

广州东华实业股份有限公司

600393

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	6
五、董事、监事和高级管理人员.....	12
六、公司治理结构.....	16
七、股东大会情况简介.....	23
八、董事会报告.....	24
九、监事会报告.....	38
十、重要事项.....	40
十二、备查文件目录.....	55

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信羊城会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	董事长杨树坪先生
主管会计工作负责人姓名	财务总监杨建东先生
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	谢海英女士

公司负责人董事长杨树坪先生、主管会计工作负责人财务总监杨建东先生及会计机构负责人（会计主管人员）谢海英女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	广州东华实业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	东华实业
公司的法定英文名称	GUANGZHOU DONGHUA ENTERPRISE CO. LTD.
公司的法定英文名称缩写	GZDH
公司法定代表人	杨树坪

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦鹭	徐广晋
联系地址	广州市寺右新马路 170 号四楼	广州市寺右新马路 170 号四楼
电话	020-87397172	020-87379702

传真	020-87386297	020-87386297
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

(三) 基本情况简介

注册地址	广州市寺右新马路 170 号四楼
注册地址的邮政编码	510600
办公地址	广州市寺右新马路 170 号四楼
办公地址的邮政编码	510600
公司国际互联网网址	http://www.gzdh.com.cn
电子信箱	gzdhsy@163.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务与投资者关系管理部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	东华实业	600393	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1983 年 6 月 15 日
公司首次注册登记地点		东山区东湖新村十三幢
首次变更	公司变更注册登记日期	1988 年 12 月 26 日
	公司变更注册登记地点	寺右新马路北二街(五羊新城)
	企业法人营业执照注册号	4401011102784
	税务登记号码	440102190680632
	组织机构代码	19068063-2
二次变更	公司变更注册登记日期	1997 年 7 月 11 日
	公司变更注册登记地点	广州市东山区寺右新马路北二街一巷 4 号
	企业法人营业执照注册号	4401011102784
	税务登记号码	440102190680632
	组织机构代码	19068063-2

三次变更	公司变更注册登记日期	1999 年 10 月 25 日	
	公司变更注册登记地点	广州市东山区寺右新马路 111 号 30 楼	
	企业法人营业执照注册号	4401011102784	
	税务登记号码	440102190680632	
	组织机构代码	19068063-2	
四次变更	公司变更注册登记日期	2004 年 6 月 4 日	
	公司变更注册登记地点	广州市东山区寺右新马路 170 号	
	企业法人营业执照注册号	4401011102784	
	税务登记号码	440102190680632	
	组织机构代码	19068063-2	
五次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 12 月 30 日	
	公司变更注册登记地点	广州市越秀区寺右新马路 170 号	
	企业法人营业执照注册号	4401011102784	
	税务登记号码	440102190680632	
	组织机构代码	19068063-2	
公司聘请的会计师事务所名称		立信羊城会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址		广州市天河区林和西路 3-15 号耀中广场 11 楼	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	91,876,290.81
利润总额	93,026,630.74
归属于上市公司股东的净利润	67,301,694.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	61,194,143.06
经营活动产生的现金流量净额	343,195,057.76

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-4,109.55
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	5,615,121.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	758,449.48
所得税影响额	-262,442.02

少数股东权益影响额（税后）	532.50
合计	6,107,551.48

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年		本期比上年同期增减 (%)	2007 年
		调整后	调整前		
营业收入	1,237,106,367.19	1,419,642,035.46	1,291,965,789.43	-12.86	1,186,265,962.07
利润总额	93,026,630.74	162,826,480.37	189,833,334.71	-42.87	136,595,835.23
归属于上市公司股东的净利润	67,301,694.54	114,588,900.37	135,609,615.24	-41.27	95,866,717.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	61,194,143.06	107,613,711.69	128,161,813.88	-43.14	91,442,331.08
经营活动产生的现金流量净额	343,195,057.76	-38,207,938.83	-38,864,915.28	998.23	-66,637,082.90
	2009 年末	2008 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
		调整后	调整前		
总资产	2,589,999,002.50	2,586,202,817.57	2,511,299,222.95	0.15	2,380,782,544.20
所有者权益（或股东权益）	858,542,222.07	811,178,225.03	833,196,620.85	5.84	560,522,845.61

主要财务指标	2009 年	2008 年		本期比上年同期增减 (%)	2007 年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元 / 股）	0.22	0.38	0.45	-42.11	0.32
稀释每股收益（元 / 股）	0.22	0.38	0.45	-42.11	0.32
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.20	0.36	0.43	-44.44	0.30
加权平均净资产收益率 (%)	8.05	不适用	21.58	不适用	18.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.21	不适用	20.40	不适用	18.00
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	1.14	-0.13	-0.13	976.92	-0.22
	2009 年末	2008 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	2.86	2.7	2.78	5.93	1.87

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	117,608,773	39.20				-106,783,773	-106,783,773	10,825,000	3.61
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	117,608,773	39.20				-106,783,773	-106,783,773	10,825,000	3.61
其中：境内非国有法人持股	117,608,773	39.20				-106,783,773	-106,783,773	10,825,000	3.61
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	182,391,227	60.80				106,783,773	106,783,773	289,175,000	96.39
1、人民币普通股	182,391,227	60.80				106,783,773	106,783,773	289,175,000	96.39
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	300,000,000	100				0	0	300,000,000	100

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

在 10,825,000 限售股份中:

其中 10,000,000 股为大股东承诺用于公司股权激励的,因本公司在报告期内未进行股权激励,因此该 10,000,000 股未于解禁期解除限售上市;

其中 825,000 股为大股东为公司其他未对股权分置方案明确表示同意的原非流通股股东代为支付的对价股份,因报告期内,该部分股东仍未对本公司股权分置方案做出明确同意的答复,因此该部分股份报告期内未能上市。

2、限售股份变动情况

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
广州粤泰集团有限公司	116,483,773	106,483,773		10,000,000	股改承诺	2009年11月7日
其他未对股改明确表示同意的股东	1,125,000	300,000		825,000	股改承诺	2009年11月7日
合计	117,608,773	106,783,773		10,825,000	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位:股 币种:人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2009年12月28日	100	3,000,000			2015年12月28日

2009年2月25日公司第五届董事会第39次会议审议通过了《关于公司发行公司债券的议案》,2009年3月9日公司2008年度股东大会审议通过该议案。2009年9月20日,本公司获得中国证券监督管理委员会正式核准发行公司债券,发行规模为人民币3亿元,发行期限为6年,担保方式为:公司及公司控股子公司北京博成房地产有限公司、江门市东华房地产开发有限公司以其拥有的物业及国有土地使用权依法设定抵押为本期公司债券提供抵押担保。2009年12月28日本公司发行了“09东华债”,确定本次发行的公司债票面利率为每年8.5%,每张面值为100元,本次发行总金额为人民币3亿元。公司于2010年1月5日完成了本次债券的发行工作。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				18,731 户			
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
广州粤泰集团有限公司	境内非国有法人	48.83	146,483,773	0	10,000,000	质押	146,000,000
北京京城华威投资有限公司	境内非国有法人	7.05	21,140,000	-1,088,688	0	质押	18,000,000
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	3.34	10,009,446	10,009,446	0	无	
中国农业银行—华夏复兴股票型证券投资基金	其他	2.51	7,530,339	7,530,339	0	无	
兴华证券投资基金	其他	1.17	3,502,256	3,502,256	0	无	
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金	其他	1.03	3,097,942	3,097,942	0	无	
中融国际信托有限公司—双重精选 4 号	其他	1.00	3,000,000	3,000,000	0	无	
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	其他	0.93	2,776,233	2,776,233	0	无	
陈为建	境内自	0.83	2,501,500	-614,200	0	无	

	然人					
黄木顺	境内自然人	0.71	2,130,000	-1,820,000	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
广州粤泰集团有限公司		136,483,773		人民币普通股		
北京京城华威投资有限公司		21,140,000		人民币普通股		
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金		10,009,446		人民币普通股		
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金		7,530,339		人民币普通股		
兴华证券投资基金		3,502,256		人民币普通股		
中国工商银行－建信优选成长股票型证券投资基金		3,097,942		人民币普通股		
中融国际信托有限公司－双重精选 4 号		3,000,000		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司－华夏盛世精选股票型证券投资基金		2,776,233		人民币普通股		
陈为建		2,501,500		人民币普通股		
黄木顺		2,130,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司控股股东广州粤泰集团有限公司、第二大股东北京京城华威投资有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况；其他股东未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州粤泰集团有限公司	10,000,000	2010年11月7日	10,000,000	1000万股是2005年公司股权分置改革时大股东承诺用于公司管理层激励的，如公司不实施管理层激励，该部分股份未能达到上市条件。
2	其他未对股改明确表示同意的股东	825,000	2010年11月7日	825,000	该部分股东为自本公司上市后一直未到本公司办理重新确认手续的法人股东，并未对公司股权分置改革方案明确表示同意，公司控股股东粤泰集团承诺先由其代为支付应由该

				部分股东支付的对价，代为支付后，被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得粤泰集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			无	

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

无

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

本公司控股股东为广州粤泰集团有限公司，该公司成立于 1994 年 8 月 1 日，注册资本为 12,750 万元，经营范围为：批发和零售贸易（国家专营专控项目除外），物业管理服务，土石方的推填开挖服务，房地产开发（持许可证经营）。

广州粤泰集团有限公司共有五名股东，分别为杨树坪、杨树葵、杨树源、杨海帆和广州城启集团有限公司，其中广州城启集团有限公司持有粤泰集团股份 45.10%，杨树坪先生持有 46.48%；杨树坪先生同时持有广州城启集团股份 84.67%，为公司实际控制人。

(2) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广州粤泰集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨海帆
成立日期	1994 年 8 月 1 日
注册资本	12,750
主要经营业务或管理活动	批发和零售贸易（国家专营专控项目除外），物业管理服务，土石方的推填开挖服务，房地产开发（持许可证经营）

(3) 实际控制人情况

法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广州城启集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨树坪
成立日期	1998 年 9 月 3 日
注册资本	20,000
主要经营业务或管理活动	项目投资，企业经营管理、室内装饰及设计、园

	林绿化设计、室内水电、空调安装及维修服务、楼宇清洁服务、批发贸易（国家专营专控商品除外），房地产开发。
--	---

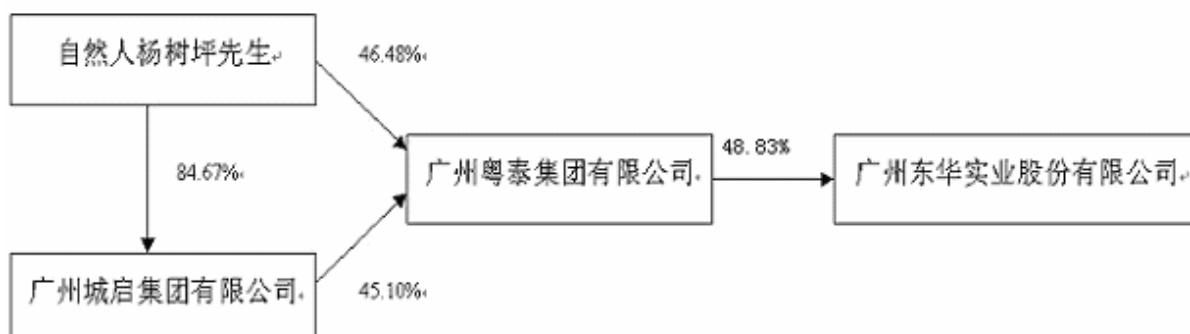
○ 自然人

姓名	杨树坪
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	加拿大
最近 5 年内的职业及职务	企业投资、经营、管理。1995 年至今任广州粤泰集团有限公司董事兼总裁、广州城启集团有限公司董事长兼总裁、曾任广州市政协委员，广州房地产学会副会长、广州市房地产业协会副会长、广州大学名誉教授、中南大学兼职教授、广州青年商会副会长、广州市维护社会治安基金会名誉会长、广州市工商联会常委、现任广州东华实业股份有限公司董事长。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
杨树坪	董事长	男	52	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		97	否
杨树葵	副董事长	男	48	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		67.9	否
何德赞	董事总经理	男	41	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		67.99	否
陈土材	董事	男	60	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0			是
陈湘云	董事	男	36	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0			是
李彪	董事	男	47	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0			是
戴逢	独立董事	男	68	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		9	否
李非	独立董事	男	54	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		9	否
胡志勇	独立董事	男	44	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		9	否
陈宪沙(已故)	监事会主席	女	56	2009年5月8日	2010年1月30日	0	0		23.05	否
于湘	监事	男	54	2006年5月12日	2009年5月8日	0	0		6.15	否
刘耀庭	监事	男	59	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0			是
谭建国	监事	男	46	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		10.73	否
杨建东	财务总监	男	37	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		48.81	否
蔡锦鹭	董事会秘书	女	38	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		32.68	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	381.31	/

杨树坪：硕士，高级工程师。广东省房地产商会会长，广州房地产学会副会长，广州市房地产业协会副会长，广州大学名誉教授，中南大学兼职教授，广州市维护社会治安基金会名誉会长，广州市工商联联合会常委。曾任广州市政协委员，广州东华实业股份有限公司总经理，广州东华实业股份有限公司第四、五届董事会董事长。历任广州粤泰集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州城启集团有限公司董事长兼总裁，江门市东华房地产开发有限公司董事长，沈阳东华弘玺公司董事、住友公司董事、广州东华实业股份有限公司第六届董事会董事长。

杨树葵：曾任广州东华实业股份有限公司第四届董事会董事。广州粤泰集团有限公司副总裁，广州城启集团副总裁，广州东华实业股份有限公司第五届董事会副董事长。现任北京东华基业投资有限公司董事长，北京城启天鹅湾物业公司董事长、住友公司董事、广州东华实业股份有限公司第六届董事会副董事长。

何德赞：学士学位。曾任广州城启集团销售部副经理、经理，销售中心总经理，集团总裁助理，集团副总裁，江门市城启房地产开发有限公司总经理；曾任新世界中国地产有限公司广州项目管理中心东方项目副总经理，广州东华实业股份有限公司第五届董事会董事。现任三门峡东华房地产开发公司董事长，沈阳东华弘玺公司董事长，广州东华实业股份有限公司第六届董事会董事，广州东华实业股份有限公司总经理。

陈土材：历任广州城启集团有限公司副董事长、执行董事、副总经理。广州东华实业股份有限公司第五、六届董事会董事。

陈湘云：硕士，工程师。历任广州粤泰集团有限公司企业发展经营部高级项目经理、副总经理，广州东华实业股份有限公司第五届董事会董事。现任广州粤泰集团董事会办公室主任，广州东华实业股份有限公司第六届董事会董事，广州证券公司董事。

李彪：工商管理硕士，房地产估价师、经济师。曾任广州市德裕发展有限公司总经理助理，广州恒鑫集团有限公司董事长、总裁助理，广州恒鑫投资有限公司总经理，广州恒鑫矿业科技有限公司总经理，曾任广州东华实业股份有限公司总经理助理，北京东华基业投资有限公司副总经理，广州东华实业股份有限公司第五届董事会董事。现任海南白马天鹅湾置业有限公司执行董事，广州东华实业股份有限公司第六届董事会董事。

戴逢：本科学历，工程师。曾任广州市政协副主席，中共广州市政协党组成员，广州市第十届人大代表，广州市规划局副局长、局长。广州东华实业股份有限公司第五届董事会独立董事。现任中山大学、武汉大学、武汉理工大学、华南理工大学兼职教授，高级城市规划师，国际欧亚科学院院士，国家建设部城市规划专家委员会专家，广州富力地产股份有限公司独立非执行董事，保利房地产股份有限公司独立董事，合景泰富地产控股有限公司独立董事，广州东华实业股份有限公司第六届董事会独立董事。

李非：博士，博士生导师。曾任南开大学国际商学院企业管理系主任，天津创越管理咨询公司顾问，广州金发科技公司独立董事，广州东华实业股份有限公司第五届董事会独立董事。现任中山大学管理学院博士生导师，深圳南山综合农贸批发市场顾问，广州东华实业股份有限公司第六届董事会独立董事。

胡志勇：博士，会计学教授。曾任广州大学商学院会计学系主任，广州东华实业股份有限公司第五届董事会独立董事；现任广州大学商学院会计学系教授，广州大学财务处副处长，广东省会计学会副秘书长，广东省教育会计学会常务理事，广州市会计师公会理事、广州市审计学会常务理事，广州东华实业股份有限公司第六届董事会独立董事。

陈宪沙(已故)：曾任广州粤泰集团总裁助理、办公室主任，广州东华实业股份有限公司总经理助理、董事长助理、办公室主任，广州东华实业股份有限公司第四、五届监事会主席。

于湘：大学本科学历。曾任广州城启集团有限公司副总裁、工程中心总经理，广州东华实业股份有限公司监事、总经理助理、企业管理部经理，北京东华基业投资有限公司副总经理，广州保税区东华实业发展有限公司执行董事，广州东城联合发展有限公司董事，广州东华实业股份有限公司第四届监事会监事。现任北京博成房地产开发公司副总经理、法律合同部经理。

