



厦门银润投资股份有限公司

2011 年年度报告

(原厦门旭飞投资股份有限公司)

重要提示

1、本公司董事会、监事会及董事、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。

2、利安达会计师事务所为本公司出具了带强调事项段无保留意见审计报告。利安达会计师事务所在审计报告中所列的强调事项如下：我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十一、1所述，银润投资公司海发大厦一期收取的认购款从 2006 年度起一直挂在其他应付款科目，今后能否转作收入存在不确定性；相关建造成本一直在在建工程中列示。本段内容不影响已发表的审计意见。

3、本公司董事长张浩先生、主管会计工作负责人杨小虎先生及会计主管人员林远秀女士保证本年度报告中财务会计报告的真实、完整。

释 义

本报告中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定含义：

本公司、银润投资	厦门银润投资股份有限公司
椰林湾公司	深圳椰林湾投资策划有限公司
鑫鼎盛公司	厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司
证监会	中国证券监督管理委员会
深交所	深圳证券交易所
结算公司	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

目录

第一章	公司基本情况简介	5
第二章	会计数据和业务数据摘要	7
第三章	股本变动及股东情况	9
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况	14
第五章	公司治理结构	18
第六章	股东大会情况简介	26
第七章	董事会报告	27
第八章	监事会报告	45
第九章	重要事项	48
第十章	财务报告	55
第十一章	备查文件目录	55

第一章 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：厦门银润投资股份有限公司

中文缩写：银润投资

英文名称：XIAMEN INSIGHT INVESTMENT CO.,LTD

英文缩写：INSIGHT INVESTMENT

二、公司法定代表人：张浩

三、公司董事会秘书：王寅

联系地址：上海市吴中路 686 弄 3 号楼 D 栋 9 楼

电 话：021-62351655、021-54222877

传 真：021-64019890

电子信箱：xhdudong@126.com

四、公司注册地址：厦门市湖里区寨上长乐路 1 号

公司办公地址：

(1) 厦门市湖里区寨上长乐路 3 号 15 层

邮政编码：360012 联系电话：0592-5744065

传 真：0592-5652638

(2) 上海市吴中路 686 弄 3 号楼 D 栋 9 楼

邮政编码：201103

联系电话：021-62351655、021-54222877

传 真：021-64019890

公司互联网网址：<http://www.good-time.com.cn>

公司电子邮箱：goodtime2003@126.com

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：银润投资

股票代码：000526

七、其他有关资料

(1) 公司首次注册登记日期：1993 年 1 月 18 日

注册地点：厦门市工商行政管理局

最近变更注册登记日期：2012 年 3 月 23 日

注册地点：厦门市工商行政管理局

(2) 企业法人营业执照注册号：3502001002173

(3) 税务登记号码：350206154999005

(4) 组织机构代码：15499900-5

(5) 公司聘请的会计师事务所名称：利安达会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区八里庄东里一号莱锦创意产业园 CN05 栋。

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、本报告期主要财务数据

单位：(人民币)元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入(元)	8,980,462.22	44,414,458.46	-79.78%	11,902,047.53
营业利润(元)	5,527,762.56	8,943,636.85	-38.19%	522,830.76
利润总额(元)	5,526,411.26	8,943,636.85	-38.21%	783,943.19
归属于上市公司股东的净利润(元)	4,451,285.93	7,032,034.67	-36.70%	1,042,308.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	368,711.7	-2,473,955.00	114.90%	-3,578,804.26
经营活动产生的现金流量净额(元)	-39,449.90	1,696,082.15	-102.33%	3,488,608.03
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末 增减(%)	2009 年末
资产总额(元)	198,185,636.76	192,495,098.08	2.96%	192,065,712.00
负债总额(元)	40,666,390.35	35,567,137.60	14.34%	42,620,908.23
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	157,519,246.41	156,927,960.48	0.38%	149,100,885.38
总股本(股)	96,195,107.00	96,195,107.00	0.00%	96,195,107.00

二、主要财务指标

单位：(人民币)元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益(元/股)	0.0463	0.0731	-36.66%	0.0108
稀释每股收益(元/股)	0.0463	0.0731	-36.66%	0.0108
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0038	-0.0257	114.79%	-0.0372
全面摊薄净资产收益率(%)	2.83%	4.48%	-1.65%	0.70%
加权平均净资产收益率(%)	2.80%	4.60%	-1.80%	0.71%
扣除非经常性损益后的全面摊薄平均净资产收益率(%)	0.23%	-1.58%	1.81%	-2.40%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.23%	-1.62%	1.85%	-2.44%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.0004	0.018	-102.22%	0.036

	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末 增减(%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.64	1.63	0.61%	1.55

三、非经常性损益项目

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注(如适用)	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	5,302,412.88	处置子公司收益	12,109,294.13	0.00
其他营业外收入和支出	-1,351.30		0.00	261,112.43
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00		0.00	4,360,000.00
减:所得税影响额	1,218,487.39		2,603,304.46	0.00
合计	4,082,574.19		9,505,989.67	4,621,112.43

第三章 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表

报告期内股份总数及股本结构变动情况表

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	96,195,107	100.00%							
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	96,195,107	100.00%						96,195,107	100.00%

二、证券发行与上市情况

1. 前三年历次股票发行情况

截止本报告期末为止的前三年，公司未有股票及其他衍生证券的发行情况。

2. 公司股份总数及结构的变动情况

2006年3月1日，公司实施股权分置改革方案，公司股改实施前总股本为79,250,285股，实施后总股本增至96,195,107股，其中有限售条件的流通股为46,475,000股，占公司总股本的48.31%；无限售条件的流通股为49,720,107股，占公司总股本的51.69%。

至2010年4月9日，全部限售条件股份已实现上市流通，本公司已无限售

股份，总股本 96,195,107 股全部为流通股份。

3. 现存的内部职工股情况

截止本报告期末，公司无内部职工股。

三．股东情况

1. 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

(截止 2011 年 12 月 31 日，公司总股本 96,195,107 股全部为流通股份，无限售股份)

2011 年末股东总数	9,763	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		9606	
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	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结 的股份数量
深圳椰林湾投资策划有限公司	境内非国有法人	18.18%	17,489,558	0	0
史作敏	境内自然人	10.34%	9,948,986	0	0
厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务 有限公司	境内非国有法人	10.29%	9,895,214	0	5,770,000
泰康人寿保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品 -019L-CT001 深	基金、理财产品 等其它	4.36%	4,192,400	0	0
周爽	境内自然人	1.48%	1,419,000	0	0
深圳市成协房地产开发公司	国有法人	1.26%	1,210,000	0	1,210,000
中融国际信托有限公司 - 融新 293 号	基金、理财产品 等其它	1.04%	1,000,000	0	0
广发证券股份有限公司客户信 用交易担保证券账户	境内非国有法人	1.02%	977,495	0	0
招商银行 - 南方策略优化股票 型证券投资基金	基金、理财产品 等其他(06)	0.74%	715,000	0	0
张福彬	境内自然人	0.62%	600,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
深圳椰林湾投资策划有限公司	17,489,558		人民币普通股		
史作敏	9,948,986		人民币普通股		
厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务 有限公司	9,895,214		人民币普通股		
泰康人寿保险股份有限公司 - 传统 - 普通保 险产品-019L-CT001 深	4,192,400		人民币普通股		
周爽	1,419,000		人民币普通股		
深圳市成协房地产开发公司	1,210,000		人民币普通股		
中融国际信托有限公司 - 融新 293 号	1,000,000		人民币普通股		
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证	977,495		人民币普通股		

券账户		
招商银行 - 南方策略优化股票型证券投资基金	715,000	人民币普通股
张福彬	600,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知其他前 10 名无限售条件股东中有无关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

2、前十名股东关联关系或一致行动的说明

公司未知其他前 10 名无限售条件股东中有无关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

3、本报告期内，持股 5%以上（含 5%）股东持股变化和质押或冻结情况

(1) 报告期内，持股 5%以上（含 5%）股东的持股数量变化情况如下：

报告期内，持股 5%以上的股东为深圳椰林湾投资策划有限公司、史作敏、厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司，上述股东在报告期内的持股数量均无变化。

(2) 报告期内，持股 5%以上（含 5%）股东的股份被质押或冻结情况如下：

根据福建省厦门市思明区人民法院(2008)思民初字第 980 号《民事裁定书》的裁定（详见本公司 2008-009 号公告），鑫鼎盛公司名下持有的 1154 万股旭飞投资限售流通股于 2008 年 2 月 29 日已全部被司法冻结，冻结期限自 2008 年 2 月 29 日至 2009 年 2 月 28 日止。

截止本报告期末，鑫鼎盛公司名下仍有 577 万股股份被司法冻结，冻结期限自 2009 年 10 月 27 日至 2012 年 2 月 28 日止。

4、控股股东及实际控制人简介

(1) 控股股东情况

公司名称：深圳椰林湾投资策划有限公司

原公司名称：深圳市椰林湾饮食有限公司

法定代表人：廖春荣

注册资本：100 万元人民币

成立日期：1998 年 10 月 12 日

主要经营业务或管理活动：市场营销策划；项目投资咨询；经济信息咨询；企业管理咨询。

(2) 实际控制人情况

公司实际控制人为廖春荣先生。廖春荣先生：男，48岁，自然人，澳门居民，澳门银润控股集团有限公司、上海银润控股（集团）有限公司的董事长及实际控制人。同时，廖春荣先生还担任浙江省政协委员，澳门苏浙沪同乡会副会长，浙江省海外交流协会常务副会长，浙江省侨商会会长，浙江省慈善总会副会长，台州市侨商会会长，上海同济大学校董会成员等职务。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

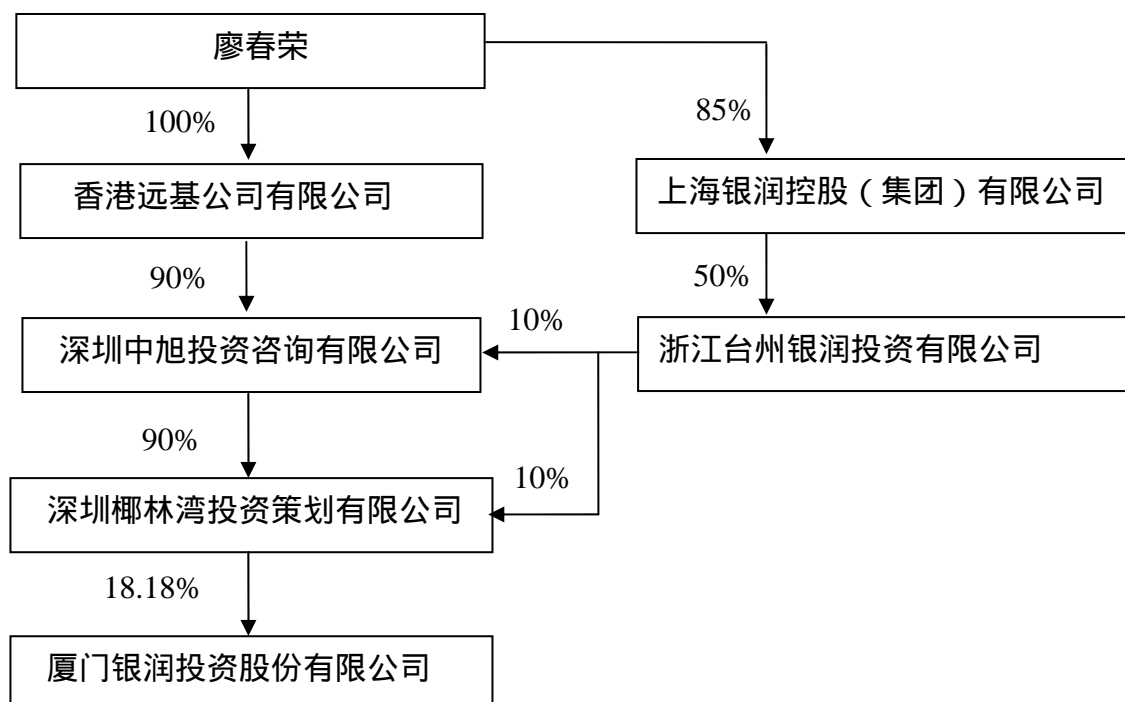
本报告期内，公司控股股东未发生变更。实际控制人由黄少良、黄富琪先生变更为廖春荣先生。

廖春荣先生于 2011 年 6 月 8 日与公司控股股东深圳椰林湾投资策划有限公司之控股股东香港远基有限公司的股东黄怡女士（即 ANNA）和黄少辉先生在香港签订了《关于远基有限公司（香港）之 100%普通股份转让协议》。黄怡女士和黄少辉先生将远基公司 100%的股权以港币 2.458 亿元价格转让给廖春荣先生（其中 10%由廖春荣之妻李华琴代持）。北京东方高圣财务顾问有限公司出具了标准无保留意见的财务顾问核查意见。

2011 年 6 月 28 日，廖春荣先生控制的浙江台州银润投资有限公司与深圳市旭飞实业有限公司签订股权转让协议，旭飞实业将其分别持有深圳中旭投资咨询有限公司及深圳椰林湾投资策划有限公司 10%的股权转让给浙江台州银润投资有限公司。

详细情况见本公司分别于 2011 年 6 月 14 日、2011 年 6 月 30 日在《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上刊登的 2011-024 号公告及 2011-026 号公告。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系方框图



(5) 其他持股 10% (含 10%) 以上的法人股东情况

公司名称：厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司

法定代表人：林松

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：1997 年 12 月 18 日

经营范围：商务代理、中介、信息咨询服务；证券投资咨询服务、金融知识咨询服务、酒店管理；客房、餐馆、经营预包装食品。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员的情况（截止 2011 年 12 月 31 日）

1、现任董事、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	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张浩	董事长	男	52	2011年07月18日	2013年09月30日	0	0	无	5	是
廖春荣	董事	男	48	2011年07月18日	2013年09月30日	0	0	无	0	是
吴崇林	董事、总经理、财务负责人	男	46	2011年08月05日	2013年09月30日	0	0	无	5	否
曹玉鸥	董事	女	37	2010年09月30日	2013年09月30日	0	0	无	7	否
雷星晖	独立董事	男	49	2011年08月05日	2013年09月30日	0	0	无	2.5	否
唐安	独立董事	男	55	2010年09月30日	2013年09月30日	0	0	无	6	否
赤玉乾	独立董事	男	63	2010年09月30日	2012年03月09日	0	0	无	7.2	否
陈峰	监事会主席	男	35	2011年08月05日	2013年09月30日	0	0	无	3	否
王新元	监事	男	52	2011年08月05日	2013年09月30日	0	0	无	2.5	否
刘维业	监事	男	60	2010年09月30日	2013年09月30日	0	0	无	7.6	否
汤丽莉	副总经理	女	43	2011年07月18日	2013年09月30日	0	0	无	4	否
王寅	董事会秘书	男	30	2011年12月13日	2013年09月30日	0	0	无	0	否
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	49.8	-

备注：根据 2011 年 1 月 28 日召开的第七届董事会薪酬委员会第一次会议审议通过了董事、监事及高级管理人员薪酬方案，并于 2011 年 5 月 26 日召开的 2010 年年度股东大会，审议通过了《关于公司董事、监事薪酬的意见》，明确了董、监、高薪酬发放的具体标准。因报告期内发生了董事、监事及高级管理人员的变更（具体变更情况详见本章“本报告期内董事、监事、高级管理人员新聘及

解聘情况”),公司现任与原任董事、监事、高级管理人员的年度报酬总计为人民币 65.6 万元。

2、现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历和在股东单位或其他单位的任职或兼职情况

(1) 董事会成员

张 浩：董事长，男，最近五年在上海银润控股（集团）有限公司工作，为上海银润控股（集团）有限公司常务副总裁。

吴崇林：董事，男，47 岁。历任上海飞机设计研究所通讯系统主管工程师、上海紫贝电子电讯有限公司总经办主任兼品保部经理、上海裕安智盈显示有限公司副总经理，上海宏盛科技发展股份有限公司董事、执行副总经理、董事会秘书。

廖春荣：董事，男，48 岁，最近五年任上海银润控股（集团）有限公司董事长，银润控股集团有限公司（澳门）董事长，现为本公司第一大股东深圳椰林湾投资策划有限公司实际控制人。

曹玉鸥：董事，女，36 岁。近五年一直在公司工作，现任公司董事，历任公司秘书处处长、销售部部长、股权事务代表、董事会秘书、副总经理、总经理。

雷星晖：独立董事，男，49 岁，同济大学管理科学与工程博士，近五年历任同济大学经济与管理学院副院长，同济大学校长办公室主任，现任同济大学研究生院常务副院长，上海国际机场股份有限公司独立董事，曾任东莞发展控股股份有限公司独立董事。

唐 安：独立董事，男，55 岁，现任深圳永安会计师事务所有限公司总审。
赤玉乾：独立董事，男，62 岁，曾任空军后勤部驻广州办事处主任，现已退休。

(2) 监事会成员

陈 峰：监事会主席，男，36 岁，最近五年在上海银润控股（集团）有限公司工作，现任上海银润控股（集团）有限公司办公室主任。

王新元：监事，男，53 岁，近五年为上海时尚杰时尚文化发展有限公司董事长。

刘维业：职工监事，男，61 岁，近五年一直在公司工作，历任公司监事。

(3) 高级管理人员

吴崇林：总经理兼财务负责人，男，47 岁。历任上海飞机设计研究所通讯系统主管工程师、上海紫贝电子电讯有限公司总经办主任兼品保部经理、上海裕

安智盈显示有限公司副总经理，上海宏盛科技发展股份有限公司董事、执行副总经理、董事会秘书。

汤丽莉：女，44 岁，近 5 年为上海银润控股（集团）有限公司行政部经理。

王寅：男，30 岁，2009 年 4 月起在上海银润控股（集团）有限公司投资发展部任投资经理，2011 年 1 月起在银润（上海）股权投资管理有限公司任高级投资经理；2011 年 11 月起在公司任职。

