.30 |
| 六、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 0.01 | 0.01 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.01 | 0.01 |
| 七、其他综合收益 | | | |
| 八、综合收益总额 | | | |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 3,702,455.14 | 2,470,667.98 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 3,049,207.77 | 3,133,940.30 |

法定代表人：陈炎表 单位负责人：史浩樑 单位主管会计工作负责人：苏振 会计机构负责人：蒋敏

母公司利润表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本年金额 | 上年金额 |
|-----------------------|------|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 八.22 | 120,000.00 | |
| 减：营业成本 | | | |
| 营业税金及附加 | | 76,942.38 | |
| 销售费用 | | 49,350.00 | 12,900.00 |
| 管理费用 | | 10,176,640.04 | 10,727,235.10 |
| 财务费用 | | -1,935,629.32 | -1,615,885.20 |
| 资产减值损失 | | -65,811.34 | 175,450.85 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 八.23 | 2,467,253.35 | 3,436,250.27 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | -5,714,238.41 | -5,863,450.48 |
| 加：营业外收入 | | | |
| 减：营业外支出 | | | 4,797.99 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | -5,714,238.41 | -5,868,248.47 |
| 减：所得税费用 | | 246,242.85 | -1,313,869.27 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | -5,960,481.26 | -4,554,379.20 |
| 五、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | -0.02 | -0.02 |
| （二）稀释每股收益 | | -0.02 | -0.02 |
| 六、其他综合收益 | | | |
| 七、综合收益总额 | | -5,960,481.26 | -4,554,379.20 |

法定代表人：陈炎表 单位负责人：史浩樑 单位主管会计工作负责人：苏振 会计机构负责人：蒋敏



合并现金流量表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本年金额 | 上年金额 |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| 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 | | 114,571,473.00 | 26,144,253.66 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保险业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 处置交易性金融资产净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 42,188,767.85 | 2,688,004.53 |
| 经营活动现金流入小计 | | 156,760,240.85 | 28,832,258.19 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 35,573,577.43 | 46,680,399.80 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 5,221,408.59 | 9,328,954.87 |
| 支付的各项税费 | | 11,929,949.61 | 3,410,612.33 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 44,499,251.13 | 36,467,797.69 |
| 经营活动现金流出小计 | | 97,224,186.76 | 95,887,764.69 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 59,536,054.09 | -67,055,506.50 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | 2,282,799.98 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | 2,282,799.98 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 4,495,964.98 | 1,825,125.93 |
| 投资支付的现金 | | | |
| 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 | | | 46,375,982.07 |



2009 年年度报告

| | | | |
|---------------------|------|----------------|-----------------|
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 4,495,964.98 | 48,201,108.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -4,495,964.98 | -45,918,308.02 |
| 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 | | | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 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 | | | 543,591.14 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 543,591.14 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | -543,591.14 |
| 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 | 八.27 | 55,040,089.11 | -113,517,405.66 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 75,940,862.64 | 189,458,268.30 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 八.27 | 130,980,951.75 | 75,940,862.64 |

法定代表人：陈炎表 单位负责人：史浩樑 单位主管会计工作负责人：苏振 会计机构负责人：蒋敏

母公司现金流量表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

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 | | 120,000.00 | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 54,368,725.39 | 1,351,119.37 |
| 经营活动现金流入小计 | | 54,488,725.39 | 1,351,119.37 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 2,858,797.67 | 2,963,370.92 |
| 支付的各项税费 | | 316,297.75 | 364,372.66 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 36,959,348.21 | 67,030,646.70 |
| 经营活动现金流出小计 | | 40,134,443.63 | 70,358,390.28 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 14,354,281.76 | -69,007,270.91 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 50,000,000.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 2,567,199.30 | 3,436,250.27 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |



2009 年年度报告

| | | | |
|-------------------------|--|---------------|-----------------|
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 52,567,199.30 | 3,436,250.27 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 4,078,344.98 | 1,825,125.93 |
| 投资支付的现金 | | 50,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | 49,000,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 54,078,344.98 | 60,825,125.93 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -1,511,145.68 | -57,388,875.66 |
| 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 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 偿还债务支付的现金 | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 12,843,136.08 | -126,396,146.57 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 63,062,121.73 | 189,458,268.30 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 75,905,257.81 | 63,062,121.73 |

法定代表人：陈炎表 单位负责人：史浩樑 单位主管会计工作负责人：苏振 会计机构负责人：蒋敏



2009 年年度报告

合并所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 本年金额 | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|-----------|---------------|------------|-----------------|----|----------------|---------------|----------------|
| | 归属母公司的所有者权益 | | | | | | | | 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 | 盈余公积 | 一般风险 准备 | 未分配利润 | 其他 | 小计 | | |
| 一、上年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -673,981,283.43 | - | 202,488,432.16 | 23,083,082.72 | 225,571,514.88 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年初余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -673,981,283.43 | - | 202,488,432.16 | 23,083,082.72 | 225,571,514.88 |
| 三、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | 3,702,455.14 | - | 3,702,455.14 | 3,049,207.77 | 6,751,662.91 |
| （一）净利润 | - | - | - | - | - | 3,702,455.14 | - | 3,702,455.14 | 3,049,207.77 | 6,751,662.91 |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计 | - | - | - | - | - | 3,702,455.14 | - | 3,702,455.14 | 3,049,207.77 | 6,751,662.91 |
| （三）所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.所有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| （四）利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |



2009 年年度报告

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|----------------|---|---------------|---|-----------------|---|----------------|---------------|----------------|
| 其中：法定盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 任意盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.提取一般风险准备（金融企业填报） | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其它 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| （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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -670,278,828.29 | - | 206,190,887.30 | 26,132,290.49 | 232,323,177.79 |

法定代表人：陈炎表

单位负责人：史浩樑

单位主管会计工作负责人：苏振

会计机构负责人：蒋敏

合并所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 上年金额 | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|-----------|---------------|------------|-----------------|----|----------------|---------------|----------------|
| | 归属母公司的所有者权益 | | | | | | | | 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 | 盈余公积 | 一般风险 准备 | 未分配利润 | 其他 | 小计 | | |
| 一、上年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -676,451,951.41 | - | 200,017,764.18 | - | 200,017,764.18 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年初余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -676,451,951.41 | - | 200,017,764.18 | - | 200,017,764.18 |
| 三、本年增减变动金额 （减少以“—”号填列） | - | - | - | - | - | 2,470,667.98 | - | 2,470,667.98 | 23,083,082.72 | 25,553,750.70 |



2009 年年度报告

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------------|----------------|---|---------------|---|-----------------|---|----------------|---------------|----------------|
| (一) 净利润 | - | - | - | - | - | 2,470,667.98 | - | 2,470,667.98 | 3,133,940.30 | 5,604,608.28 |
| (二) 直接计入所有者权益的利得和损失 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计 | - | - | - | - | - | 2,470,667.98 | - | 2,470,667.98 | 3,133,940.30 | 5,604,608.28 |
| (三) 所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19,949,142.42 | 19,949,142.42 |
| 1.所有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19,949,142.42 | 19,949,142.42 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四) 利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：法定盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 任意盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.提取一般风险准备（金融企业填报） | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -673,981,283.43 | - | 202,488,432.16 | 23,083,082.72 | 225,571,514.88 |