刘耀庭：大学本科学历，工程师。曾任职于广州铁路集团设计院，曾任广州城启集团有限公司办公室主任，广州东华实业股份有限公司第四届监事会监事。现任广州城启集团有限公司物业经营部总经理，广州东华实业股份有限公司第五届监事会监事。

谭建国：大专，会计师。曾任职于广州粤泰集团有限公司审计部；曾任广东标牌陶瓷有限公司财务经理，广州粤泰集团有限公司联合董事会办公室，广州东华实业股份有限公司审计室主任。现任广州东华实业股份有限公司第五届监事会监事，广东省富银建筑工程有限公司财务部经理，信宜信誉公司监事。

杨建东：大学本科学历，中国注册会计师，注册税务师，会计师。曾任深圳大华天诚会计师事务所高级项目经理，广州东华实业股份有限公司财务部经理。现任广州东华实业股份有限公司财务总监，广州东城联合发展有限公司董事，广州市东山信托投资公司董事，沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事。

蔡锦鹭：硕士，会计师，房地产经济师，执业企业法律顾问。广州市政协委员，广州市民主建国会综合二总支副主任。曾任广州东华实业股份有限公司第三、五届董事会秘书，第四、五届董事会证券事务代表，广州东华实业股份有限公司三、四届监事会秘书，公司证券事务与投资者关系管理部经理。现任公司第六届董事会秘书，广州东城联合发展有限公司董事，沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
杨树坪	广州粤泰集团有限公司	董事局主席、总裁			否
杨树坪	广州城启集团有限公司	董事长兼总裁			否
陈土材	广州城启集团有限公司	副董事长、执行董事、副总经理			是
陈湘云	广州粤泰集团有限公司	董事会办公室主任			是
李彪	海南白马天鹅湾置业有限公司	执行董事			是
刘耀庭	广州城启集团有限公司	物业经营部总经理			是

广州城启集团有限公司为本公司控股股东广州粤泰集团有限公司的股东；海南白马天鹅湾置业有限公司及广州城启集团有限公司为本公司实际控制人广州城启集团有限公司的子公司。

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
陈湘云	广州证券公司	董事			否
戴逢	保利房地产股份有限公司	独立董事			是
戴逢	合景泰富地产控股有限公司	独立董事			是
戴逢	广州富力地产股份有限公司	独立非执行董事			是
李非	中山大学管理学院	博士生导师			是
胡志勇	广州大学商学院会计学系、广州大学财务处	教授、副处长			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司董事会、股东大会通过后实施；公司高级管理人员报酬由公司董事会通过后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；本公司独立董事每年可领取税后 9 万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬经相关决策程序后按照上述方案支付。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
于湘	监事	离任	换届离任，不再担任新一届监事的职务
谭建国	监事	聘任	换届，职工代表大会选举产生的新一届监事。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	934
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销策划人员	46
技术人员	202
财务人员	42

行政人员	160
其他	484
合计	934
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士或以上	5
研究生	4
本科	117
大专	220
大专以下	588
合计	934

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露管理工作，改进投资者关系管理，杜绝内幕交易，规范公司运作。修改了《公司章程》，制订了《广州东华实业股份有限公司董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》、《广州东华实业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》、《广州东华实业股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》。公司董事会认为按中国证监会《上市公司治理准则》的文件要求，公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异，基本符合文件要求，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：公司严格按照《股东大会规范意见》、《公司股东大会议事规则》、《公司章程》的有关规定，召集、召开股东大会，聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东的平等地位，充分行使股东的合法权利，并尽可能地使更多的股东能够参加股东大会，保证股东权利的正常行使。在关联交易上，公司遵循公开、公平、公正的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露，关联方在表决时必须回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东及实际控制人之间进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司一直以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事与董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度，公司目前有独立董事三名，占董事会成员的三分之一，符合中国证监会的有关规定。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专

门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，对董事会的科学决策发挥了重要的作用。

4、关于监事与监事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定规范运作，监事会成员的产生和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行职责，对公司的经营、财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的聘免均按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，公司高级管理人员的聘免由公司董事会提名委员会审核任职资格后向董事会提出建议人选；公司高级管理人员的薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定薪酬制度并报公司董事会批准，目前公司正积极着手建立公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价体系与激励约束机制。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户、社区等其他利益相关者的合法权利，并共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于信息披露与透明度：公司能够严格按照法律、法规的有关规定和《公司信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，公司指定董事会秘书处负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息。公司指定《中国证券报》、《上海证券报》为信息披露的报纸；加强信息披露管理，增加公司法定披露信息的透明度。

8、上市公司治理专项活动及整改情况：自 2007 年启动了公司治理专项活动，按相关要求完成了组织学习、自查、公众交流、整改、接受现场检查、进一步整改等各个阶段，并根据中国证券监督管理委员会公告[2008]27 号《关于公司治理专项活动公告的通知》和广东证监局的有关要求，公司完成了公司治理整改报告中所列事项的整改情况逐项进行自查，并于 2008 年 7 月 23 日在《中国证券报》、《上海证券报》上刊登了《广州东华实业股份有限公司公司治理专项活动整改情况说明》。

根据中国证监会《关于强化持续监管，防止资金占用问题反弹的通知》（上市部函[2008]118 号）和广东证监局《关于做好防止上市公司资金占用问题反弹有关工作的通知》（广东证监[2008]92 号）的文件精神，公司对公司与控股股东及关联方的资金占用及有关情况进行了检查。根据自查情况，公司不存在违规资金占用问题。本报告期，公司对 2008 年的整改成果进行了继续巩固和深化，通过本次整改活动，本公司治理水平再上一个新台阶。

公司治理是一项长期工作，需要持续地改进和提高，公司将继续根据有关规定及时更新完善公司内部治理制度，及时发现问题解决问题，不断强化内部管理，以提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
杨树坪	否	15	14	7	1	0	否
杨树葵	否	15	3	0	12	0	是
何德赞	否	15	15	7	0	0	否
陈土材	否	15	14	7	1	0	否
陈湘云	否	15	13	7	2	0	否
李彪	否	15	6	2	9	0	是
戴逢	是	15	14	7	1	0	否
李非	是	15	14	7	1	0	否
胡志勇	是	15	14	6	1	0	否

报告期内，董事杨树葵先生作为本公司实际控制人广州城启集团有限公司的股东之一，本年度因私人原因居住于加拿大，因此出现连续两次未亲自参加董事会会议的情况，杨树葵先生已出具授权委托书委托董事长杨树坪先生、陈土材先生、何德赞先生代为行使表决权，并对其所代表表决的议案承担责任。

报告期内，董事李彪先生因公务原因被长期派驻海南工作，因此出现连续两次未亲自参加董事会会议的情况，李彪先生已出具授权委托书委托董事陈湘云先生及何德赞先生代为行使表决权，并对其所代表表决的议案承担责任。

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事工作制度》、《独立董事联系汇报制度》、《独立董事年报工作制度》，独立董事除具有公司法和其他相关法律、法规赋予的职权外，还行使以下特别职权：

(1). 重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于本公司最近经审计确认净资产值的 0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

(2). 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

(3). 向董事会提请召开临时股东大会；

- (4). 提议召开董事会;
- (5). 独立聘请外部审计机构和咨询机构;
- (6). 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述(3). (4). (6)职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。行使上述第(1). (2)项职权应当经过全体独立董事的二分之一以上同意后, 方可提交董事会审议。行使上述第(5)项职权应当经过全体独立董事同意。

如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使, 公司应将有关情况予以披露。

在本公司董事会下设薪酬、审计、提名等委员会中, 独立董事应当在委员会成员中占有二分之一以上的比例。

独立董事除履行上述职责外, 还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见:

- (1). 提名、任免董事;
- (2). 聘任或解聘高级管理人员;
- (3). 公司董事、高级管理人员的薪酬;
- (4). 重大关联交易(指上市公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于上市公司最近经审计净资产值的 0.5%的关联交易);
- (5). 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的借款或其他资金往来, 以及公司是否采取有效措施回收欠款;
- (6). 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项;
- (7). 公司累计和当期对外担保情况、执行公司及政府管理机构关于对外担保相关规定的情况说明;
- (8). 公司关联方以资抵债的方案;
- (9). 公司章程规定的其他事项。

在《独立董事联系汇报制度》中, 公司规定了向独立董事采用定期汇报与不定期汇报的两种方式及时向公司独立董事汇报公司最新的经营情况, 以保证公司独立董事及时了解掌握公司的情况, 并充分发挥独立董事的作用。

在年报工作中, 独立董事根据《独立董事年报工作制度》的规定, 应当履行以下责任和义务:

(1). 每个会计年度结束后 60 日内, 公司总经理应向每位独立董事全面汇报公司本年度的经营情况和重大事项的进展情况。同时, 公司安排独立董事进行实地考察。上述事项应有书面记录, 必要的文件应有当事人签字。

(2). 公司财务负责人应在年审注册会计师进场审计前向每位独立董事书面提交本年度审计工作安排及其他相关资料。

(3). 公司应在年审注册会计师出具初步审计意见后和召开董事会会议审议年报前, 至少安排一次每位独立董事与年审注册会计师的见面会, 沟通审计过程中发现的问题, 独立董事应履行见面的职责。

见面会应有书面记录及当事人签字。

(4). 独立董事应密切关注公司年报编制过程中的信息保密情况，严防泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为发生。

(5). 独立董事应当在年报中就年度内公司对外担保等重大事项发表独立意见。

报告期内本公司三位独立董事均能严格按照中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》的有关规定，独立履行职责，积极参与董事会对重大事项的决策，并就公司关联交易、高管人员的聘任等相关事项发表了独立意见，充分发挥了独立董事的作用，维持了公司整体利益和股东特别是中小股东的合法权益。

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	本公司独立开展经营业务，自主开发项目，拥有独立的采购和销售系统，具有独立完整的业务及自主经营能力，生产经营自主决策，所有业务均独立于股东单位。		
人员方面独立完整情况	是	本公司在劳动、人事及工资管理等方面与控股股东分开，本公司总经理、财务总监、董事会秘书专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任其他行政职务，也未在持有本公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任行政职务，本公司财务人员未在本公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任任何职务。本公司具有独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，并有独立的工资管理、福利和社会保障体系。		
资产方面独立完整情况	是	本公司资产完整、权属清晰，拥有独立的固定资产、无形资产以及独立的房地产开发系统与独立的土地使用权；控股股东未占用、支配公司的资产或干预公司对资产的经营管理。		
机构方面独立完整情况	是	本公司拥有独立的决策、管理机构，公司及职能部门与控股股东及职能部门各自独立运作，公司的经营、办公场所与控股股东完全分开；控股股东及其下属机构未以任何形式影响公司经营管理的独立性。		
财务方面独立完整情况	是	本公司拥有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务、会计管理制度，有独立的银行帐户，并依法独立纳税；不存在控股股东干预公司的财务、会计活动的情况。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，保障公司经营管理的安全，防范和化解各类风险，提高经营效益和效率，保护投资者合法权益。本公司建立和实施内部控制制度时，将以下基本要素考虑在内，包括：内部环境、目标设定、事项识别、风险评估、风险对策、控制活动、信息沟通、检查监督。公司内部控制制度贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖公司及其下属子公司的各种业务和事项，涵盖了公司经营管理的各个层面以及各主要业务环节。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司自开展公司治理专项活动以来，充分重视企业内部管理建设，认识到健全、有效的内部控制对实现经营管理目标、改善公司基本面的重要性，并根据公司实际现状和未来发展计划，根据中国证监会和上交所的要求全面对公司原有的规章制度进行梳理，不断完善和重新制订了部分规章制度。目前已建立的内部控制制度包括公司治理、生产经营、财务管理、行政管理、人力资源管理、成本控制、内部审计、信息披露与投资者管理等方面，基本涵盖了公司经营管理的各个层面以及各主要业务环节。</p> <p>公司治理方面，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《独立董事联系汇报制度》、《内部控制制度》、《募集资金管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》等。这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。</p> <p>生产经营方面，为规范公司生产经营管理，公司制定了《控股子公司管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易公允决策制度》、《对外投资管理制度》、《突发事件处理制度》、《物业销售管理制度》、《设计管理细则》等一系列生产经营管理制度，保证公司生产经营管理的有章可循和规范运作。</p> <p>行政管理方面，公司制定了《合同管理制度》、《资产管理制度》、《印章管理办法》、《档案管理办法》等一系列制度，以规范公司的日常经营管理。</p> <p>财务管理方面，公司在严格执行国家财经法规和会计准则的前提下，根据具体情况制定了《会计核算及财务管理制度》、《关于费用和物资、物品的财务管理办法》、《备用金管理办法》等一系列会计核算及财务管理制度。</p> <p>成本控制方面，为更好的控制公司的生产经营成本，公司根据自身的实际情况制定了《全面预算管理规定》、《工程招标管理办法》、《工程计量与支付管理规定》、《大宗材料招标定板、定价及采办专项制度》。</p> <p>内部审计方面，为规范公司的内部审计工作，使内审部门在日常工作中能够及时发现公司内部控制中存在的现实问题，定期对公司内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善的意见，并向经营管理层及审计委员会反应，公司制定了《内部审计管理制度》，以确保公司内部控制制度能够全面的得以贯彻执行。</p> <p>人力资源方面，公司制定了《员工手册》、《员工招聘任用管理规定》、《员工绩效考核制度》、《员工薪酬管理制度》等。</p> <p>信息披露与投资者管理方面，公司制订了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《投资者管理制度》并在《控股子公司管理制度》中专门对控股子公司的信息管理进行了规范，保证公司信息披露的全面及时。</p> <p>在避免内幕交易方面，公司制订了《董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》。</p> <p>在公司治理结构方面，公司建立了股东大会、董事会、董事会下属专门委员会、监事会以及董事会领导下的总经理负责的经营管理层，并严格遵照相关规章制度规范运作。同时，公司也定期组织董事、监事和高管参加证监会、交易所举办的相关培训。</p>
<p>内部控制检查监督部</p>	<p>董事会下设审计委员会，负责监督公司内部控制的有效实施情况；公司设立了</p>

门的设置情况	专门的审计部门，定期及不定期对公司各部门及其下属子公司进行内审，审计部门负责人由公司董事会聘任，对董事会审计委员会负责；公司人力资源部将公司内部控制制度的执行情况作为对员工年度考核的内容之一。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	报告期内公司根据已制订的制度、措施的执行，配合公司审计部门定期对公司及下属子公司的内部审计，使得公司具备了较为良好的实施内部控制的环境，在报告期内未出现违反《公司法》、《证券法》等国家法律法规和《上交所上市规则》、《公司章程》而被有关部门或监管机构处罚的情况；未出现企业会计报表及其附注存在重大不真实、不准确或不完整的情况；未出现因内控失效而导致公司资产发生重大损失、高管舞弊等情况。报告期内公司在开展经营过程中，所有事项均能严格遵照国家法律法规及公司规章制度执行，并取得了良好的效果。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会通过下设的审计委员会，监督公司内部控制的建立和健全。董事会要求公司仍需进一步完善公司内部控制制度，在规定的时间内建立一整套系统的内部控制制度，进一步提高公司信息披露的工作质量，并将对制度的执行情况作为绩效考核的内容。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司在严格执行国家财经法规和会计准则的提前下，根据具体情况制定了《会计核算及财务管理制度》、《关于费用和物资、物品的财务管理办法》、《备用金管理办法》等一系列会计核算及财务管理制度。
内部控制存在的缺陷及整改情况	自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止，本公司内部控制制度基本健全、执行有效，未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。但仍需继续完善内部控制制度、进一步提高公司信息披露的工作质量，加强对公司内部控制制度的执行监督和事后检查，同时加强董事会下设四个专门委员会的运作，最大限度地发挥董事会专门委员会的作用，这也将是 2010 年董事会工作的重点之一。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

本公司高级管理人员的薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定。

公司的董事会薪酬与考核委员会，报告期内负责对公司的高级管理人员实行绩效考核和评价，并完善公司的激励考核机制，公司高级管理人员的薪酬制度及各人基本薪酬由董事会薪酬与考核委员会负责制定。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

广州东华实业股份有限公司董事会关于公司内部控制的自我评估报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度对应当追究责任的情况、责任追究的流程、追究责任的形式和种类做出了明确规定，该制度的实行将有助于提高年报信息披露的质量。截止报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 3 月 9 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日

本次股东大会通过如下议案：

1、广州东华实业股份有限公司 2008 年度董事会工作报告；2、广州东华实业股份有限公司 2008 年度监事会工作报告；3、独立董事述职报告；4、广州东华实业股份有限公司 2008 年度财务决算报告；5、广州东华实业股份有限公司 2008 年度利润分配预案；6、广州东华实业股份有限公司 2008 年年度报告全文及摘要；7、关于续聘立信羊城会计师事务所有限公司为公司年度审计机构的议案；8、关于为本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司的控股子公司北京博成房地产有限公司提供连带责任保证担保的议案；9、关于本公司及控股子公司 2009 年贷款额度提交股东大会授权的议案；10、关于 2009 年度公司为本公司控股子公司向银行贷款提供连带责任保证担保额度提交股东大会授权的议案；11、关于修改公司章程的议案；12、关于公司符合发行公司债券条件的议案；13、关于公司发行公司债券的议案；14、关于授权董事会全权办理公司债券发行及上市相关事宜的议案。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度第一次临时股东大会	2009 年 5 月 8 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 9 日
2009 年度第二次临时股东大会	2009 年 6 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 30 日
2009 年度第三次临时股东大会	2009 年 9 月 27 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 9 月 29 日