3. 本报告期内董事、监事、高级管理人员新聘及解聘情况

（1）本报告期内董事新聘及解聘情况

2011 年 6 月 29 日，经第七届董事会第九次会议审议通过郭俊东先生、陈敏女士辞去公司董事职务；

经 2011 年 6 月 29 日召开的第七届董事会第九次会议，以及于 2011 年 7 月 18 日召开的 2011 年第二次临时股东大会审议通过，选举廖春荣先生、张浩先生为公司董事；经 2011 年 7 月 18 日召开的第七届董事会第十次会议审议通过，选举张浩先生为公司董事长；

2011 年 7 月 18 日，第七届董事会第十次会议审议通过张质良先生辞去公司董事及董事长职务、代玉同先生辞去公司独立董事职务；

经 2011 年 7 月 18 日召开的第七届董事会第十次会议，以及于 2011 年 8 月 5 日召开的 2011 年第二次临时股东大会审议通过，选举吴崇林先生为公司董事，选举雷星晖先生为独立董事。

（2）本报告期内监事新聘及解聘情况

2011 年 4 月 25 日，田青女士辞去公司监事及监事会主席职务；

2011 年 5 月 26 日，2010 年年度股东大会选举郑嘉猷先生为公司监事；2011 年 5 月 26 日，第七届监事会第四次会议选举郑嘉猷先生为监事会主席；2011 年 7 月 18 日，经第七届监事会第六次会议审议通过，郑嘉猷先生辞去公司监事及监事会主席职务。

2011 年 6 月 29 日，经第七届监事会第五次会议审议通过，黄汉娟女士辞去公司监事职务；

经于 2011 年 6 月 29 日召开的第七届监事会第五次会议，及于 2011 年 7 月 18 日召开的 2011 年第二次临时股东大会审议通过，选举陈峰先生任公司监事；

2011 年 8 月 5 日，经第七届监事会第七次会议审议通过，选举陈峰先生任公司监事会主席；

经于 2011 年 7 月 18 日召开的第七届监事会第六次会议，及于 2011 年 8 月 5 日召开的 2011 年第三次临时股东大会审议通过，选举王新元先生为公司监事。

(3) 本报告期内高级管理人员的新聘及解聘情况

2011 年 5 月 26 日，郑宏先生辞去公司副总经理职务；

2011 年 7 月 18 日，曹玉鸥女士辞去公司总经理职务，郭俊东先生辞去公司财务负责人职务，陈敏女士辞去公司副总经理职务；

2011 年 7 月 18 日，经第七届董事会第十次会议审议通过，聘任吴崇林先生为公司总经理，汤丽莉女士为公司副总经理，张乙珺女士为财务负责人；

2011 年 8 月 28 日，张乙珺女士辞去财务负责人职务，2011 年 8 月 28 日召开的第七届董事会第十一次会议审议通过，聘任吴崇林先生兼任公司财务负责人职务；

2011 年 12 月 13 日，曹玉鸥女士辞去董事会秘书职务，于同日召开的第七届董事会第十四次会议审议通过，聘任王寅先生任董事会秘书职务。

二、公司员工情况

目前，公司的员工人数为 24 人，其中，行政人员 10 人，财务人员 6 人，工程技术人员 2 人，其他人员 6 人。大专及大专以上学历的人员有 16 人。

第五章 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，在实际控制人发生变更的背景下，公司结合厦门证监局、深圳证券交易所针对公司提出的治理问题，遵循《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，公司将完善治理规范文件、调整公司治理机构、强化治理机构职能、规范信息披露及关联交易管理等作为工作重点，力求切实提高公司规范治理能力与水平，保护股东利益。

1、完善公司治理规范性文件

2011 年 5 月 9 日，第七届董事会第七次会议审议通过《外部信息使用人管理办法》；2011 年 5 月 26 日，第七届董事会第八次会议审议通过《内幕信息知情人管理制度》。

截止 2011 年 12 月 31 日，公司已建立的规范性文件还有：《公司章程》、《股东大会会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理办法修订稿》、《接待和推广制度》、《内部控制制度修订稿》、《募集资金管理办法》、《突发事件应急预案》、《董事会专门委员会实施细则》、《公司章程修订案》、《独立董事年报工作制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等。

2、调整治理机构组成，强化治理机构职能

报告期内，因实际控制人变更及独立董事因个人原因辞职，公司的董事会和监事会组成发生较大变化（详见“本报告期内董事、监事及高级管理人员新聘及解聘情况”）。但是，公司股东大会、董事会、监事会仍做到规范议事、顺利运行，正常行使职能及权力。独立董事及各专业委员会严格遵守《董事会议事规则》、《董事会专门委员会实施细则》、《独立董事年报工作制度》等规章制度，独立有效地行使职能。

3、规范信息披露及关联交易管理

报告期内，公司重点关注信息披露及关联交易管理。第一，公司根据厦门证监局于 2011 年 6 月下发的《2010 年度董事会秘书工作考核结果告知书》的精神及提出的问题，拟定《董事会秘书工作整改方案》，进一步明确董事会秘书在信息披露过程中的责任与义务；第二，董事会审议通过《外部信息使用人管理办法》

与《内幕信息知情人管理制度》，完善了重要信息在公司内外部的流转程序，进一步规范了重要信息的管理；第三，公司强化独立董事、审计委员会及监事会对关联交易的审查及监督职能。

除此之外，报告期内，公司确保股东对公司重大事项享有平等的知情权和参与权，严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》组织股东大会，确保股东大会的召集、召开、议案的提出、出席会议人员和召集人的资格、表决、披露等程序的规范执行；监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等规章制度组成，并对公司的重要事项进行监督检查，能够做到及时、全面地掌握公司经营情况，有效行使监督权，充分发挥了监督职能。

报告期内，公司控股股东没有超越股东大会和董事会直接或间接干预公司的决策和经营活动。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司董事会保持 3 名独立董事，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的有关规定。报告期内，代玉同先生因个人工作原因辞去独立董事职务，增补雷星晖先生为公司独立董事；赤玉乾先生于 2011 年 10 月 27 日申请辞去独立董事职务，但由于赤玉乾先生的辞职导致独立董事人数未达到《公司章程》的要求，赤玉乾先生的辞职申请直到 2012 年 3 月 9 日公司 2012 年第一次临时股东大会选举出王晓滨女士任独立董事之后才生效。

报告期内，公司现任及原任独立董事均未在公司担任除独立董事之外的职务，均能按照相关法律、法规和《公司章程》的要求，忠实、勤勉、独立地履行职责，四名现任及原任独立董事参加了报告期内的全部会议，认真审议各项议案，对定期报告、临时报告、投资项目、关联交易、出售资产、高管人员的考核等重大事项发表了独立、客观、审慎的意见。对公司董事会的科学决策和规范运作起到了积极作用，维护了公司的整体利益及中小股东的合法权益。

独立董事姓名	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
雷星晖	现任独立董事	4	2	2	0	0
唐安	现任独立董事	11	9	2	0	0
赤玉乾	现任独立董事	11	9	2	0	0
代玉同	原任独立董事	7	7	0	0	0

独立董事出席董事会或参与表决的情况如上表所示（截止 2011 年 12 月 31 日）。

报告期内独立董事未对公司决策事项提出异议。

三．公司的独立性说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东基本做到了独立，具有独立完整的业务和自主经营能力。

业务方面：公司具有独立的房地产开发与经营、物业租赁、物业管理等业务；

人员方面：劳动、人事及工资管理方面独立；

资产方面：公司拥有独立完整的产权，权属清晰。

财务方面：公司独立核算；设有独立的财务部门，独立的财务人员；建立独立的会计核算体系和健全的财务管理制度，独立进行财务决策；开设独立的银行帐户并独立使用；公司依法独立纳税。

机构方面：公司的行政、财务、基建及销售等业务均设立了独立机构、独立的办公场所。

四．内部控制

1、内部控制体系的建立、健全及实施情况

在报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，结合公司行业特征与业务特点，持续建立和健全公司内部控制体系。

在实际控制人发生变更的背景下，公司稳定组织结构，持续提高企业的经营管理与资产管理水平、加强内部风险控制能力。报告期内，治理层和经营层均严格按照程序运行，公司内部控制制度执行情况良好，确保公司的资产安全及有效经营。

（1）不断完善内部控制制度

公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》的要求，结合自身特点，已经建立起涵盖组织结构、资金活动、资产管理、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递等一系列内部控制制度。从制度层面上，对公司的规范治理与合法经营提供了保障。报告期内，公司根据内部控制体系的不足，经董事会审议通过《外部信息使用人管理办法》和《内幕信息知情人管理制度》，

进一步完善了公司的内部控制制度。

(2) 继续规范公司治理结构

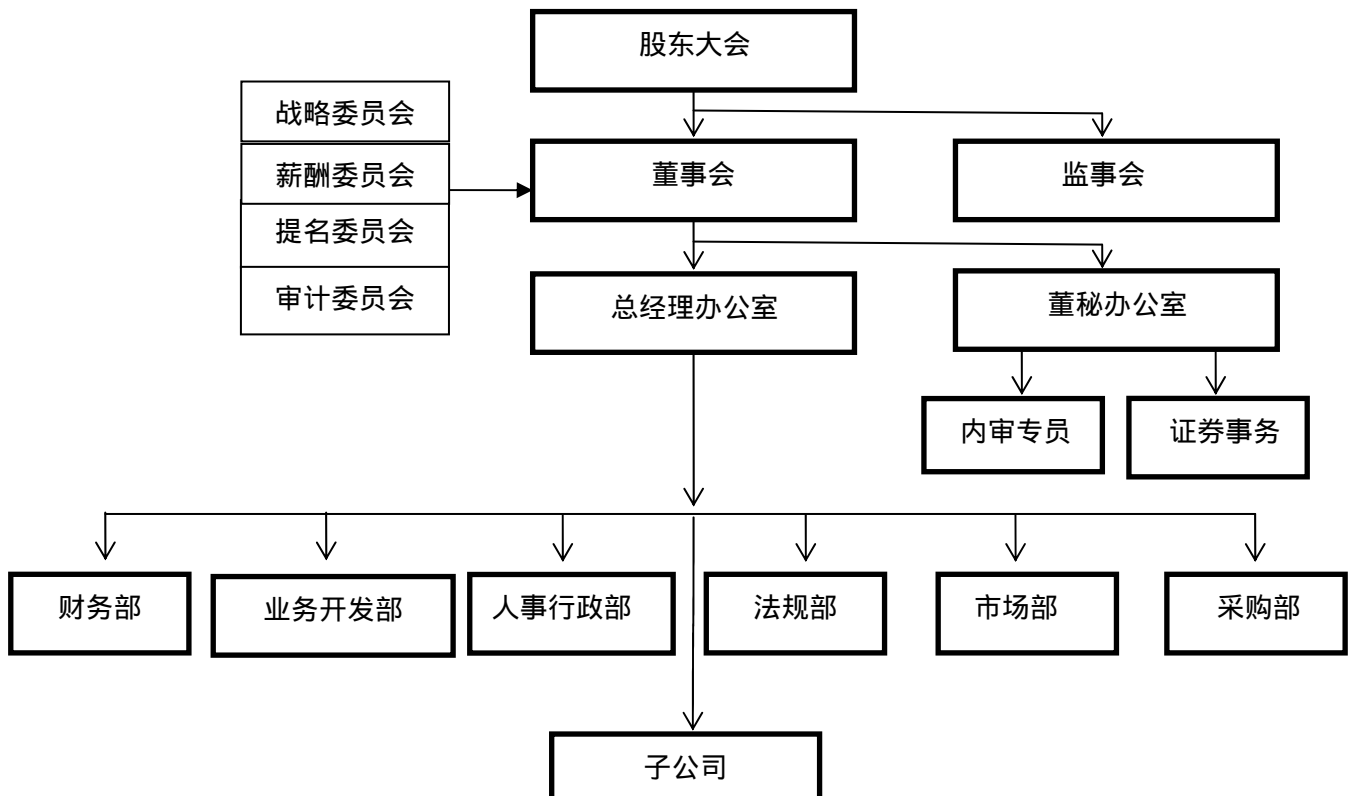
公司根据《公司法》等相关法律法规的要求，以及现代企业制度对决策权、监督权和经营权的分立精神，建立起以股东大会为权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构的“三会”体系，与负责日常经营的经营层形成分工明确、职能清晰、互相制衡、规范议事的公司治理结构。

在报告期内，“三会”与经营团队严格按照决策程序及内控制度，规范、审慎、民主、透明地对公司重大事项进行审议及决策。

(3) 稳定优化企业控制组织结构

报告期内，由于实际控制人发生变更，公司在稳定原有组织结构的基础上，进行了调整与优化。截止 2011 年 12 月 31 日，公司设有财务部、业务开发部、人事行政部、法规部、市场部、采购部等职能部门。

公司形成以董事长为第一责任人、总经理全面负责执行、财务部负责协调，人事行政部负责资源调配、法规部负责完善内控制度、董秘办公室负责自我评价的内部控制组织结构，为内部控制工作的展开提供了有力的组织保障。

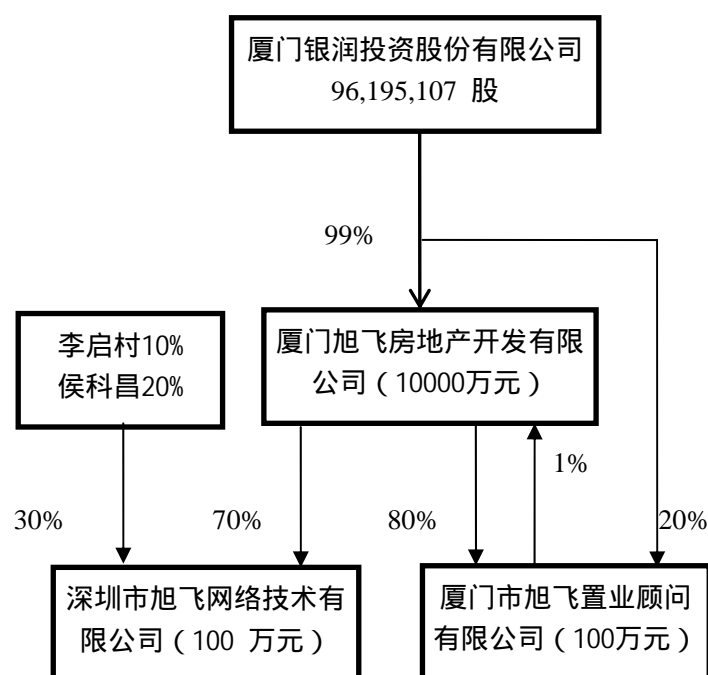


(4) 持续建设企业文化

公司倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神。报告期内，公司更加强调董事、监事、高级管理人员在企业文化建设工作中发挥模范与引导作用；充分关注实际控制人变更前后企业文化的继承、发扬和补充；通过不同形式的活动将企业文化建设融入到日常工作过程中，将企业精神、规范行为成为员工工作中的自发意识，增强员工主人翁意识、责任感和使命感。

(5) 简化对子公司的股权控制结构

报告期内，公司通过转让股权的方式，减少了控股子公司的数量，减少了上市公司与控股子公司、子公司与子公司之间的交叉持股，截止 2011 年 12 月 31 日，公司与控股子公司的股权控制结构如下图所示。



通过简化公司与子公司的股权控制结构之后，实际业务主要集中在公司及控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司，有利于公司对关键子公司的控制和管理。

(6) 规范关联交易管理

报告期内，公司存在新发生与已发生的关联交易（详见第七章“董事会报告”中的关联交易章节）。公司继续严格执行《减少和规范关联交易的整改方案》，经

营层严格按照程序策划、管理和执行关联交易，审计委员会更为严谨地对审查对外交易的关联性，董秘办公室更为审慎地审核各类合同，确保关联交易的及时披露。

（7）规范投资决策、严控资金营运

报告期内，经营层规范、专业地策划设计投资及投资退出方案，独立董事、审计委员会、监事会严格、审慎地对投资与投资退出事项进行审查和监督作用，做到在控制风险的同时，最大程度提高投资效率，实现投资退出价值。

在运营层面，公司将母公司及子公司纳入全面预算管理，统筹协调资金需求，严格执行公司资金的收支条件、程序和审批权限，并重点防范上市公司资金占用风险。

（8）规范重要信息传递及信息披露管理

报告期内，董事会审议通过了《外部信息使用人管理办法》和《内幕信息知情人管理制度》，规范了重要信息在公司内部及外部的传递管理，弥补了内控制度在信息传递管理方面缺陷，能有效地防范重要信息泄露及内幕交易等风险，为各类重要信息及时、有效、安全地传递，提高经营层与董事会、监事会、投资者、监管机构的沟通效率提供了制度保障。

《外部信息使用人管理办法》和《内幕信息知情人管理制度》以及之前已发布的《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《投资者关系管理办法》及《接待和推广制度》等规章制度是公司规范信息传递及披露的制度体系，除了规范了信息传递与披露的程序之外，还明确了公司治理机构与经营层的责任与义务。上市公司的重要信息管理是内部控制工作的重点，是保护投资者合法权益作为一项重要的工作，需要常抓不懈，切实提高信息披露水平。