法定代表人：陈炎表

单位负责人：史浩樑

单位主管会计工作负责人：苏振

会计机构负责人：蒋敏



2009 年年度报告

母公司所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 本 年 金 额 | | | | | | | 所有者权益合计 |
|-------------------------------|----------------|----------------|-----------|---------------|--------|-----------------|----|----------------|
| | 实收资本 (或股本) | 资本公积 | 减： 库存股 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | |
| 一、上年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -681,006,330.61 | - | 195,463,384.98 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年初余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -681,006,330.61 | - | 195,463,384.98 |
| 三、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | -5,960,481.26 | - | -5,960,481.26 |
| （一）净利润 | - | - | - | - | - | -5,960,481.26 | - | -5,960,481.26 |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计 | - | - | - | - | - | -5,960,481.26 | - | -5,960,481.26 |
| （三）所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.所有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| （四）利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：法定盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 任意盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - |



2009 年年度报告

| | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|----------------|---|---------------|---|-----------------|---|----------------|
| 2.提取一般风险准备（金融企业填报） | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其它 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| （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.其它 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -686,966,811.87 | - | 189,502,903.72 |

法定代表人：陈炎表

单位负责人：史浩樑

单位主管会计工作负责人：苏振

会计机构负责人：蒋敏

母公司所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2009 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 上年金额 | | | | | | | 所有者权益合计 |
|-------------------------------|----------------|----------------|-----------|---------------|--------|-----------------|----|----------------|
| | 实收资本 (或股本) | 资本公积 | 减： 库存股 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | |
| 一、上年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -676,451,951.41 | - | 200,017,764.18 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年初余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -676,451,951.41 | - | 200,017,764.18 |
| 三、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | -4,554,379.20 | - | -4,554,379.20 |
| （一）净利润 | - | - | - | - | - | -4,554,379.20 | - | -4,554,379.20 |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额 | - | - | - | - | - | - | - | - |



2009 年年度报告

| | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|------------------------|----------|-----------------------|
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计 | - | - | - | - | - | -4,554,379.20 | - | -4,554,379.20 |
| (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.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：法定盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 任意盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.提取一般风险准备（金融企业填报） | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其它 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (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.其它 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本年年末余额 | 272,209,120.00 | 548,760,644.31 | - | 55,499,951.28 | - | -681,006,330.61 | - | 195,463,384.98 |

法定代表人：陈炎表

单位负责人：史浩樑

单位主管会计工作负责人：苏振

会计机构负责人：蒋敏

舜元地产发展股份有限公司

会计报表附注

2009 年 12 月 31 日

(除特别说明, 以人民币元表述)

一、公司基本情况

舜元地产发展股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为天发石油股份有限公司, 于 2008 年 8 月经湖北省工商行政管理局批准, 并经国家工商总局核准, 名称变更为舜元地产发展股份有限公司。

本公司取得湖北省工商行政管理局颁发的注册号为 420000000011292 号企业法人营业执照, 法定代表人为陈炎表, 注册资本为 27,220.912 万元, 注册地为湖北省荆州市江汉路 106 号, 公司经营范围为: 房地产开发经营, 房屋土地建设和房屋(附属内部装修设施)出售, 租赁, 物业管理, 房屋设备, 建筑设备、建筑装饰材料的购销, 园林绿化(上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营)。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》及其《企业会计准则讲解》的有关规定, 并基于以下所述主要会计政策和会计估计进行确计和计量, 在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(一)、会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其应用指南的规定。

(二)、会计年度

本公司采用公历年制, 即自每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

(三)、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四)、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告。在对会计要素进行计量时, 一般采用历史成本, 对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的, 以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

(五)、外币业务核算方法

本公司对发生的外币经济业务, 采用业务发生时中国人民银行公布的市场汇价(中间价)

折合本位币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价（中间价）进行调整，发生的核算差额按用途及性质计入当期财务费用或予以资本化。

（六）、现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。包括：现金、银行存款以及可在证券市场上流通的三个月内到期的短期债券投资等确定为现金等价物。

（七）、金融工具

1. 金融工具的分类

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

2. 金融资产和金融负债的确认和计量

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）。

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

（2）持有至到期投资

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

（3）应收款项

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

（4）可供出售金融资产，取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

①. 所转移金融资产的账面价值;

②. 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

①. 终止确认部分的账面价值;

②. 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

4. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

5. 金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

6. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 年末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：金额 2000 万元以上。

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

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

| 应收款项账龄 | 提取比例 |
|---------|------|
| 1 年以内 | 0.3% |
| 1 年—2 年 | 10% |
| 2 年—3 年 | 20% |
| 3 年—5 年 | 50% |
| 5 年以上 | 100% |

关联方应收款项按其年末余额的 0.3% 计提。

（3）对确定不能收回的款项另行按法规程序报批后单项确认坏账损失。

（八）、存货核算方法

1. 存货分类：本公司存货主要包括开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等诸大类。

2. 存货盘存制度：本公司采用永续盘存制。

3. 存货的取得和发出的计价方法：

（1）以材料采购的实际成本计价。

（2）材料消耗计价：

工程甲供材料以实际采购成本计价进行核算；开发成本的计算主要是依据产品的类别及工期并按成本项目进行核算；开发项目竣工、交付使用、实现产权转移或完成产权初始化登记，即开发成本结转为开发产品；周转材料核算一般为价值在 200 元以上、使用周期较长的物品，摊销方式：采用一次摊销法。

（3）开发用地的核算方法：对于开发用土地，公司以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在项目整体开发时，全部转入项目开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入项目开发产品，后期未开发土地仍保留在土地开发成本。

（4）公共配套设施费用的核算方法：

开发产品中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用，计入商品房成本；不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例标准分配计入

商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。开发产品办理竣工验收后，公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

(5) 出租开发产品的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。

(6) 期末存货按成本计价。

4. 存货跌价准备的计提方法

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(九)、投资性房地产

1. 本公司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。

2. 本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

(十)、长期股权投资核算方法

1、长期期股权投资的初始计量

(1)、企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本

①、同一控制下的企业合并：以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

②、非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2)、除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

①、以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

②、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④、在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初

始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

⑤、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、长期股权投资后续计量及收益确认

(1)、公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，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差额，计入当期损益。公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

(2)、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。

(3)、成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(4)、权益法下公司确认投资收益

①. 权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（应明确认定标准）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

②. 被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

③. 被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(5)、长期股权投资的减值

本公司对于使用成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。



其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十一)、固定资产的计价和折旧方法

1. 固定资产的确认标准：

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产，且在同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠的计量这两项条件时予以确认。

2. 固定资产的分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备、固定资产装修和经营租入固定资产改良。

3. 固定资产的初始计量：固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

(2) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(3) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

(5) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

(6) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

(7) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4. 固定资产的折旧：采用年限平均法。

各类固定资产的使用年限、净残值率如下：

| 固定资产名称 | 使用年限（年） | 净残值率 |
|--------|---------|------|
| 房屋建筑物 | 30-40 | 5% |
| 通用设备 | 5 | 5% |
| 运输工具 | 5 | 5% |

