

§ 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2如有董事未出席董事会,应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
景百孚	董事	景百孚董事因出差在外委托邓保红副董事长出席会议并行使表决权	邓保红
戚家顺	董事长	戚家顺董事长因出差在外委托邓保红副董事长出席会议并行使表决权	邓保红
叶明珠	独立董事	叶明珠独立董事因参加上海证交所独立董事培训委托雷波涛独立董事出席会议并行使表决权	雷波涛

1.3

1.4 公司年度财务报告已经立信中联会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告

1.5 公司负责人戚家顺、主管会计工作负责人郑进华及会计机构负责人 会计主管人员郑进华声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	实达集团
股票代码	600734
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

姓名	职务	证券事务代表
联系地址	福建省福州市洪山园路68号省招标大厦A座6层	福建省福州市洪山园路68号省招标大厦A座6层
电话	0591-83725878	0591-83709680
传真	0591-83708128	0591-83708128
电子信箱	wb600734@163.com	aleen.yun@163.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

	2011年	2010年	本年比上年 增减(%)	2009年 调整后	调整前
营业总收入	1,135,663,157.28	1,364,760,313.46	-16.79	1,269,045,412.58	1,269,045,412.58
营业利润	178,104,391.26	83,899,727.77	112.28	68,479,440.89	68,479,440.89
利润总额	223,723,310.95	115,649,634.68	93.45	194,961,256.08	194,961,256.08
归属于上市公司股东的净利润	139,693,890.00	26,679,051.92	423.61	116,480,986.28	115,157,801.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,772,347.14	666,893.77	2,415.00	5,300,846.70	3,977,661.98
经营活动产生的现金流量净额	-136,732,977.92	159,604,198.04	-185.67	127,133,370.12	127,133,370.12
	2011年末	2010年末	本年比上年 末增减(%)	2009年末 调整后	调整前
资产总额	1,271,252,091.08	1,930,352,726.54	-34.14	1,503,106,106.64	1,503,106,106.64
归属于上市公司股东的所有者权益	930,633,727.61	1,507,169,271.19	-38.25	1,162,193,564.23	1,162,193,564.23
总股本	351,558,394.00	351,558,394.00	0	351,558,394.00	351,558,394.00

3.2 主要财务指标

	2011年	2010年	本年比上年 增减(%)	2009年 调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.3974	0.0759	423.58	0.3313	0.3276
稀释每股收益(元/股)	0.3974	0.0759	423.58	0.3313	0.3276
用稀释后基本计算的每股收益(元/股)	0.3974	/	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0477	0.0019	2,410.53	0.0151	0.0113
加权平均净资产收益率(%)	69.3756	16.3164	增加53.06个百分点	148.4344	157.6198
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.3296	0.4079	增加7.92个百分点	6.7550	5.4443
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.3889	0.4540	-185.66	0.3616	0.3616
	2011年末	2010年末	本年比上年 末增减(%)	2009年末 调整后	调整前
归属于上市公司股东的所有者权益	0.6042	0.5413	11.62	0.3889	0.3716
资产负债率(%)	73.21	78.08	减少4.87个百分点	77.32	77.32

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	84,153,498.26		303,553.93
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	0	0	0
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,按照国家政策规定执行,属于与日常活动无关的政府补助	2,159,341.72	3,979,301.55	248,524
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0	0	0
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	0	0	0
非货币性资产交换损益	0	0	0
委托他人投资或管理资产的损益	0	0	0
因不可抗力事项,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0	0	0
债务重组损益	12,494,505.55	5,901,749.08	51,825,619.96
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	0	0	0
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	0	0	0
同一控制下企业合并产生的当期净损益	0	0	0
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	25,282,227.74	16,905,023.1	43,609,455.04
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	0	0	0
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0	0	0
对外委托贷款取得的损益	0	0	0
采用公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0	0	0
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	0	0	0
受托经营取得的托管费	0	0	0
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-742,985.33	140,349.75	1,152,904
少数股东损益	-478,935.49	-1,139,895.67	-12,208,932.15
所得税影响额	53,890.41	-77,923.59	1,363,273.47
合计	122,921,542.86	26,012,158.15	111,180,139.58