（9）财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》和监管部门的相关法律法规建立了财务报告内控体系，制定了财务管理制度、信息传递、年报信息披露责任追究等一系列规章制度，并在实际工作中给予了有效实施与执行，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限；明确了年报编制、信息传递与披露的流程。公司设置了独立的会计机构，严格按照《会计法》、《企业会计准则》等相关规定来处理相关会计事项。

2、董事会对内部控制工作的计划

2012 年是上市公司内部控制全面建设年，董事会根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》，并结合公司的实际情况，制定了内部控制规范实施工作方案（详见于 3 月 29 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上的《厦门旭飞投资股份有限公司内部控制规范实施工作方案》）

3、董事会对内部控制的自我评价

报告期末，公司对内部控制的建立健全及实施情况进行了自我评价。董事会认为：公司结合《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》与公司实际情况，不断地建立、健全和执行各项内控制度，建立了基本完善的内部控制体系，并得到较为有效的执行。公司现有的内部控制制度符合国家法律法规的要求，公司的内部控制活动涵盖法人治理、经营管理、生产活动等各个环节，具有较为科学合理的决策、执行和监督机制，内部控制机制和内部控制制度在完整性、合理性方面不存在重大缺陷。

报告期内，公司根据当前实际经营的需要，捉住重点控制活动，确保切实、有效地执行内部控制制度，在实际控制人发生变更的情况下，保证了经营管理与公司治理的各个过程、各个关键环节的顺利过渡。

公司将根据外部环境的变化和公司未来的发展战略目标，以全面展开内部控制工作为契机，不断进行内部控制体系的补充和完善，进一步提升公司经营水平与治理能力，保障公司战略、经营等目标的实现。

4、监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司的内部控制制度符合国家法律、法规的要求，较为合理、完整地体现公司的现实需要；公司能较为有效地执行内部控制制度，执行过程亦不存在重大偏差，董事会对公司内部控制的自我评价客观反映了报告期内公司内部控制体系建立和执行的现状。

5、独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司的内部控制制度符合国家法律、法规的要求，符合中国证监会、深圳证券交易所对上市公司内部控制的要求；公司的内部控制制度得到了有效地执行，尤其是对关键点的控制基本符合公司目前战略规划和业务发展的需要，执行过程亦未存在重大偏差。因此，我们认为：报告期内，公司的内部控制自我评价客观、

真实地反映了公司内部控制体系建设的现状与进展。

五、对公司高级管理人员的考评和激励机制

公司董事会下设的薪酬与考核委员会以及公司人事部根据考核结果,分别作出工作岗位设置、工作职责、工资评定等重要决策。报告期内,公司暂未建立专门的高级管理人员激励机制,也未对高级管理人员支付激励奖金。

第六章 股东大会情况简介

(1) 2011 年第一次临时股东大会

于 2011 年 4 月 29 日召开，会议决议公告刊登于 2011 年 4 月 30 日的《证券时报》以及中国证监会指定网站。

(2) 2010 年年度股东大会

于 2011 年 5 月 26 日召开，会议决议公告刊登于 2011 年 5 月 27 日的《证券时报》以及中国证监会指定网站。

(3) 2011 年第二次临时股东大会

于 2011 年 7 月 18 日召开，会议决议公告刊登于 2011 年 7 月 19 日的《证券时报》以及中国证监会指定网站。

(4) 2011 年第三次临时股东大会

于 2011 年 8 月 5 日召开，会议决议公告刊登于 2011 年 8 月 6 日的《证券时报》以及中国证监会指定网站。

第七章 董事会报告

一、本报告期内公司经营情况的回顾

1、本报告期内公司总体经营情况

本报告期内，公司实现主营业务收入 8,980,462.22 元，同比减少 35,433,996.24 元，同比下降 79.78%，主营业务收入大幅下降主要原因在于 2010 年公司出售投资性房地产——旭飞华天苑二层物业产生了 3600 万的营业收入。2011 年度，公司实现营业利润为 5,527,762.56 元，同比减少 3,415,874.29 元，同比下降 38.19%；净利润为 4,451,285.93 元，同比减少 2,512,829.97 元，同比下降 36%。

报告期内，随着宏观调控的深入，房地产行业的融资渠道不断萎缩，融资成本持续提高，通过资本市场与银行实现融资难度很大。因此，公司董事会通过提高现有资产的运营能力，转让盈利能力较弱的资产或子公司，以求充分挖掘资产价值，缓解资金压力，提高资金使用效率。

2011年4月12日，本公司与厦门市志诚行物业管理有限公司（下称：厦门志诚行）签订《海发大厦二期租赁合同》，厦门志诚行物业租赁海发大厦二期约14300平方米，租赁单价为35元/平方米，每月租金为505,000元，租赁期限为12年。2011年9月，由于公司将海发二期物业作为注入资产对控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司进行增资扩股，公司与厦门志诚行的租赁关系也同时由厦门旭飞房地产开发有限公司承接。厦门志诚行原为公司的下属子公司，公司于2010年8月份将其转让，由于租赁协议签订时转让未满1年，因此厦门志诚行为本公司的关联公司，该交易为关联交易。厦门旭飞房地产开发有限公司从2011年10月份开始收到租金，截止本报告期末，该公司获得的租金收入为1,018,464元，占到营业收入的11.34%。

为了更好整合、梳理公司及下属子公司的业务关系，2011年4月，本公司对下属子公司厦门旭飞房地产发有限公司进行增资扩股。（相关决议经2011年4月12日召开的第七届董事会第五次会议，以及2011年4月29日召开的2011年第一次临时股东大会审议通过）增资扩股的方式为资产及现金注入，其中现金注入2000万元，资产注入7000万元，注入的资产为位于厦门市湖里区寨上长乐路3、5号的

海发大厦二期物业。增资扩股后厦门旭飞地产股本为人民币1亿元，本公司占股份比例提高至99%。注入资产海发大厦二期物业产权已于2011年9月24日变更登记至厦门旭飞地产名下，同时已于2011年9月27日办理完成厦门旭飞地产注册资本的工商变更登记手续。增资扩股完成后，厦门旭飞房地产开发有限公司成为公司房地产开发业务的平台。

此外，由于控股子公司深圳市旭飞投资管理有限公司的物业租赁业务收益率较低，为尽快回笼资金，提高资金使用效率，公司在经多方接触后，与杨超先生于2011年7月15日达成转让该公司90%股权的协议，转让价格为3336万元人民币。该次股权转让为母公司带来投资收益366万元，为公司带来投资收益530.24万元（合并口径）。

报告期内，公司下属子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司为广州市佳欣怡投资有限公司所属的环庆花园项目完成前期策划、项目定位、规划设计、报批报建及营销策划服务，并已为该项目办理好了“四证”工作（即建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证），获得380万元人民币收入。2011年5月20日，该公司的股权结构进行了调整，调整后，深圳市旭飞投资管理有限公司和深圳市好时光商务咨询有限公司分别持有该公司90%和10%的股权。2011年9月，公司完成转让深圳市旭飞投资管理有限公司的股权之后，深圳市旭飞置业顾问有限公司不再为公司的控股子公司。

报告期内，本公司继续将拥有的旭飞花园A1/A2栋裙楼交给深圳市旭飞实业有限公司承包经营，深圳市旭飞实业有限公司向公司支付承包租赁费为2,968,960，占到公司营业收入的33.06%。

2、公司主营业务及其经营情况

按行业和分产品划分公司的主营业务收入和主营业务利润构成情况如下：

主营业务分行业情况（万元）						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房屋租赁	454.67	203.40	55.26	-16.09	-38.92	16.71
物业管理及其它	443.38	35.00	92.11	47.99	-52.66	16.79
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）

无	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
---	------	------	------	------	------	------

报告期内，公司共实现主营业务收入 8,980,462.22 元，主要由房屋租赁、物业管理为主，因此没有大额采购事项，无需列示司主要供应商及客户情况。其中，房屋租赁收入为 454.67 万元，占到主营业务收入的 50.63%；物业管理收入为 443.38 万元，占到主营业务收入的 49.37%。

新业务情况：报告期内，公司与关联方厦门市志诚行物业管理有限公司就海发二期物业签订了期限为 12 年的租赁合同，随着海发二期物业于 2011 年 9 月注入到公司控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司，双方的租赁关系由子公司厦门旭飞房地产开发有限公司承接。厦门旭飞房地产开发有限公司从 2011 年 10 月份开始收到租金，截止本报告期末，该公司获得的租金收入为 1,018,464 元。

地区	营业收入（单位：万元）	营业收入比上年增减（%）
厦门	119.84	64.45
深圳	778.21	-82.19

3、公司资产构成分析

项目	期末占比	期初占比	增减幅度	
应收账款	0.00%	0.00%	0.00%	
预付账款	0.00%	0.46%	-100.00%	本期转让深圳市旭飞投资管理公司及其子公司，预付账款已不纳入合并范围
其他应收款	0.10%	0.07%	48.88%	
存货	0.00%	0.00%	0.00%	
投资性房地产	68.64%	27.18%	159.98%	通过对子公司厦门旭飞房地产有限公司追加投资，以完工的海发二期项目投入厦门旭飞房地产公司，作为投资性房地产核算
长期股权投资	0.00%	0.92%	-100.00%	本期转让按照权益法核算的深圳市桐林会所管理有限公司、深圳远基权投资基金管理有限公司全部长期股权投资。
固定资产	0.32%	10.03%	-96.75%	本年度转让深圳旭飞投资管理公司，深圳旭飞项下固定资产不再并入合并报表
在建工程	10.60%	49.65%	-78.02%	本期于在建工程中核算的海发二期工程已完工，作为对子公司厦门旭飞房地产追加投资转为子公司厦门旭飞房地产公司投资性房地产核算

短期借款	0.00%	0.00%	0.00%	
其他应付款	14.87%	18.31%	-16.40%	
长期借款	0.00%	0.00%	0.00%	

4、报告期内期间费用分析

项目	本年金额	上年金额	增减额	增减幅度	原因
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00%	
管理费用	5,809,284.11	6,711,540.55	-902,256.44	-13.44%	
财务费用	42,670.86	-28,768.08	71,438.94	248.33%	财务费用增加主要是因为公司向关联企业深圳市富怡投资咨询有限公司借款人民币2000万元产生的利息支出。
所得税	1,075,125.33	1,979,520.95	-904,395.62	-45.69%	所得税减少是因为本年利润总额相比上年减少3,415,874.29元。

5、公司现金流量表分析

项目	本年金额	上年金额	增减额	增减幅度	原因
经营活动产生的现金净流量净额	-39,449.90	1,696,082.15	-1,735,532.05	-102.33%	经营活动产生的现金本期比上期减少1,735,532.05元,影响因素为本年度经营性现金净流入同比上期944,186.47元,经营性现金流出本年度比上年度同比增791,345.58元。
投资活动产生的现金净流量净额	17,136,810.52	7,205,675.78	9,931,134.74	137.82%	本期投资活动的现金流入主要来自于转让控股子公司深圳市旭飞投资管理有限公司股权,较前期减少5,369,564.37元。但本期投资活动现金流出较前期减少15,300,699.11元。
筹资活动产生的现金净流量净额	0.00	-10,336,300.00	10,336,300.00	100.00%	

6、主要控股公司、参股公司的经营情况及业绩分析

截止 2011 年 12 月 31 日，公司主要控股公司有三个：厦门旭飞房地产开发有限公司、厦门市旭飞置业顾问有限公司、深圳市旭飞网络技术有限公司。

(1) 厦门旭飞房地产开发有限公司

成立日期：2000 年 11 月 1 日

增资扩股日期：2011 年 9 月 27 日

注册资本：10000 万元

法定代表人：张质良

(a) 经营范围：1、房地产开发与经营；2、批发、零售工艺美术品、日用百货、金属材料、电器机械及器材、电子产品及通信设备、建筑材料、汽车零配件、计算机及软件、渔需物资、五金交电化工、塑料制品、橡胶制品、纺织品；3、电子产品及通信设备、仪器仪表、文化办公用机械、电器机械及器材制造。

(b) 财务状况：本报告期内，公司以海发二期物业与 2000 万现金向该公司增资扩股，截止 2011 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 129,335,993.53 元，净资产为 111,853,325.11 元。

报告期内，该公司的主营业务为注入资产海发二期物业的租赁业务（详见旭飞投资 2011-006 号公告），海发二期物业于 2011 年 9 月 24 日变更登记至该公司名下，自 2011 年 10 月份开始为该公司产生租赁收入。2011 年度，该公司的主营业务收入为 1,071,320.22 元，净利润为-374,223.08 元。

(c) 成立时股东及持股情况：

深圳市厦海发投资有限公司，持有该公司 70%股权；深圳市中佳飞房地产开发有限公司，持有该公司 30%股权。

(d) 更名情况：2008 年 4 月由厦门三湘房地产开发有限公司更名为厦门旭飞房地产开发有限公司。

(e) 增资扩股情况：

公司于 2011 年 4 月 12 日召开的第七届董事会第五次会议及于 2011 年 4 月 29 日召开的 2011 年第一次临时股东大会审议通过了《关于对下属子公司厦门旭飞房地产开发有限公司增资扩股的议案》，增资扩股的方式为资产及现金注入，其中现金注入 2000 万元，资产注入 7000 万元，注入的资产为位于厦门市湖里区寨上长乐

路3、5号的海发大厦二期物业。增资扩股后厦门旭飞房地产开发有限公司股本为人民币1亿元。

注入资产海发大厦二期物业产权于 2011 年 9 月 24 日变更登记至厦门旭飞地产名下，并于 2011 年 9 月 27 日办理完成厦门旭飞地产注册资本的工商变更登记手续。报告期内，厦门旭飞地产的增资扩股工作已全部完成。（详见旭飞投资 2011-007、2011-043 号公告）

(f) 历次股权变更情况

股权变更日期	变更形式	注册资本	变更前股权结构		变更后股权结构	
			股东名称	持股比例	股东名称	持股比例
2005 年 6 月	股权转让	1000 万元	深圳市厦海发投资有限公司	70%	厦门旭飞投资股份有限公司	70%
			深圳市中佳飞房地产开发有限公司	30%	深圳市中佳飞房地产开发有限公司	30%
2008 年 4 月	股权转让	1000 万元	厦门旭飞投资股份有限公司	70%	厦门旭飞投资股份有限公司	90%
			深圳市中佳飞房地产开发有限公司	30%	厦门志诚行物业管理有限公司	10%
2008 年 6 月	股权转让	1000 万元	厦门旭飞投资股份有限公司	90%	厦门旭飞投资股份有限公司	90%
			厦门志诚行物业管理有限公司	10%	深圳市旭飞置业顾问有限公司	10%
2011 年 9 月	增资扩股	10000 万元	厦门旭飞投资股份有限公司	90%	厦门旭飞投资股份有限公司	99%
			深圳市旭飞置业顾问有限公司	10%	深圳市旭飞置业顾问有限公司	1%

(2) 厦门市旭飞置业顾问有限公司

成立日期：2011 年 7 月 7 日

注册资本：100 万元

法定代表人：张质良

经营范围：房地产中介服务、房屋租赁、投资咨询（不含证券、期货等须许可的金融咨询项目）。

(a) 财务状况：截止报告期末，该公司的总资产为 1,066,273.82 元，净资产 996,273.82 元。报告期内，该公司无实际经营业务，暂未实现营业收入，净利润为-3726.18 元。

(b) 成立时股东及持股情况：

厦门旭飞房地产开发有限公司，持有该公司 80% 股权；厦门银润投资股份有限公司，持有该公司 20% 股权。

(3) 深圳市旭飞网络技术有限公司

成立日期：2007 年 10 月 12 日

注册资本：100 万元

法定代表人：李厚洋

经营范围：计算机网络技术。

(a) 财务状况：截止报告期末，该公司的总资产为 2882 元，净资产-7118 元。报告期内，该公司无实际经营业务，暂未实现营业收入，净利润为 0 元。

(b) 成立时股东及持股情况：

深圳市安华房地产置业顾问有限公司，持有该公司 50% 股权；侯科昌，持有该公司 50% 股权。

(c) 更名情况：2008 年 1 月 4 日，公司名称由深圳市蓝海金匙网络技术有限公司变更为深圳市旭飞网络技术有限公司。

(d) 历次股权变更情况：

股权变更日期	变更形式	注册资本	变更前股权结构		变更后股权结构	
			股东名称	持股比例	股东名称	持股比例
2008 年 1 月 4 日	股权转让	100 万元	深圳市安华房地产置业顾问有限公司	50%	深圳市安华房地产置业顾问有限公司	70%
			侯科昌	50%	侯科昌	20%
			-	-	李启村	10%

现股东之间的关系：现股东侯科昌与李启村与本公司之间不存在任何关联关系，现股东之间不存在关联关系。

7、经营过程中出现的问题与困难

报告期内，公司业务受行业环境以及历史遗留问题的影响，经营过程中存在以下主要问题：

（1）主营业务薄弱；

报告期内，房地产行业受宏观调控影响，市场需求低迷以及融资渠道减少限制了公司主营业务的发展。而且，公司的主营业务较为单一，主要依靠现有物业的租赁及管理，且多为与原实际控制人的关联方发生的关联交易。公司在报告期内发生实际控制人变更，治理层和经营层的调整与对接在一定程度上也影响了公司主营业务的开展。