5. 固定资产后续支出的处理：固定资产的修理费用（含大修），直接计入当期费用；

固定资产改良支出，以增计后不超过该资产可收回金额的部分计入固定资产账面价值，其余则计入当期费用；固定资产装修费用，在符合资本化原则的情况下，在固定资产中单独核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，单独计提折旧。

（十二）、在建工程核算

1、 在建工程按实际发生的工程支出计价。

2、 在建工程确认工程实际支出的方法：发包的基建工程，按应支付的工程结算价款、交付施工企业安装的需安装设备成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出。

3、 在建工程结转为固定资产的时点为在建工程达到预定可使用状态。如所建造的固定资产已达预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之时起，根据工程预算、造价或工程实际成本资料，按估计的价值转入固定资产并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按决算数调整暂估价，但不调整原已计提的折旧额。

4、 在报告期末，对在建工程逐项进行检查，如果存在下列一项或多项情况时，计提减值准备，具体采用单项计提的方法：长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

（十三）、无形资产计价和摊销方法

1、 无形资产的内容，无形资产通常包括专利权、非专利权、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。

2、 无形资产的计价：

无形资产一般按取得时的实际成本计价，实际成本的确定方法：

（1）、外购的无形资产，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

（2）、投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。

（3）、债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产的公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（4）、以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价

值。

3、无形资产使用寿命及摊销方法

本公司对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，在每个会计期间进行减值测试。

4、无形资产的处置和报废

出售无形资产时，将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益；无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

(十四)、长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- 1、预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- 2、租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十五)、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产的减值

1、对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

2、资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

3、固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额

(十六)、借款费用的会计处理方法

借款费用是指企业因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

本公司符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足三项条件时开始资本化：1. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建

或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；2. 借款费用已经发生；3. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

资本化期间,是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的,借款费用暂停资本化;当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化;当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

借款费用资本化金额的确定:

1. 专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

2. 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(按每月月末平均)乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3. 借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(十七)、维修基金、质量保证金的核算方法

1、本公司对维修基金按项目所在地省(市、县)物价局、房地产局颁布的文件规定,提取维修基金,计入开发成本。

2、本公司对质量保证金按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留暂扣。在保修期内由于质量而发生的维修费用,在此扣除列支,保修期结束后清算。

(十八)、应付职工薪酬核算方法

职工薪酬是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他支出,包括:1、职工工资、奖金、津贴和补贴;2、职工福利费;3、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费;4、住房公积金;5、工会经费和职工教育经费;6、非货币性福利;7、因解除与职工的劳动关系给予的补偿;8、其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工为其提供服务的会计期间,将应付的薪酬确认为负债,除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外,根据职工提供服务的受益对象,分别下列情况处理:

- 1、应由生产产品、提供劳务各负担的职工薪酬,计入产品或劳务成本。
- 2、应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬,计入建造固定资产或无形资产成本。
- 3、除上述之外的职工薪酬计入当期损益

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,同时满足下列条件的,应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿

而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- 1、公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。
- 2、公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

(十九)、应付债券的核算

应付债券核算企业为筹集长期资金而发行的债券本金和利息，企业发行的可转换公司债券需进行明细核算。

企业发行债券按实际收到的款项记账，债券溢价或折价在债券存续期按直线法摊销，债券利息按权责发生制计提或摊销。

(二十)、收入确认原则

收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入，确认原则如下：

1、销售商品

商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购买方，不再保留与商品所有权相联系的继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量（或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例）确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；如已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入：
 - ①. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书
 - ②. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得
 - ③. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

4、房地产开发企业自行开发商品房对外销售收入的确定，按照商品收入的确认原则执行；如果符合建造合同的条件，并且有不可撤消的建造合同的情况下，也可按照合同收入确认原则，按照完工百分比法确认房地产开发业务的收入。各公司的收入，应当按照重要性原则，在损益表中反映。

(二十一)、 所得税的核算

根据所得税准则采用资产负债表债务法进行所得税的核算。

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础存在的差异，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率确认递延所得税资产或递延所得税负债。适用税率发生变化时，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量。

2、确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产时，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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

4、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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，减记的金额应当转回。

(二十二)、 本期合并会计报表的编制方法

本公司合并会计报表的合并范围以实质控制为基础予以确定，将所有能实施控制的被投资单位纳入合并会计报表范围。

本公司合并会计报表遵循《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，编制合并会计报表时，以本公司和纳入合并范围的子公司的会计报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司享有的份额和公司内部相互之间发生的重大交易及往来对合并会计报表的影响后，由本公司合并编制。

纳入合并会计报表范围的子公司和本公司的会计期间及所采用的会计政策一致。

五、 本期会计估计的变更及其影响

无

六、 税项

本公司适用主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、土地增值税等，税率分别为：

1. 营业税：房地产税率 5%计缴
2. 城建税：按流转税额的 5-7%计缴。
3. 教育费附加：按流转税额的 3%计缴。
4. 所得税：按应纳税所得额的 25%计缴。
5. 土地增值税：按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及地方税务法规规定计缴。



本公司及子公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地税务机关规定的预缴比例预缴，待项目达到清算条件时，按核定增值额和适用税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

6、其他地方税费：按地方税务法规规定计缴。

七、子公司及合营企业

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

1、子公司

| 子公司全称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资 本 | 经营范围 | 期 末 对 其 实 际 投 资 额 | 实 质 上 构 成 对 子 公 司 的 净 投 资 额 | 持 股 比 例 | 表 决 权 比 例 |
|------------------------|----------------|-----------|----------|------------------|-------------------------|---|------------|-----------------|
| 一、通过企业合并取得的子公司 | | | | | | | | |
| 1. 同一控制下的企业合并取得的子公司 | | | | | | | | |
| 无 | | | | | | | | |
| 2. 非同一控制下的企业合并取得的子公司 | | | | | | | | |
| 长兴萧然房地产开 发有限公司(注 1) | 浙 江 省 长 兴 县 | 房 地 产 开 发 | 5000.00 | 房 地 产 开 发 销 售 | 4900.00 | 4900.00 | 70% | 70% |
| 二、非企业合并形成的子公司 | | | | | | | | |
| 成都舜泉房地产有 限公司 | 四 川 省 成 都 市 | 房 地 产 开 发 | 1000.00 | 房 地 产 开 发 销 售 | 1000.00 | 1000.00 | 100% | 100% |

注 1：2009 年 5 月 13 日长兴萧然房地产开发有限公司以利润转增股本，其注册资本由 3000 万增资至 5000 万，股东舜元地产和萧然工贸的持股比例保持不变。

2、少数股东权益的情况

| 子公司名称 | 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 | 母公司所有者权益 中冲减的少数股东 损益金额 |
|-------|--------|------------------------------|------------------------------|
| | | | |

长兴萧然房地产开发有限公司

26,132,290.49

3、2009年1-12月投资设立主要合营公司情况：无

八、会计报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

1. 货币资金

| 项 目 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 |
|--------|-------------------|------------------|
| 现金 | 31, 533. 20 | 6, 015. 25 |
| 银行存款 | 130, 949, 418. 55 | 75, 934, 669. 70 |
| 其他货币资金 | | 177. 69 |
| 合 计 | 130, 980, 951. 75 | 75, 940, 862. 64 |