第一次临时股东大会通过如下议案：1、选举通过广州东华实业股份有限公司第六届董事会董事；2、选举通过广州东华实业股份有限公司第五届监事会监事；3、关于第六届董事会董事薪酬以及独立董事津贴的议案。

第二次临时股东大会通过如下议案：广州东华实业股份有限公司关于与广州新意实业发展有限公司合作开发广州市寺右新马路商住楼地块的关联交易议案。

第三次临时股东大会通过如下议案：关于由本公司独立开发广州市五羊新村寺右新马路商住楼项目的议案。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、2009 年市场形势分析

2009 年，为应对全球金融危机对我国经济的影响，促进经济平稳的发展。中国中央政府采取了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，推出了扩大内需、保增长、十大产业振兴规划和 9.59 万亿信贷投放等一系列计划，通过扩大投资的战略措施，推动经济建设，促进结构调整和发展方式的转变，使国民经济呈现回升的良好态势。

在宽松的货币政策和巨大的刚性需求作用下，2009 年国家继续对房地产行业实行税收优惠、下降首付比例和房贷利率优惠的扶持政策，2009 年房地产市场实现了较快的发展。虽然 2009 年初房屋和土地市场仍然承接了 2008 年末的不景气，成交惨淡、房价下跌，房地产投资意愿低迷。但随着中央一系列政策的推出，房地产成交量急速攀升，价格回稳，全国大部分城市商品房销售量价齐升，下半年，部分地区的房价出现了快速上涨的行情。

2、公司报告期内总体经营情况

报告期内，公司主营业务为房地产开发，主营业务收入来自于北京地区、广东江门地区以及广州地区的商品房开发、销售。所开发的项目主要包括北京地区的天鹅湾项目、虹湾国际中心；广东江门地区的江海花园、天鹅湾项目；河南的三门峡项目；广州的益丰花园第三期、广州寺右新马路商住楼项目等。

报告期内，公司主要项目北京天鹅湾项目全年对外销售签约 287 套，签约金额 10.21 亿元，其中住宅成交均价 20791 元/平方米，商铺成交均价 34272 元/平方米，实现结算收入 98,613.81 万元；江门项目全年销售签约 539 套，签约面积 65851.83 平方米，签约金额 2.62 亿元，成交均价 3980 元/平方米，实现结算收入 16,102.21 万元；另外公司在广州的零散物业全年共实现结算收入 1,767.89 万元。受 2009 年房地产市场回暖的影响，2009 年本公司签约金额比 2008 年有所增加，尤其是江门地区增加幅度较大，但由于报告期内已达到收入确认条件的有较大一部分为经济适用房项目，该部分项目产生较大亏损；另外报告期内结转收入的商品房大部分是 2008 年签约销售的商品房，而 2008 年因房地产市场的影响销售单价较低，因此 2009 年度的净利润较 2008 年同期有一定幅度的下降。2009 年公司全年实现营业收入 123,710.64 万元，比上年同期减少了 12.86%；营业利润 9,187.63 万元，比上年同期减少了 44.15%；净利润 6,714.16 万元，比上年同期减少了 41.32%。截止 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 25.90 亿元，比上年增长 0.15%；净资产 9.49 亿元，比上年增长 5.37%。

报告期内，公司继续秉承“追求永不停步”的企业文化理念，以“立足于广州、北京等一线城市，逐步向经济处于发展阶段的二、三线城市拓展，以最终实现由一线城市区域发展向全国包括二三线城市拓展房地产”的经营目标，继续以房地产开发为核心业务，以北京、江门地区项目为主，河南省三门峡项目为副，在推进广州项目的同时，继续开拓其他二三线城市的房地产市场，以增强公司的持续经营能力，为今后的发展奠定良好的基础。

报告期内公司重点加强了内部管理，加强企业制度建设，落实各项制度的实施情况，加强内部审计监督；实行全面预算管理，有效地实现企业战略目标；充分整合人力资源，推行矩阵式管理模式，对各控股子公司实行矩阵式管理；通过收购建筑公司，使公司系统形成了“投资开发—建筑设计—工程总承包—建筑装修—楼房销售—物业管理”等综合一体化的经营模式；除此之外，公司还发行了公司债券，通过发行公司债拓宽公司的融资渠道，为公司的后续发展提供了资金支持。报告期内，公司房地产开发一级资质的延续申请获得国家建设部审核通过；本公司控股子公司江门市东华房地产开发有限公司获得了江门市江海区人民政府颁发的“突出贡献奖”，这些都为本公司成为在投资者心目中有良好信誉度的上市公司奠定了基础。

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
(1)房地产业	1,172,691,006.06	897,908,944.43	23.43	-8.17	-1.23	减少 5.38 个百分点
(2)服务业	20,926,006.98	14,182,738.90	32.22	96.14	45.10	增加 23.84 个百分点
(3)建筑施工业	38,063,024.91	27,938,908.43	26.60	-70.19	-74.45	增加 12.24 个百分点
合计	1,231,680,037.95	940,030,591.76	23.68	-12.98	-8.57	减少 3.68 个百分点
分产品						
房地产销售	1,164,839,061	896,271,945.12	23.06	-8.14	-1.20	减少 5.40 个百分点
出租房产	7,851,944.68	1,636,999.31	79.15	-12.15	-11.99	减少 0.04 个百分点
其他	20,926,006.98	14,182,738.90	32.22	96.14	45.10	增加 23.84 个百分点
建筑安装	38,063,024.91	27,938,908.43	26.60	-70.19	-74.45	增加 12.24 个百分点
合计	1,231,680,037.95	940,030,591.76	23.68	-12.98	-8.57	减少 3.68 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北地区	1,001,697,546.66	-18.45
华南地区	229,982,491.29	22.91
合计	1,231,680,037.95	-12.98

华南地区为广东省广州市、江门市，华北地区为北京市、河南省三门峡市。

(3) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册 资本	资产规模	净利润
北京东华基业投资有限公司	投资	对外投资	25000	44,473.52	14,726.24
北京博成房地产有限公司	房地产	经济适用房, 商品房	10000	150,897.08	6,630.91
北京博成房地产经纪有限公司	服务	房地产代理服务	100	5,461.86	-105.78
北京天鹅湾物业管理有限公司	服务	物业管理	300	1,021.03	199.77
北京东华虹湾房地产开发有限公司	房地产	商品房	10000	52,717.44	-53.72
北京天工苑装饰工程有限公司	装修工程	专业承包	200	3,620.45	-3,230.43
广州市住友房地产有限公司	房地产	商品房	800	944.49	12.92
广州保税区东华实业发展有限公司	贸易	国际贸易, 转口贸易, 商品展示。批发和零售贸易(国家专营专控项目除外)	600	461.66	-1.83
江门市东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	12000	42,287.18	1,299.67
江门市城启物业经营管理有限公司	服务	物业管理	100	382.95	58.21
北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司	服务	休闲娱乐	50	72.86	-244.42
三门峡东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	5000	5,507.53	-269.54
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	房地产	房地产开发、商品房销售, 自有房屋租赁。	10000	1,983.52	-16.72
广东省富银建筑工程有限公司	建筑施工	房屋建筑工程施工、机电设备安装工程、建筑装修装饰工程、房地产建筑信息咨询等	2000	12,486.12	669.89
信宜市信誉建筑工程有限公司	建筑施工	房屋建筑工程施工	630	66.46	-2.74

(4) 报告期财务状况、经营成果指标和现金流量比较情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	年末余额	年初余额	增减额	增减%	主要原因
货币资金	14,323.34	10,957.52	3,365.82	30.72	销售房屋回笼资金增加
应收账款	1,001.43	8,146.51	-7,145.08	-87.71	应收工程款及应收房款收回较好
预付账款	31,753.97	27,711.05	4,042.92	14.59	预付土地价款及预付拆迁补偿款增加
应付账款	34,353.17	26,888.76	7,464.41	27.76	楼盘竣工应付工程款、应分摊

					拆迁费用增加
预收账款	86,733.29	67,750.86	18,982.42	28.02	销售状况良好,预售房款回笼增加
短期借款	0.00	3,800.00	-3,800.00	-100.00	偿还到期银行借款
一年内到期的非流动负债	4,655.50	31,347.60	-26,692.10	-85.15	
长期借款	19,193.00	14,630.00	4,563.00	31.19	长期银行借款增加

项目名称	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度%	主要原因
营业收入	123,710.64	141,964.20	-18,253.57	-12.86	本期经济适用房结转面积占较大比例、销售价格低
销售费用	3,242.01	1,865.21	1,376.80	73.81	销售广告费及销售人员薪酬增加
财务费用	269.38	-461.01	730.39	158.43	上期子公司确认合作公司资金占用费收入
资产减值损失	-162.04	3,360.94	-3,522.98	-104.82	上期计提长期股权投资准备和坏账准备金额较大
投资收益	400.00	-10.45	410.45	3,928.19	本期转让联营公司股权产生收益
所得税费用	2,588.50	4,840.54	-2,252.03	-46.52	利润总额下降
净利润	6,714.16	11,458.89	-4,744.73	-41.41	利润总额下降

(5) 报告期内公司现金流量变化情况及说明

单位:万元 币种:人民币

项目名称	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度%
经营活动产生的现金流量净额	34,319.51	-3,820.79	38,140.30	998.23
投资活动产生的现金流量净额	-2,316.05	-820.24	-1,495.81	-182.36
筹资活动产生的现金流量净额	-28,637.63	-9,727.45	-18,910.18	-194.40

4、公司存在的主要优势和困难、应对对策

① 公司的主要经营优势

(1) 有效的项目成本控制, 稳健进取的发展战略

公司多年来一直沿用“以销定产”的发展战略, 在房地产市场“过热”、高价拿地、住宅成交量价齐升的疯狂状况下, 公司没有参与过一宗高价土地的竞拍, 坚持以协议收购, 用合理的价格、相对宽松、灵活的付款和合作的方式取得土地储备。在房地产市场陷入低迷阶段, 土地市场价格大幅下跌, 公司则以合作的方式取得项目开发权, 所取得的项目都是依据公司的自有开发能力而确定, 项目布局灵活, 成本合理, 为公司未来 3-5 年的持续稳健发展和业绩奠定了坚实的基础。

(2) 良好的知名度, 专业的房地产开发设计能力

东华实业上市前作为广州市老牌的房地产开发商, 是广州市最早取得房地产开发一级资质的少数几家公司之一, 在广州房地产界拥有良好的知名度, “广州东华实业股份有限公司”以及本公司商标图形作为广州市不动产代理、管理的著名商标品牌, 在房地产开发方面拥有极其丰富的经验。近年来, 公司高薪聘请了在行业内具有丰富设计经验和良好口碑的房地产设计人才, 并吸收了大批年轻优秀的

专业人员，时尚前瞻的风格体现在公司“天鹅湾”品牌的设计上，在北京、江门等地与同档次的房地产产品相比都具有较强的市场竞争力。

(3) 经验丰富和心理素质良好的管理团队

公司拥有多年房地产开发和经营经验的管理团队，公司经营管理层中大部分人员都经历过房地产的低谷阶段，经受过房地产低潮的考验，具有丰富的带领企业度过行业逆境的经验，懂得如何利用灵活的经营管理模式来帮助企业渡过难关，丰富的管理经验与良好的心理素质是引导企业克服困难的保证。

(4) 坚实的大股东后盾

2003 年广州粤泰集团有限公司通过股权收购成为本公司控股股东，自收购以来控股股东及其关联方有计划的将其优质资产不断置入，目前公司主要的北京、江门项目都是大股东及其关联方通过资产置换及股权转让等方式置入上市公司的，这使公司的项目逐步趋向多元化，也为公司将来利用资本市场做大做强提供了良好的基础。除此大股东仍有许多可供开发的房地产资源，这些资源都将为上市公司未来的发展提供坚实的保障。

② 存在的困难与解决对策

报告期末，公司总市值 34.68 亿元，房地产销售收入 11.65 亿元，总资产 25.90 亿元，净资产 9.49 亿元，从规模上看是一家小型的房地产开发企业。与同行业的上市公司相比，公司的自有资金及资产规模相对偏小，土地储备和项目储备不如许多知名的房地产上市公司丰富，这对公司以参与公开市场招拍挂的方式取得项目起到了很大的限制。

公司所处的房地产行业是受国家宏观调控政策及金融经济因素影响最大的行业之一，未来的 2010 年国家对于房地产的调控政策仍会陆续出台，再加上原材料价格的大幅波动、人员成本的提高，政策变化可能导致的销售情况萧条，房地产行业竞争日趋激烈等都将成为公司及其他房地产企业共同要面临的主要困难。

面对上述存在的问题，公司经营管理层积极应对市场的挑战，制定了多项的应对策略。在产品销售及项目开发方面采用以销定产的策略，根据销售及市场情况及时调整产品的配置；在经营管理方面，通过实施矩阵式双重化管理模式，加强对各控股子公司的管理；在成本控制方面，公司实行了全面预算管理，并从制度上健全了成本管理制度和预结算管理制度；在资金方面，公司发行债券的资金已经到位，新增加的项目贷款也为公司争取新项目提供了资金支持；另外公司将加大市场开拓和“天鹅湾”品牌的推广力度，努力将“天鹅湾”品牌打造成代表公司形象的高尚品牌；同时公司将继续立足于广州、北京等一线城市，结合中小城市总体数量多、发展潜力大、房地产项目开发周期短、整体开发水平较低等特点，继续向经济处于发展阶段的二、三线城市辐射，利用自身的开发优势结合当地的情况，规避大城市开发拿地难、投入高等的特点，灵活利用钱滚钱的方式盘活资金，以最终实现由一线城市区域发展向全国包括二三线城市拓展房地产的经营目标。

5、对未来发展的展望

① 房地产市场环境分析

报告期内，房地产行业经历了“量增价升”的强力反弹之后，多数地区的楼价已经普遍超过了 2007 年的峰值水平。下半年，刚性需求追涨的热情有所降低，购房者出现了对高房价的警惕、观望心理，成交量也出现了一定幅度的下降。针对房地产行业的调控政策及相关信息频繁出现，相关土地出让金政策、营业税政策的实施，有关严格执行二次房贷政策的呼声也越来越高，这都表明了中央政府对遏制房价过快上涨、抑制楼市投资投机成分的决心，这些都将对 2010 年的楼市产生重大的影响。2010 年房地产市场将面临更为复杂的市场和政策环境，房地产市场不排除出现阶段性和局部的波动。但从中长期看，随着中国经济的高速发展，政府大力扩大内需的态度明显，基于房地产行业的特性，房地产行业对国家经济的重大影响，城市化进程的加速，住房消费升级，中国的土地供应政策等都使房地产行业向好的趋势。从目前房地产的形势看，市场的调整虽然从短期来看会对不同区域、不同房地产企业的不同产品产生不同程度的影响，但这都有利于房地产市场加速形成优胜劣汰的竞争机制，也有利于少部分专业的房地产企业在竞争中占据优势地位，迅速做大做强。目前房地产市场的波动将驱使交易价格回归理性，有利于行业持续健康的发展。

② 公司未来展望

公司经营管理层认为，未来中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生根本的改变，经过调整后的房地产市场继续看好。未来几年公司的发展战略是继续努力做强做大房地产主业，逐步提升公司的主业核心竞争实力，由区域性的房地产开发企业向全国性的房地产开发企业进发。公司将立足于北京、广州等一线城市，逐步向经济处于发展阶段的二、三线城市拓展，借助收购、兼并、合作等资本运作等手段获得新的房地产发展项目。通过资源整合，强化优势，拓展公司未来主营业务的成长空间和增长空间。合理配置现有资源，将公司拥有的各地资源集中统一调配，在确保重点扶持效益优良项目的前提下，实现资源的优化高效配置，使各地的项目能平衡发展，为股东和公司创造最大的效益。

另外公司仍将继续争取通过资本市场拓展融资渠道，争取利用控股股东及其关联方的优质资源促使公司的资产规模及核心竞争力得到进一步提升。

除此之外，公司将密切关注宏观调控新形势下房地产行业的新动态，发挥公司现有的优势，加强对市场的预测和开拓能力，及时调整经营思路，把握市场契机，继续努力寻找新的利润增长点，增强公司的盈利能力和收益能力，使公司具有更强的持续发展力。

③ 新年度经营计划及采取的主要措施：

2010 年对于房地产行业来说是面临严峻考验的一年，面对复杂多变的经济环境和房地产市场环境，公司经营层将坚持采用灵活多变的经营方针，及时根据市场情况调整经营策略，把握全面。重点做好以下几方面的工作：