（2）海发一期遗留问题仍未解决；

本报告期内，海发大厦二期物业已经完工并对外出租，且作为注入资产投资增资到控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司。但是，海发大厦一期的历史遗留问题仍旧未得到解决。我司将针对该问题进行专题讨论，争取形成可行的解决方案。

（3）融资困难

报告期内，公司难以通过银行及资本市场实现融资，只能通过转让经营效率较低的子公司来回笼资金。

二、对公司未来发展的展望

公司目前的状况是长期陷于资金紧张导致主营业务房地产业务发展不理想。而目前，虽然房地产市场的刚性需求仍然存在，各类细分市场依然存在一定的发展机遇，但国内房地产市场正处于调控的大环境影响，整个房地产产业趋于低谷。

未来一个阶段公司将在这个大环境下做好两方面工作，一是在原有主营业务房地产业务不景气的情况下积极探索与开拓新的业务增长点，积极寻找公司可以承担的合适项目，在当前艰难环境下努力实现公司稳步发展。其次，加强内部管理，盘活现有资产，增强企业实力以迎接未来的机遇与挑战，希望未来逐步改变公司多年来的状况。

2012年的经营计划及资金需求及使用计划如下：

- （1）加强公司现有物业的合同管理，防范业务风险，稳定租金收益。
- （2）探索采用多种融资方式和渠道进行融资，期望解决公司资金长期紧张的现

状；

(3) 积极开拓新的业务，不排除寻求采取合资，合作等方法积极运用好公司现有资源，改善公司的赢利状况。

(4) 关注房地产大环境的变化，选择合适机会寻求为公司现有主营业务长期可持续发展进行储备土地或资源，公司将视新增项目的规模或资源的实际情况调整资金需求及使用计划并相应作出融资计划。

三．报告期内的投资情况

1、 公司在报告期年度内未募集资金，亦无报告年度之前募集资金的使用延续到本报告年度内。

2、 非募集资金投资情况

本报告期内，公司以 3336 万元的价格转让下属子公司深圳市旭飞投资管理有限公司 90%的股权，并于 2011 年 9 月 18 日收讫转让款。

2011 年 1 月，公司下属子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司于 2011 年 1 月 18 日参加珠海市香洲区会同股份合作公司商住用地的公开竞标，最终以占地面积 2130 元/平方米的价格中标取得该项目的合作开发权，并支付 1000 万元保证金。2011 年 4 月 29 日，双方签订《合作开发合同书》，就会同项目有关运作程序及款项支付办法进行了约定。(详见公司于 2011 年 1 月 21 日刊登的 2011-001 号公告，以及于 2011 年 5 月 5 日刊登的 2011-018 号公告)

公司以 2000 万现金，并以海发大厦二期物业评估作价 8058.29 万元(其中 7000 万元公司作为注册资本金注入厦门旭飞地产，剩余价值作为资本公积)注入厦门旭飞地产，对厦门旭飞房地产开发有限公司进行增资扩股。增资扩股事宜于 2011 年 9 月 27 日全部完成。

报告期内，公司与控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司共同出资 100 万元人民币成立厦门市旭飞置业顾问有限公司，股权比例为公司持股 20%，厦门旭飞房地产开发有限公司持股 80%。

四．审计意见及会计政策

公司本期会计政策、会计估计无重大变化，无需要披露的前期会计差错更正事项。审计机构利安达会计师事务所对公司 2011 年年度财务报告出具带强调事项无保留意见的审计报告。(详见厦门银润投资股份有限公司 2011 年度审计报

告)

五、董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

2011 年，公司共召开了十一次董事会。

(1) 第七届董事会第四次会议：2011 年 4 月 7 日于深圳召开，会议审议通过如下决议：

下属子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司与广州佳欣怡投资有限公司及深圳市桐林房地产开发有限公司就桐林公寓（原名：环庆花园）营销策划、项目定位、规划设计、报批报建等服务事宜签订《补充协议书》。

相关公告刊登在 2011 年 4 月 8 日的《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

(2) 第七届董事会第五次会议：2011 年 4 月 12 日于深圳召开，会议审议通过如下决议：

审议通过下属子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司与中原房地产代理（深圳）有限公司签订《桐林公寓项目销售代理合同》；

审议通过本公司与厦门志诚行物业管理有限公司签订《海发大厦二期租赁合同》；

审议通过《本公司对下属子公司厦门市旭飞房地产开发有限公司进行增资扩股的议案》；

审议通过《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》。

相关公告刊登在 2011 年 4 月 13 日的《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

(3) 第七届董事会第六次会议：2011 年 4 月 25 日于深圳召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《公司 2010 年年度报告全文及报告摘要》；

审议通过《2010 年年度财务报表审计报告》；

审议通过《2010 年度公司董事会工作报告》；

审议通过《公司 2010 年度财务决算报告》；

审议通过《公司 2010 年度利润分配预案》；

审议通过《董事会薪酬与考核委员会关于公司董事、监事薪酬的意见》；

审议通过《关于公司审计单位对本公司出具带强调事项无保留审计意见的专项说明的议案》；

审议通过《董事会关于内部控制制度的自我评价报告》；

审议通过《继续聘请利安达会计师事务所有限责任公司为 2011 年度审计机构的议案》；

审议通过《2011 年度第一季度报告全文及正文》；

审议通过《关于召开 2010 年年度股东大会的议案》。

相关公告刊登在 2011 年 4 月 26 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(4) 第七届董事会第七次会议：2011 年 5 月 9 日于深圳召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《外部信息使用人管理办法》；

审议通过本公司向控股股东的关联企业深圳市富怡投资咨询有限公司借款的议案。

相关公告刊登在 2011 年 5 月 10 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(5) 第七届董事会第八次会议：2011 年 5 月 26 日于深圳召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《关于郑宏先生辞去公司副总经理职务的议案》；

审议通过《内幕信息知情人管理制度》。

相关公告刊登在 2011 年 5 月 27 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(6) 第七届董事会第九次会议：2011 年 6 月 29 日于深圳召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《本公司与深圳市富怡投资咨询有限公司签订<补充协议书>的议案》

审议通过下属子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司与深圳市桐林房地产开发有限公司及中原代理（深圳）有限公司签订《协议书》。

审议通过《郭俊东辞去公司董事职务的议案》；
审议通过《陈敏辞去公司董事职务的议案》；
审议通过《增补廖春荣先生为公司董事的议案》；
审议通过《增补张浩先生为公司董事的议案》；
审议通过《关于召开 2011 年第二次临时股东大会的议案》

相关公告刊登在 2011 年 6 月 30 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(7) 第七届董事会第十次会议：2011 年 7 月 18 日于深圳召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《关于转让下属子公司深圳市旭飞投资管理有限公司 90%股权的议案》

审议通过张质良先生辞去公司董事及董事长职务；
审议通过曹玉鸥女士辞去公司总经理职务；
审议通过代玉同先生辞去公司独立董事职务；
审议通过郭俊东先生辞去公司财务负责人职务；
审议通过陈敏女士辞去公司副总经理职务；
选举张浩先生任公司董事长；
聘请吴崇林先生任公司总经理；
聘请张乙珺女士任公司财务负责人；
聘请汤丽莉女士任公司副总经理；
增补吴崇林先生为公司董事的议案；
增补雷星晖先生为公司独立董事的议案；
审议通过《关于召开 2011 年第三次临时股东大会的议案》。

相关公告刊登在 2011 年 7 月 19 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(8) 第七届董事会第十一次会议：2011 年 8 月 28 日于厦门召开，会议审议通过如下决议：

审议通过张乙珺女士辞去公司财务负责人职务；
审议通过《聘请吴崇林先生代理公司财务部门负责人的议案》；

审议通过《公司 2011 年半年度报告全文及报告摘要》

相关公告刊登在 2011 年 8 月 30 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(9) 第七届董事会第十二次会议：2011 年 10 月 19 日于上海召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《关于公司更名并相应修改公司章程的议案》。

相关公告刊登在 2011 年 10 月 20 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(10) 第七届董事会第十三次会议：2011 年 10 月 27 日于厦门召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《公司 2011 年度第三季度报告全文及正文》。

相关公告刊登在 2011 年 10 月 28 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(11) 第七届董事会第十四次会议：2011 年 12 月 13 日于上海召开，会议审议通过如下决议：

审议通过《曹玉鸥女士辞去公司董事会秘书职务的议案》；

审议通过《聘请王寅先生任公司董事会秘书的议案》。

相关公告刊登在 2011 年 12 月 14 日的《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会在授权范围内，根据公司《章程》和股东大会赋予的权力和义务，严格按照《公司法》及上市公司各项管理规定规范运作，严格按照股东大会的决议和授权，认真贯彻执行了股东大会的各项决议。

(1) 2011 年第一次临时股东大会的执行情况。

此次会议形成如下决议：《关于海发大厦二期物业租赁的关联交易议案》、《关于对下属子公司厦门旭飞房地产开发有限公司增资扩股的议案》。

董事会在股东大会通过上述决议后，较高效率地予以执行。其中，海发大厦二期物业已于 2011 年 9 月份达到交付条件并整体出租给厦门志诚行物业管理有限公司，在本报告期内贡献 1,018,464.00 元租金收入；此外，根据厦门旭飞房

地产开发有限公司增资扩股的方案，注入资产海发大厦二期物业产权于 2011 年 9 月 24 日变更登记至厦门旭飞房地产开发有限公司名下，于 2011 年 9 月 27 日办理完成厦门旭飞房地产开发有限公司注册资本的工商变更登记手续，厦门旭飞房地产开发有限公司的增资扩股已全部完成。

(2) 2010 年年度股东大会的执行情况

此次会议形成如下决议：《2010 年年度报告全文及报告摘要》、《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年度利润分配预案》、《关于公司董事、监事薪酬的议案》、《继续聘请利安达会计师事务所有限责任公司任 2011 年度审计机构的议案》、《增补郑嘉猷为公司监事》。

公司董事会严格按照 2010 年年度股东大会审议通过的上述议案进行财务决算及利润分配以及发放薪酬。

(3) 2011 年第二次临时股东大会的执行情况

此次会议形成如下决议：《增补廖春荣先生为公司董事的议案》、《增补张浩先生为公司董事的议案》、《增补陈峰先生为公司监事的议案》。

股东大会形成上述决议后，廖春荣先生、张浩先生、陈峰先生勤勉、尽职地履行董事及监事职责。其中，张浩先生经第七届董事会第十次会议审议通过，担任为公司董事长；陈峰先生经第七届监事会第七次会议审议通过，担任公司监事会主席职务。

(4) 2011 年第三次临时股东大会的执行情况

此次会议审议通过了如下决议：《关于转让下属子公司深圳市旭飞投资管理有限公司 90% 股权的议案》、《增补吴崇林先生为公司董事的议案》、《增补雷星晖先生为公司独立董事的议案》、《增补王新元先生为公司监事的议案》。

上述决议形成后，董事会马上执行股权转让的具体事项，并于 2011 年 8 月 15 日完成了股权转让的工商变更登记手续，办理了有关移交手续，于 2011 年 9 月 18 日收到了剩余股权转让款项，股权转让的工作已全部完成。

3、审计委员会的履职情况

报告期内，根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所有关法律法规，以及《董事会专门委员会实施细则》、《董事会审计委员会工作制度》的相关规定，

公司董事会审计委员会全体委员勤勉尽责，切实发挥职能作用。报告期内，审计委员会的具体履职情况如下：

(1) 与审计机构的沟通及督促工作

审计委员会认真审阅了财务部提供的年度财务报表，对2011年年度报告与审计机构利安达会计事务所注册会计师进行了年报审计工作的事前、事中和事后沟通，具体沟通内容如下：

事前沟通：2012年2月29日，审计委员会与利安达会计师事务所针对年报审计的事前事项进行了沟通，双方讨论了如下事项：

- a. 审计范围和时间；
- b. 充分保持双向沟通；
- c. 与审计人员沟通交流的管理层范围；
- d. 会计政策、会计估计与财务报表披露的看法；
- e. 审计过程中重大问题的沟通机制；
- f. 沟通事项在业务约定书中的体现。

事中沟通：2012年3月9日，审计委员会与利安达会计师事务所针对预审之后发现的问题进行了沟通，双方就以下重要事项进行了沟通与明确：

- a. 出售深圳市旭飞投资管理有限公司及其子公司的问题；
- b. 深圳市旭飞置业顾问有限公司2011年（转让前）向深圳市桐林地产开发有限公司收取代理服务收入的问题；
- c. 固定资产、在建工程、投资性房地产核算问题；
- d. 关联方资金往来大额资金是否异常、大股东及其关联方是否存在资金占用的问题；
- e. 公司持续经营问题。

事后沟通：2012年4月5日，审计委员会与利安达会计师事务所就出具初步审计意见的财务报告进行了事后沟通。

审计委员会根据审计报告的时间安排，严格督促审计机构按照流程按时、保质地完成年报审计工作，利安达会计师事务所于2012年1月11日进场预审，2012年3月26日出具初步审计意见的财务报告，2012年4月24日出具正式的年度审计报告，确保了年度审计工作的顺利完成。

(2) 关联交易关系审查

本报告期间，审计委员会对出让控股子公司深圳市旭飞投资管理有限公司 90% 股权交易中的交易双方——杨超和公司之间的关联关系进行了核查，核查结果及时反馈给公司董事会，为董事会对该交易事项的审议提供了重要依据。

(3) 审计委员会关于利安达会计师事务所从事 2011 年度审计报告的总结报告

按照中国证监会公告【2008】48 号文和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则 2 号——年度报告的内容与格式》（2007 年修订）的有关要求，董事会审计委员会对利安达会计师事务所开展 2011 年度审计工作进行总结，具体内容如下：

2011 年度审工作由利安达会计师事务所（以下简称“利安达”）负责。

2011 年 12 月 13 日，公司管理层与利安达就年报审计工作进行了初步接触，管理层就公司经营情况进行了全面介绍，并就年度报告审计初步提出具体的质量要求、时间安排；

2012 年 1 月 11 日，利安达会计师事务所入场预审，开展了本部外勤审计、外地所属企业现场审计；

2012 年 2 月 29 日，利安达与公司审计委员会进行了事前沟通，就包括具体时间安排与审计范围等关键事前事项进行了沟通；

2012 年 3 月 9 日，利安达与公司审计委员会就预审过程中发现的以下问题进行了事中沟通：

- a. 出售深圳市旭飞投资管理有限公司及其子公司的问题；
- b. 深圳市旭飞置业顾问有限公司 2011 年（转让前）向深圳市桐林地产开发有限公司收取代理服务收入的问题；
- c. 固定资产、在建工程、投资性房地产核算问题；
- d. 关联方资金往来大额资金是否异常、大股东及其关联方是否存在资金占用的问题；
- e. 公司持续经营问题等进行了讨论、沟通和确认。

2012 年 3 月 26 日，利安达出具初步审计意见的年度审计报告；

2012 年 4 月 5 日，利安达与审计委员会就出具初步审计意见的年度审计报告进行了事后沟通。

2012年4月24日，利安达出具正式年度审计报告。

综上所述，审计委员会认为：公司2011年度审计报告反映了公司截止2011年12月31日的资产负债状况和2011年的经营情况，并同意以此报告为基础制作公司2010年度报告及报告摘要。

(4) 下年度续聘或改聘会计师事务所

审计委员会经审议认为：在年报审计过程中，利安达会计师事务所有限责任公司严格按照《中国注册会计师审计准则》等规定，以及双方沟通确定的时间安排，按时、保质地完成了2011年度审计工作。利安达工作勤勉专业、态度严谨审慎，其出具的审计报告真实、客观地反映了公司2011年度的资产状况及经营情况，同意续聘该利安达会计师事务所为公司2012年度审计机构。该决议需提请公司董事会及股东大会审议。

4、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会严格履行应尽的责任，于2011年1月28日召开第七届董事会薪酬与考核委员会第一次会议审议通过了董事、监事及高级管理人员薪酬方案，交由于2011年5月26日召开的2010年年度股东大会审议通过，明确了董、监、高薪酬发放的具体标准。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会还对公司2010年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的年度薪酬分配情况进行了认真审核，认为公司董事、监事和高级管理人员的薪酬决策程序规范，薪酬发放标准符合规定，公司董事、监事和高级管理人员薪酬披露情况真实、准确。

5、本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所的审计，公司2011年度实现净利润4,451,285.93元，未分配利润为-1,332,439.65元，经公司董事会研究决定：2011年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司前三年现金分红情况

	现金分红金额 (含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润(元)	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2010	0.00	7,032,034.67	0.00%
2009	0.00	1,042,308.17	0.00%

2008	0.00	-11,851,600.88	0.00%
------	------	----------------	-------

6、公司继续选定《证券时报》作为公司唯一信息披露报纸。

第八章 监事会报告

本报告期内，公司监事会遵循《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》和相关法律法规的要求，监事会对公司依法运作情况、财务情况、重大收购或出售资产事项、关联交易、内部控制情况、公司董事会及高级管理人员的履职情况等重要事项严格履行监督职责，为公司的规范运作和健康发展提供了有力保障。

一、监事会会议情况简介

报告期内，共召开了五次监事会会议。

1、第七届监事会第三次会议

第七届监事会第三次会议于 2011 年 4 月 25 日召开，会议审议通过如下议案：

- (1) 《公司2010年年度报告全文及报告摘要》
- (2) 《2010年年度财务报表审计报告》
- (3) 《公司2010年度公司监事会工作报告》
- (4) 《公司2010年度利润分配议案》
- (5) 《董事会关于内部控制制度的自我评价报告》
- (6) 董事会出具的《关于公司审计单位对本公司出具带强调事项无保留审计意见的专项说明》
- (7) 《公司2011年度第一季度报告全文及正文》
- (8) 田青女士辞去公司监事职务