2. 应收账款

(1) 按账龄列示：

| 账龄 | 2009. 12. 31 | | | |
|-------|------------------|------|-------------|------------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 10, 806, 627. 85 | 100% | 32, 419. 88 | 10, 774, 207. 97 |
| 1-2 年 | | | | |
| 2-3 年 | | | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 10, 806, 627. 85 | 100% | 32, 419. 88 | 10, 774, 207. 97 |

| 账龄 | 2008. 12. 31 | | | |
|-------|-----------------|------|-------------|-----------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 3, 720, 000. 00 | 100% | 11, 160. 00 | 3, 708, 840. 00 |
| 1-2 年 | | | | |
| 2-3 年 | | | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 3, 720, 000. 00 | 100% | 11, 160. 00 | 3, 708, 840. 00 |

(2) 按类别列示：

| 类别 | 期末 | | | 期初 | | |
|---------------------------|------------------|---------|-------------|-----------------|---------|-------------|
| | 金 额 | 占总额比例 | 坏账准备 | 金 额 | 占总额比例 | 坏账准备 |
| 单项金额重大 | | | | | | |
| 单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大 | | | | | | |
| 其他不重大 | 10, 806, 627. 85 | 100. 00 | 32, 419. 88 | 3, 720, 000. 00 | 100. 00 | 11, 160. 00 |
| 合 计 | 10, 806, 627. 85 | 100. 00 | 32, 419. 88 | 3, 720, 000. 00 | 100. 00 | 11, 160. 00 |

应收账款主要为个人购房按揭未到账款项。应收款项中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。无应收关联方账款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

| 欠款单位名称 | 与本公司关系 | 欠款金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) |
|-----------------|--------|--------------|-------|---------------|
| 成都龙泉驿国投公司 | 非关联 | 2,245,027.85 | 1 年以内 | 20.77% |
| 17 位自然人购房按揭未到账款 | 非关联 | 8,561,600.00 | 1 年以内 | 79.23% |

3. 预付账款

(1) 合并数

| 账龄 | 2009.12.31 | | 2008.12.31 | |
|-------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 2,391,871.88 | 51.09 | 4,854,686.06 | 97.08 |
| 1-2 年 | 2,290,264.00 | 48.91 | 145,800.00 | 2.92 |
| 2-3 年 | | | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 4,682,135.88 | 100.00 | 5,000,486.06 | 100.00 |

注 1: 预付账款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

注 2: 超过一年的预付帐款主要系尚未完成股改及定向增发的预付款。

注 3: 预付账款金额前五名单位情况

| 欠款单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 未结算的原因 |
|--------------|------------|--------------|-------|-------------|
| 招商证券 | 非关联 | 2,000,000.00 | 1-2 年 | 尚未完成股改及定向增发 |
| 陈建华 | 非关联 | 660,000.00 | 1 年以内 | 预付房租 |
| 浙江圣华建设集团有限公司 | 非关联 | 536,745.61 | 1 年以内 | 未结算工程款 |
| 宋长安 | 非关联 | 444,135.25 | 1 年以内 | 未结算工程款 |
| 上海舜元置业有限公司 | 受同一实际控制人控制 | 222,435.71 | 1 年以内 | 预付房租 |

(2) 母公司

| 账龄 | 2009.12.31 | | 2008.12.31 | |
|-------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 2,257,571.88 | 100.00 | 1,570,000.00 | 100.00 |
| 1-2 年 | | | | |
| 2-3 年 | | | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 2,257,571.88 | 100.00 | 1,570,000.00 | 100.00 |

4. 其他应收款

(1) 合并数

A 按账龄列示:

| 账龄 | 2009.12.31 | | | |
|-------|--------------|-------|-----------|--------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 7,705,099.95 | 80.39 | 23,115.29 | 7,681,984.66 |



2009 年年度报告

| | | | | |
|-------|--------------|--------|------------|--------------|
| 1-2 年 | 695,177.13 | 7.25 | 69,517.71 | 625,659.42 |
| 2-3 年 | 909,055.65 | 9.49 | 181,811.13 | 727,244.52 |
| 3 年以上 | 275,379.00 | 2.87 | 137,689.50 | 137,689.50 |
| 合计 | 9,584,711.73 | 100.00 | 412,133.63 | 9,172,578.10 |

| 账龄 | 2008.12.31 | | | |
|-------|--------------|--------|------------|--------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 4,033,607.42 | 56.06 | 12,100.84 | 4,021,506.58 |
| 1-2 年 | 2,390,478.80 | 33.22 | 239,047.88 | 2,151,430.92 |
| 2-3 年 | 377,800.00 | 5.25 | 75,560.00 | 302,240.00 |
| 3 年以上 | 393,398.90 | 5.47 | 196,699.45 | 196,699.45 |
| 合计 | 7,195,285.12 | 100.00 | 523,408.17 | 6,671,876.95 |

B 按类别列示:

| 类别 | 期末 | | | 期初 | | |
|-----------------------------------|--------------|----------------|------------|--------------|----------------|------------|
| | 金额 | 占总 额比 例% | 坏账准备 | 金额 | 占总 额比 例% | 坏账准备 |
| 单项金额重大 | | | | | | |
| 单项金额不重大但信用 风险特征组合后该组合 的风险较大 | | | | | | |
| 其他不重大 | 9,584,711.73 | 100 | 412,133.63 | 7,195,285.12 | 100 | 523,408.17 |
| 合计 | 9,584,711.73 | 100 | 412,133.63 | 7,195,285.12 | 100 | 523,408.17 |

注 1: 其他应收款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

注 2: 其他应收款前五名:

| 欠款单位名称 | 与本公司关系 | 欠款金额 | 欠款 时间 | 占其他应收账款总额的 比例(%) |
|---------------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|
| 浙江萧然工贸集团有限 公司 | 本公司第二大股东之 控股子公司 | 5,253,902.17 | 1 年以 内 | 54.82% |
| 长兴县建设局房屋质量 保修金专户 | | 759,049.28 | 1 年以 内 | 7.92% |
| 上海舜元置业有限公司 | 受同一实际控制人控 制 | 667,307.13 | 1 年以 内 | 6.96% |
| 长兴县华裕房地产开发 有限公司 | | 500,000.00 | 2-3 年 内 | 5.22% |
| 房屋修理费 | | 474,751.15 | 1-2 年 内 | 4.95% |

注 3: 其他应收关联方款项:

| 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(%) | 备注 |
|------------------|--------------------|--------------|-----------|---------------------|--------------------|
| 浙江萧然工贸集 团有限公司 | 本公司第二大股东 之控股子公司 | 5,253,902.17 | 1 年 以内 | 54.82% | 未 结 算 超 支 工 程 款 |
| 上海舜元置业有 限公司 | 受同一实际控制人 控制 | 667,307.13 | 1 年 以内 | 6.96% | 租 赁 押 金 |
| 合计 | | 5,921,209.30 | | | |

(2) 母公司

| 账龄 | 2009.12.31 |
|----|------------|
|----|------------|



2009 年年度报告

| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
|-------|---------------|-----|------------|---------------|
| 1 年以内 | 36,579,837.80 | 100 | 109,739.51 | 36,470,098.29 |
| 1-2 年 | | | | |
| 2-3 年 | | | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 36,579,837.80 | 100 | 109,739.51 | 36,470,098.29 |

| 账龄 | 2008.12.31 | | | |
|-------|---------------|-----|------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 58,516,950.00 | 100 | 175,550.85 | 58,341,399.15 |
| 1-2 年 | | | | |
| 2-3 年 | | | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 58,516,950.00 | 100 | 175,550.85 | 58,341,399.15 |