(1) 加大力度做好现有房地产项目的开发工作，稳步推进在建项目的开发进度。计划完成北京天鹅湾项目剩余面积的开发，江门天鹅湾项目计划新增开工十万多平方米，三门峡计划新开工面积 3 万平方米，确保按计划完成生产经营目标，为公司的房地产销售创造有利的条件；

(2) 努力推进销售工作，最大限度的实现开发资金的快速回笼。做好北京天鹅湾项目、江门天鹅湾项目的销售工作，三门峡项目争取开始预售；

(3) 推进新项目的进度，广州的益丰项目及广州寺右新马路商住楼的两个项目完成前期工作，争取年内动工，推进北京东华虹湾项目及沈阳新项目的尽快启动；

(4) 做好公司内部控制制度的完善工作，使公司各项工作规范化、科学化和制度化；

(5) 做好公司的预算管理工作，通过预算管理及成本审核，将各地区控股子公司的目标成本与责任成本有机的结合在一起，并作为考核的量化依据；

(6) 继续推行矩阵式管理，完善考核体系，采用双轨道考核方式，通过“公开、公平、公正”的考核提高员工的工作积极性；

(7) 强化项目的全生命周期的成本控制工作，重点放在项目前期的投资分析、设计方案的选型上；

(8) 做好公司资金的调拨和统筹工作，合理运用资金，使资金使用效能最大化；

(9) 做好公司内部审计工作，通过对各地区控股子公司进行定期及不定期的审计，加强公司内控工作；

(10) 积极拓展新项目，增加土地储备，为公司寻求新的利润增长点。

④ 资金需求和使用计划

为完成 2010 年度的经营计划和工作目标，资金来源渠道主要有：

(1) 已发行完毕的公司债资金；

(2) 公司自有资金及现有项目资金回笼；

(3) 银行贷款；

上述资金主要用于北京天鹅湾项目、北京虹湾国际中心项目；江门天鹅湾项目；河南三门峡项目；广州益丰三期项目、广州寺右新马路商住地块项目以及新项目的开发建设。

⑤ 公司面临的风险因素分析

(1) 政策风险

国家宏观调控政策在房地产政策、税收、土地供应、原材料供应、住房供应结构、信贷政策以及由此引起的房地产开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等多方面对房地产市场产生的重大影响。

(2) 市场风险

房地产属于资金密集型行业，近几年行业收益水平相对稳定，因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。

(3) 经营风险

A、原材料价格风险

原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料，这些原材料供应渠道的顺畅与否，价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力。

B、产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，

既反映企业的开发成本，又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。如果房地产行业整体发展回落，行业产品的价格发生大幅下降，将直接影响到公司的经营效益。

C、项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本提高，因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

D、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况及同类楼盘的供给情况的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况多变，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能存在新开发的项目市场定位错误或同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。

E、工程质量风险

设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题，也会给公司项目的销售和品牌形象造成负面影响。

(4) 财务风险

筹资风险。房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展，经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。

公司目前进行房地产开发的资金主要来源为两种形式，一是公司历年来滚存的自有资金以及现有项目回笼的资金；二是银行借款。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。另外公司如在资本市场上寻求融资，如果公司达不到资本市场融资具备的要求，将有可能导致花费了相当数额的融资成本而筹集不到资金。

(5) 管理风险

房地产项目从取得土地使用权到项目完工，要经过规划设计、施工、销售等各个环节，时间周期长，管理难度大，因此，房地产公司存在着因管理不力而导致成本上升、销售不畅的风险。

A、子公司管理控制的风险。本公司的控股子公司分布于北京、江门及河南等地，并在当地开展房地产的开发经营。尽管公司以往在项目开发过程中积累了较为成熟、较为丰富的项目管理经验，但对跨地区公司的风险控制、管理能力、人力资源等方面都需要进一步提升。

B、人才管理风险。房地产专业人才、企业经营管理人才对于房地产企业的发展起着决定性作用。目前公司已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批行业内专业水平较高、忠诚度较高的业

务骨干和核心人员。但随着公司项目的增加以及经营区域的外拓，难免产生现有人才储备和高素质人才需求之间的矛盾，从而可能影响公司的发展。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
广州市东山信托投资公司	办理资金信托、委托放款、金融租赁、贷款、信用签证、代理收、付款业务、信托咨询。兼营提供证券交易柜台业务服务。	47.6	该公司注册资本 5,000 万元，目前该公司经营处于停滞状态。

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
青年路的经济适用房项目	0 万元	该项目已经竣工并全部交付使用	报告期实现收入为 16,376.51 万元
北京天鹅湾项目	78781.40 万元	该项目共分为六期开发，其中第一、二期已竣工并交付使用，第三、四期已完成规划验收工作；第五、六期正处于建设施工阶段。	报告期实现收入为 82,237.30 万元。
北京虹湾国际中心	该项目北京东华基业投资有限公司出资 7000 万元，北京建贸永信玻璃实业有限公司出资 3000 万元	该项目北京东华基业投资有限公司出资 7000 万元，北京建贸永信玻璃实业有限公司出资 3000 万元，报告期内该项目处于一级开发阶段。	报告期内无收益
江门项目	33516.52 万元	该项目是本公司于 2005 年 12 月 31 日收购	报告期内，该项目实现收入 16,102.21 万元。

		股权而来。该项目主要分为兴南小区、江海花园以及天鹅湾几个部分，其中兴南小区大部分销售完毕并交付使用；江海花园大部分也已销售完毕并交付使用；天鹅湾项目第一期正处于销售阶段。	
河南陕县项目	4344.58 万元	报告期内该项目第一期已动工，目前正处于建设阶段。	报告期内无收益
广州益丰项目第三期	25473.07 万元	该项目报告期内本公司已取得国有土地使用证，按照广州市规划局对于该项目必须第三、第四期统一规划的要求，本公司目前正在与第四期土地的开发商协商申请调整详规等的设计工作。	报告期内无收益
广州五羊新城寺右新马路地块项目	21996.96 万元	该项目报告期内已完成拍卖手续的完善工作，目前正在办理土地的更名手续。	报告期内无收益
其他项目物业	-	报告期内，本公司仍存有广州市区以及广东省其余地方部分项目的零散物业，这些物业大部分都已竣工。	报告期内，该部分实现收入 1,769.89 万元。

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

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
五届三十八次	2009 年 1 月 22 日		《中国证券报》《上海证券报》	2009 年 2 月 2 日
五届三十九次	2009 年 2 月 15 日		《中国证券报》《上海证券报》	2009 年 2 月 17 日
五届四十次	2009 年 3 月 9 日		《中国证券报》《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日
五届四十一次	2009 年 4 月 21 日		《中国证券报》《上海证券报》	2009 年 4 月 23 日
五届四十二次	2009 年 5 月 5 日	关于授权公司经营管理层		

	日	以合理的价格参与竞拍广州市益丰花园居住小区第四期用地项目的议案		
六届一次	2009年5月8日		《中国证券报》《上海证券报》	2009年5月9日
六届二次	2009年6月9日		《中国证券报》《上海证券报》	2009年6月11日
六届三次	2009年6月23日		《中国证券报》《上海证券报》	2009年6月25日
六届四次	2009年6月29日	广州东华实业股份有限公司关于收购信宜市信誉建筑工程有限公司100%股权的议案		
六届五次	2009年6月30日		《中国证券报》《上海证券报》	2009年7月2日
六届六次	2009年8月19日		《中国证券报》《上海证券报》	2009年8月20日
六届七次	2009年8月27日		《中国证券报》《上海证券报》	2009年8月28日
六届八次	2009年9月10日		《中国证券报》《上海证券报》	2009年9月12日
六届九次	2009年10月16日	关于在沈阳组建控股子公司进行房地产开发的议案		
六届十次	2009年10月26日	广州东华实业股份有限公司2009年第三季度报告		

报告期内公司董事会共召开了十五次董事会会议。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了四次股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

(1)、关于对公司及控股子公司2009年贷款额度授权的执行情况：

经2009年3月9日公司2008年度股东大会审议通过，为了操作方便，股东大会对董事会进行以下授权：授权本公司董事会在不超过总额为人民币10亿元的限额内对本公司及本公司控股子公司2009年的贷款额度进行审批，在总额不变的情况下按需分配本公司及控股子公司2009年度的贷款额度。报告期内，本公司及控股子公司向银行申请贷款金额共为人民币2.145亿元。

(2)、关于对公司为本公司控股子公司向银行贷款提供连带责任保证担保额度授权的执行情况：

经2009年3月9日公司2008年度股东大会审议通过，授权本公司董事会2009年在原有担保总额的基础上，在新增不超过总额为人民币6亿元的限额内对本公司直接或间接控股子公司向银行贷款提供连带责任保证担保，该授权只限于本公司对直接或间接几个控股子公司（包括2008年资产负债率超过70%的控股公司）向银行贷款提供的担保，不适用其他形式的担保。担保对象主要包括以下几个公司直接或间接的控股子公司：北京东华基业投资有限公司、北京博成房地产有限公司、江门市东华房地产

开发有限公司、三门峡东华房地产开发有限公司。报告期内，本公司为本公司控股子公司向银行新增、展期贷款提供连带责任保证担保金额共为人民币：1.245 亿元。

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

公司董事会下设的审计委员会由三名独立董事和两名董事组成，主任委员由独立董事担任。公司制定有《董事会审计委员会实施细则》以及《独立董事年报工作制度》。审计委员会根据工作细则，认真履行了职责，主要工作如下：

(1) 报告期内，审计委员会共计召开了四次会议以监督和审议公司定期财务报告的编制工作，公司董事会审计委员会在开展工作的过程中，勤勉尽责，对董事会科学决策、规范运作起到了积极作用，维护了公司和中小股东的合法权益。

① 2009 年 1 月 9 日公司第五届审计委员会召开 2009 年第一次会议，公司董事总经理何德赞向独立董事汇报 2008 年度公司经营情况和重大事项的进展情况；公司财务部经理谢海英受财务总监的委托向独立董事汇报 2008 年度公司财务状况和经营成果情况；公司年报审计机构立信羊城会计师事务所的主任会计师黄伟成向公司审计委员会介绍今年审计机构审计工作的时间安排以及关注的重点，并形成书面意见。

② 2009 年 1 月 21 日公司第五届审计委员会召开 2009 年第二次会议，对公司编制的财务会计报表初稿进行了讨论，并形成书面意见及审计委员会决议。

③ 2009 年 2 月 10 日公司第五届审计委员会召开 2009 年第三次会议，对《广州东华实业股份有限公司 2008 年度财务状况分析报告》、《广州东华实业股份有限公司 2008 年度审计报告》以及《审计委员会关于立信羊城会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作的总结报告》进行了讨论，并形成书面决议。

④ 2009 年 8 月 14 日公司第六届审计委员会召开 2009 年第一次会议，对公司出具的《公司 2009 年半年度财务报告》以及《公司 2009 年半年度财务分析报告》进行了讨论，并形成书面决议。

(2) 2009 年年报审议工作总结

第六届董事会审计委员会在 2009 年度审计工作中做了大量的工作，前后召开了三次审计委员会会议，并形成了《审计委员会关于立信羊城会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作的总结报告》，按照中国证监会以及上海证券交易所的有关要求，审计委员会对立信羊城会计师事务所有限公司（以下简称“立信羊城”）2009 年度审计工作总结如下：

审计委员会关于立信羊城会计师事务所有限公司 从事本年度公司审计工作的总结报告

按照中国证监会以及上海证券交易所的规定以及要求，现对立信羊城会计师事务所有限公司从事 2009 年度公司审计工作总结如下：

一、审计前的准备工作

（一）审计计划的确定

在立信羊城正式进场审计前，公司审计委员会与立信羊城经过协商沟通，确定了公司 2009 年度审计的工作安排，并由公司财务负责人向审计委员会及独立董事报告。计划审计进度及时间安排为：2010 年 2 月 1 日正式进场进行审计，春节前审计完公司控股的建筑公司富银建筑公司及信宜建筑公司，2 月 24 日前完成住友及保税区等各项目公司的审计，2 月 28 日前审计完成三门峡公司及三门峡富银建筑公司，3 月 12 日前完成北京公司及江门公司的审计，3 月 13 日开始审公司本部，3 月 18 日完成现场审计工作，并出具审计报告初稿。4 月 6 日前完成全部审计工作，出具正式审计报告。

在立信羊城进场审计前，公司对审计人员的独立性进行了审核，并于 2010 年 2 月 2 日召开公司第六届审计委员会 2010 年第一次会议，立信羊城向审计委员会提交了本年度审计工作的总体计划以及向审计委员会汇报了本年度的审计重点。

（二）未审财务报表的审阅

2010 年 3 月 17 日，公司第六届审计委员会召开 2010 年第二次会议，对公司编制的财务会计报表进行了认真的审阅，认为：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础开展公司 2009 年度的财务审计工作，并对此出具了相关的书面意见。

二、审计过程

2010 年 2 月 1 日开始，立信羊城派出审计小组正式进场对公司总部和各子公司全面开展审计。审计过程中，立信羊城定期通过公司审计中心向董事会秘书处汇报审计进展情况，审计委员会通过公司董事会秘书处根据审计进度先后两次要求立信羊城严格按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间提交审计报告初稿。

2010 年 3 月 18 日，立信羊城会计师事务所有限公司对公司 2009 年度财务审计的现场审计工作结束。

三、审计报告初稿的审阅

2010 年 3 月 30 日，审计委员会召开 2010 年第三次会议，立信羊城会计师事务所有限公司向审计委员会提交《审计报告》（初稿，下同），同时提交《广州东华实业股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》。审计委员会全体委员认真仔细地审阅了立信羊城会计师事务所有限公司提交的审计报告和其他相关报告初稿。审计委员会认为：公司 2009 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年的生产经营成果，并同意以此审计报告为基础制作公司 2009 年度报告及年度报告摘要，并要求立信羊城按照审计计划出具正式的审计报告提交公司董事会审议。

四、审计报告定稿

2010 年 4 月 6 日，立信羊城会计师事务所有限公司按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据中国证监会、上海证券交易所和公司的有关要求出具了《关于对广州东华实业股份有限公司与关联方资金往来及对外担保的专项审核说明》，公司 2009 年度审计工作圆满结束。

立信羊城会计师事务所有限公司多年来一直承担着本公司审计业务的工作，与公司一直保持着良好的合作关系，在公司持续经营的情况及国家法律允许的情况下，审计委员会提请公司董事会继续聘请立信羊城会计师事务所有限公司作为公司 2010 年度公司财务报表审计机构。

广州东华实业股份有限公司
 董事会审计委员会
 二〇一〇年四月六日

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下设的薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，主任委员由公司独立董事担任。

公司董事会薪酬与考核委员会制定了公司本届高级管理人员的薪酬标准；同时，根据公司未来发展的目标，正考虑为公司高级管理人员制定年度的绩效考核方案。董事会薪酬与考核委员会对公司 2009 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并因此出具审核意见，本委员会认为：公司 2009 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行公司的薪酬管理制度，符合董事会薪酬与考核委员会的相关要求。

广州东华实业股份有限公司
 董事会薪酬与考核委员会
 二〇一〇年四月六日

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信羊城会计师事务所有限公司审计，公司 2009 年度母公司可供分配利润为 73,861,825.72 元，盈余公积金 73,537,342.45 元，资本公积金 60,397,207.26 元。董事会拟决定公司 2009 年度利润分配预案为：拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 300,000,000 股为基数，每 10 股派发现金 1 元（含税），共计派发现金股利 30,000,000.00 元。

该利润分配预案尚需提交公司 2009 年度股东大会审议。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2006 年度	15,000,000.00	40,422,998.86	37.11

(七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司按照《上市公司信息披露管理办法》的规定建立了公司《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》等。公司按照上述规定，严格执行外部信息使用人管理的相关规定，防止泄露内部信息，保证信息披露的公平。

(八) 其他披露事项

- 1、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《上海证券报》。
- 2、公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见：

根据中国证监会（证监发字）[2003]56号《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》及其他有关规定，我们对广州东华实业股份有限公司对外担保的情况进行了认真负责的核查，现就核查结果说明如下：