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

2011年末股东总数	43,522户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	43,369户
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
北京凯展置业有限公司	境内非国有法人	20.46	71,930,284
北京中创鸿基科技有限公司	境内非国有法人	5.78	20,303,564
中国华润总公司	国有法人	3.75	13,200,000
福建计算机外部设备	国有法人	3.36	11,789,787
福州开发区国有资产营运有限公司(原福州经济技术开发区国有经济开发总公司)	国有法人	2.34	7,875,000
福建省投资开发集团有限责任公司(原福建省企业集团总公司)	国有法人	1.50	5,265,347
中国工商银行股份有限公司福建分公司(原福州闽商科技投资有限公司)	国有法人	1.18	4,156,007
陈伟林	境内自然人	0.58	2,023,594
冯娟	境内自然人	0.57	1,990,700
工业和信息化部计算机与微电子发展研究中心(中国软件评测中心)	国有法人	0.47	1,642,500
福建省经济贸易委员会劳动服务公司	境内非国有法人	0.47	1,642,500
前10名无限售条件股份持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
福建计算机外部设备	11,789,787	人民币普通股	
福州开发区国有资产营运有限公司	7,875,000	人民币普通股	
福建省投资开发集团有限责任公司	5,265,347	人民币普通股	
邱林	2,023,594	人民币普通股	
冯娟	1,990,700	人民币普通股	
北京天地广通投资策划有限公司	1,358,700	人民币普通股	
葛磊	1,337,681	人民币普通股	
邱守壁	1,299,212	人民币普通股	
许新升	1,073,251	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明			
本公司未知前十名无限售条件股份股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况			

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的框图

福建实达集团股份有限公司

2011 年 度 报 告 摘 要



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

2011年在国家对房地产市场加大调控力度的情况下,公司尽自己的最大努力,继续围绕日常经营管理、产业结构调整、债务重组等工作,并取得一定成效。公司在年末将包括电脑外部设备业务和香港贸易业务的资产出让,使公司未来的主营业务由房地产业务和电脑外部设备业务变更为单一的房地产业务。报告期内公司实现营业收入113566万元,与去年同期的136476万元相比减少16.79%,主要原因是房地产业务收入减少,实现营业收入17810万元,与去年的8390万元相比增长112.28%;实现归属于普通股股东的净利润13969万元,与去年同期的2668万元相比增长423.61%,主要原因是公司非经常性损益大幅度增加。

1、在房地产业务方面

2011年是房地产业务市场风云变幻,国家调控政策一波未平一波又起。“限购令”,房贷紧缩,保障房建设,政府对房地产市场调控政策不断,市场从喧闹到寂静,购房者观望,房企在深思。面对如此的市场,公司始终保持一份冷静,加快现有项目开发进度,放慢拿地步伐。报告期内,公司房地产业务实现签约面积34.2万平方米,签约金额2.1亿元;结转面积7.37万平方米,结转收入5.1亿元。实现归属于母公司所有者的净利润9598万元。

2011年,长春融创实现了“融创+上城”完美收官,在2011年初的两次开盘活动中,完成了对“生城金街”及四期车位的入市销售,并取得了理想的销售业绩。“生城金街”开盘即售罄,四期车、车库的开盘销售率也达到了70%。同城项目“生城国际商业广场”也已开工建设,预计将于2012年建成并实现销售。2011年,长春上城项目获得“长春年度领袖名盘”、“长春石破天惊”、“吉林 2011”最具品牌价值房地产企业”等奖项,“生城金街”获得长春地产五大商业街投资价值奖项。

为实现长春融创的持续发展,2011年长春融创增加了对长春净月项目的股份比例,长春融创以1元的价格购买了对长春中创投资有限公司100%股权,间接获得了对长春中创拥有的长春嘉盛26.2%的股权,从而使长春融创置地有限公司对长春嘉盛房地产开发有限公司股权从63.8%上升到90%。长春嘉盛房地产开发有限公司开发的长春净月项目规划建筑面积约42万平方米,产品以高端低密度住宅为主,将有可能成为公司下一步在长春市场新的利润增长点,该项目已完成规划,并启动动工。报告期内一期 47869平方米已开工建设15300平方米,一期剩余部分将在2012年4月份开始动工,预计整个一期在2012年9月份完成主体竣工验收开始销售。

截止报告期末,公司房地产业务主要项目开发进展情况如下:

项目名称	类别	状态	公司规划总建筑面积(平方米)	报告期内新开工面积(平方米)	累计开工面积(平方米)	报告期内销售面积(平方米)
长春上城	商业、住宅	在建	51	652468	76726	652468
净月上城	住宅	在建	45.9	419380	15300	15300
烟台国际广场	商业	拟建	51	152814	0	0
天津杨林公园	住宅	拟建	51	42008	0	0

2、在电子业务方面

报告期末,公司出售了合并持有的北京实达科技发展有限公司100%的股份,间接出售了合并持有的福建实达电脑设备有限公司57.02%的股权。因此截止报告期末,公司合并持有的主要电子业务公司福建实达电脑设备有限公司的股权从87.73%下降到30.71%,从控股变成参股,原有在香港的贸易业务也一同出售。因此从2012年开始公司剩余的电子业务主要为福建实达电子制造有限公司打印机制造业务。公司拥有其75%的股权)。