5. 存货

| 项目 | 2009.12.31 | | |
|------|----------------|--------------|----------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 净值 |
| 开发产品 | 21,493,189.32 | 1,868,873.48 | 19,624,315.84 |
| 开发成本 | 79,345,309.12 | | 79,345,309.12 |
| 动迁房源 | 1,201,016.64 | | 1,201,016.64 |
| 合计 | 102,039,515.08 | 1,868,873.48 | 100,170,641.60 |

| 项目 | 2008.12.31 | | |
|------|----------------|------|----------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 净值 |
| 开发产品 | 14,241,573.95 | | 14,241,573.95 |
| 开发成本 | 115,973,418.06 | | 115,973,418.06 |
| 动迁房源 | 4,118,839.00 | | 4,118,839.00 |
| 合计 | 134,333,831.01 | | 134,333,831.01 |

本期计提存货跌价准备系子公司长兴萧然房地产开发有限公司按 2009 年 12 月 30 日收到的浙江省湖州市中级人民法院的“(2009)浙湖民字终字第 314 号”民事判决书,将按法院判决的相关条款依可变现净值计提的专项跌价准备。

6. 长期股权投资

(1) 合并数

分类列示

| 项 目 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|---------|------------|------------|
| 对子公司投资 | | |
| 对合营企业投资 | | |
| 对联营企业投资 | | |
| 其他股权投资 | | |
| 合 计 | | |

(2) 母公司



①分类列示

| 项 目 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 |
|--------|---------------|---------------|
| 对子公司投资 | 59,000,000.00 | 59,000,000.00 |

②对子公司股权投资明细如下:

| 科目名称 | 直接持股 比例% | 2008. 12. 31 | | | 本期 减少 | 2009. 12. 31 期末余额 |
|-----------------------|-------------|---------------|----------|---------------|----------|----------------------|
| | | 投资成本 | 减值 准备 | 余额 | | |
| 长兴萧然房地 产开发有限公 司 | 70.00 | 49,000,000.00 | | 49,000,000.00 | | 49,000,000.00 |
| 成都舜泉房地 产有限公司 | 100.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 |

7. 固定资产及累计折旧

(1) 合并数

| 项目 | 2008. 12. 31 | 本期增加 | 本期减少 | 2009. 12. 31 |
|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 固定资产原值: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 22,293,564.41 | | 22,293,564.41 | |
| 运输设备 | 2,108,673.93 | 1,336,369.88 | | 3,445,043.81 |
| 办公设备 | 666,354.00 | 149,868.00 | | 816,222.00 |
| 合 计 | 25,068,592.34 | 1,486,237.88 | 22,293,564.41 | 4,261,265.81 |
| 累计折旧: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 5,550,447.37 | 319,258.56 | 5,869,705.93 | |
| 运输设备 | 532,618.31 | 513,498.71 | | 1,046,117.02 |
| 办公设备 | 352,176.15 | 87,571.97 | | 439,748.12 |
| 合 计 | 6,435,241.83 | 920,329.24 | 5,869,705.93 | 1,485,865.14 |
| 固定资产减值准备: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 6,980,525.60 | | 6,980,525.60 | |
| 运输设备 | | | | |
| 办公设备 | | | | |
| 合 计 | 6,980,525.60 | | 6,980,525.60 | |
| 固定资产净值: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 9,762,591.44 | | 9,762,591.44 | |
| 运输设备 | 1,576,055.62 | 1,336,369.88 | 513,498.71 | 2,398,926.79 |
| 办公设备 | 314,177.85 | 149,868.00 | 87,571.97 | 376,473.88 |
| 合 计 | 11,652,824.91 | 1,486,237.88 | 10,363,662.12 | 2,775,400.67 |
| 固定资产净额: | 11,652,824.91 | | | 2,775,400.67 |



(2) 母公司

| 项 目 | 2008. 12. 31 | 本期增加 | 本期减少 | 2009. 12. 31 |
|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 固定资产原值: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 22, 293, 564. 41 | | 22, 293, 564. 41 | |
| 运输设备 | 1, 588, 845. 93 | 929, 189. 88 | | 2, 518, 035. 81 |
| 办公设备 | 276, 680. 00 | 139, 428. 00 | | 416, 108. 00 |
| 合 计 | 24, 159, 090. 34 | 1, 068, 617. 88 | 22, 293, 564. 41 | 2, 934, 143. 81 |
| 累计折旧: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 5, 550, 447. 37 | 319, 258. 56 | 5, 869, 705. 93 | |
| 运输设备 | 142, 189. 25 | 463, 160. 51 | | 605, 349. 76 |
| 办公设备 | 32, 289. 13 | 59, 319. 18 | | 91, 608. 31 |
| 合 计 | 5, 724, 925. 75 | 841, 738. 25 | 5, 869, 705. 93 | 696, 958. 07 |
| 固定资产减值准备: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 6, 980, 525. 60 | | 6, 980, 525. 60 | |
| 运输设备 | | | | |
| 办公设备 | | | | |
| 合 计 | 6, 980, 525. 60 | | 6, 980, 525. 60 | |
| 固定资产净值: | | | | |
| 房屋及建筑物 | 9, 762, 591. 44 | | 9, 762, 591. 44 | |
| 运输设备 | 1, 446, 656. 68 | 929, 189. 88 | 463, 160. 51 | 1, 912, 686. 05 |
| 办公设备 | 244, 390. 87 | 139, 428. 00 | 59, 319. 18 | 324, 499. 69 |
| 合 计 | 11, 453, 638. 99 | 1, 068, 617. 88 | 10, 285, 071. 13 | 2, 237, 185. 74 |
| 固定资产净额: | 11, 453, 638. 99 | | | 2, 237, 185. 74 |

注 1：本期折旧额合并数 920, 329. 24 元，母公司折旧额 841, 738. 25 元

注 2：本由在建工程转入固定资产原价为 0

注 3：暂时闲置的固定资产情况：无

通过融资租赁租入的固定资产情况：无

通过经营租赁租出的固定资产：无

期末持有待售的固定资产情况：无

未办妥产权证书的固定资产情况：无

注 4：本年减少固定资产系母公司对天发大厦进行了清理，于 2009 年 12 月按照其出售的用途进行改造，相应转入开发成本。

8. 无形资产

(1) 合并数



2009 年年度报告

| 项 目 | 原 始 金 额 | 2008. 12. 31 | 本期增加 | 本期转出 | 本期摊销 | 2009. 12. 31 |
|---------|--------------|--------------|-------------|------|-------------|--------------|
| 土地 使用 权 | 821, 805. 00 | 418, 335. 86 | 54, 305. 00 | | 24, 400. 84 | 448, 240. 02 |
| 其他 | 15, 300. 00 | 7, 626. 67 | | | 2, 410. 01 | 5, 216. 66 |
| 合 计 | 837, 105. 00 | 425, 962. 53 | 54, 305. 00 | | 26, 810. 85 | 453, 456. 68 |