截止报告期，除按照房地产的行业惯例为购房者提供商品房阶段性按揭担保外，公司为本公司控股子公司江门市东华房地产开发有限公司向江门市区农村信用合作联社礼乐信用社贷款提供的担保以及为本公司控股子公司北京博成房地产有限公司向中国建设银行北京朝阳支行贷款提供担保。截至报告期末，本公司为江门市东华房地产开发有限公司及北京博成房地产有限公司提供连带责任保证担保余额共计人民币 8,848.50 万元，我们认为该担保是本公司为控股子公司为开发自身项目提供的担保，风险较小。除此之外公司未向控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保，没有损害公司和广大股东的利益。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
第四届监事会第十五次会议于 2009 年 2 月 15 日下午在公司董事会议室召开。应到监事三名，实到两名，监事于湘因公务原因未能亲自出席本次会议，授权委托监事会主席陈宪沙女士代为出席会议并行使表决权。	1、《公司 2008 年度监事会工作报告》；2、《公司 2008 年度财务决算报告》；3、《公司 2008 年度利润分配预案》；4、《公司 2008 年年度报告正文及摘要》；5、《广州东华实业股份有限公司 2008 年度内部控制自我评估报告》；6、《广州东华实业股份有限公司 2008 年度社会责任报告》。
第四届监事会第十六次会议于 2009 年 4 月 21 日下午在公司董事会议室召开。应到监事三名，实到两名，监事于湘因公务原因未能亲自出席本次会议，授权委托监事会主席陈宪沙女士代为出席会议并行使表决权。	1、《广州东华实业股份有限公司 2009 年第一季度报告全文及正文》；2、《关于提名广州东华实业股份有限公司第五届监事会监事候选人的议案》。
第五届监事会第一次会议于 2009 年 5 月 8 日上午以会签方式在公司董事会议室召开，应到监事三名，实到三名。	《关于选举公司第五届监事会主席的议案》。
第五届监事会第二次会议于 2009 年 8 月 19 日上	《广州东华实业股份有限公司 2009 年半年度报

午在公司董事会议室召开，应到监事三名，实到三名。	告及其摘要》。
第五届监事会第三次会议于 2009 年 10 月 26 日上午在公司董事会议室召开，应到监事三名，实到三名。	《广州东华实业股份有限公司 2009 年第三季度报告》。

报告期内，公司监事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关规定，本着对股东、对公司负责的精神，认真履行有关法律、法规、章程所赋予的职责，积极开展各项工作。报告期内公司监事会对股东大会的决议执行情况及公司财务状况、项目投资等进行了监督，对季度报告、半年度报告、年度报告进行了审核，对内控制度的执行情况进行了检查。报告期内公司监事会共召开了五次会议，监事会成员出席了所有股东大会，列席了所有董事会会议。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内公司监事会根据有关法律、法规及上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行、公司高级管理人员履行职务等情况进行了监督，认为 2009 年度公司能严格按照有关法律、法规及各项管理制度规范运作，依法经营，决策程序合法，公司内部控制制度较为完善；公司董事、总经理及高级管理人员履行职务时能勤勉尽职，没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益以及侵犯股东权益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内公司监事会对公司财务制度和财务状况进行了认真细致的检查。认为公司的会计政策符合《企业会计制度》，《企业会计准则》和财政部的有关规定，又符合公司的实际情况，是必要和合理的；公司 2009 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，立信羊城会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观、公正的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内公司无募集资金使用情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产价格合理，没有发现内幕交易，也无损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易公平、合理，交易行为遵循市场原则，表决程序合法，没有损害公司及非关联股东的权益，维护了上市公司和全体股东的权益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

1、鉴于北京中悦置业有限公司未能按照合同的约定向本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司清还转让前北京城启房地产开发有限公司所欠的北京东华基业投资有限公司 1.01 亿元的款项。2006 年 7 月 13 日，本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司向北京中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，要求撤消北京东华基业投资有限公司与北京中悦置业有限公司于 2005 年 7 月 22 日签署的《北京城启房地产开发有限公司 56%股权转让合同》，并恢复东华基业所持有的北京城启房地产开发有限公司 56%的股权，同时要求中悦置业交付按合同约定时间付款的违约金人民币 300 万元。

2006 年 9 月 22 日北京东华基业投资有限公司接中国国际经济贸易仲裁委员会的通知，该仲裁申请已经受理，并分别于 2006 年 11 月 16 日、2007 年 1 月 15 日、4 月 3 日三次开庭审理。2008 年 4 月 21 日，由于该案仲裁员退出仲裁庭，仲裁委决定重新组庭并对此案进行重新审理；之后又分别于 2008 年 8 月 25 日、2009 年 6 月 22 日两次开庭审理，但一直未有裁决结果。2010 年 1 月，本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司接到仲裁庭以邮寄方式送达的裁决结果，该仲裁已于 2009 年 12 月 31 日出具了终局裁决：仲裁庭驳回东华基业关于“要求解除与北京中悦签署的《北京城启房地产开发有限公司 56%股权转让合同》，并恢复东华基业所持有的北京城启房地产开发有限公司 56%的股权，同时要求中悦置业交付按合同约定时间付款的违约金人民币 300 万元”的仲裁请求；驳回北京中悦关于“要求东华基业支付北京中悦的律师费用 200 万元”的反请求；评估工作产生的实际费用 15,720 元由北京中悦置业有限公司承担；请求仲裁费用 645,000 元由双方各承担 50%；反请求仲裁费用 47,050 元由双方各承担 50%。

本次仲裁明确承认了本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司与北京中悦置业有限公司于 2005 年 7 月 22 日签署的《北京城启房地产开发有限公司 56%股权转让合同》继续有效，目前本公司已做出计划以尽快收回北京中悦因签署《北京城启房地产开发有限公司 56%股权转让合同》所欠的转让前北京城启房地产开发有限公司应归还北京东华基业投资有限公司的 1.01 亿元款项。由于该 1.01 亿元欠款的收回尚不明确，本公司已按会计规定计提了坏帐准备。

详见 2010 年 1 月 13 日《中国证券报》、《上海证券报》本公司临 2010-002 号公告。

2、由于本公司于 2008 年 11 月 21 日通过法院公开竞拍方式以人民币 1.8 亿元的价格取得位于广州市寺右新马路规划商住楼的地块。因此报告期内本公司分别以收购广州市寺右新马路规划商住楼原所有人广州信兴华房地产开发有限公司的债权人对该公司持有的已生效判决的债权方式，分别向法院申请支付此债权款，作为本公司 2008 年 11 月拍得广州市东山区寺右新马路南侧规划商住楼的土地使用权及在建工程项目 1.8 亿元拍卖款的组成部分。截止报告期，该项目的债权申请执行手续已全部完成，现正办理土地的更名手续。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例 (%)	关联关系
自然人林穗生、林慕贞	广东省富银建筑工程有限公司合计 100% 的股权	2009 年 6 月 23 日	2,000	108.36	669.87	是	本次股权转让的交易价以评估后的富银公司截至 2009 年 3 月 31 日的净资产评估值 2,053.52 万元为基准确定。	是	是	9.98	其他关联人
阮增华、刘飞	信宜市信誉建筑工程有限公司 100% 的股权	2009 年 6 月 3 日	70	-2.74	-2.74	否	三方协议	是	是	-0.04	
本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司	北京博成房地产有限公司的 60% 股权	2009 年 8 月 27 日	6,000	2,619.06	6,630.91	否	东华基业、北京博成、江门东华均为本公司实际控制 100% 的子公司,本次股权转让是为公司经营的需要而进行	是	是	98.76	
本公司控股子公司	江门市东华房	2009 年 8 月	1,200	2,146.12	1,299.67	否	同上	是	是	19.36	

公司 北京 东华 基业 投资 有限 公司	地 产 开 发 有 限 公 司 的 10% 股 权	27 日									
--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(1) 2009 年 6 月 23 日，本公司与自然人林穗生、林慕贞于广州签定《股权转让协议》，本公司向林穗生、林慕贞收购广东省富银建筑工程有限公司合计 100%的股权，本公司向林穗生收购其所持有的富银公司 75%的股权，收购价为人民币 1,500 万元；向林慕贞收购其所持有的富银公司 25%的股权，收购价为人民币 500 万元；共计收购价为人民币 2,000 万元。此次股权转让完成后，本公司持有富银公司 100%的股权。

广东省富银建筑工程有限公司的股东林穗生先生、林慕贞女士为本公司董事长杨树坪先生及副董事长杨树葵先生的关联自然人，因此此次交易已构成本公司与自然人林穗生、林慕贞之间的关联交易。根据广东立信羊城会计师事务所有限公司出具的 2009 羊专审字第 17206 号审计报告，截至 2009 年 3 月 31 日，广东省富银建筑工程有限公司净资产为 1,027.87 万元；2009 年第一季度净利润为 62.13 万元。

根据广东立信资产评估土地房地产估价有限公司出具的立信(证)报字(2009)第 A0192 号评估报告书显示，截至 2009 年 3 月 31 日，富银公司的总资产账面值为 90,890,950.29 元，调整后账面值为 90,890,950.29 元，评估值为 101,116,551.54 元，增幅 11.25%；负债账面值为 80,558,348.03 元，调整后账面值为 80,558,348.03 元，评估值为 80,558,348.03 元，无增减；净资产账面值为 10,332,602.26 元，调整后账面值为 10,332,602.26 元，评估值为 20,535,203.51 元，增幅 98.74%。根据评估结果，三方协议此次股权收购价为人民币 2,000 万元，其中林穗生所持有富银 75%的股权收购价为人民币 1,500 万元，林慕贞所持有富银 25%的股权收购价为人民币 500 万元。

本次关联交易已经 2009 年 6 月 23 日本公司第六届董事会第三次会议审议通过。

广东省富银建筑工程有限公司，成立于 1993 年 11 月 26 日，注册资本为人民币 2,000 万元，公司注册地址：广州市白云区白云大道南富悦街 35 号之二，法定代表人为赵向群。公司主要经营范围：房屋建筑工程施工总承包、机电设备安装工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包（具体按 A2014044011103 号资质证书经营），房地产建筑信息咨询；销售：建筑材料，金属材料，五金、交电、化工产品及其化工原料（不含危险化学品），汽车零配件，电子产品及通信设备（不含卫星电视广播地面接收设备、发射设施）。该公司的股权结构为：林穗生持有 75%股权，林慕贞持有 25%股权。目前该公司为本公司北京天鹅湾项目、江门天鹅湾项目的主要施工单位。

详见《中国证券报》、《上海证券报》本公司 2009 年 6 月 25 日临 2009—020 号公告。

报告期内，股权转让的全部手续已经完成。

(2) 经 2009 年 6 月 29 日本公司第六届董事会第四次会议审议通过，本公司以人民币 70 万元向自然人阮增华、刘飞收购信宜市信誉建筑工程有限公司 100%的股权，本次交易不构成关联交易。截止至半年度报告披露日，股权转让的手续已全部完成，本公司持有该公司 100%的股权，信宜市信誉建筑工程有限公司已成为本公司全资控股子公司。

信宜市信誉建筑工程有限公司成立于 1998 年 3 月 6 日,具有工业与民用建筑工程施工三级资质证书。注册资本 630 万元人民币,住所:信宜市水口镇到永开发区,法人代表:阮增华,经营范围:承接:房屋和室内外装饰的工程设计与施工、道路与土石方工程的施工,水电安装、木门窗加工;兼管:批发、零售建筑材料、水泥、钢材。

报告期内,股权转让的全部手续已完成。

(3)经 2009 年 8 月 27 日公司第六届董事会第七次会议审议,董事会同意公司向本公司实际控制 100%的子公司北京东华基业投资有限公司收购其所持有的北京博成房地产有限公司的 60%股权以及江门市东华房地产开发有限公司的 10%股权。此次转让完成后,本公司将直接持有北京博成房地产有限公司及江门市东华房地产开发有限公司 100%的股权。报告期内,工商变更手续已全部完成。

详见本公司《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站临 2009-026 号公告。

2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
方刚艺	广州金城房地产股份有限公司 800 万的股权	2009 年 12 月 28 日	400	0	400	否	协议价	是	是	5.96	-

2009 年 12 月 28 日,本公司与自然人方刚艺签定《广州金城房地产股份有限公司股权转让合同》,以人民币 400 万元的价格将本公司持有的金城房地产股份有限公司的 800 万股股权转让给自然人方刚艺。本公司转让该公司股权主要原因为,该公司为早期公司仍是国有企业的时候按照政府的要求入股,实际公司并未参与经营,且该公司实际上已无再投资的价值,本公司此次出让股权是对公司不良资产的清理。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场价格差异较大的原因
广州荔港南湾房地产有限公司	其他	提供劳务	建筑工程	招标方式		34,815,506.23	12.92	招标的结算价	-	-
合计				/	/	34,815,506.23	12.92	/	/	/

该项目为本公司报告期内新收购的控股子公司广东省富银建筑工程有限公司通过招投标方式获得的关联方建筑施工工程。

该关联交易对上市公司独立性没有影响。

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
自然人林穗生、林慕贞	其他关联人	收购股权	收购广东省富银建筑工程有限公司合计 100% 的股权	本次股权转让的交易价以评估后的富银公司截至 2009 年 3 月 31 日的净资产评估值 2,053.52 万元为基准确定。	10,332,602.26	20,535,203.51	20,000,000	/	现金结算	-

详见十(四)1。

3、其他重大关联交易

为缓解本公司经营开发的资金压力，解决广州市寺右新马路商住楼地块项目的开发资金缺口，确保项目能尽快开发，回笼资金，经 2009 年 6 月 9 日公司第六届董事会第二次会议及 2009 年 6 月 29 日公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过，本公司与广州新意实业发展有限公司签定《协议书》，双方约定合作开发广州市寺右新马路商住楼地块。双方包括但不限于以现金、收购债权等方式在六个月内支付完毕所有开发的前期费用合共 23,800 万元，本公司需投入的前期费用约为 12,138 万元，广州新意实业发展有限公司需投入的前期费用约为 11,662 万元。

本公司与广州新意实业发展有限公司成立项目公司共同开发广州市寺右新马路商住楼地块，并按前期投入的资金情况确定项目公司的股份比例及按股份比例分享收益；本公司占 51%；广州新意实业发展有限公司占 49%。该地块的后期建设资金由本公司与广州新意实业发展有限公司按股权比例投入或通过项目筹资解决。

按照上述约定以及股东会的授权，本公司与广州新意实业发展有限公司、广州信兴华房地产开发有限公司分别于 2009 年上半年签定两份债权转让协议，将广州新意实业发展有限公司持有的对广州信兴华房地产开发有限公司的合计为人民币 5150 万元的债权转让给本公司，并作为广州新意实业发展有限公司对该项目的合作投资款。

鉴于本公司经营开发的资金压力得到一定程度的缓解，已具备独立开发广州市寺右新马路商住楼地块项目的的能力，经过与合作方广州新意实业发展有限公司的协商，经 2009 年 9 月 10 日公司第六届董事会第八次会议审议，2009 年 9 月 27 日公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过，同意由本公司独立开发广州市五羊新村寺右新马路商住楼项目，合作方广州新意实业发展有限公司（以下或简称新意公司）决定退出广州市五羊新村寺右新马路商住楼项目的开发，由本公司独立开发该项目。本公司除向广州新意实业发展有限公司归还新意公司实际已投入该项目的前期费用人民币 10,287 万元及同期银行贷款利率外，本公司仍适当对新意公司给予一定的经济补偿，以上合计人民币 11,000 万元。本公司将享有该项目的全部权益。

由于广州新意实业发展有限公司退出该项目，本公司将增加对该项目的前期投入资金 11,662 万元，加上原应由本公司投入的 12,138 万元，本公司对该项目的前期投入费用约为人民币 23,800 万元。该项目的后期建设资金由本公司滚动投入或通过项目筹资解决。

广州新意实业发展有限公司的股东黄锦平女士曾为本公司董事长杨树坪先生及副董事长杨树葵先生的关联自然人，为保护投资者的利益，本公司从从严格的角判定此次交易为本公司与广州新意实业发展有限公司的关联交易。

此次本公司与广州新意实业发展有限公司合作开发的广州市寺右新马路商住楼地块为本公司于 2008 年 11 月 21 日通过公开竞价拍卖方式以 18,000 万元的价格获得，该项目位于广州市五羊新城寺右新马路和广州大道交界处，东临珠江新城，土地使用权面积为 5446 平方米。

详见《中国证券报》、《上海证券报》2009 年 6 月 11 日本公司临 2009-018 号公告、2009 年 9 月 12 日临 2009-027 号、028 号公告及 2009 年 9 月 29 日临 2009-030 号公告。

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	12,450
报告期末对子公司担保余额合计（B）	8,848.50
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	8,848.50
担保总额占公司净资产的比例（%）	9.32
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

如果被担保的公司到期未能偿还银行借款，本公司将对上述借款承担连带清偿责任，即有责任为其偿还借款。

本年度本公司新发生两笔担保事项，分别为本公司与本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司共同为江门市东华房地产开发有限公司向江门市区农村信用合作联社礼乐信用社申请的 6000 万元贷款提供的担保以及本公司为北京控股子公司北京博成房地产有限公司向中国建设银行北京朝阳支行申请展期贷款人民币 8,000 万元提供的担保。其中，为江门东华房地产开发有限公司担保的 6,000 万元报告期内实际只发放了 4,450 万元。截至报告期末，本公司为控股子公司合计提供的担保余额为人民

币 8,848.50 万元,其中为江门市东华房地产开发有限公司提供担保余额为人民币 8,848.50 万元,为北京博成房地产有限公司提供担保余额为人民币 0 万元。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 2009 年 1 月 21 日,公司与北京市金杜律师事务所广州分所签定《专项法律顾问合同》,委托金杜事务所作为本公司向社会公开发行公司债券的专项法律顾问,合同价为人民币 25 万元。