会议决议刊登于2011年4月26日的《证券时报》及巨潮资讯网。

2、第七届监事会第四次会议

第七届监事会第四次会议于2011年5月26日召开，会议审议通过选举郑嘉猷先生任公司监事会主席的议案。

会议决议刊登于2011年5月27日的《证券时报》及巨潮资讯网。

3、第七届监事会第五次会议

第七届监事会第五次会议于 2011 年 6 月 29 日召开，会议审议通过如下议案：

- (1) 《黄汉娟女士辞去公司监事的议案》
- (2) 《增补陈峰先生为公司监事的议案》

会议决议刊登于2011年6月30日的《证券时报》及巨潮资讯网。

4、第七届监事会第六次会议

第七届监事会第六次会议于 2011 年 7 月 18 日召开,会议审议通过如下议案:

- (1) 《郑嘉猷先生辞去公司监事及监事会主席的议案》
- (2) 《增补王新元先生为公司监事的议案》

会议决议刊登于2011年7月19日的《证券时报》及巨潮资讯网。

5、第七届监事会第七次会议

第七届监事会第七次会议于 2011 年 8 月 5 日召开,会议审议通过如下议案:

- (1) 选举陈峰先生任公司监事会主席

会议决议刊登于2011年8月6日的《证券时报》及巨潮资讯网。

二. 监事会对有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

监事会列席了2011年历次董事会会议和股东大会,并认为:董事会忠实执行了股东大会的决议,董事会的各项决议符合《公司法》等法律法规和《公司章程》的要求,切实履行了诚信义务,未出现损害公司、股东利益的行为。

监事会对2011年的经营活动及高级管理人员的履职情况进行了持续、有效的监督,并认为:公司管理层认真执行董事会的各项决议,为维护公司的持续健康发展和股东利益最大化,勤勉尽责,未发现公司经营层有违反法律、法规、公司《章程》或损害公司利益的行为。

监事会认为:报告期内,公司依据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《章程》的要求规范运作,决策程序合法。公司建立了完善的法人治理结构和严格的内部控制制度,逐步形成了规范的管理体系。

2、对公司内部控制自我评价报告的独立意见

监事会已审阅了公司2011年内部控制自我评价报告,认为:公司的内部控制制度符合国家法律、法规的要求,较为合理、完整地体现公司的现实需要;公司能较为有效地执行内部控制制度,执行过程亦不存在重大偏差,该报告客观反映了报告期内公司内部控制体系建立和执行的现状。

3、对公司财务情况与年度报告的独立意见

报告期内,监事会对公司的年度财务审计报告进行了认真、细致的检查,听取财务部门对公司年度财务状况的说明,认为公司财务管理规范,2011年年度报

告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程的有关规定，没有发现参与 2011 年年度报告编制和审计人员有违反保密规定的行为；年报的内容和格式符合中国证监会和深圳证券交易所的规定；年报真实反映了公司2011年度的财务状况及经营现状。

4、对公司最近一次募集资金使用情况的独立意见

本年度公司没有募集资金，也没有前年度募集资金的使用延续至本年度的情况；

5、对收购、出售资产及关联交易情况的独立意见

报告期内，公司出售控股子公司深圳市旭飞投资管理有限公司90%的股权，以及发生的关联交易主要是基于自身经营、发展的需要，交易价格合理，决策程序合规，披露及时，没有发现内幕交易，没有损害部分股东的权益或造成公司资产的损失。

本报告期内，公司未发生重大收购事项。

6、对年度报告审计意见的独立意见

本年度财务报告审计机构利安达会计师事务所出具了带强调事项无保留意见的审计意见，监事会认可该意见，并会督促董事会有效地推动解决强调事项。

第九章 重要事项

一．报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二．报告期内，公司无破产重整相关事项。

三．报告期内，公司未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的股权。

四．报告期内，公司收购及出售资产、企业合并事项。

报告期内，公司存在如下出售资产事项：

1、转让控股子公司深圳市旭飞投资管理有限公司 90%的股权

本公司与杨超于 2011 年 7 月 15 日签订《股权转让协议书》，本公司将所持有的深圳市旭飞投资管理有限公司(下称:旭飞管理公司)90%股权以人民币 3336 万元转让给杨超。(详见本公司 2011-033 号公告)。本次交易经公司于 2011 年 7 月 18 日召开的第七届董事会第十次会议，以及于 2011 年 8 月 5 日召开的 2011 年第三次临时股东大会审议通过，独立董事对该交易发表了独立意见。

双方已于 2011 年 8 月 15 日完成了上述股权转让的工商变更登记手续，并办理了有关移交手续，本公司于 2011 年 9 月 18 日收到了剩余股权转让款项，上述股权转让的工作已全部完成。(详见本公司 2011-042 号公告)

该次股权转让为母公司带来投资收益 366 万元，为公司带来投资收益 530.24 万元(合并口径)。

五．报告期内，公司无股权激励计划的实施。

六．关联交易事项

1、销售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易	本年发生额		上年发生额	
		定价方式及决策程序	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州市佳欣怡投资有限公司	深圳旭飞置业顾问有限公司为其提供项目策划活动	参考市场价	3,800,000.00	100.00	2,000,000.00	100.00

根据公司的子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司与广州市佳欣怡投资有限公司于 2009 年 6 月签订的《协议书》，由其为广州市佳欣怡投资有限公司所属的环庆花园项目提供前期策划、项目定位、规划设计、报批报建及营销策划等活动。报告期内，深圳市旭飞置业顾问有限公司已按协议的要求完成前期策划、项目定位、规划设计、报批报建及营销策划服务，并已为该项目办理好了“四证”工作（即建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证）。本公司子公司在收到其支付的服务费 380 万元后确认收入。

2、关联出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
厦门旭飞房地产开发有限公司	厦门志诚行物业管理有限公司	海发大厦二期物业	2011.10.1	2023.9.30	市场价	1,018,464.00
厦门银润投资股份有限公司	深圳市旭飞实业有限公司	旭飞花园 A1/A2 栋裙楼	1999.4.16	2014.10.15	市场价	2,968,960.00

根据厦门旭飞房地产开发有限公司与厦门志诚行物业管理有限公司签订的海发大厦二期物业租赁合同，厦门旭飞房地产开发有限公司将海发大厦二期整体出租给厦门志诚行物业管理有限公司，每月租金 509,232.00 元，本期收取租金 1,018,464.00 元后确认收入。

根据本公司与深圳市旭飞实业有限公司签订的《旭飞花园 A1、A2 栋裙楼承包经营协议书》及其补充协议书，本公司将拥有的旭飞花园 A1/A2 栋裙楼交给深圳市旭飞实业有限公司承包经营，2011 年深圳市旭飞实业有限公司向本公司支

付承包租赁费 2,968,960.00 元。

3、与关联方的债权债务

经 2011 年 5 月 9 日召开的第七届董事会第七次会议审议通过，公司向控股股东的关联企业深圳市富怡投资咨询有限公司借款人民币 2000 万元，借款期限为 120 天，借款利率按当期银行基准利率计算 5.85% 计算(2011 年 4 月 6 日公布)。

经 2011 年 6 月 29 日召开的第七届董事会第九次会议审议通过，公司与深圳市富怡投资咨询有限公司（下称富怡公司）签订《补充协议书》，约定签订协议的三日内返还借款人民币 1000 万元，2011 年 7 月 9 日前返还款人民币 1000 万元。借款利息按实际借款时间计算，在返还借款本金时一并支付。

七、重大合同及其履行情况

1、本报告期内，公司重大资产收购及出售。

详见本章第四条“报告期内，公司收购及出售资产、企业合并事项”的描述。

2、本报告期内，无其他公司托管公司资产情况。

3、本报告期内，公司无托管其他公司资产情况。

4、本报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理事项。

5、本报告期内，公司无重大担保情况。

八、公司、持有公司股份 5%以上（含 5%）的股东、董事、实际控制人承诺事项

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项。

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	廖春荣	1、廖春荣先生已做出保持上市公司的独立性的承诺。 2、廖春荣先生关于关联交易的承诺：“本人以及本人控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（以下统称‘本人的关联企业’），将来尽可能避免与旭飞投资发生关联交易。如果旭飞投资在今后的经营活动中必须与本人或本人的关联企业发生不可避免的关联交易，本人将促使此等交易严格按照国家有关法律、法规和公司的有关规定履行有关程	公司现与廖春荣先生的控制企业保持人员、资产、财务、机构及业务的五分开，同时未发生

		<p>序，在股东大会涉及关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；与旭飞投资依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本人及本人的关联企业将不会要求或接受旭飞投资给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害旭飞投资及其他股东的合法权益。本人及本人的关联企业将严格和善意地履行其与旭飞投资签订的各种关联交易协议。本人及本人的关联企业将不会向旭飞投资谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。”</p> <p>3、廖春荣先生关于同业竞争的承诺：“本人承诺，本次权益变动完成后，本人及本人拥有控制权的其他企业将严格按照地域划分，不进入旭飞投资的业务地域范围内开展相关业务；如本人及本人拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与旭飞投资的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知旭飞投资，在通知中所指定的合理期间内，旭飞投资做出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予旭飞投资；在外部条件允许的合适情况下，本人将优先把本人拥有控制权的与旭飞投资可能存在同业竞争的资产和业务置入上市公司。”</p>	任何关联交易，亦未产生同业竞争情况
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	厦门银润投资股份有限公司	如果公司未来进行“与海发大厦项目资产剥离出上市公司相关的”重大资产重组，在首次提出资产重组停牌前，必须已经完成海发大厦的剥离，或者提供已经具备剥离条件的证明。	公司暂未进行其他重组

九、公司聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内，公司继续聘任利安达会计师事务所为本公司提供审计服务。

十、报告期内，公司投资者关系管理及接待调研及采访等相关情况

公司董事会办公室负责信息披露和投资者关系管理工作，采用电话、传真、网络、电子邮件、面谈等形式数次与投资者进行交流。公司及相关信息披露义务人在接待股东的电话及来访时，根据深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》的各项要求，遵循了公平信息披露原则，没有实行差别对待政策，没有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或者泄露非公开信息的情况。

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
2011 年 3 月 23 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营情况，未提供资料
2011 年 3 月 28 日	董事会办公室	电话沟通	证券日报记者	赣州稀土借壳传闻，已明确否认，未提供资料
2011 年 4 月 15 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	关于海发大厦二期租赁事宜，未提供材料
2011 年 5 月 20 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营情况，未提供材料
2011 年 6 月 16 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	实际控制人变更事宜，未提供材料
2011 年 6 月 20 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	实际控制人变更事宜，未提供材料
2011 年 7 月 19 日	董事会办公室	电话沟通	大众证券报	公司高管更换事宜，未提供资料
2011 年 07 月 20 日	董事会办公室	电话沟通	经理日报	公司高管更换事宜，未提供资料
2011 年 08 月 08 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司办公室搬迁事宜，未提供资料
2011 年 09 月 22 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	子公司转让事宜及公司经营情况，未提供资料
2011 年 10 月 13 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司未来经营计划，未提供资料
2011 年 10 月 23 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司更名事宜，未提供资料
2011 年 12 月 14 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司更名事宜，未提供资料

十一．报告期内，公司、公司董事会及董事无受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评及深圳证券交易所公开谴责的情形。

十二．其它重要事项

1、实际控制人变更

2011 年 6 月 8 日，本公司接到控股股东深圳椰林湾投资策划有限公司的函告，椰林湾公司之控股股东香港远基有限公司的股东黄怡女士和黄少辉先生拟将远基公司的 100% 的股权转让给自然人廖春荣先生，由此本公司控股股东椰林湾公司的实际控制人已由黄少良先生、黄富琪先生变更为廖春荣先生。（具体详见 2011 年 6 月 14 日的本公司 2011-024 号公告以及于 2011 年 6 月 30 日刊登的

本公司2011-026 号公告)

2、对控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司增资扩股

经 2011 年 4 月 12 日召开的第七届董事会第五次会议，以及 2011 年 4 月 29 日召开的 2011 年第一次临时股东大会审议通过，本公司对下属子公司厦门旭飞房地产开发有限公司进行增资扩股。增资扩股的方式为资产及现金注入，其中现金注入 2000 万元，资产注入 7000 万元，注入的资产为位于厦门市湖里区寨上长乐路 3、5 号的海发大厦二期物业。

增资扩股后厦门旭飞房地产开发有限公司股本为人民币 1 亿元，公司占股份比例提高至 99%，另一股东深圳市旭飞置业顾问有限公司 1%。注入资产海发大厦二期物业产权已于 2011 年 9 月 24 日变更登记至厦门旭飞房地产开发有限公司名下，同时已于 2011 年 9 月 27 日办理完成厦门旭飞房地产开发有限公司注册资本的工商变更登记手续。(详见本公司 2011 年 4 月 13 日刊登的 2011-007 号公告，以及于 2011 年 9 月 30 日刊登的 2011-043 号公告)

3、股权结构调整

(1) 2011 年 3 月 11 日，下属子公司深圳市旭飞投资管理有限公司与黄权华共同投资成立珠海旭飞房地产开发有限公司，注册资本金 100 万元，其中旭飞管理公司占 90%股权。

(2) 2011 年 6 月 8 日，下属子公司厦门旭飞房地产开发有限公司将其持有的深圳市旭飞置业顾问有限公司 60%股权及 10%股权分别以人民币 82.8 万元及 13.8 万元转让给深圳市旭飞投资管理有限公司、深圳市好时光商务咨询有限公司；

(3) 2011 年 7 月 6 日，深圳市旭飞置业顾问有限公司将其持有的深圳市桐林会所管理有限公司 30%股权以人民币 33.9 万元转让给自然人林友焕先生；

(4) 2011 年 7 月 7 日，公司与控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司共同出资 100 万元人民币成立厦门市旭飞置业顾问有限公司，股权比例为公司持股 20%，厦门旭飞房地产开发有限公司持股 80%。

(5) 2011 年 7 月 8 日，深圳市旭飞置业顾问有限公司将其持有的深圳市好时光商务咨询有限公司 30%股权以人民币 39 万元转让给自然人王志明先生；

(6) 2011 年 7 月 8 日，深圳市旭飞投资管理有限公司将其持有的深圳市好时

光商务咨询有限公司 70%股权以人民币 91 万元转让给自然人刘德进先生；

(7) 2011 年 7 月 11 日，深圳市旭飞置业顾问有限公司将厦门旭飞房地产开发有限公司 1%股权以 100 万元的价格转让给厦门旭飞置业顾问有限公司；

(8) 2011 年 7 月 15 日，公司将深圳市旭飞投资管理有限公司 90%的股权以 3336 万元转让给自然人杨超。

4、办公室调整

本公司从 2011 年 8 月 6 日起取消在深圳设立办公室，公司在厦门市湖里区寨上长乐路 3 号海发大厦 15 层的办公室正常办公。另本公司增设上海办公室，具体联系地址及电话如下：上海市吴中路 686 弄 3 号楼 D 栋 9 楼。电话：021-62351655，021-54222877；传真：021-64019890。

第十章 财务报告

(附后)

第十一章 备查文件目录

- 一、载有本公司法定代表人张浩先生、主管会计工作负责人杨小虎先生、会计机构主管人员林远秀女士签名并盖章的会计报表。
- 二、载有利安达会计师事务所有限责任公司盖章、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。

厦门银润投资股份有限公司

法定代表人：

2012 年 4 月 24 日

审计报告

利安达审字[2012]第 1130 号

厦门银润投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的厦门银润投资股份有限公司（以下简称银润投资公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2011 年度合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是银润投资公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，银润投资公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了银润投资公司 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2011 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

四、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注十一、1 所述,银润投资公司海发大厦一期收取的认购款从 2006 年度起一直挂在其他应付款科目,今后能否转作收入存在不确定性;相关建造成本一直在在建工程中列示。本段内容不影响已发表的审计意见。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一二年四月二十四日

合并资产负债表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

资 产	附注	2011-12-31	2010-12-31
流动资产：			
货币资金	五、1	38,970,490.06	21,873,129.44
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2		
预付款项	五、4		879,328.45
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	196,104.00	131,719.83
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		39,166,594.06	22,884,177.72
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、5		1,767,650.68
投资性房地产	五、6	136,041,012.37	52,327,637.80
固定资产	五、7	627,457.16	19,303,023.18
在建工程	五、8	21,004,474.60	95,581,179.40
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	17,305.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、10	1,328,793.57	631,429.30
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		159,019,042.70	169,610,920.36
资产总计		198,185,636.76	192,495,098.08

合并资产负债表（续）

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	2011-12-31	2010-12-31
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	51,658.71	51,658.71
预收款项	五、14	13,841,597.78	240,000.00
应付职工薪酬	五、15		
应交税费	五、16	-3,035,284.63	-331,245.41
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、17	29,469,568.89	35,252,551.18
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		40,327,540.75	35,212,964.48
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	五、18	338,849.60	354,173.12
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		338,849.60	354,173.12
负债合计		40,666,390.35	35,567,137.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、19	96,195,107.00	96,195,107.00
资本公积	五、20	58,065,668.82	61,925,668.82
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、21	4,590,910.24	4,590,910.24
未分配利润	五、22	-1,332,439.65	-5,783,725.58
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		157,519,246.41	156,927,960.48
少数股东权益			
所有者权益合计		157,519,246.41	156,927,960.48
负债和所有者权益总计		198,185,636.76	192,495,098.08

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附附注系财务报表组成部分)