(2) 母公司

| 项 目 | 原 始 金 额 | 2008. 12. 31 | 本期增加 | 本期转出 | 本期摊销 | 2009. 12. 31 |
|---------|--------------|--------------|-------------|------|-------------|--------------|
| 土地 使用 权 | 821, 805. 00 | 418, 335. 86 | 54, 305. 00 | | 24, 400. 84 | 448, 240. 02 |
| 合 计 | 821, 805. 00 | 418, 335. 86 | 54, 305. 00 | | 24, 400. 84 | 448, 240. 02 |

9. 商誉

| 商誉名称 | 形成来源 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|------------|-----------------|------|------|-----------------|
| 商誉 | 非同一控制下企业合并 | 2, 452, 001. 04 | | | 2, 452, 001. 04 |

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值、损失，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。因企业合并所形成的商誉是母公司根据其在子公司所拥有的权益而确认的商誉，将商誉减值损失在可归属于母公司和少数股东权益部分之间按比例进行分摊，以确认归属于母公司的商誉减值损失。

10. 递延所得税资产

| 项 目 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 |
|--------|-----------------|-----------------|
| 可抵扣亏损 | 1, 040, 191. 54 | 1, 269, 981. 56 |
| 坏账准备 | 111, 138. 38 | 133, 642. 03 |
| 存货跌价准备 | 467, 218. 37 | |
| 未实现利润 | 244, 320. 25 | |
| 合 计 | 1, 862, 868. 54 | 1, 403, 623. 59 |

注 1：未确认递延所得税资产明细

| 项 目 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 可抵扣亏损 | 118, 857, 839. 12 | 126, 024, 153. 14 |
| 合 计 | 118, 857, 839. 12 | 126, 024, 153. 14 |

注 2：未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 | 备注 |
|------|--------------|------------------|----------------|
| 2009 | | 12, 186, 755. 99 | 尚未确认的破产重整清偿亏损额 |
| 2010 | | | |



2009 年年度报告

| | | | |
|------|----------------|----------------|------------------|
| 2011 | 16,439,717.84 | 16,439,717.84 | 尚未确认的破产重整清偿亏损额 |
| 2012 | 97,397,679.31 | 97,397,679.31 | 尚未确认的破产重整清偿亏损额 |
| 2013 | | | |
| 2014 | 5,020,441.97 | | 2009 年度未确认可弥补亏损额 |
| 合计 | 118,857,839.12 | 126,024,153.14 | |

注 3: 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

| 项目 | 暂时性差异 |
|----------|--------------|
| 应收款项坏账准备 | 444,553.51 |
| 存货跌价准备 | 1,868,873.48 |

11. 长期待摊费用

| 项目 | 期初额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 期末额 | 其他减少的原因 |
|----------|-----|--------------|------------|-------|--------------|---------|
| 电话交换机入网费 | | 10,800.00 | 720.00 | | 10,080.00 | |
| 弱电集成 | | 550,000.00 | 36,666.67 | | 513,333.33 | |
| 家具 | | 573,800.00 | 38,253.33 | | 535,546.67 | |
| 家具 | | 10,684.00 | 712.27 | | 9,971.73 | |
| 企发大厦装修款 | | 2,747,979.00 | 183,198.60 | | 2,564,780.40 | |
| 合计 | | 3,893,263.00 | 259,550.87 | | 3,633,712.13 | |

12. 资产减值准备

(1) 合并数

| 项目 | 2008.12.31 | 本期计提 | 本期减少 转回 | 转销 | 2009.12.31 |
|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 一、坏账准备合计 | 534,568.17 | -90,014.66 | | | 444,553.51 |
| 其中：应收帐款 | 11,160.00 | 21,259.88 | | | 32,419.88 |
| 其他应收款 | 523,408.17 | -111,274.54 | | | 412,133.63 |
| 二、固定资产减值准备合计 | 6,980,525.60 | | | 6,980,525.60 | |
| 其中：房屋、建筑物 | 6,980,525.60 | | | 6,980,525.60 | |
| 三、存货跌价准备合计 | | 1,868,873.48 | | | 1,868,873.48 |
| 其中：开发产品 | | 1,868,873.48 | | | 1,868,873.48 |
| 合计 | 7,515,093.77 | 1,778,858.82 | | 6,980,525.60 | 2,313,426.99 |

(2) 母公司

| 项目 | 2008.12.31 | 本期计提 | 本期减少 转回 | 转销 | 2009.12.31 |
|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|
| 一、坏账准备合计 | 175,550.85 | -65,811.34 | | | 109,739.51 |
| 其中：其他应收款 | 175,550.85 | -65,811.34 | | | 109,739.51 |
| 二、固定资产减值准备合计 | 6,980,525.60 | | | 6,980,525.60 | |
| 其中：房屋、建筑物 | 6,980,525.60 | | | 6,980,525.60 | |



| | | | | |
|-----|--------------|------------|--------------|------------|
| 合 计 | 7,156,076.45 | -65,811.34 | 6,980,525.60 | 109,739.51 |
|-----|--------------|------------|--------------|------------|

本年度减少固定资产减值准备系母公司天发大厦进行清理所致。

13. 应付账款

| 账龄 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|-------|--------------|--------------|
| 1 年以内 | 4,344,390.52 | 1,576,904.89 |
| 1-2 年 | | |
| 2-3 年 | | |
| 3 年以上 | | |
| 合 计 | 4,344,390.52 | 1,576,904.89 |

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：无

14. 预收账款

| 账龄 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|-------|--------------|--------------|
| 1 年以内 | 2,372,873.00 | 5,016,692.00 |
| 1-2 年 | | |
| 2-3 年 | | |
| 3 年以上 | | |
| 合 计 | 2,372,873.00 | 5,016,692.00 |

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：无

15. 应付职工薪酬

| 项 目 | 2008.12.31 | 本期增加 | 本期支付 | 2009.12.31 |
|---------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | | 4,051,577.21 | 4,051,577.21 | |
| 二、职工福利费 | | 287,634.22 | 287,634.22 | |
| 三、社会保险费 | 47,108.52 | 373,412.02 | 373,412.02 | 47,108.52 |
| 其中：医疗保险费 | | 95,175.32 | 95,175.32 | |
| 基本养老保险费 | 20,891.76 | 237,376.14 | 237,376.14 | 20,891.76 |
| 年金缴费 | | | | |
| 失业保险费 | 26,216.76 | 25,069.08 | 25,069.08 | 26,216.76 |
| 工伤保险费 | | 11,197.06 | 11,197.06 | |
| 生育保险费 | | 4,594.42 | 4,594.42 | |
| 四、住房公积金 | | 166,042.00 | 166,042.00 | |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 4,653.10 | 40,241.74 | 40,241.74 | 4,653.10 |
| 六、非货币性福利 | | | | |
| 七、因解除劳关系给予的补偿 | | | | |
| 八、其他 | 25,444.97 | | | 25,444.97 |
| 其中：以现金结算的股份支付 | | | | |
| 合 计 | 77,206.59 | 4,918,907.19 | 4,918,907.19 | 77,206.59 |