(2) 2009 年 3 月 12 日,本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司的控股子公司北京博成房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行签定了《人民币借款展期协议》,对博成公司的人民币捌仟万元借款进行展期,年利率为 7.02%,期限从 2009 年 2 月 5 日至 2010 年 2 月 5 日止。以公司天鹅湾北区土地及在建工程进行抵押担保,同时本公司与董事长杨树坪先生对此进行保证担保。该事项已经本公司年度股东大会审议通过。

(3) 2009 年 3 月,公司与德邦证券有限责任公司签定《保荐协议》,聘请德邦证券有限责任公司作为本公司向社会公开发行公司债券的保荐人,保荐费用为本次发行募集资金总额的 0.3%。

(4) 2009 年 3 月,公司与德邦证券有限责任公司签定《承销协议》,约定由德邦证券有限责任公司为公司本次向社会公开发行公司债券提供承销服务,佣金为本次发行募集资金总额的 1.8%。

(5) 2009 年 4 月 8 日,公司与北京市金杜律师事务所广州分所签定《专项法律顾问合同补充合同》,对金杜事务所作为本公司向社会公开发行公司债券的专项法律顾问增加支付法律顾问费人民币 30 万元。

(6) 2009 年 4 月 8 日,公司与北京市金杜律师事务所广州分所签定《关于专项核查的补充合同》,委托金杜律师事务所对公司执行《国务院关于促进节约集约用地的通知》情况进行专项核查,合同价为人民币 25 万元。

(7) 2009 年 4 月 21 日,公司与北京京华信托投资公司清算组签定债权转让合同,约定将北京京华信托投资公司对广州信兴华房地产开发有限公司持有的生效判决确定的债权——法院已执行公开拍卖的广州市东山区寺右新马路南侧规划商住楼的土地使用权及在建工程(本公司已于 2008 年 11 月以 1.8 亿元拍得)的京华信托债权部分转让给本公司,全部债权转让价为人民币 7350 万元,本公司直接向北京市第二中级人民法院支付此债权款,作为本公司 2008 年 11 月拍得广州市东山区寺右新马路南侧规划商住楼的土地使用权及在建工程项目的 1.8 亿元拍卖款的其中一部分。

(8) 2009 年 5 月 25 日,本公司与广州市农村信用合作联社三元里信用社签定了《企业借款合同》,本公司向该信用社借款人民币伍千万元,年利率为 5.94%,期限从 2009 年 5 月 27 日至 2011 年 5 月 27 日止。以公司自有物业进行抵押担保,广州粤泰集团有限公司、广州城启集团有限公司对此进行保证。

(9) 2009 年 5 月 25 日,本公司与广州市农村信用合作联社三元里信用社签定了《银企合作协议》,约定在 2009 年起至 2011 年合作期内,广州市农村信用合作联社三元里信用社与本公司建立银企合作,

三元里信用社向本公司提供不超过 20000 万元人民币的授信，并可根据本公司的需求及信用社内部信贷政策的规定，按年度调整授信额度。

(10) 2009 年 8 月 5 日，本公司控股子公司北京博成房地产开发有限公司与交通银行北京东区支行签定贷款合同，向该行贷款人民币 12000 万元，期限为一年，利率为基准利率上浮 10%，以北京博成房地产开发有限公司的自有物业作为抵押物。

(11) 2009 年 10 月 17 日，经公司董事会的授权，本公司与沈阳东方弘玺置业有限公司签定项目合作合同，与该公司共同在沈阳成立项目公司开发房地产项目，并以该公司的名义参与房地产项目的招拍挂，由于该项目仍存在不确定性，本次合同本公司已豁免公告，待土地招拍挂程序完结本公司再行公告。

(12) 2009 年 12 月 17 日，本公司与广州市农村信用合作联社三元里信用社签定《企业借款合同》，本公司向该信用社贷款人民币 8000 万元，月利率为 4.8675%，以本公司益丰项目地块作为借款抵押物，广州粤泰集团有限公司、广州城启集团有限公司、北京博成房地产有限公司为此次贷款提供保证。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	广州粤泰集团有限公司：（1）从持有的原非流通股股票中划出 1000 万股用于东华实业管理层的长期激励计划，并授权东华实业董事会按照相关法律、法规的规定拟定该长期激励计划的具体方案。（2）持有的原非流通股股份（不包括用于东华实业管理层长期激励计划的 1000 万股）的限售期限和限售条件：①自股权分置改革方案实施之日起三十六个月内不通过证券交易所挂牌出售。②自股权分置改革方案实施之日起第三十七个月至第四十八个月内，通过证券交易所挂牌出售的股份数量占公司股份总数的比例不超过百分之十，并且只有在满足以下条件方可进行：东华实业经审计的前 3 年加权平均净资产收益率不低于 10%且最近一年净资产收益率不低于 13%。③自股权分置改革方案实施之日起第四十九个月至第六十个月内，通过证券交易所挂牌出售股份同样需满足：东华实业经审计的前 3 年加权平均净资产收益率不低于 10%且最近一年净资产收益率不低于 13%。④上述出售行为在东华实业未公开披露前一年年度报告之前暂停。（3）公司控股股东粤泰集团承诺对其他未明确对股权分置方案表示同意的非流通股股东，先由其代为支付该部分非流通股股东应支付的对价，代为支付后，被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得粤泰集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。	报告期内，公司控股股东广州粤泰集团有限公司所持有的本公司限售性流通股份已达到解禁上市要求，并已可流通上市。但由于本公司仍未实行管理层的长期激励计划，因此仍有 1000 万股未能解禁上市。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	广州粤泰集团有限公司： 在东华实业有效存续并保持上市资格，且粤泰集团为东华实业控股股东期间，粤泰集团将不与东华实业形成同业竞争。	报告期内，本公司与粤泰集团、城启集团做到了人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。粤泰集团与城启集团虽拥有自身的房地产项目，但与本公司并未形成实质上的同业竞争。

<p>资产置换时所 作承诺</p>	<p>广州粤泰集团有限公司： 本公司控股股东广州粤泰集团有限公司承诺经过此次资产置换，粤泰集团将保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。并再次承诺在东华实业有效存续并保持上市资格，且粤泰集团为东华实业控股股东期间，粤泰集团及城启集团将不与东华实业形成同业竞争。</p>	<p>报告期内，本公司与粤泰集团、城启集团做到了人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。粤泰集团与城启集团虽拥有自身的房地产项目，但与公司并未形成实质上的同业竞争。</p>
-----------------------	---	---

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

<p>是否改聘会计师事务所：</p>	<p>否</p>
	<p>现聘任</p>
<p>境内会计师事务所名称</p>	<p>立信羊城会计师事务所有限公司</p>
<p>境内会计师事务所报酬</p>	<p>45</p>
<p>境内会计师事务所审计年限</p>	<p>10</p>

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任立信羊城会计师事务所有限公司为公司的境内审计机构，拟支付其年度审计工作的酬金共约 45 万元。截止本报告期末，该会计师事务所已为公司提供了十年审计服务。

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

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人未受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选或被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

(十) 其他重大事项的说明

1、本公司第二大股东北京京城华威投资有限公司（以下简称“京城华威”）报告期内继续减持股份，自 2007 年 12 月 26 日后至 2009 年 2 月 23 日止，京城华威继续出售本公司股份数量达 3,400,088 股，已超过本公司总股本的 1%，减持后京城华威仍持有本公司 21,140,000 股，占公司总股本的 7.05%。

详见本公司 2009 年 2 月 25 日《中国证券报》、《上海证券报》临 2009-007 号公告。

2、2009 年 3 月 8 日公司 2009 年度股东大会审议通过决定继续聘任立信羊城会计师事务所有限公司为公司 2009 年度审计机构，聘期为一年，并授权公司经营班子决定其相关费用。

3、本公司控股股东广州粤泰集团有限公司（简称“粤泰集团”）于 2009 年 3 月 23 日在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了证券登记质押登记手续，粤泰集团将质押给兴业银行股份有限公司广州分行的本公司 106,000,000 股的质押时间延长，其中 84,559,638 股为限售性流通股，21,440,362 股为无限售流通股。另外质押给中国工商银行股份有限公司广州西华路支行的本公司限售性流通股 40,000,000 股质押时间不变，截止报告期粤泰集团共质押本公司股份 146,000,000 股。

详见本公司 2009 年 3 月 25 日《中国证券报》、《上海证券报》临 2009-010 号公告。

4、经 2009 年 5 月 5 日公司第五届董事会第四十二次会议审议通过授权公司经营管理层以合理的价格参与竞拍广州市益丰花园居住小区第四期用地项目，但由于拍卖叫价超出本公司预算，该地块最后由深圳佳兆业公司竞得。由于该项目第三期用地属本公司所有，按照广州市规划局的要求，第三、四期用地必须统一规划开发，报告期内本公司正与深圳佳兆业公司商谈合作事宜。

5、本公司第二大股东北京京城华威投资有限公司（简称“京城华威”）于报告期内在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了证券登记质押手续，将其持有的本公司 18,000,000 股非限售性流通股质押给了新华信托股份有限公司。截止 2009 年 8 月 14 日京城华威共质押本公司股份 18,000,000 股，京城华威持有本公司非限售性流通股 21,140,000 股，占公司总股本的 7.05%。

详见本公司 2009 年 8 月 15 日《中国证券报》、《上海证券报》临 2009-023 号公告。

6、经 2009 年 8 月 19 日公司第六届董事会第六次会议审议，董事会决定继续聘请广州金鹏律师事务所为本公司法律顾问和股东大会见证律师，聘期自 2009 年 9 月 1 日起至 2010 年 8 月 31 日止，费用为人民币伍万元正。

详见本公司 2009 年 8 月 20 日《中国证券报》、《上海证券报》临 2009-024 号公告。

7、经 2009 年 8 月 27 日公司第六届董事会第七次会议审议，由于工作变动原因，原公司审计中心主任谭建国先生已调任公司控股子公司任财务负责人，董事会决定改聘张容侠女士为公司第六届董事会审计中心主任，任期至本届董事会届满之日止。

详见本公司 2009 年 8 月 28 日《中国证券报》、《上海证券报》临 2009-025 号公告。

8、经 2009 年 10 月 16 日公司第六届董事会第九次会议审议通过，公司决定在沈阳成立控股子公司对沈阳的房地产项目进行开发，报告期内沈阳东华弘玺房地产开发有限公司已经成立，注册资本为人民币 1 亿元，主营业务为：房地产开发、商品房销售，自有房屋租赁。

9、2009 年 12 月，本公司申请延续房地产开发一级资质的资格经国家建设部审核通过。

10、2009 年 2 月 25 日公司第五届董事会第 39 次会议审议通过了《关于公司发行公司债券的议案》，2009 年 3 月 9 日公司 2008 年度股东大会审议通过该议案。2009 年 9 月 20 日，本公司获得中国证券监督管理委员会正式核准发行公司债券，发行规模为人民币 3 亿元，发行期限为 6 年，担保方式为：公司及公司控股子公司北京博成房地产有限公司、江门市东华房地产开发有限公司以其拥有的物业及国有土地使用权依法设定抵押为本期公司债券提供抵押担保。2009 年 12 月 28 日本公司发行了“09 东华债”，确定本次发行的公司债票面利率为每年 8.5%，每张面值为 100 元，本次发行总金额为人民币 3 亿元。公司于 2010 年 1 月 5 日完成了本次债券的发行工作。

详见本公司《中国证券报》、《上海证券报》2009 年 5 月 21 日、9 月 22 日、12 月 24 日、12 月 28 日的临 2009-016、029、033、034 号及 2010 年 1 月 5 日临 2010-001 号公告。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
《广州东华实业股份有限公司 2008 年度业绩预增公告》(临 2009-001 号)	《中国证券报》D009 版《上海证券报》C16 版	2009 年 1 月 20 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第五届董事会第三十八次会议决议公告》(临 2009-002 号)	《中国证券报》C12 版《上海证券报》A17 版	2009 年 2 月 2 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于为本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司的控股子公司北京博成房地产有限公司提供连带责任保证担保的公告》(临 2009-003)	《中国证券报》C12 版《上海证券报》A17 版	2009 年 2 月 2 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第五届董事会第三十九次会议决议公告》(临 2009-004 号)	《中国证券报》D007 版《上海证券报》C8 版	2009 年 2 月 17 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于召开 2008 年年度股东大会的通知公告》(临 2009-005 号)	《中国证券报》D007 版《上海证券报》C8 版	2009 年 2 月 17 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第四届监事会第十五次会议决议公告》(临 2009-006 号)	《中国证券报》D007 版《上海证券报》C8 版	2009 年 2 月 17 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于北京京城华威投资有限公司减持公司股份的公告》(临 2009-007)	《中国证券报》B04 版《上海证券报》C8 版	2009 年 2 月 25 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司 2008 年度股东大会决议公告》(临 2009-008)	《中国证券报》D045 版《上海证券报》C52 版	2009 年 3 月 10 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第五届董事会第四十次会议决议公告》(临 2009-009 号)	《中国证券报》D045 版《上海证券报》C52 版	2009 年 3 月 10 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于大股东股权质押的公告》(临 2009-010 号)	《中国证券报》B01 版《上海证券报》C16 版	2009 年 3 月 25 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第五届董事会第四十一次会议决议公告暨召开 2009 年第一次临	《中国证券报》D008 版《上海证券报》C8 版	2009 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn

时股东大会的通知》（临 2009-011 号）			
《广州东华实业股份有限公司第四届监事会第十六次会议决议公告》（临 2009-012 号）	《中国证券报》D008 版《上海证券报》C8 版	2009 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2009-013 号）	《中国证券报》C005 版《上海证券报》24 版	2009 年 5 月 9 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第六届董事会第一次会议决议公告》（临 2009-014 号）	《中国证券报》C005 版《上海证券报》24 版	2009 年 5 月 9 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第五届监事会第一次会议决议公告》（临 2009-015 号）	《中国证券报》C005 版《上海证券报》24 版	2009 年 5 月 9 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会核准通过的公告》（临 2009-016 号）	《中国证券报》B04 版《上海证券报》C17 版	2009 年 5 月 21 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第六届董事会第二次会议决议公告暨召开 2009 年公司第二次临时股东大会的通知》（临 2009-017 号）	《中国证券报》D004 版《上海证券报》C3 版	2009 年 6 月 11 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于合作开发的关联交易公告》（临 2009-018 号）	《中国证券报》D004 版《上海证券报》C3 版	2009 年 6 月 11 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第六届董事会第三次会议决议公告》（临 2009-019 号）	《中国证券报》D005 版《上海证券报》C8 版	2009 年 6 月 25 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于收购广东省富银建筑工程有限公司的关联交易公告》（临 2009-020 号）	《中国证券报》D005 版《上海证券报》C8 版	2009 年 6 月 25 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告》（临 2009-021 号）	《中国证券报》D008 版《上海证券报》C11 版	2009 年 6 月 30 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第六届董事会第五次会议决议公告》（临 2009-022 号）	《中国证券报》A12 版《上海证券报》C8 版	2009 年 7 月 2 日	http://www.sse.com.cn

《广州东华实业股份有限公司股东股权质押公告》（临 2009-023 号）	《中国证券报》C005 版《上海证券报》83 版	2009 年 8 月 15 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第六届董事会第六次会议决议公告》（临 2009-024 号）	《中国证券报》D048 版《上海证券报》C30 版	2009 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第六届董事会第七次会议决议公告》（临 2009-025 号）	《中国证券报》B08 版《上海证券报》C6 版	2009 年 8 月 28 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于向本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司收购北京博成房地产有限公司及江门市东华房地产开发有限公司 100%股权的公告》（临 2009-026 号）	《中国证券报》B08 版《上海证券报》C6 版	2009 年 8 月 28 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司第六届董事会第八次会议决议公告暨召开 2009 年第三次临时股东大会的通知》（临 2009-027 号）	《中国证券报》C004 版《上海证券报》14 版	2009 年 9 月 12 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于广州新意实业发展有限公司退出合作—由本公司独立开发广州市五羊新城寺右新马路商住楼项目的公告》（临 2009-028 号）	《中国证券报》C004 版《上海证券报》14 版	2009 年 9 月 12 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司关于发行公司债券申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告》（临 2009-029 号）	《中国证券报》D004 版《上海证券报》B16 版	2009 年 9 月 22 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司 2009 年第三次临时股东大会决议公告》（临 2009-030 号）	《中国证券报》A04 版《上海证券报》B24 版	2009 年 9 月 29 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司有限售条件的流通股上市公告》（临 2009-031 号）	《中国证券报》B08 版《上海证券报》B9 版	2009 年 11 月 3 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司股票异常波动公告》（临 2009-032 号）	《中国证券报》D004 版《上海证券报》B19 版	2009 年 12 月 10 日	http://www.sse.com.cn
《广州东华实业股份有限公司 2009 年公司债券发行公告》（临 2009-033 号）	《中国证券报》A14 版《上海证券报》B9、B10 版	2009 年 12 月 24 日	http://www.sse.com.cn

号)《广州东华实业股份有限公司公开发行债券募集说明书摘要》			
《广州东华实业股份有限公司 2009 年公司债券票面利率公告》(临 2009-034 号)	《中国证券报》A08 版《上海证券报》17 版	2009 年 12 月 28 日	http://www.sse.com.cn

十二、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务总监、主管会计工作负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

董事长：杨树坪

广州东华实业股份有限公司

2010 年 4 月 6 日

广州东华实业股份有限公司

2009年1月1日至2009年12月31日止

审计报告及财务报表

目 录		页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	1、合并资产负债表和资产负债表	
	2、合并利润表和利润表	
	3、合并现金流量表和现金流量表	
	4、合并所有者权益变动表和所有者权益变动表	
三、	财务报表附注	1-62



**立信羊城会计师
事务所有限公司**

BDO CHINA GUANGDONG
Shu Lun Pan CPAs Co., Ltd.