根据国家会计政策,公司2011年报表仍计提了福建实达电脑设备有限公司当年全年的经营数据,2011年福建实达电脑设备有限公司实现销售收入5.11亿元,比2010年的4.76亿元增长3500万元;实现归属于母公司所有者的净利润约602.76万元,比2010年的58.4万元增长约544万元。报告期内电脑设备公司打印机产品销量和去年同期相比增长约 34%,终端产品销量和去年同期相比增加6%,支付产品销量和去年同期相比增长约77%。

福建实达电子制造有限公司主要为福建实达电脑设备有限公司提供打印机电机服务。2011年福建实达电子制造有限公司生产各类打印机12.5万台,实现销售收入1362万元,实现净利润-882.7万元。

3、在资产重组方面

公司控股股东北京凯展置业有限公司在2010年底曾就联合与公司同业竞争问题做出承诺,承诺在年末政策允许时,品质置业将重新启动实达集团的重大资产重组进程,继续让实达集团通过发行股份购买资产的方式购买凯展置业房地产业资产,彻底解决品质置业与实达集团的同业竞争问题。2011年因国家对房地产市场继续实行宏观调控,房地产业务公司的资产重组存在一定的政策限制,公司在该事项上没有取得进展。公司未来的资产重组事宜还须结合未来国家政策的变化和品质置业自身情况的变化做进一步探讨。

4、在债务重组方面

2011年公司继续做好债务重组收尾工作,积极筹措资金归还债权人,以保证公司和债权人的偿付的债务重组计划得到有效的执行。截止2011年底,公司已没有逾期债务,预计负债余额为1988.51万元(目前该余额的直接债务人均已签订分期还款协议),比2010年末的4548.74万元减少了2560.23万元。报告期内,通过债务重组,公司确认债务重组及转回预计负债收益3777.67万元。

二)公司主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计	2237409294.61	占采购总额比重	54.64
前五名销售客户销售金额合计	131852625.02	占销售总额比重	11.76

(三)报告期内公司财务状况

报表项目	期末余额(或本期末余额)	年初余额(或上年末余额)	变动比率	变动原因
货币资金	193,142,328.74	583,953,465.80	-66.93%	本期子公司长春融创及长春中创因银行借款、支付工程款、合并范围发生变化
应收账款	604,457.14	132,996,269.67	-99.55%	合并范围发生变化
预付款项	120,291,144.88	79,358,141.34	51.58%	本期子公司长春融创前预付合同款
其他应收款	108,596,687.04	44,730,378.02	142.78%	子公司烟台国际广场预收应收款增加
可供出售金融资产	21,036,600.00	36,644,400.00	-42.59%	公允价值变动引起
长期股权投资	65,906,692.96	16,128,290.74	184.22%	设备和在建由并表子公司合并分别转列成本法、权益法
在建工程	16,129,774.16	1,369,375.88	1077.89%	支付上述研发大工程工程款
长期待摊费用	1,561,079.48	16,042,046.66	-90.27%	合并范围发生变化
递延所得税资产	5,249,300.46	37,185,239.31	-85.88%	子公司长春融创本期递延所得税资产
非流动资产	-	869,105.30	-100.00%	处置子公司北科而相应转出非流动资产
短期借款	-	98,256,528.26	-100.00%	子公司本期归还银行借款
应付账款	-	25,286,286.21	-100.00%	合并范围发生变化
应付帐款	168,718,235.21	402,985,116.73	-58.13%	合并范围发生变化
预收账款	60,935,091.44	312,535,864.17	-80.50%	子公司长春融创本期预收房款结转收入
应付职工薪酬	2,415,673.15	1,842,418.15	31.11%	本期应付职工薪酬增加
应付利息	-	12,494,505.55	-100.00%	通过债务重组银行减免公司欠息
预计负债	19,885,136.94	45,487,374.60	-56.28%	本期预计负债转回
资本公积	217,334,377.53	313,369,552.64	-30.65%	本期收购长春中创、兴业证券股权公允价值变动,处置子公司北科而相应转出权益
盈余公积	27,711,795.66	58,721,638.71	-52.81%	处置子公司北科而相应转出盈余公积
所有者权益	692,376.24	22,694,430.41	-96.95%	合并范围发生变化
少数股东权益	128,213,383.54	232,870,734.67	-44.94%	合并范围发生变化
营业利润增加	73,740,508.18	136,870,856.59	-46.12%	合并范围发生变化
财务费用(收益以“-”号填列)	14,471,460.90	7,589,331.30	90.68%	利息增加
营业收入	46,560,267.48	32,772,934.35	42.07%	期间发生公允价值变动损益
非流动资产处置损失	24,924.38	63,667.05	-60.85%	本期处置非流动资产损失减少
经营活动产生的现金流量净额	-136,732,977.92	159,604,198.04	-185.67%	主要是本期收购长春收入减少
投资活动产生的现金流量净额	54,606,581.72	-72,275,938.42	-175.55%	主要是本期处置长期资产收入减少
筹资活动产生的现金流量净额	-251,357,341.88	165,739,094.52	-251.66%	偿还借款和支付股利导致上期增加