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额：无



应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：次月

16. 应交税费

| 项目 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 |
|-----------|---------------|--------------|
| 企业所得税 | 12,598,652.19 | 6,056,245.69 |
| 营业税 | 772,107.59 | 175,403.00 |
| 综合规税 | -69,695.86 | -133,980.65 |
| 土地增值税 | -76,762.50 | -87,524.20 |
| 印花税 | 373,589.98 | 375,150.59 |
| 城市维护建设税 | 45,664.39 | 13,820.22 |
| 教育费附加 | 11,897.23 | -6,003.90 |
| 地方教育附加费 | -72,388.41 | -83,436.07 |
| 水利建设专项资金 | 102,637.21 | 92,834.95 |
| 代扣代缴个人所得税 | -75.26 | -100.20 |
| 合计 | 13,685,626.56 | 6,402,409.43 |

17. 其他应付款

| 账龄 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 |
|-------|---------------|--------------|
| 1 年以内 | 14,154,679.90 | 3,262,586.46 |
| 1-2 年 | | |
| 2-3 年 | | |
| 3 年以上 | | |
| 合计 | 14,154,679.90 | 3,262,586.46 |

注：其他应付款中欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况：

| 单位名称 | 2009. 12. 31 | 2008. 12. 31 |
|----------------|--------------|--------------|
| 上海舜元建设（集团）有限公司 | 7,421,520.35 | |

18. 股本

| 项 目 | 本期变动增减（+、-） | | | | | 小计 | 金额单位：万 |
|----------------|--------------|---------|---------|-----------|----|----|-----------|
| | 2008. 12. 31 | 配股 额 | 送股 额 | 公积金转 股 | 其他 | | 元 |
| 一、尚未上市流通股 份 | | | | | | | |
| 1、发起人股份 | 2,019.20 | | | | | | 2,019.20 |
| 其中：国家拥有股 份 | 2,019.20 | | | | | | 2,019.20 |
| 2、募集法人股 | 9,734.83 | | | | | | 9,734.83 |
| 尚未流通股份合计 | 11,754.03 | | | | | | 11,754.03 |
| 二、已流通股份 | | | | | | | |
| 境内上市的人民币普通股 | 15,466.88 | | | | | | 15,466.88 |
| 其中：高管股 | 19.30 | | | | | | 19.30 |
| 已流通股份合计 | 15,466.88 | | | | | | 15,466.88 |



2009 年年度报告

| 项 目 | 本期变动增减 (+、-) | | | | | | 金额单位: 万 元 |
|--------|--------------|---------|---------|-----------|----|--------|--------------|
| | 2008. 12. 31 | 配股 额 | 送股 额 | 公积金转 股 | 其他 | 小 计 | 2009. 12. 31 |
| 三、股份总数 | 27, 220. 91 | | | | | | 27, 220. 91 |

19. 资本公积

| 项 目 | 2008. 12. 31 | 本期增加 | 本期减少 | 2009. 12. 31 |
|------|-------------------|------|------|-------------------|
| 股本溢价 | 483, 332, 724. 23 | | | 483, 332, 724. 23 |
| 其他 | 65, 427, 920. 08 | | | 65, 427, 920. 08 |
| 合 计 | 548, 760, 644. 31 | | | 548, 760, 644. 31 |

20. 盈余公积

| 类别 | 2008. 12. 31 | 本期增加 | 本期减少 | 2009. 12. 31 |
|--------|------------------|------|------|------------------|
| 法定盈余公积 | 55, 499, 951. 28 | | | 55, 499, 951. 28 |
| 合 计 | 55, 499, 951. 28 | | | 55, 499, 951. 28 |

21. 未分配利润

| 项 目 | 金 额 | 提取或分配比例 |
|-------------|--------------------|---------|
| 净利润 | 3, 702, 455. 14 | |
| 加: 年初未分配利润 | -673, 981, 283. 43 | |
| 年初未分配利润调整数 | | |
| 盈余公积转入 | | |
| 减: 提取法定盈余公积 | | |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 转作资本的普通股股利 | | |
| 年末未分配利润 | -670, 278, 828. 29 | |

22. 营业收入与成本

(1) 主营业务收入与成本

①合并数

| 项目 | 2009 年 1-12 月 | | 2008 年 1-12 月 | |
|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 房产销售 | 120, 411, 458. 00 | 86, 067, 449. 99 | 113, 873, 367. 60 | 84, 789, 145. 02 |
| 劳务收入 | 6, 135, 027. 85 | 404, 502. 69 | | |
| 租赁房屋 | 120, 000. 00 | | | |
| 合计 | 126, 666, 485. 85 | 86, 471, 952. 68 | 113, 873, 367. 60 | 84, 789, 145. 02 |

注 1: 本年房产销售收入系本公司子公司长兴萧然房地产开发有限公司销售开发的房产收入、劳务收入系舜泉房地产开发有限公司采用完工百分比法确认代业主项目提供劳务收入。完工进度采用对代业主项目编制造价的方式进行确认。

注 2: 公司前五名客户的营业收入情况:

| 客户名称 | 营业收入 | 占公司全部营业收入比例 |
|------------|-----------------|-------------|
| 成都龙泉驿区国投公司 | 6, 135, 027. 85 | 4. 84% |



| | | |
|--------|----------------|--------|
| 自然人购房款 | 120,411,458.00 | 95.06% |
|--------|----------------|--------|

② 母公司

| 项 目 | 2009 年 1-12 月 | | 2008 年 1-12 月 | |
|------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 租赁房屋 | 120,000.00 | | | |
| 合 计 | 120,000.00 | | | |

23. 投资收益

① 合并数

| 产生投资收益的来源 | 2009 年 1-12 月 | 2008 年 1-12 月 |
|-----------|---------------|---------------|
| 股票投资收益 | | 1,788,464.13 |
| 委托贷款利息收入 | | 494,335.85 |
| 合 计 | | 2,282,799.98 |

② 母公司

| 产生投资收益的来源 | 2009 年 1-12 月 | 2008 年 1-12 月 |
|-----------|---------------|---------------|
| 委托贷款利息收入 | 2,467,253.35 | 1,647,786.14 |
| 股票投资收益 | | 1,788,464.13 |
| 合 计 | 2,467,253.35 | 3,436,250.27 |

24. 营业外收入

| 项 目 | 2009 年 1-12 月 | 2008 年 1-12 月 |
|----------|---------------|---------------|
| 处置固定资产收益 | | 335,872.44 |
| 收取房款违约金 | 14,100.00 | |
| 其它（罚款） | 4,108.00 | |
| 合 计 | 18,208.00 | 335,872.44 |

25. 营业外支出

| 项 目 | 2009 年 1-12 月 | 2008 年 1-12 月 |
|---------|---------------|---------------|
| 公益救济性捐赠 | | 14,700.40 |
| 罚款支出 | | 97.99 |
| 其他 | 56,669.00 | |
| 合 计 | 56,669.00 | 14,798.39 |

26. 所得税费用

| 项 目 | 2009 年 1-12 月 | 2008 年 1-12 月 |
|---------|---------------|---------------|
| 本期所得税费用 | 9,199,402.34 | 9,078,123.13 |
| 递延所得税费用 | -342,520.80 | -1,403,623.59 |
| 合 计 | 8,856,881.54 | 7,674,499.54 |

27. 现金及现金等价物

| 一、现金 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|--------------|----------------|---------------|
| 其中：库存现金 | 31,533.20 | 6,015.25 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 130,949,418.55 | 75,934,669.70 |