中国广州市天河区林和西路9号耀
中广场B座11楼

11/F, Tower B China Shine Plaza
9 Linhe Road West,
Tianhe District, Guangzhou China

邮政编码
Postal code 510610

电话
Telephone: (8620) 38396233

传真
Facsimile: (8620) 38396216

网址
<http://www.ycpa.com>

本所函件编号: (2010) 羊查字第 18675 号
穗注协报备号码: 020201004001109

审 计 报 告

广州东华实业股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的广州东华实业股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2009年12月31日的合并资产负债表和资产负债表、2009年度的合并利润表和利润表、2009年度的合并现金流量表和现金流量表、2009年度的合并所有者权益变动表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

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

立信羊城会计师事务所有限公司

中国注册会计师：谢 岷

中国注册会计师：潘冬梅

中 国 · 广 州

二〇一〇年四月六日

广州东华实业股份有限公司

二〇〇九年度财务报表附注

一、 公司基本情况

广州东华实业股份有限公司（以下简称“本公司”）于 1988 年 9 月经广州市经济体制改革委员会穗改字（1988）3 号文批准，在广州东华实业公司的基础上改组设立的股份有限公司，并于同年 12 月经中国人民银行广州分行（1988）穗银金字 285 号文批准向社会公开发行 30 万股股票（每股面值 100 元）。1993 年 4 月，经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1993]14 号文同意，股票拆细为每股面值 1 元。注册资本原为人民币壹亿元，股本总额原为 10,000 万股，其中国家股 7,000 万股，占 70%；法人股 236.81 万股，占 2.37%；社会公众股 2,763.19 万股，占 27.63%。

2001 年 1 月 9 日，经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2001]6 号文核准同意，本公司利用上海证券交易所交易系统上市流通社会公众股票，国家股和法人股暂不流通。经上证上字[2001]31 号《上市通知书》，股票于 2001 年 3 月 19 日在上海证券交易所挂牌交易。2001 年 9 月 28 日，经公司 2001 年第一次临时股东大会决议同意以 2001 年 6 月 30 日总股本 10,000 万股为基数，按每 10 股送红股 10 股，本公司股本变更为 20,000 万股，其中国家股 14,000 万股，占 70%；法人股 473.62 万股，占 2.37%；社会公众股 5,526.38 万股，占 27.63%。2002 年 12 月 11 日注册资本变更为人民币贰亿元。

2003 年 7 月 18 日，本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签署《股份转让协议》，2003 年 8 月 29 日签订《股份转让补充协议》，广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 55% 的国有股 11,000 万股转让给广州粤泰集团有限公司，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

2003 年 8 月 31 日，本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》，广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 15% 的国有股 3,000 万股转让给北京京城华威投资有限公司，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

根据 2004 年 9 月 2 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的股权确认书，本公司原控股股东广州东华实业资产经营公司协议将本公司 11,000 万股国有法人股、3000 万股国有法人股分别转让给广州粤泰集团有限公司、北京京城华威投资有限公司的股权过户手续已办理完毕。由于上述国有股份转让已触发广州粤泰集团有限公司履行要约收购义务，广州粤泰集团有限公司于 2004 年 7 月 3 日发出要约公告后，有 3 家法人股股东接受要约，其预售要约股份共计 38.62 万股已全部过户至广州粤泰集团有限公司。

此次股权转让和要约收购完成后，广州粤泰集团有限公司持有本公司 11,038.62 万股，占总股本的 55.19%，为第一大股东；北京京城华威投资有限公司加上原持有的本公司 76 万法人股，共持有本公司 3,076 万股，占总股本的 15.38%，为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有本

公司股份。

2005 年 4 月 22 日召开的 2004 年年度股东大会审议通过《2004 年度利润分配和资本公积金转增股本方案》，决定以 2004 年 12 月 31 日总股本 200,000,000 股为基数，用资本公积金转增股本，每 10 股转增 2 股，增加股本 40,000,000 股；每 10 股送红股 3 股，增加股本 60,000,000 股；每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 20,000,000.00 元。以 2005 年 6 月 15 日为股权登记日，除权除息日为 2005 年 6 月 16 日。新增股份上市日为 2005 年 6 月 17 日。本公司股本变更为 300,000,000 股。上述注册资本工商登记变更手续已于 2006 年 12 月办理完毕。

2005 年 10 月 28 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：本公司非流通股股东为使其持有的非流通股获得流通权而向流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股将获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，本公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。截止到 2009 年 12 月 31 日，股本总数为 300,000,000 股，其中：有限售条件股份为 10,825,000 股，占股份总数的 3.61%，无限售条件股份为 289,175,000 股，占股份总数的 96.39%。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 30,000 万股，注册资本为 30,000 万元，经营范围为：房地产开发及房屋出租或出售，土建工程、电气配套承装；住宅小区的配套商业、饮食、服务、旅游、房屋拆迁。国内外贸易（专项审批项目待领取许可证后方可经营）；投资兴办实业。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

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

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

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

本公司为进行企业合并而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、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司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；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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的年初余额；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表年初余额；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

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，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产的目的，将本公司的金融资产划分为可供出售金融资产、应收款项等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃

市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付款项等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 可供出售金融资产

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

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

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

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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：

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部

分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十）应收款项

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项的具体标准为：金额在 1000 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

本公司对单项金额不重大的应收款项，按账龄划分为信用风险特征组合。并按账龄分析法计提坏账准备。

3、账龄分析法

账 龄	应收款项计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%
1—2 年	7%
2—3 年	10%
3 年以上	30%

4、计提坏账准备的说明

其他应收款以期末其他应收款扣除关联公司欠款后的余额按以上比例计提。对有确凿证据证

明可收回的其他应收款项不再计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、原材料、库存商品、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

本公司采用实际成本对存货进行核算，其中：

开发产品：在建设期间以实际支付和已确认的成本计算。工程完成后，对尚未支付的工程价款及其他费用，按合同总价或预结算总价以及估计的应付费用预提计入开发产品成本。

出租开发产品：核算用于安置被拆迁居民临时周转使用的房屋和用于出租经营的房屋，均按实际成本计价，预留 5% 残值，分 40 年摊销。

开发用土地：在“开发成本”内核算，主要归集土地征用及拆迁补偿费、前期工程费等，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

公共配套设施费用：完工决算前，公共配套设施费用计入相应项目的“开发成本”；完工决算时，未付的公共配套设施费用预提入“开发成本”；完工决算后，实付的公共配套设施费用超过预提的部分入当期损益，少于原预提部分所产生的预提费用余额调整未售项目的存货成本及当期损益。

工程施工：归集建筑公司工程成本的专用科目。工程施工下设人工费、材料费、机械费、其他直接费等四个明细。期末借方余额为未完工施工成本。

周转材料：企业能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态不确认为固定资产的材料。其中：

低值易耗品，采用一次转销法进行摊销；

建筑公司的周转材料如钢模板、木模板、脚手架和其他周转材料等，采用分次摊销法进行摊销。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，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，则合并计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(十二) 长期股权投资

1、 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

本公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

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

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

（2）损益确认

成本法下，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，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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

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

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5%	4.75%-2.375%
机器设备	10	5%	9.5%
运输设备	8	5%	11.875%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产

组的可收回金额。

(十五) 在建工程

1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化

的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 本公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

本公司使用寿命有限的无形资产是预算套价软件、工程造价管理软件、用友软件、清算软件等计算机软件，按剩余摊销年限摊销。

每期末，本公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(十九) 附回购条件的资产转让

本公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十一) 收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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时，确认商品销售收入实现。

其中，商品房销售收入的确认原则为：房地产销售在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，房款已收到 50% 以上且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

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

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入根据出租合同约定，对已收取及估计可收取的租金确认为收入。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(二十二) 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认递延所得税资产的依据

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。

2、确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十四) 经营租赁、融资租赁

1、经营租赁会计处理

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十六) 前期会计差错更正

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
营业税	商品房销售收入、租金收入或劳务收入	5%
营业税	建筑安装收入	3%
土地增值税	销售收入减扣除项目金额	超率累进税率 30%~60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

本公司间接控制子公司——北京天工苑装饰工程有限公司根据北京良乡经济开发区实业总公司引进企业的优惠政策，对北京天工苑装饰工程有限公司实际缴纳的营业税、企业所得税按当地留成部分的 40% 给予财政扶持。

四、企业合并及合并财务报表

合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。本公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

对于采用中外合作形式开发房地产项目的合作企业（以下称“项目公司”），根据合作协议，由中外双方共同控制经营并分账核算，其中项目公司中方账的收入核算是根据合作协议将分回中方的物业经销售、出租、转让后所取得的收入作为项目公司中方账的营业收入；成本核算主要是核算本公司投入的各项成本，包括如土地拆迁补偿费、市政配套设施费、“三通一平”及按合同比例分摊的中外双方共同费用等。本公司在编制财务报表时，把各项目公司中方账财务报表汇总入母公司财务报表。

本年汇总入母公司财务报表的项目公司包括：

项目公司名称	开发项目名称
广州东光房地产开发有限公司	益丰花园(翠雅阁)
广州东南房地产开发有限公司	湖滨苑高层 2# 和 3#
广州湖滨房地产开发有限公司	湖滨苑高层 4# 和 5#
广州东城联合发展有限公司	“五羊村”中心区

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京博成房地产经纪有限公司	全资子公司的子公司	北京	服务	100	房地产代理	100		100	100	是			
北京天工苑装饰工程有限公司	全资子公司的子公司	北京	服务	200	专业承包	200		100	100	是			
北京城启天鹅湾物业管理有限公司	全资子公司的子公司	北京	服务	300	物业管理	280		93.33	93.33	是			
北京东华虹湾房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发	7,000		70	70	是	8,837.85		
广州保税区东华实业发展有限公司	控股子公司	广州	贸易	600	批发零售贸易	540		90	90	是	46.17		
三门峡东华房地产开发有限公司	全资子公司	三门峡	房地产	5,000	房地产开发	5,000		100	100	是			

广州东华实业股份有限公司
2009 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司	全资子公司的子公司	北京	服务	50	体育运动项目	50		100	100	是			
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	控股子公司	沈阳	房地产	2,000	房地产开发	1,880		94	94	是	119.00		

2、通过同一控制下企业合并取得的子公司

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京东华基业投资有限公司	全资子公司	北京	投资	25,000	对外投资	26,190.63		100	100	是			
北京博成房地产有限公司	全资子公司的子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发	10,144.43		100	100	是			
广州住友房地产有限公司	控股子公司	广州	房地产	800	房地产开发	288.73		90	90	是	85.66		

广州东华实业股份有限公司
2009 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
江门市东华房地产开发有限公司	全资子公司	江门	房地产	12,000	房地产开发	9,919.05		100	100	是			
江门市城启物业经营管理有限公司	全资子公司的子公司	江门	服务	100	物业管理	50		100	100	是			
广东省富银建筑工程有限公司	全资子公司	广州	建筑	2,000	建筑施工	1,527.25		100	100	是			
江门启业劳务有限公司	全资子公司的子公司	江门	劳务	150	提供劳务	150		100	100	是			

3、通过非同一控制下企业合并取得的子公司

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
信宜市信誉建筑工程有限公司	全资子公司	信宜市	建筑	630	建筑施工	73.00		100	100	是			

(二) 合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本年新增合并单位 3 家：

(1) 本公司本期收购广东省富银建筑工程有限公司 100% 股权，收购完成后广东省富银建筑工程有限公司及其下属全资子公司——江门启业劳务有限公司纳入本公司合并财务报表范围；

(2) 本公司本期收购信宜市信誉建筑工程有限公司 100% 股权，纳入合并财务报表范围；

(3) 本公司本期投资成立沈阳东华弘玺房地产开发有限公司，本公司持有 94% 股权比例，纳入合并财务报表范围。

2、本年没有减少合并单位。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名 称	期末净资产	本期净利润
广东省富银建筑工程有限公司	1,568.07	669.89
江门启业劳务有限公司	144.10	-1.40
信宜市信誉建筑工程有限公司	-2.74	-2.74
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	1,983.28	-16.72

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

(四) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
广东省富银建筑工程有限公司	合并前后为同一控制人	杨树坪	16,319.37	561.51	411.94

(五) 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
信宜市信誉建筑工程有限公司	73.00	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

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			2,949,766.84			3,655,165.15
小计			2,949,766.84			3,655,165.15
银行存款						
人民币			139,859,788.51			105,920,011.24
港币	5,600.71	0.88048	4,931.31			
美元	61,352.31	6.8282	418,925.84			
小计			140,283,645.66			105,920,011.24
合 计			143,233,412.50			109,575,176.39

其中受限制的货币资金明细如下:

项 目	币种	期末余额	年初余额
银行按揭款保证金	RMB	3,956,265.32	11,029,934.60
银行按揭款保证金	USD	2,981.25	

上述受限制的货币资金是业主购房办理银行按揭贷款时，银行根据放款额的一定比例冻结本公司银行存款，待办好业主房产证后用房产证作抵押，银行同时解冻公司资金，资金解冻周期一般在三个月以内。

(二) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种 类	期 末 余 额				年 初 余 额			
	账面金额	占总额 比例(%)	坏账准备	坏账准 备比例	账面金额	占总额 比例(%)	坏账准备	坏账准 备比例
单项金额重大的 应收账款		0.00		0.00		0.00		0.00
单项金额不重大 但按信用风险特 征组合后该组合 的风险较大的应 收账款	247,346.89	2.47%	15,196.94	6.14%	9,276,600.92	11.17%	1,564,990.80	16.87%
其他不重大应收 账款	9,782,172.51	97.53%			73,753,475.14	88.83%		
合 计	10,029,519.40	100%	15,196.94	0.15%	83,030,076.06	100%	1,564,990.80	1.88%

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	105,866.89	42.80%	5,293.34	3,072,405.62	33.12%	153,620.28
1 至 2 年	141,480.00	57.20%	9,903.60	1,956,035.06	21.09%	136,922.45
2 至 3 年						
3 年以上				4,248,160.24	45.79%	1,274,448.07
合 计	<u>247,346.89</u>	100%	<u>15,196.94</u>	<u>9,276,600.92</u>	100%	<u>1,564,990.80</u>

3、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

单位名称	收回或转回 债权金额	原已计提的坏 账准备	收回或 转回原因	原估计计提比例 理由及合理性
广州市方圆房地 产发展有限公司	4,248,160.24	1,274,448.07	收回款项	按坏账政策计提 30%
合 计	<u>4,248,160.24</u>	1,274,448.07		

4、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总 额的比例(%)
应收个人房款		5,805,210.36	1 年以内	57.88%
广州市荔港南湾房地 产开发有限公司	同一最终 控制人	3,976,962.15	1 年以内	39.65%

6、期末应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额 的比例(%)
广州市荔港南湾房地 产开发有限公司	同一最终 控制人	3,976,962.15	39.65%
合 计		<u>3,976,962.15</u>	<u>39.65%</u>

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	82,200,075.54	25.89%	146,675,533.88	52.93%
1 至 2 年	105,030,624.29	33.08%	84,032,403.88	30.32%
2 至 3 年	83,906,410.38	26.42%	45,000,000.00	16.24%
3 年以上	46,402,550.36	14.61%	1,402,550.36	0.51%
合 计	<u>317,539,660.57</u>	<u>100%</u>	<u>277,110,488.12</u>	<u>100%</u>

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	时间	未结算原因
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	232,152,224.94	1 年以内、1-2 年、2-3 年	代垫拆迁款
陕县财经投资公司	37,000,000.00	1 年以内、1-2 年	土地出让金
北京城建房地产开发有限公司	44,146,378.50	1 年以内、1-2 年	预付拆迁安置房款
朝阳建委停产补助费	1,091,853.36	3 年以上	拆迁补偿款
上海南盛石业有限公司	420,000.00	1 年以内	材料款
合 计	<u>314,810,456.80</u>		

3、期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大的其他应收款	101,149,085.18	82.35%	30,344,725.55	30.00%	101,149,085.18	74.22%	30,344,725.55	30.00%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	21,510,611.57	17.51%	4,197,260.30	19.51%	35,122,589.99	25.77%	4,386,793.43	12.49%
其他不重大其他应收款	175,608.49	0.14%			15,788.33	0.01%		
合 计	<u>122,835,305.24</u>	<u>100%</u>	<u>34,541,985.85</u>	<u>28.12%</u>	<u>136,287,463.50</u>	<u>100%</u>	<u>34,731,518.98</u>	<u>25.48%</u>