合并利润表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

项 目	附注	2011-12-31	2010-12-31
一、营业收入	五、23	8,980,462.22	44,414,458.46
减：营业成本	五、23	2,383,996.80	27,492,471.00
营业税金及附加	五、24	507,392.77	1,197,300.76
销售费用			
管理费用	五、25	5,809,284.11	6,711,540.55
财务费用	五、26	42,670.86	-28,768.08
资产减值损失	五、27	11,768.00	303,020.08
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）	五、28	5,302,412.88	204,742.70
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）		5,527,762.56	8,943,636.85
加：营业外收入			
减：营业外支出	五、29	1,351.30	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,526,411.26	8,943,636.85
减：所得税费用	五、30	1,075,125.33	1,979,520.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,451,285.93	6,964,115.90
归属于母公司所有者的净利润		4,451,285.93	7,032,034.67
少数股东损益			-67,918.77
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、31	0.0463	0.0731
（二）稀释每股收益	五、31	0.0463	0.0731
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		4,451,285.93	6,964,115.90
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,451,285.93	7,032,034.67
归属于少数股东的综合收益总额			-67,918.77

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

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		8,614,234.22	8,654,458.46
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	五、32	147,862.78	1,051,825.01
经营活动现金流入小计		8,762,097.00	9,706,283.47
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		1,214,462.55	2,995,581.37
支付的各项税费		4,970,936.20	2,566,763.66
支付的其他与经营活动有关的现金	五、32	2,616,148.15	2,447,856.29
经营活动现金流出小计		8,801,546.90	8,010,201.32
经营活动产生的现金流量净额		-39,449.90	1,696,082.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		500,000.00	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			36,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,245,399.97	114,964.34
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,745,399.97	36,114,964.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,708,589.45	27,409,288.56
投资所支付的现金		900,000.00	1,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		13,608,589.45	28,909,288.56
投资活动产生的现金流量净额		17,136,810.52	7,205,675.78
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			
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			10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			336,300.00
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			10,336,300.00
筹资活动产生的现金流量净额			-10,336,300.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		17,097,360.62	-1,434,542.07
加：期初现金及现金等价物余额		21,873,129.44	23,307,671.51

六、期末现金及现金等价物余额		38,970,490.06	21,873,129.44
-----------------------	--	---------------	---------------

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

年度：2011年度

单位：元

项 目	本 年 金 额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	96,195,107.00	61,925,668.82	-	-	4,590,910.24		-5,783,725.58	-	156,927,960.48	
加：会计政策变更									-	
前期差错更正									-	
其他									-	
二、本年年初余额	96,195,107.00	61,925,668.82	-	-	4,590,910.24	-	-5,783,725.58	-	156,927,960.48	
三、本年增减变动金额	-	-3,860,000.00	-	-	-	-	4,451,285.93	-	591,285.93	
（一）净利润							4,451,285.93		4,451,285.93	
（二）其他综合收益									-	
上述（一）和（二）小计	-						4,451,285.93	-	4,451,285.93	
（三）所有者投入和减少资本	-	-3,860,000.00					-	-	-3,860,000.00	
1. 所有者投入资本									-	
2. 股份支付计入所有者权益的金额									-	

3. 其他		-3,860,000.00								-3,860,000.00
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积										-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配										-
4. 其他										-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-
2. 盈余公积转增资本（或股本）										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
(七) 其他										-
四、本年年末余额	96,195,107.00	58,065,668.82	-	-	4,590,910.24	-	-1,332,439.65	-	-	157,519,246.41

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

合并所有者权益变动表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

年度：2011年度

单位：元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权 益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	96,195,107.00	61,905,668.82			4,590,910.24		-13,590,800.68		343,918.39	149,444,803.77
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	96,195,107.00	61,905,668.82	-	-	4,590,910.24	-	-13,590,800.68	-	343,918.39	149,444,803.77
三、本年增减变动金额	-	20,000.00	-	-	-	-	7,807,075.10	-	-343,918.39	7,483,156.71
（一）净利润							7,032,034.67		-67,918.77	6,964,115.90
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	7,032,034.67	-	-67,918.77	6,964,115.90
（三）所有者投入和减少资本	-	20,000.00	-	-	-	-	775,040.43	-	-275,999.62	519,040.81
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		20,000.00					775,040.43		-275,999.62	519,040.81

(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积										-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配										-
4. 其他										-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-
2. 盈余公积转增资本（或股本）										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
(七) 其他										-
四、本年年末余额	96,195,107.00	61,925,668.82	-	-	4,590,910.24	-	-5,783,725.58	-	-	156,927,960.48

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

母公司资产负债表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		31,612,413.68	20,221,227.43
交易性金融资产			
应收票据		-	-
应收账款	十二、1	-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十二、2	194,104.00	1,639,160.00
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		31,806,517.68	21,860,387.43
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	112,815,585.72	38,700,000.00
投资性房地产		50,053,641.00	52,327,637.80
固定资产		486,450.80	337,405.12
在建工程		21,004,474.60	95,581,179.40
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		17,305.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		184,377,457.12	186,946,222.32
资产总计		216,183,974.80	208,806,609.75

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司资产负债表（续）

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	2011-12-31	2010-12-31
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		51,658.71	51,658.71
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		-3,291,792.27	-715,506.79
应付利息			
应付股利			
其他应付款		60,711,701.46	51,588,458.42
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		57,471,567.90	50,924,610.34
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		338,849.60	354,173.12
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		338,849.60	354,173.12
负债合计		57,810,417.50	51,278,783.46
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		96,195,107.00	96,195,107.00
资本公积		58,065,668.82	58,065,668.82
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		4,590,910.24	4,590,910.24
一般风险准备			
未分配利润		-478,128.76	-1,323,859.77
所有者权益合计		158,373,557.30	157,527,826.29
负债和所有者权益总计		216,183,974.80	208,806,609.75

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司利润表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十二、4	3,148,860.00	39,594,414.00
减：营业成本	十二、4	2,273,996.80	26,753,136.64
营业税金及附加		174,897.25	931,435.46
销售费用			
管理费用		3,115,496.56	3,220,335.86
财务费用		74,700.70	-4,508.59
资产减值损失		11,768.00	297,872.29
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十二、5	3,660,000.00	
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)		1,158,000.69	8,396,142.34
加：营业外收入			4,119,171.39
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,158,000.69	12,515,313.73
减：所得税费用		312,269.68	1,716,826.18
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		845,731.01	10,798,487.55
五、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		845,731.01	10,798,487.55

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司现金流量表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元

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		3,148,860.00	3,702,936.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,670,505.16	16,632,799.51
经营活动现金流入小计		13,819,365.16	20,335,736.31
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		939,017.88	1,186,249.43
支付的各项税费		3,624,138.56	1,292,526.64
支付其他与经营活动有关的现金		1,637,622.55	1,606,990.31
经营活动现金流出小计		6,200,778.99	4,085,766.38
经营活动产生的现金流量净额		7,618,586.17	16,249,969.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		33,360,000.00	700,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			36,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		33,360,000.00	36,700,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,387,399.92	25,272,335.43
投资支付的现金		20,200,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		29,587,399.92	25,272,335.43
投资活动产生的现金流量净额		3,772,600.08	11,427,664.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计			10,000,000.00
偿还债务支付的现金			336,300.00
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			10,336,300.00
筹资活动产生的现金流量净额			-10,336,300.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		11,391,186.25	17,341,334.50

厦门银润投资股份有限公司 2011 年年度报告

加：期初现金及现金等价物余额		20,221,227.43	2,879,892.93
六、期末现金及现金等价物余额		31,612,413.68	20,221,227.43

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011年度

金额单位：元

项目	附注	本年金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额		96,195,107.00	58,065,668.82			4,590,910.24		-1,323,859.77	157,527,826.29
加：1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
二、本年初余额		96,195,107.00	58,065,668.82			4,590,910.24		-1,323,859.77	157,527,826.29
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)								845,731.01	845,731.01
(一) 净利润								845,731.01	845,731.01
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计								845,731.01	845,731.01
(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									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									

1. 资本公积转增资本 (或股本)									
2. 盈余公积转增资本 (或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本年年末余额		96,195,107.00	58,065,668.82			4,590,910.24		-478,128.76	158,373,557.30

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

2011年度

金额单位：元

	附注	上年金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额		96,195,107.00	58,065,668.82	-	-	4,590,910.24		-12,122,347.32	146,729,339
加：1. 会计政策变更									-
2. 前期差错更正									-
3. 其他									-
二、本年初余额		96,195,107.00	58,065,668.82	-	-	4,590,910.24		-12,122,347.32	146,729,339
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-		-	-	-		10,798,487.55	10,798,488
(一) 净利润								10,798,487.55	10,798,488
(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-		10,798,487.55	10,798,488
(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									-
2. 提取一般风险准备									-

3. 对所有者（或股东）的分配									-
4. 其他									-
（五）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）									-
2. 盈余公积转增资本（或股本）									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
（六）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取									-
2. 本期使用									-
（七）其他									-
四、本年年末余额		96,195,107.00	58,065,668.82			4,590,910.24		-1,323,859.77	157,527,826.29

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：林远秀

厦门银润投资股份有限公司

财务报表附注

截止 2011 年 12 月 31 日

(除特别说明外,金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

1、历史沿革

厦门银润投资股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身是厦门市海洋渔业开发公司,于 1984 年 10 月经厦门市水产局批准成立。1992 年 5 月 22 日经厦门市经济体制改革委员会厦体改[1992]011 号文批准改制为股份有限公司,同年 6 月向社会公开发行股票,1993 年 1 月 18 日正式注册成立厦门市海洋渔业开发股份有限公司,1993 年 10 月 26 日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]84 号文批准向社会公开发行人民币普通股 20,750,600 股,并于 1993 年 11 月 1 日在深圳证券交易所上市交易。1995 年 2 月 21 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门海发投资实业股份有限公司,2001 年 5 月 17 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门旭飞实业股份有限公司,2002 年 10 月 29 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门好时光实业股份有限公司,2005 年 6 月 18 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门旭飞投资股份有限公司,2012 年 3 月 9 日经股东大会审议以及厦门市工商局核准更名为厦门银润投资股份有限公司(股票简称银润投资)。公司目前的注册资本为人民币 96,195,107.00 元。

2、公司法定代表人:张浩。

3、注册地:福建省厦门市湖里区寨上长乐路 3 号 15 层。

4、办公地:(1)厦门市湖里区寨上长乐路 3 号 15 层

(2)上海市吴中路 686 弄 3 号楼 D 栋 9 楼

5、本公司母公司是:深圳椰林湾投资策划有限公司。

6、本公司最终实际控制人:廖春荣。

7、所处行业

公司所属行业为综合行业。

8、经营范围

本公司经批准的经营范围:对工业、商业、房地产业、文化行业的投资;房地产开发、

经营；房地产经纪、代理；物业服务；海洋渔业（不含水产养殖业、捕捞业）；电子产品及通讯设备、仪器仪表、文化办公用机械、电子机械及器材制造；代售车、船票；批发、工艺美术品（不含金银首饰）、日用百货、金属材料、电器机械及器材、电子产品及通讯设备、建筑材料、汽车零备件、计算机及软件、渔需物资、五金交电化工（化学危险品除外）、塑料制品、橡胶制品、纺织品。

9、主要产品及服务

目前公司主要业务为房地产开发经营及房屋租赁。

10、公司在报告期间内主营业务发生变更、股权发生重大变更、发生重大并购、重组的有关说明

无

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本年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。

3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发生股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围,合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的,不纳入合并报表范围。

(2) 购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司,在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;对于同一控制下企业合并取得的子公司,自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中,合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资,公司在编制合并财务报表时,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整所有者权益(资本公积),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时,对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致,编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整;对非同一控制下企业合并取得的子公司,已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时,本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额,如该少数股东有义务且有能力弥补,则冲减少数股东权益;否则有关超额亏损将由本公司承担。

7、现金等价物的确定标准

本公司之现金等价物指持有期限短(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现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易

本公司发生的外币交易，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折合算成人民币记账。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

9、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

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和指定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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定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是指满足下列条件之一的金融资产或金融：

- a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相

关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；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。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——

或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（3）金融资产的转移及终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、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之和。

本公司的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：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、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，将所收到的对价确认

为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(4) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d、债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- g、债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

a、持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

b、可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，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，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，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，计入资产减值损失。

10、应收款项

(1) 坏账的确认标准

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、死亡、资不抵债、现金流严重不足等，经公司董事会批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

(2) 坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面

价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。对合并报表范围内各公司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。

按组合计提坏账的应收款项：

<u>组合类型</u>	<u>确定组合的依据</u>	<u>按组合计提坏账准备的计提方法</u>
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
<u>账龄</u>		<u>计提比例</u>
1 年以内（含 1 年）		2%
1 年以上—2 年（含 2 年）		10%
2 年以上—3 年（含 3 年）		50%
3 年以上		100%

(3) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

1、存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- (1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货在取得时按照实际成本入账。

存货按开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等进行分类。

存货盘存制度采用永续盘存制。

3、存货的取得按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定，发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4、本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或

类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，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。

12、长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、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。

(1) 投资成本确定

本公司分别以下情况对长期股权投资进行计量：

合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为企业合并发生的各项费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（ ）在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

()在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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,按照下列规定确定其投资成本:

a、以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出,但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利,应作为应收项目单独核算。

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

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

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量,则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本,换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益;若非货币资产交换不同时具备上述两个条件,则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资,按取得的股权的公允价值作为初始投资成本,初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2)后续计量及损益确认方法

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。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响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,采用的成本法核算。

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。

a、采用成本法核算时,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

b、采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时,在被投资单位账面净利润的基础上,对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额,以及以本公司取得投资时有

关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整,并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销,在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失,按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限(投资企业负有承担额外损失义务的除外);如果被投资单位以后各期实现盈利的,在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后,按超过未确认的亏损分担额的金额,依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,按原剩余期限直线法摊销,摊销金额计入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有共同控制:A.任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。B.涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。C.各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中,或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长限制情况下经营时,通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制,合营各方仍应当按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有重大影响:A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。B.参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。C.与被投资单位之间发生重要交易。D.向被投资单位派出管理人员。E.向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法:

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查,根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时,将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金和/或为资本增值而持有的房地产,包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧(摊销)率(%)
房屋、建筑物	4	30-40	2.40-3.20

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价,可收回金额低于成本的,按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复,前期已计提的减值准备不得转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时,按取得时的实际成本予以确认:

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;

该固定资产的成本能够可靠地计量。

与固定资产有关的后续支出,符合上述确认条件的,计入固定资产成本;不符合上述确认条件的,发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	30	4	3.20
机器设备	8	4	12.00
运输工具	10	4	9.60
办公设备及其他	8	4	12.00

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断,当存在减值迹象,估计可收回金额低于其账面价值时,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。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的,表明固定资产资产可能发生了减值:

资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;

市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高,从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏;

资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等；

其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

15、在建工程

（1）在建工程的分类

本公司在建工程以立项项目进行分类。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，应当对在建工程进行减值测试：

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形

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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，暂停借款费用的资本化。

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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发

生的利息费用,减去将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后的金额,确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断,能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,作为使用寿命有限的无形资产;无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产,估计其使用寿命时通常考虑以下因素:运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况;现在或潜在的竞争者预期采取的行动;为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出,以及公司预计支付有关支出的能力;对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制,如特许使用期、租赁期等;与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。

(3) 寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果重新复核后仍为不确定的,应当在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时,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,同时计提相无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的,对无形资产进行减值测试:

A.该无形资产已被其他新技术等所替代,使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响;

B.该无形资产的市价在当期大幅下跌,并在剩余年限内可能不会回升;

C.其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;具有完成该无形资产并使用或出售的意图;无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,

无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

19、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

该义务是公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

(2) 预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

(3) 最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

20、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计

入相关成本或费用，相应增加负债。

存在等待期的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

存在等待期的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据：

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）实施股份支付计划的会计处理

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额

21、收入

收入确认原则和计量方法：

(1) 商品销售收入

本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

收入的金额能够可靠地计量；

相关的经济利益很可能流入企业；

相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 建造合同收入

当建造合同的结果可以可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、合同总收入能够可靠地计量；
- b、与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- c、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- d、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- b、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索赔及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

a、合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

b、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(3) 提供劳务

本公司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。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、收入的金额能够可靠地计量；
- b、相关的经济利益很可能流入企业；
- c、交易的完工进度能够可靠地确定；
- d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- a、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；
- b、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。

(4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：

- 与交易相关的经济利益能够流入企业公司；
- 收入的金额能够可靠地计量。

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。

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。

22、政府补助

(1) 政府补助的确认条件

- 企业能够满足政府补助所附条件；
- 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的类型及会计处理方法

与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

(3) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(4) 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- 不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(1) 递延所得税资产的确认依据

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

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

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

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

(2) 递延所得税负债的确认

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

商誉的初始确认；

同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

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

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

24、主要会计政策、会计估计的变更

无

25、前期会计差错

无

26、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

三、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

1、流转税

税项	税目	税率
商品房销售收入	营业税	5%
租赁收入	营业税	5%
物业管理收入	营业税	5%

2、企业所得税

根据国发[2007]39号文,深圳、厦门等经济特区的企业享受的低税率,可以自2008年1月1日起,在新的企业所得税法施行后5年内逐步过度到法定税率。即2008年按18%税率执行,2009年按20%税率执行,2010年按22%税率执行,2011年按24%税率执行,2012年按25%税率执行。