(四)主要控股公司的经营情况及业绩

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	归属于上市公司所有者权益	营业收入	归属于上市公司所有者的净利润
长春融创置地有限公司	房地产开发、销售	10,000	113,375	26,978	51,909?	9,598

(五)主要参股公司的经营情况及业绩

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	归属于上市公司所有者权益	营业收入	归属于上市公司所有者的净利润
福建实达电脑设备有限公司	计算机、外设产品	14,818.18	40,249	18,333	51,145	602.76

六)公司在经营中遇到的困难及公司采取的措施

报告期内公司电子业务盈利水平较差;房地产业务受国家对房地产市场宏观调控的影响,发展前景未太明朗,这对公司未来的持续发展带来一定的负面影响。为此报告期内公司下属长春融创根据市场环境适时调整战略发展方向,上城项目报告期内上产品以商业为主,规划了政策性风险;净月项目拟推出的产品也全部为低密度住宅产品,受政策性风险影响相对较小。同时公司将主要电子业务公司的控制权对外出售,集中资源争取做大做强主业。

七)未来风险与对策分析

2011年,公司房地产业务实现销售收入5.19亿元,实现归属于母公司所有者的净利润9598万元,但我们居安思危,我们深知:高收益的市场是不可持续的,只有平稳的增长才是行业之福。2011年国家房地产市场宏观调控政策已十分严厉,随着紧缩信贷政策、信贷政策、“限购令”和保障房供应等房地产调控政策的实施,调控效果将逐步显现,2012年房地产市场将出现阶段性调整;公司房地产业务在2011年实现销售,2012年将于开发期,可供销售并当期可以结转收入的楼盘不多,短期内房地产业务盈利能力较弱。

因此,2012年公司房地产主要开发方向是上城+国际商业广场+商业项目和净月的低密度住宅区。同时启动烟台国际商业广场和北京天津杨林公园的国际。商业地产的开发,一方面提升产品的形象,另一方面,在住宅房地产业遭受严重政策风险时,可转移部分系统性风险;国际商业广场是非凡住宅的商业项目,它的建成即可以成为原有的“生城国际”提升档次,同时也可以避开政策对于商品房调控政策;净月的低密度住宅区,是公司在今后的又一高品质的形象示范区,不仅延续了公司的高端精品理念,同时也是公司新的利润增长点所在。2012年公司将尽快完成长春上城国际商业广场和上城项目其它尾盘的销售,同时加大对长春嘉盛项目的开发力度,争取嘉盛一期尽快竣工、实现销售和结转。

八)公司未来发展展望

公司在确保平稳稳健发展的同时,计划进一步做大做强公司房地产业务。2012年公司现有房地产业务计划开建约22.7万平方米,计划竣工面积2.7万平方米。面对当前的房地产市场的不确定性,公司谨慎的预期2012年的销售收入,初步预计2012年签约达4亿元,公司能当年实现销售收入2.5亿元。同时公司董事会将密切关注未来国家政策的变化情况,在政策允许时重新探讨公司资产重组的可能性。

九) 2012年资金需求和使用计划

为实现上述计划,公司预计2012 年度经营所需资金约为10.4 亿元,其中:公司总部5000 万元,公司下属烟台品质置业有限公司4900?万元,公司下属北京空港富锦国际房地产投资有限公司2000 万元,公司下属长春嘉盛房地产开发有限公司3000?万元,所需资金公司将

通过银行借款和自筹等方式解决。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 增减(%)	营业成本比上年 增减(%)	毛利率比上年 增减(%)
计算机行业	502,609,631.76	366,825,931.48	27.02	6.65	-1.13	增加5.75个 百分点
贸易	102,202,247.41	100,036,525.31	2.12	-39.34	-39.22	减少0.19个 百分点
物业收入	7,910,745.50	7,043,997.12	10.96	65.63	47.57	增加10.90个 百分点
房地产收入	508,831,221.00	252,954,719.26	50.29	-28.48	-35.74	增加5.63个 百分点