可随时用于支付的其他货币资金

177.69

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

130,980,951.75 75,940,862.64

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物

28. 现金流量表补充资料

| 项目 | 2009 年 | 2008 年 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 6,751,662.91 | 5,604,608.28 |
| 加：资产减值准备 | 1,778,858.82 | -183,814.34 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 920,329.24 | 721,369.33 |
| 无形资产摊销 | 26,810.85 | 16,523.35 |
| 长期待摊费用摊销 | 259,550.87 | |
| 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） | | -335,872.44 |
| 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） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | | 90,726.84 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | -2,282,799.98 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -459,244.94 | -1,258,061.04 |
| 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） | 41,737,648.81 | 31,553,500.03 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -9,095,650.49 | -51,596,233.14 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 17,616,088.02 | -49,385,453.39 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 59,536,054.09 | -67,055,506.50 |
| 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 | 130,980,951.75 | 75,940,862.64 |
| 减：现金的期初余额* | 75,940,862.64 | 189,458,268.30 |
| 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 | 55,040,089.11 | -113,517,405.66 |

九、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 存在控制关系的关联方

| 名称 | 注册地址 | 主营业务 | 与本公司的关系 | 经济性质 | 法定代表人 |
|----------------|--------|-------------|---------|------|-------|
| 陈炎表 | 中国 | 自然人 | 实际控制人 | | |
| 上海舜元企业投资发展有限公司 | 上海市长宁区 | 实业投资, 投资管理等 | 第一大股东 | 有限责任 | 罗兴龙 |

2. 存在控制关系的关联方注册资本及其变化

| 企业名称 | 2008.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2009.12.31 |
|----------------|------------|------|------|------------|
| 上海舜元企业投资发展有限公司 | 10,000 万 | | | 10,000 万 |

3. 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

| 企业名称 | 2008.12.31 | 本期增加 | 本期减少 | 2009.12.31 |
|----------------|------------|------|------|------------|
| 上海舜元企业投资发展有限公司 | 70,748,320 | | | 70,748,320 |

4. 不存在控制关系的关联方情况

| 企业名称 | 与本企业的关系 |
|----------------|----------------|
| 上海虞申实业有限公司 | 本公司第一大股东之大股东 |
| 金马控股集团有限公司 | 本公司第二大股东 |
| 上海舜元置业有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海舜元建设(集团)有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 浙江萧然工贸集团有限公司 | 本公司第二大股东之控股子公司 |

(二) 关联方往来及交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易:

| 关联方 | 关联交易类型 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 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(%) |
| 上海舜元置业有限公司 | 购买 | 房屋出租 | 市场价 | 889,742.84 | 100 | | |

2. 关联方往来款项:

| 关联方名称 | 会计科目 | 年末余额 | 备注 |
|----------------|-------|--------------|----------|
| 上海舜元置业有限公司 | 其他应收款 | 667,307.13 | 租赁押金 |
| 上海舜元置业有限公司 | 预付账款 | 222,435.71 | 房屋租金 |
| 浙江萧然工贸集团有限公司 | 其他应收款 | 5,253,902.17 | 未结算超支工程款 |
| 上海舜元建设(集团)有限公司 | 其他应付款 | 7,421,520.35 | 尚未支付的工程款 |

十、承诺事项

本公司承租上海舜元置业有限公司位于上海市江苏路 398 号企业发展大厦 2901-2903 室, 建筑面积 1,125.07 平方米, 租金 222,435.71 元/月, 房屋租赁期自 2009 年 9 月 1 日起至 2010 年 8 月 31 日止。

十一、或有事项

无

十二、未决诉讼

无

十三、期后事项

本公司非流通股股东正就公司重组及股权分置改革的有关事宜进行研究,但尚未提出具体方案。

十四、委托理财

截止报告日, 本公司无委托理财事项。

十五、债务重组事项

无

十六、非货币性交易事项

截止报告日, 本公司不存在影响会计报表的重大非货币性交易事项。

十七、其他重要事项

本公司子公司长兴萧然房地产有限公司于 2009 年 12 月 30 日收到浙江省湖州市中级人民法院的“(2009)浙湖民字终字第 314 号”民事判决书, 判定按 2004 年的拆迁协议向长兴中医院交付营业用房, 其中 500 平方米营业房未计入原转让协议中, 属于或有事项, 长兴萧然按账面成本计提了相关存货跌价准备 1,868,873.48 元。本公司正依据原股权转让协议就相关损失的追偿与转让方进行沟通, 至报告日尚未取得结果。

十八、关于持续经营的说明

在各方的大力支持下, 公司在 2007 年顺利完成了破产重整, 并成功引进了重组方。公司 2007、2008、2009 年度经审计的财务会计报告已实现盈利, 且 2008 年度、2009 年度主营业务已实现盈利。2008 年 4 月, 公司收购长兴萧然, 进入房地产行业, 2008 年 8 月, 公司更名为舜元地产发展股份有限公司。

本公司全资子公司成都舜泉房地产有限公司在公开参与成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司安居工程部分项目代业主正在按计划顺利实施中。

本公司控股子公司长兴萧然房地产开发的皇家湾一、二期至 2009 年末已完成主要销售任务, 皇家湾三期拆迁已经完成, 预计于 2010 年将实现销售。

上述子公司将开始进行和正在进行的房地产项目使得本公司的持续经营能力得到了有



力保障。

十九、补充资料

1、报告期及上年同期非经常性损益：

| 非经常性项目 | 2009 年 | 2008 年 |
|---|--------------|--------------|
| 净利润 | 6,751,662.91 | 5,604,608.28 |
| 非流动资产处置损益 | | |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免 | | |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | |
| 非货币性资产交换损益 | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | |
| 债务重组损益 | | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | 1,788,464.13 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | 494,335.85 |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -38,461.00 | 321,074.05 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| 小 计 | 6,790,123.91 | 3,000,734.25 |
| 加：少数股权影响 | -12770.7 | 81,468.01 |
| 所得税的影响 | -9,615.25 | 650,968.51 |
| 减：少数股东损益 | 3,049,207.77 | 3,133,940.30 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 3,718,530.19 | 599,230.47 |

2、报告期净资产收益率和每股收益：

| 项目 | 2009 年度利 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 |
| | | | | |



2009 年年度报告

| | | | | |
|-------------------------|--------------|-------|--------|--------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 3,702,455.14 | 1.81% | 0.0136 | 0.0136 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 3,718,530.19 | 1.82% | 0.0137 | 0.0137 |

上年同期净资产收益率和每股收益：

| 项目 | 2008 年度利润 | 加权平均净资产收益率 | 每股收益 | |
|-------------------------|--------------|------------|--------|--------|
| | | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 2,470,667.98 | 1.23% | 0.0091 | 0.0093 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 599,230.47 | 0.30% | 0.0022 | 0.0022 |

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$$

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

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：



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

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

二十、财务报表批准报出

本会计报表于二〇一〇年二月三日经公司董事会批准报出。

第十二节 备查文件

- 一、载有公司法定代表人、单位负责人、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。



(本页无正文，为舜元地产发展股份有限公司 2009 年年度报告之签字盖章页)

舜元地产发展股份有限公司（盖章）

法定代表人：陈炎表

2010 年 2 月 3 日