3、房产税

按房屋原值扣除30%的余值后按1.2%或按房租收入的12%计交。

4、城市维护建设税：按当期应交增值税、消费税和营业税的7%计交。

5、教育费附加：按当期应交增值税、消费税和营业税的3%计交。

6、地方教育费附加：按当期应交增值税、消费税和营业税的2%计交。

7、个人所得税

员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
厦门旭飞房地产开发有限公司	全资子公司	厦门市	房地产开发	10,000.00 万元	房地产开发与经营；批发、零售工艺美术品、日用百货、金属材料、电器机械及器材、电子产品及通信设备、建筑材料、汽车零配件、计算机及软件、渔需物资、五金交电化工、塑料制品、

					橡胶制品、纺织品；电子产品及通信设备、仪器仪表、文化办公用机械、电器机械及器材制造。
深圳市旭飞网络技术有限公司	控股子公司	深圳市	网络技术服务	100.00 万元	计算机网络技术。
厦门旭飞置业顾问有限公司	全资子公司	厦门市	置业服务	100.00 万元	房地产中介服务、房屋租赁、投资咨询。

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%
厦门旭飞房地产开发有限公司	10,000.00 万元	0.00	100	100
深圳市旭飞网络技术有限公司	70.00 万元	0.00	70	70
厦门旭飞置业顾问有限公司	100.00 万元	0.00	100	100

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
厦门旭飞房地产开发有限公司	是	0.00		
深圳市旭飞网络技术有限公司	是	0.00		
厦门旭飞置业顾问有限公司	是	0.00		

4、合并范围发生变更的说明

合并范围变更及理由

(1) 本公司编制 2010 年度合并财务报表时纳入合并范围的深圳市旭飞投资管理有限公司、深圳市旭飞置业顾问有限公司、深圳市好时光商务咨询有限公司于 2011 年 8 月 15 日作价转让给自然人杨超，本期在编制合并报表时上述三家公司已不纳入合并范围。

(2)，本公司与全资子公司厦门旭飞房地产开发有限公司在 2011 年 7 月 7 日出资 100 万元，共同投资设立厦门旭飞置业顾问有限公司，并拥有厦门旭飞置业顾问有限公司股份的 100%，所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了厦门旭飞置业顾问有限公司。

5、本期纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名 称	期末净资产	本期净利润
-----	-------	-------

名称	期末净资产	本期净利润
厦门旭飞置业顾问有限公司	996,273.82	-3,726.18

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市旭飞投资管理有限公司	33,464,203.12	-287,338.76
深圳市旭飞置业顾问有限公司	8,167,428.88	2,224,504.54
深圳市好时光商务咨询有限公司	726,265.33	-176,638.59

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	年末数	年初数
库存现金	367,484.91	689,889.45
银行存款	38,603,005.15	21,183,239.99
合计	38,970,490.06	21,873,129.44

货币资金年末较期初增加 78.17% ,主要原因是本期出售深圳市旭飞投资管理有限公司及其子公司收到的货币资金。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00

应收账款种类的说明：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	0.00	0.00	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
3 年以上	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>
合计	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>

续表：

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	0.00	0.00	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
3 年以上	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>
合计	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>

(2) 应收账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
深圳隆德信建设有限公司	本公司工程施工方	70,560.00	3 年以上	100.00

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,956,110.43	100.00	4,760,006.43	96.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>4,956,110.43</u>	<u>100.00</u>	<u>4,760,006.43</u>	<u>96.04</u>

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,891,182.08	100.00	4,759,462.25	97.31
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	<u>4,891,182.08</u>	<u>100.00</u>	<u>4,759,462.25</u>	<u>97.31</u>

单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	67,112.00	1.35	408.00
1 至 2 年	123,600.00	2.49	14,200.00
2 至 3 年	0.00		0.00
3 年以上	<u>4,765,398.43</u>	<u>96.15</u>	<u>4,745,398.43</u>
合计	<u>4,956,110.43</u>	<u>100.00</u>	<u>4,760,006.43</u>

续表：

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	123,600.00	2.53	2,972.00
1 至 2 年	0.00		0.00
2 至 3 年	22,183.65	0.45	11,091.82
3 年以上	<u>4,745,398.43</u>	<u>97.02</u>	<u>4,745,398.43</u>
合计	<u>4,891,182.08</u>	<u>100.00</u>	<u>4,759,462.25</u>

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

(3) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例%
三亚金海旅业公司	非关联方	2,049,285.89	3 年以上	41.35
同安冷冻厂	非关联方	1,046,652.00	3 年以上	21.12
厦海科发	非关联方	685,314.98	3 年以上	13.83
厦门市财政局建安工程劳保费	非关联方	302,386.00	3 年以上	6.10
海南三亚"碧海蓝天"项目	非关联方	<u>160,000.00</u>	3 年以上	<u>3.23</u>
合计		<u>4,243,638.87</u>		<u>85.62</u>

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内			<u>879,328.45</u>	<u>100.00%</u>
合计			<u>879,328.45</u>	<u>100.00%</u>

预付款项年末比期初减少 100%，主要原因是 本期转让深圳市旭飞投资管理公司及其

子公司已不纳入合并范围。

5、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
无					
小 计					
二、权益法核算的长期股权投资					
深圳市桐林会所管理有限公司	267,650.68	-267,650.68	0.00	0.00	0.00
深圳市远基股权投资基金管理 有限公司	<u>1,500,000.00</u>	<u>-1,500,000.00</u>	0.00	0.00	0.00
小 计	<u>1,767,650.68</u>	<u>-1,767,650.68</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,767,650.68</u>	<u>-1,767,650.68</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

续表：

被投资单位名称	投资成本	在被投资单 位持股比例	在被投资单位 表决权比例	在被投资单位持股比例 与表决权比例不一致的 说明	本年现 金红利
一、成本法核算的长期股权投资					
无					
二、权益法核算的长期股权投资					
深圳市桐林会所管理有限公司	339,000.00	30%	30%		<u>0.00</u>
深圳市远基股权投资基金管理有 限公司	1,500,000.00	30%	30%		<u>0.00</u>

6、投资性房地产

(1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>71,057,836.80</u>	<u>86,332,701.37</u>	<u>0.00</u>	<u>157,390,538.17</u>
1. 房屋、建筑物	71,057,836.80	86,332,701.37	0.00	157,390,538.17
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>18,730,199.00</u>	<u>2,619,326.80</u>	<u>0.00</u>	<u>21,349,525.80</u>
1. 房屋、建筑物	18,730,199.00	2,619,326.80	0.00	21,349,525.80
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
三、投资性房地产账面净值合计	<u>52,327,637.80</u>	<u>83713374.57</u>		<u>136,041,012.37</u>
1. 房屋、建筑物	52,327,637.80	83713374.57	0.00	136,041,012.37
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
1. 房屋、建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00

五、投资性房地产账面价值合计	<u>52,327,637.80</u>	<u>83,713,374.57</u>	<u>0.00</u>	<u>136,041,012.37</u>
1. 房屋、建筑物	52,327,637.80	83,713,374.57	0.00	136,041,012.37
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00

注：1、本年投资性房地产计提的折旧 2,619,326.80 元。

2、本期投资性房地产增加主要是海发二期已完工并对外出租。

7、固定资产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>25,521,620.29</u>	259,593.00	24,888,012.95	893,200.34
房屋及建筑物	24,888,012.95		24,867,521.95	20,491.00
运输设备	195,167.00	191,060.00	-	386,227.00
电子及其他设备	438,440.34	68,533.00	20,491.00	486,482.34
		<u>本年新增</u>	<u>本年计提</u>	
二、累计折旧合计	<u>6,218,597.11</u>	65,533.28	6,018,387.21	265,743.18
房屋及建筑物	5,943,507.21	-	5,923,016.21	20,491.00
运输设备	57,720.00	19,938.93	74,880.00	2,778.93
电子及其他设备	217,369.90	45,594.35	20,491.00	242,473.25
三、固定资产账面净值合计	19,303,023.18			627,457.16
房屋及建筑物	18,944,505.74			
运输设备	137,447.00			383,448.07
电子及其他设备	221,070.44			244,009.09
四、减值准备合计	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
房屋及建筑物	0.00			0.00
运输设备	0.00			0.00
电子及其他设备	0.00			0.00
五、固定资产账面价值合计	19,303,023.18			627,457.16
房屋及建筑物	18,944,505.74			
运输设备	137,447.00			383,448.07
电子及其他设备	221,070.44			244,009.09

注：本年折旧额 65,533.28 元。

8、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
海发大厦一期	21,004,474.60	0.00	21,004,474.60	19,334,518.58	0.00	19,334,518.58
海发大厦二期	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>76,246,660.82</u>	<u>0.00</u>	<u>76,246,660.82</u>
合 计	<u>21,004,474.60</u>	<u>0.00</u>	<u>21,004,474.60</u>	<u>95,581,179.40</u>	<u>0.00</u>	<u>95,581,179.40</u>

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初数	本年增加	转入固定资产	其他减少	期末数
海发大厦一期		19,334,518.58	1,669,956.02			21,004,474.60
海发大厦二期		<u>76,246,660.82</u>	<u>7,388,220.90</u>		<u>83,634,881.72</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>95,581,179.40</u>	<u>9,058,176.92</u>		<u>83,634,881.72</u>	<u>21,004,474.60</u>

续表：

项目名称	工程投入占	工程进度	利息资本化	其中：本期利	本期利息	资金来源
	预算比例%		累计金额	息资本化金	资本化率%	
海发大厦一期	100	100%				自有资金
海发大厦二期	<u>100</u>	<u>100%</u>	<u>459,151.62</u>			银行借款
合 计	<u>100</u>	<u>100%</u>	<u>459,151.62</u>			

(3) 1995 年度公司在厦门湖里寨上长乐路政府划拨用地(土地使用性质为办公自用)改造海发大厦一期,原综合办公楼改建为普通小户型,通过让渡方式对外让渡使用权。2006 年年末,海发大厦一期已对外销售,但销售海发大厦一期收到款项暂不能确认为收入,该项目改造所发生的成本一直在本科目中列示,具体原因见附注十一、1。

在建工程项目变动情况的说明:本期在建工程减少是海发大厦二期已完工并作为投资增资到厦门旭飞房地产公司,在投资性房地产科目核算。

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计		17,305.00		17,305.00
财务软件		17,305.00		17,305.00
二、累计摊销合计				
财务软件				
三、无形资产账面净值合计				
财务软件				
四、减值准备合计				
财务软件				
五、无形资产账面价值合计		17,305.00		17,305.00
财务软件		17,305.00		17,305.00

10、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
办公室装修	<u>631,429.30</u>	<u>1,333,598.97</u>	<u>255,422.17</u>	<u>380,812.53</u>	<u>1,328,793.57</u>	
合 计	<u>631,429.30</u>	<u>1,333,598.97</u>	<u>255,422.17</u>	<u>380,812.53</u>	<u>1,328,793.57</u>	

11、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异		
其中：资产减值准备	4,830,566.43	4,830,022.25
预计负债	<u>338,849.60</u>	<u>354,173.12</u>
合 计	<u>5,169,416.03</u>	<u>5,184,195.37</u>

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异。

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金额
可抵扣差异项目	
坏账准备	4,830,566.43
预计负债	<u>338,849.60</u>
小计	<u>5,169,416.03</u>

12、资产减值准备

项 目	年初账面余 额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	4,830,022.25	11,768.00	0.00	11,223.82	4,830,566.43
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产 减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>4,830,022.25</u>	<u>11,768.00</u>	<u>0.00</u>	<u>11,223.82</u>	<u>4,830,566.43</u>

13、应付账款

(1) 截止 2011 年 12 月 31 日, 应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日后偿还金额
正大贸易有限公司	1,600.00	三年以上	未要求支付	
出口收汇	39,913.12	三年以上	未要求支付	
嘉达贸易有限公司	4,549.91	三年以上	未要求支付	
开源行贸易有限公司	5,595.68	三年以上	未要求支付	
合 计	51,658.71			

14、预收款项

(1) 截止 2011 年 12 月 31 日, 预收款项中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 无账龄超过 1 年的大额预收款项。

15、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		917,787.21	917,787.21	
二、职工福利费				
三、社会保险费		76,230.67	76,230.67	
其中： 医疗保险费		23,822.94	23,822.94	
基本养老保险费		41,,688.19	41,,688.19	
年金缴费				
失业保险费		5,955.74	5,955.74	
工伤保险费		2,381.90	2,381.90	
生育保险费		2,381.90	2,381.90	
四、住房公积金				
五、辞退福利				
六、工会经费和职工教育经费				
七、非货币性福利				
八、因解除劳动关系给予的补偿				
九、其他				
其中：以现金结算的股份支付		0.00	0.00	
合 计		994,017.88	994,017.88	

16、应交税费

税 种	年末数	年初数
营业税	-2,258,174.46	-2,269,336.53
企业所得税	-475,285.11	2,352,899.44

城市维护建设税	-158,072.92	-156,472.92
教育费附加	-89,412.04	-91,646.63
土地增值税	-273,760.80	-273,760.80
房产税	217,764.30	66,176.22
印花税	-333.16	-318.76
堤围税	0.00	0.00
个人所得税	<u>1,988.84</u>	<u>41,214.57</u>
合 计	<u>-3,035,284.63</u>	<u>-331,245.41</u>

17、其他应付款

(1) 截止 2011 年 12 月 31 日,其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
海发大厦一期订金及认购款	<u>24,921,837.00</u>	3 年以上	产权未确认
合 计	<u>24,921,837.00</u>		

注:挂在本科目中的海发大厦一期订金及认购款暂不能确认为收入,具体原因参见附注十一、1。

18、预计负债

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
预提利息	<u>354,173.12</u>	<u>0.00</u>	<u>15,323.52</u>	<u>338,849.60</u>
合 计	<u>354,173.12</u>	<u>0.00</u>	<u>15,323.52</u>	<u>338,849.60</u>

本公司在开发海发大厦项目时,未遵照相关规定涉嫌改变土地建设用途,导致海发大厦的原预收房款被要求退回并承担对应利息。本公司依据未来很可能赔付的情况共计提 338,849.60 元负债。

19、股本

数量单位:股

项 目	年初数	本年变动增减 (+、-)				年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他 小计	
一、有限售条件股份						
1.国家持股						
2.国有法人持股						
3.其他内资持股						
其中:境内法人持股						
境内自然人持股						
4. 外资持股						

其中：境外法人持股

境外自然人持股

有限售条件股份合计

二、无限售条件流通股份

1.人民币普通股	96,195,107	96,195,107
2.境内上市的外资股		
3.境外上市的外资股		
4.其他		
无限售条件流通股份合计	96,195,107	96,195,107
股份总数	96,195,107	96,195,107

20、资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价（股本溢价）	57,729,868.82			57,729,868.82
其他资本公积	<u>4,195,800.00</u>		<u>3,860,000.00</u>	<u>335,800.00</u>
合 计	<u>61,925,668.82</u>		<u>3,860,000.00</u>	<u>58,065,668.82</u>

本期资本公积减少是因为原合并范围的子公司本期已出售,在出售前由母公司享有的资本公积在本期结转损益。

21、盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	<u>4,590,910.24</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,590,910.24</u>
合 计	<u>4,590,910.24</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,590,910.24</u>

22、未分配利润

项 目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	-5,783,725.58	-13,590,800.68
调整年初未分配利润合计数		0.00
调整后年初未分配利润	-5,783,725.58	-13,590,800.68
加：本年归属于母公司所有者的净利润	4,451,285.93	7,032,034.67
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

其他		-775,040.43
年末未分配利润	-1,332,439.65	-5,783,725.58

23、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	8,980,462.22	8,414,458.46
其他业务收入	0.00	36,000,000.00
营业收入合计	<u>8,980,462.22</u>	<u>44,414,458.46</u>
主营业务成本	2,383,996.80	4,069,331.16
其他业务成本	0.00	23,423,139.84
营业成本合计	<u>2,383,996.80</u>	<u>27,492,471.00</u>

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	4,546,680.22	2,033,996.80	5,418,499.46	3,329,996.80
物业管理及其他	4,433,782.00	350,000.00	2,995,959.00	739,334.36
投资性房地产的出售	0.00	0.00	36,000,000.00	23,423,139.84
合 计	<u>8,980,462.22</u>	<u>2,383,996.80</u>	<u>44,414,458.46</u>	<u>27,492,471.00</u>

24、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	455,779.72	426,537.44	
城市维护建设税	31,904.04	13,944.86	
教育费附加	19,709.01	13,160.41	
土地增值税	0.00	743,658.05	
合 计	<u>507,392.77</u>	<u>1,197,300.76</u>	

25、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,580,750.25	2,995,581.37
办公费	403,686.50	243,892.53
交通费		337,933.18
折旧费	842,877.12	728,170.97
租金及物业费	158,940.00	158,940.00
水电费	10,886.40	10,886.40
审计、咨询费	275,000.00	408,000.00

董事会费用	52,602.97	0.00
业务招待费	283,308.03	329,585.13
税金	906,304.44	879,873.48
证券费	146,400.00	146,400.00
长期待摊费用摊销	250,616.77	
差旅费	409,784.91	
其他	<u>488,126.72</u>	472,277.49
合 计	<u>5,809,284.11</u>	<u>6,711,540.55</u>

26、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	172,853.77	0.00
减：利息收入	147,862.78	51,825.01
银行手续费	<u>17,679.87</u>	<u>23,056.93</u>
合 计	<u>42,670.86</u>	<u>-28,768.08</u>

27、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	<u>11,768.00</u>	<u>303,020.08</u>
合 计	<u>11,768.00</u>	<u>303,020.08</u>

28、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-71,349.32
处置长期股权投资产生的投资收益	<u>5,302,412.88</u>	<u>276,092.02</u>
合 计	<u>5,302,412.88</u>	<u>204,742.70</u>

(2) 本年度投资收益比上年度增长 25.9 倍，其原因为 本期出售深圳市旭飞投资管理有限公司及其子公司的收益。

29、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			

罚款	<u>1,351.30</u>	<u>1,351.30</u>
合 计	<u>1,351.30</u>	<u>1,351.30</u>

30、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,075,125.33	1,979,520.95
递延所得税调整	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,075,125.33</u>	<u>1,979,520.95</u>

31、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.0463	0.0463	0.0731	0.0731
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0038	0.0038	-0.0257	-0.0257

基本每股收益=P0÷S

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

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

稀释每股收益=P1/(S0 + S1 + Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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。

32、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
收到预付账款返回		1,000,000.00
利息收入	<u>147,862.78</u>	<u>51,825.01</u>
合 计	<u>147,862.78</u>	<u>1,051,825.01</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
费用中除工资、税费外的付现支出及往来等	2,425,614.51	2,447,856.29
往来借款支付的利息及银行手续费	190,533.64	0.00
合 计	2,616,148.15	2,447,856.29

33、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,451,285.93	6,964,115.90
加：资产减值准备	11,768.00	303,020.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,116,873.92	4,055,083.77
无形资产摊销		0.00
长期待摊费用摊销	255,422.17	0.00
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）		-12,576,860.16
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		0.00
财务费用（收益以“-”号填列）		0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,302,412.88	-204,742.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）		10,838.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	814,944.28	1,314,682.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,387,331.32	1,829,944.36
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-39,449.90	1,696,082.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	38,970,490.06	21,873,129.44
减：现金的期初余额	21,873,129.44	23,307,671.51
加：现金等价物的年末余额		0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	17,097,360.62	-1,434,542.07

(2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4.取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	33,360,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	33,360,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,114,600.03	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30,245,399.97	
4. 处置子公司的净资产	36,476,951.53	
流动资产	18,105,000.03	
非流动资产	26,096,225.51	
流动负债	7,724,274.01	
非流动负债	0.00	

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	38,970,490.06	21,873,129.44
其中：库存现金	367,484.91	689,889.45
可随时用于支付的银行存款	38,603,005.15	21,183,239.99
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	38,970,490.06	21,873,129.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
深圳椰林湾投资策划有限公司	本公司第一大股东	有限责任公司	深圳市	廖春荣	投资	100 万元

续表：

母公司名称	母公司对本企业的控股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳椰林湾投资策划有限公司	18.1813%	18.1813%	廖春荣	自然人

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
厦门旭飞房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	厦门市	张质良	房地产开发	10000 万	100	100
深圳市旭飞网络技术有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市	李厚洋	网络技术服务	100 万	70	70
厦门旭飞置业顾问有限公司	全资子公司	有限责任	厦门市	张质良	房地产中介	100 万	100	100

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市旭飞投资管理有限公司	2011 年出售的子公司	692537641
深圳市好时光商务咨询有限公司	2011 年出售的子公司	550302521
深圳市旭飞置业顾问有限公司	2011 年出售的子公司	670010611
深圳市富怡投资咨询有限公司	前实际控制人的子公司	
广东旭飞集团有限公司	前实际控制人的子公司	
深圳市旭飞实业有限公司	前实际控制人的子公司	
深圳市关注文化传播有限公司	前实际控制人的子公司	
深圳市川大旭飞研究院有限公司	前实际控制人的子公司	
深圳市桐林投资有限公司	前实际控制人的其他关联方	
深圳市旭道房地产开发有限公司	前实际控制人的其他关联方	
深圳市光彩红投资控股有限公司	前实际控制人的其他关联方	
深圳市志诚物业管理有限公司	前实际控制人的其他关联方	
深圳市桐林房地产开发有公司	前实际控制人的其他关联方	
北京桐林房地产开发有限公司	前实际控制人的其他关联方	
广州佳欣怡投资有限公司	前实际控制人的其他关联方	
深圳市旭雅装饰设计工程有限公司	前实际控制人的其他关联方	
深圳厦飞龙置业发展有限公司	前实际控制人的其他关联方	
深圳市好时光文化发展有限公司	前实际控制人的其他关联方	
厦门志诚行物业管理有限公司	前实际控制人的子公司	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海银润控股（集团）有限公司	现实实际控制人的子公司	
深圳中旭投资咨询有限公司	现实实际控制人的子公司	
远基有限公司（香港）	现实实际控制人的子公司	
银润控股集团有限公司	现实实际控制人的子公司	
HUA AO INTERNATIONAL INVESTMENT COMPANY LIMITED	现实实际控制人的子公司	
宁波银润物业管理有限公司	现实实际控制人的子公司	
宁波银润置业有限公司	现实实际控制人的子公司	
银润（上海）股权投资管理有限公司	现实实际控制人的子公司	
浙江台州银润投资有限公司	现实实际控制人的子公司	
浙江银润休闲旅游开发有限公司	现实实际控制人的子公司	
上海丰润装饰工程有限公司	现实实际控制人的子公司	
华澳广源矿业投资有限公司	现实实际控制人的子公司	
上海一百大统房地产有限公司	现实实际控制人的子公司	
上海银润资产管理有限公司	现实实际控制人的子公司	
上海银润置业股份有限公司	现实实际控制人的子公司	
上海银欣物资贸易有限公司	现实实际控制人的子公司	
上海佳朋房地产开发有限公司	现实实际控制人的子公司	
洛阳银润置业有限公司	现实实际控制人的子公司	
洛阳银润物业管理有限公司	现实实际控制人的子公司	

4、关联交易情况

（1）采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
广州市佳欣怡投资有限公司	深圳旭飞置业顾问有限公司为其提供项目策划活动	参考市场价	3,800,000.00	100.00	2,000,000.00	100.00

注:根据本公司的全资子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司与广州市佳欣怡投资有限公司于 2009 年 6 月签订的《协议书》,由其为广州市佳欣怡投资有限公司所属的环庆花园项目提供前期策划、项目定位、规划设计、报批报建及营销策划等活动。截至 2011 年 12 月 31 日止,深圳市旭飞置业顾问有限公司已按协议的要求完成前期策划、项目定位、规划设计、报批报建及营销策划服务,并己为该项目办理好了“四证”工作（即建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证）。本公司子公司在收到其支付的

服务费 380 万元后确认收入。

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
厦门旭飞房地产有限公司	厦门志诚行物业管理有限公司	房屋及建筑物	2011.10.1	2023.9.30	市场价	1,018,464.00
厦门银润投资股份有限公司	深圳市旭飞实业有限公司	旭飞花园 A1/A2 栋裙楼	1999-4-16	2014-10-15	市场价	2,968,960.00

注 1：根据厦门旭飞房地产开发有限公司与厦门志诚行物业管理有限公司签订的海发大厦二期物业租赁合同，厦门旭飞房地产开发有限公司将海发大厦二期整体出租给厦门志诚行物业管理有限公司，每月租金 509,232.00 元，本期收取租金 1,018,464.00 元后确认收入。

注 2：根据本公司与深圳市旭飞实业有限公司签订的《旭飞花园 A1/A2 栋裙楼承包经营协议书》及其补充协议书，本公司将拥有的旭飞花园 A1/A2 栋裙楼交给深圳市旭飞实业有限公司承包经营，2011 年深圳市旭飞实业有限公司向本公司支付承包租赁费 2,968,960.00 元

(3) 其他关联交易

2011 年支付关键管理人员报酬（包括采用货币、实物形式和其他形式的工资、福利、奖金、特殊待遇及有价证券等）总额为 81.31 万元。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	深圳市旭飞实业有限公司	0.00	0.00	25,176.00	0.00
预付账款					
	深圳市旭雅装饰设计工程有限公司	0.00	0.00	879,328.45	0.00

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款			
	深圳市旭雅装饰设计工程有限公司	0.00	16,000.00
预收账款			
	广东旭飞集团有限公司	0.00	240,000.00

七、股份支付

本公司本年度无股份支付的情况。

八、或有事项

本公司在开发海发大厦项目时,未遵照相关规定涉嫌改变土地建设用途,导致海发大厦的原预收房款被要求退回并承担对应利息。本公司依据未来很可能赔付的情况共计计提 338,849.60 元预计负债。

九、承诺事项

截至 2011 年 12 月 31 日止,本公司不存在需要披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

1、2012 年 2 月 14 日,本公司原财务负责人吴崇林辞去该职务,新的财务负责人由杨小虎担任。

2、根据 2012 年 3 月 9 日股东大会决议和修改后公司章程,公司名称由厦门旭飞投资股份有限公司变更为厦门银润投资股份有限公司。

3、未分配 2011 年及以前年度股利。

十一、其他重要事项

1、根据厦门市“厦府 [1992] 地 041 号”文件规定和建设用地规划许可证(编号 942080)、建设工程规划许可证(编号:952012),本公司在 1992 年 3 月取得位于厦门市湖里长乐路的编号为 942080 的宗地,宗地用途为综合性水产加工厂的建设用地。1995 年公司在此宗地上建造海发大厦一期,1998 年海发大厦一期竣工并在 2006 年对外销售,因未取得政府主管部门许可改变土地用途,所售房产无法给购房者办理产权证,项目销售款项也未取得会计师事务所的审计认可,此项目销售款从 2006 年度起一直在其他应付款科目核算(详见附注五、17),相关建造成本一直在在建工程科目核算(详见附注五、8)。

2、本公司最终实际控制人已于 2011 年 6 月由黄少良、黄富琪变更为廖春荣。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	0.00	0.00	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
3 年以上	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>
合计	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>

续表：

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	0.00	0.00	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
3 年以上	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>
合计	<u>70,560.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,560.00</u>

(2) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
隆德信建设公司	租户	<u>70,560.00</u>	3 年以上	<u>100</u>
合 计		<u>70,560.00</u>		<u>100</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,951,120.43	100	4,757,016.43	96.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>0.00</u>	<u>0</u>	<u>0.00</u>	<u>0</u>
合计	<u>4,951,120.43</u>	<u>100</u>	<u>4,757,016.43</u>	<u>96.08</u>

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,384,408.43	100	4,745,248.43	74.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0	0.00	0
合计	<u>6,384,408.43</u>	100	<u>4,745,248.43</u>	<u>74.33</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	66,712.00	1.35	408.00
1 至 2 年	142,000.00	2.87	14,200.00
2 至 3 年	0.00		0.00
3 年以上	<u>4,742,408.43</u>	<u>95.78</u>	<u>4,742,408.43</u>
合计	<u>4,951,120.43</u>	<u>100.00</u>	<u>4,757,016.43</u>

续表：

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	1,642,000.00	25.72	2,840.00
1 至 2 年	0.00		0.00
2 至 3 年	0.00		0.00
3 年以上	<u>4,742,408.43</u>	74.28	<u>4,742,408.43</u>
合计	<u>6,384,408.43</u>	<u>100.00</u>	<u>4,745,248.43</u>

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

(3) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	性质	年限	占其他应收款总额比例%
三亚金海旅业公司	非关联方	2,049,285.89	往来	3 年以上	41.39
同安冷冻厂	非关联方	1,046,652.00	往来	3 年以上	21.14
厦海科发	非关联方	685,314.98	往来	3 年以上	13.84
厦门市财政局建安工程劳保费	非关联方	302,386.00	押金	3 年以上	6.11
海南三亚"碧海蓝天"项目	非关联方	<u>160,000.00</u>	定金	3 年以上	<u>3.23</u>
合计		<u>4,243,638.87</u>		3 年以上	<u>85.71</u>

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
厦门旭飞房地产开发有限公司	成本法	112,615,585.72	100%	100%	
深圳市旭飞投资管理有限公司	成本法	29,700,000.00	100%	100%	
厦门旭飞置业顾问有限公司	成本法	200,000.00	100%	100%	

续表：

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金股利
厦门旭飞房地产开发有限公司	9,000,000.00	103,615,585.72	112,615,585.72	0.00	0.00	0.00
深圳市旭飞投资管理有限公司	29,700,000.00	-29,700,000.00		0.00	0.00	0.00
厦门旭飞置业顾问有限公司	0.00	200,000.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00
合计	<u>38,700,000.00</u>	<u>74,115,585.72</u>	<u>112,815,585.72</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

4、营业收入和成本

(1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	3,148,860.00	3,594,414.00
其他业务收入	0.00	36,000,000.00
营业收入合计	<u>3,148,860.00</u>	<u>39,594,414.00</u>
主营业务成本	2,273,996.80	3,329,996.80
其他业务成本	0.00	23,423,139.84
营业成本合计	<u>2,273,996.80</u>	<u>26,753,136.64</u>

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
投资性房地产销售	0.00	0.00	36,000,000.00	23,423,139.84
房屋租赁	3,148,860.00	2,273,996.80	3,594,414.00	3,329,996.80
物业管理及其他	0.00	0.00	0.00	0.00

合 计	<u>3,148,860.00</u>	<u>2,273,996.80</u>	<u>39,594,414.000</u>	<u>26,753,136.64</u>
-----	---------------------	---------------------	-----------------------	----------------------

注：本年营业收入较上年减少 92.05 %，主要原因为 本期无出售投资性房地产收入。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	3,660,000.00	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资的持有期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	0.00	
合 计	<u>3,660,000.00</u>	

(2) 本年度投资收益比上年度增长 3,660,000.00，其原因为本期投资收益为本期处置深圳市旭飞投资管理有限公司及其子公司的收益。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	845,731.01	10,798,487.55
加：资产减值准备	11,768.00	297,872.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,333,887.12	3,388,408.96
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
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）	0.00	-16,696,031.55
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,660,000.00	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00

<u>补充资料</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,475,056.00	-198,258.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,612,144.04	18,659,490.99
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	7,618,586.17	16,249,969.93
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	31,612,413.68	20,221,227.43
减：现金的期初余额	20,221,227.43	2,879,892.93
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	11,391,186.25	17,341,334.50

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>	<u>说 明</u>
非流动资产处置损益	5,302,412.88	处置子公司收益
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		

项 目	金 额	说 明
益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,351.30	
其他符合非经营性损益定义的损益项目		
小 计		
减：所得税影响额	1,218,487.39	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	4,082,574.19	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净	每股收益（元/股）	
		资产收益率	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	2011 年度	0.0280	0.0463	0.0463
	2010 年度	0.0460	0.0731	0.0731
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2011 年度	0.0023	0.0038	0.0038
	2010 年度	-0.0162	-0.0257	-0.0257

3、财务报表的批准

本财务报表于 2012 年 4 月 24 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：厦门银润投资股份有限公司

法定代表人：张浩

主管会计工作负责人：杨小虎 会计机构负责人：林远秀

日期：2012 年 4 月 24 日

日期：2012 年 4 月 24 日

日期：2012 年 4 月 24 日

厦门银润投资股份有限公司
关联方占用上市公司
资金情况的专项审核报告

2011 年度

目 录

	页次
一、 审计报告专项审核报告	1
二、 附表	2

委托单位：厦门银润投资股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：(010) 57835188

传真号码：(010) 85866877

网 址：<http://www.Reanda.com>

关于厦门银润投资股份有限公司关联方 占用上市公司资金情况的专项审核报告

利安达专字[2012]第 1206 号

厦门银润投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了厦门银润投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）及其子公司（以下简称“贵集团”）2011 年 12 月 31 日公司的资产负债表及合并资产负债表，2011 年度公司的利润表及合并利润表、公司的现金流量表及合并现金流量表、公司的所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注的基础上，对后附的《上市公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）进行了专项审核。按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）的规定，编制和披露汇总表、提供真实、合法、完整的审核证据是贵公司管理层的责任，我们的责任是在执行审核工作的基础上对汇总表发表专项审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

我们认为，后附汇总表所载资料与我们审计贵集团 2011 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容，在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解贵集团 2011 年度关联方占用上市公司资金情况，后附汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

本审核报告仅供厦门银润投资股份有限公司 2011 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一二年四月二十四日

附表

厦门银润投资股份有限公司
2011年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

编制单位：厦门银润投资股份有限公司

金额单位：人民币万元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2011年期初占用资金余额	2011年度占用累计发生金额	2011年度偿还累计发生额	2011年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	深圳市旭飞实业有限公司	原实际控制人的附属企业	其他应收款	25,176.00		25,176.00			
小 计	——	——	——	25,176.00	-	25,176.00	-	——	——
关联自然人及其控制的法人	无								
小 计	——	——	——	-	-	-	-	——	——
其他关联人及其附属企业	深圳市旭雅装饰设计工程有限公司	其他关联方	预付账款	879,328.45		879,328.45			
小计	——	——	——	879,328.45	-	879,328.45	-	——	——

上市公司的 子公司及其 附属企业	深圳市旭飞投资管理有限公司	控股子公司及其 控制的法人	其他应收款	1,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00			非经营性往 来
	深圳市关注文化传播有限公司	控股子公司及其 控制的法人	其他应收款	414,000.00		414,000.00			非经营性往 来
	深圳市旭飞置业顾问有限公司	控股子公司及其 控制的法人	其他应收款		8,506,523.62	8,506,523.62			非经营性往 来
小计	——	——	——	1,914,000.00	10,506,523.62	12,420,523.62	-	——	——
总 计	——	——	——	2,818,504.45	10,506,523.62	13,325,028.07	-	——	——

法定代表人：张浩

主管会计工作的负责人：杨小虎

会计机构负责人：林远秀