2、期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	期末余额	坏账准备金额	计提比例(%)	备注
北京城启房地产开发有限公司	101,149,085.18	30,344,725.55	30%	详见附注七、(一)
合 计	101,149,085.18	30,344,725.55		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	4,722,395.46	21.95%	236,114.82	18,806,258.03	53.55%	938,962.86
1 至 2 年	3,049,681.95	14.18%	213,477.74	2,962,185.83	8.43%	206,912.90
2 至 3 年	1,869,462.58	8.69%	186,946.26	3,816,972.87	10.87%	379,765.67
3 年以上	11,869,071.58	55.18%	3,560,721.48	9,537,173.26	27.15%	2,861,152.00
合 计	21,510,611.57	100%	4,197,260.30	35,122,589.99	100%	4,386,793.43

3、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款金额前五名情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
北京城启房地产开发有限公司	101,149,085.18	3 年以上	82.35%	股权转让款
东城财务有限公司	3,142,180.60	3 年以上	2.56%	往来款
东房开发公司(东晨)	1,214,220.95	3 年以上	0.99%	往来款

(五) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,325,461,082.81		1,325,461,082.81	1,312,080,655.90		1,312,080,655.90
开发产品	436,398,007.51		436,398,007.51	423,961,395.11		423,961,395.11
拟开发土地	84,607,899.87		84,607,899.87	95,180,518.50		95,180,518.50
周转材料	4,993,958.22		4,993,958.22	2,777,358.74		2,777,358.74
库存商品	5,551,532.37	118,924.27	5,432,608.10	3,039,468.84		3,039,468.84
工程施工	5,032,931.89		5,032,931.89	2,647,756.92		2,647,756.92
开发间接费	5,028,813.85		5,028,813.85			
合 计	<u>1,867,074,226.52</u>	118,924.27	<u>1,866,955,302.25</u>	<u>1,839,687,154.01</u>	0.00	<u>1,839,687,154.01</u>

(1) 开发成本

项 目	期末余额	年初余额
北京虹湾国际中心	233,745,574.50	233,491,114.50
江门天鹅湾	117,962,456.95	117,345,079.68
江海花园一期	32,431,909.91	28,360,298.57
益丰工程	254,730,703.21	254,636,285.91
夏茅地块	20,390,000.00	19,800,000.00
嘉盛大厦	219,969,599.00	27,040,000.00
朝阳雅筑	0	138,989,290.08
北京天鹅湾	435,451,836.62	492,418,587.16
三门峡天鹅湾一期	10,101,153.52	
其他零星项目	677,849.10	
合 计	<u>1,325,461,082.81</u>	<u>1,312,080,655.90</u>

(2) 开发产品

项目名称	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
新南·翠园·新中	3,283,842.39	0	53,051.32	3,230,791.07
南苑商城	10,987,619.00	0	0	10,987,619.00
江华小区	1,810,882.46	0	0	1,810,882.46
江海花园	1,063,767.59	24,994,516.71	24,492,213.20	1,566,071.10
兴南小区	10,010,564.61	293,060.41	5,899,506.27	4,404,118.75
江门天鹅湾	0	133,414,203.73	84,579,417.94	48,834,785.79
五羊广场	2,157,385.25	0	964,232.07	1,193,153.18

广州东华实业股份有限公司
2009 年度
财务报表附注

项目名称	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
市内其他房屋	69,677.50	0	0	69,677.50
荣庆大厦及待转开发产品	3,849,930.91	0	150,460.00	3,699,470.91
东丰阁	3,035,787.38	0	0	3,035,787.38
南海宏威中心	1,871,361.16	0	1,751,361.16	120,000.00
一德路房产	0	0	0	0
德悦居	4,902,473.54	0	0	4,902,473.54
东山水恋	4,660,108.42	0	0	4,660,108.42
湖滨苑地下车库	549,719.01	0	0	549,719.01
朝阳雅筑	962,335.60	229,352,817.26	224,675,714.72	5,639,438.14
北京天鹅湾	374,745,940.29	520,986,409.35	554,038,438.38	341,693,911.26
合计	423,961,395.11	909,041,007.46	896,604,395.06	436,398,007.51

(3) 拟开发土地

项 目	期末余额	年初余额
江门天鹅湾	81,624,071.49	92,198,083.12
江门兴南小区 D 地块	2,612,596.60	2,611,203.60
江门江华小区 6 号	371,231.78	371,231.78
合 计	84,607,899.87	95,180,518.50

(4) 工程施工

项 目	期末余额	年初余额
广州零星工程		2,048,455.22
三门峡零星工程		599,301.70
广州荔港南湾南区一期（南塔）工程	5,032,931.89	
合 计	5,032,931.89	2,647,756.92

2、存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
库存商品		118,924.27			118,924.27
合 计	0.00	118,924.27	0.00	0.00	118,924.27

3、存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
库存商品	不具使用价值		

4、计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入 存货额	其他减少	
江门江海花园	1,320,582.80		1,299,700.73		20,882.07
江门天鹅湾	5,430,622.97	6,333,155.86	2,671,107.14		9,092,671.69
北京天鹅湾	<u>13,993,827.64</u>	16,782,627.26	2,713,200.00		<u>28,063,254.90</u>
合计	<u>20,745,033.41</u>	23,115,783.12	6,684,007.87	0.00	<u>37,176,808.66</u>

确定本期资本化金额的资本化率为银行同期贷款利率。

(六) 可供出售金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
开放式基金	<u>331,020.00</u>	<u>247,950.00</u>
合计	<u>331,020.00</u>	<u>247,950.00</u>

(七) 对合营企业投资和联营企业投资

(金额单位: 万元)

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业										
二、联营企业										
广州金城房地产股份有限公司	广州	房地产	8,800	9.09						
广州市东山投资公司	广州	投资	5,000	47.60	47.60					

注: 广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态, 对方提供的报表无法真实反映其资产、负债情况。

(八) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广州金城房地产股份有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	-8,000,000.00							
广州市东山投资公司	成本法	23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00	47.60	47.60		23,800,000.00		
成本法小计		31,800,000.00	31,800,000.00	-8,000,000.00	23,800,000.00				23,800,000.00		
合计		31,800,000.00	31,800,000.00	-8,000,000.00	23,800,000.00	--	--	--	23,800,000.00		

注 2: 广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态, 本公司以成本法核算投资收益, 并对其计提了全额长期投资减值准备。

(九) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	72,521,497.07	313,780.75	1,893,139.32	70,942,138.50
房屋、建筑物	72,521,497.07	313,780.75	1,893,139.32	70,942,138.50
2. 累计折旧和累计摊销合计	6,584,694.56	1,706,099.23	419,939.15	7,870,854.64
房屋、建筑物	6,584,694.56	1,706,099.23	419,939.15	7,870,854.64
3. 投资性房地产净值合计	65,936,802.51	313,780.75	3,179,299.40	63,071,283.86
房屋、建筑物	65,936,802.51	313,780.75	3,179,299.40	63,071,283.86
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋、建筑物				
5. 投资性房地产账面价值合计	65,936,802.51	313,780.75	3,179,299.40	63,071,283.86
房屋、建筑物	65,936,802.51	313,780.75	3,179,299.40	63,071,283.86

注：本期折旧额 1,706,099.23 元。

(十) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	62,310,723.59	5,306,846.80	122,055.00	67,495,515.39
其中：房屋及建筑物	25,397,694.75			25,397,694.75
机器设备	20,195,483.97	503,598.80	15,000.00	20,684,082.77
运输工具	7,362,547.70	4,218,903.00		11,581,450.70
办公设备	7,906,148.17	221,139.00		8,127,287.17
其他设备	1,448,849.00	363,206.00	107,055.00	1,705,000.00
二、累计折旧合计：	12,019,519.19	5,228,483.36	102,090.00	17,145,912.55
其中：房屋及建筑物	3,722,616.02	654,549.12		4,377,165.14
机器设备	2,007,663.16	2,452,224.49	4,275.00	4,455,612.65
运输工具	3,138,927.19	1,007,228.50		4,146,155.69
办公设备	2,537,016.13	849,605.69		3,386,621.82
其他设备	613,296.69	264,875.56	97,815.00	780,357.25
三、固定资产账面净值合计	50,291,204.40	5,306,846.80	5,248,448.36	50,349,602.84
其中：房屋及建筑物	21,675,078.73		654,549.12	21,020,529.61
机器设备	18,187,820.81	503,598.80	2,462,949.49	16,228,470.12
运输工具	4,223,620.51	4,218,903.00	1,007,228.50	7,435,295.01
办公设备	5,369,132.04	221,139.00	849,605.69	4,740,665.35
其他设备	835,552.31	363,206.00	274,115.56	924,642.75

广州东华实业股份有限公司
2009 年度
财务报表附注

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、减值准备合计	9,975.00	0.00	9,975.00	0.00
其中：房屋及建筑物				
机器设备	9,975.00		9,975.00	
运输工具				
办公设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	50,281,229.40	5,306,846.80	5,238,473.36	50,349,602.84
其中：房屋及建筑物	21,675,078.73		654,549.12	21,020,529.61
机器设备	18,177,845.81	503,598.80	2,452,974.49	16,228,470.12
运输工具	4,223,620.51	4,218,903.00	1,007,228.50	7,435,295.01
办公设备	5,369,132.04	221,139.00	849,605.69	4,740,665.35
其他设备	835,552.31	363,206.00	274,115.56	924,642.75

注：本期折旧额 5,228,483.36 元；本期未发生在建工程结转入固定资产的事项。

2、期末无暂时闲置的固定资产

3、无通过融资租赁租入的固定资产

4、无通过经营租赁租出的固定资产

5、期末无持有待售的固定资产情况

6、期末无未办妥产权证书的固定资产

(十一) 无形资产

1、无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	222,788.00	73,220.00		296,008.00
计算机软件	222,788.00	73,220.00		296,008.00
2、累计摊销合计	49,448.21	73,645.27		123,093.48
计算机软件	49,448.21	73,645.27		123,093.48
3、无形资产账面净值	173,339.79	73,220.00	73,645.27	172,914.52
计算机软件	173,339.79	73,220.00	73,645.27	172,914.52
4、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
计算机软件				
5、无形资产账面价值合计	173,339.79	73,220.00	73,645.27	172,914.52
计算机软件	173,339.79	73,220.00	73,645.27	172,914.52

注：本期摊销额 73,645.27 元。

(十二) 商誉

被投资单位名称 或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
信宜市信誉建筑工程有限公司		730,000.00		730,000.00	
合 计	0.00	730,000.00	0.00	730,000.00	0.00

本公司于 2009 年 6 月 3 日与自然人阮增华、刘飞签订《股权转让协议》，本公司向阮增华、刘飞收购信宜市信誉建筑工程有限公司（以下简称“信誉公司”）100%的股权。合并成本为本公司在购买日为取得对信誉公司控制权实际付出的资金 730,000.00 元。编制合并报表时，对于本公司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 730,000.00 元，确认商誉。

(十三) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少 的原因
兴南物业管理费	316,674.00		99,996.00		216,678.00	
临时设施	1,960,199.14	601,993.31	777,345.59		1,784,846.86	
湖滨苑网球场	130,520.64		8,750.04		121,770.60	
装修款	0.00	38,438.00	7,687.56		30,750.44	
财产保费	0.00	22,637.16	18,864.30		3,772.86	
开办费	298,342.76		298,342.76		0.00	
合 计	2,705,736.54	663,068.47	1,210,986.25	0.00	2,157,818.76	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	14,607,945.86	16,979,252.14
可抵扣亏损	6,255,861.25	3,656,750.96
未实现内部销售利润	6,020,984.55	19,861,212.16
预收售楼款	20,217,972.65	16,953,683.27
计入资本公积的可供出售金融 资产公允价值变动		13,012.50
计提未付应付工资	47,581.04	
小 计	47,150,345.35	57,463,911.03
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融 资产公允价值变动	7,755.00	
小计	7,755.00	0.00

2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异		
(2) 可抵扣亏损	6,822,981.18	3,025,830.67
合 计	6,822,981.18	3,025,830.67

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项 目	期末余额	年初余额
2009 年		472,062.66
2010 年	53,135.96	53,135.96
2011 年	1,224,215.87	1,224,215.87
2012 年	364,249.42	364,249.42
2013 年	912,166.76	912,166.76
2014 年	4,269,213.17	
合 计	6,822,981.18	3,025,830.67

4、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	58,431,783.34
未弥补亏损	25,023,444.90
未实现内部销售利润	24,083,938.20
预收售楼款	80,871,890.62
可供出售金融资产公允价值变动	-31,020.00
计提未付应付工资	190,324.15
合 计	188,570,361.21

(十五) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	36,296,509.78	863,485.73	2,602,812.72		34,557,182.79
存货跌价准备		118,924.27			118,924.27
长期股权投资减值准备	31,800,000.00			8,000,000.00	23,800,000.00
固定资产减值准备	9,975.00			9,975.00	0.00
合 计	68,106,484.78	982,410.00	2,602,812.72	8,009,975.00	58,476,107.06

(十六) 短期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	0.00	38,000,000.00
合 计	0.00	38,000,000.00

(十七) 应付账款

1、

项 目	期末余额	年初余额
应付账款	343,531,708.17	268,887,631.56
合 计	343,531,708.17	268,887,631.56

2、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、期末余额中欠关联方款项情况：

单位名称	期末余额	年初余额
广东新豪斯建筑设计有限公司	36,205.35	22,205.35
合 计	36,205.35	22,205.35

4、账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金 额	款项性质
北京晋翔制冷公司	3,575,736.66	工程款
北京朝方供用电安装中心	2,873,005.86	工程款
北京鸿恒基幕墙装饰工程有限公司	2,405,974.00	工程款
北京天路行建筑工程有限公司	2,021,637.91	工程款
北京汉森家居产品有限公司	1,808,602.45	工程款

(十八) 预收款项

1、

项 目	期末余额	年初余额
预收款项	867,332,867.04	677,508,628.71
合 计	867,332,867.04	677,508,628.71

2、期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、期末余额中无预收关联方款项。

4、账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明：

单位名称	金 额	未结转原因
预收房款	181,371,975.39	未达到确认收入标准

5、期末预收余额分析：

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
天鹅湾五期	592,719,957.00	78,723,221.00	2010 年	91.61%
朝阳雅筑	2,000,000.00	162,474,276.00		
天鹅湾一期	1,398,541.00	1,008,301.00		
天鹅湾二期	100,000.00	100,000.00		
天鹅湾三期	6,960,092.00	264,561,653.00		
天鹅湾四期	19,294,496.16	37,581,782.40		
天鹅湾 9#楼	112,145,126.00	90,904,818.00	2010 年	88.00%
江海花园	247,693.63	11,783,599.43		
兴南小区	733,910.00	1,404,753.00		
天鹅湾假日苑 1 街、2 街、8 街、10 街	7,316,480.00	26,939,394.10		
麻园路商铺（147、149、151 号）	7,643,236.00		2010 年	85.79%
天鹅湾假日苑 3 街、5 街、12 街	102,980,151.02		2010 年	100%
广州天鹅湾装修工程款	11,182,763.00		2010 年	
其他	2,610,421.23	2,026,830.78		
合计	<u>867,332,867.04</u>	<u>677,508,628.71</u>		

(十九) 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,785,588.96	49,285,299.76	49,177,457.00	1,893,431.72
(2) 职工福利费	0	3,554,725.88	3,554,725.88	0
(3) 社会保险费	62,769.00	3,559,850.95	3,564,890.39	57,729.56
(4) 住房公积金	97,110.94	1,700,456.99	1,613,830.90	183,737.03
(5) 工会经费和职工教育经费	828,389.09	698,676.05	229,063.18	1,298,001.96
(6) 非货币性福利		0	0	
(7) 内退及退休福利		52,204.00	52,204.00	
(8) 解除职工劳动关系补偿				
合 计	<u>2,773,857.99</u>	58,851,213.63	58,192,171.35	<u>3,432,900.27</u>

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	-27,770,284.82	-19,131,685.41
企业所得税	92,285,069.69	90,353,541.25
个人所得税	424,321.46	360,095.91
城市维护建设税	-1,955,359.05	-1,393,400.27

税费项目	期末余额	年初余额
房产税	167,945.58	263,860.93
土地增值税	-4,167,889.82	-1,576,750.10
教育费附加	-816,885.28	-538,232.83
堤围防护费	108,855.70	197,857.53
土地使用税		0.01
合 计	<u>58,275,773.46</u>	<u>68,535,287.02</u>

(二十一) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	243,290.33	1,045,072.36
短期借款应付利息	160,027.40	72,420.00
合 计	<u>403,317.73</u>	<u>1,117,492.36</u>

(二十二) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
国家股股利	200,000.00	200,000.00
其他流通股股利	257,419.32	257,419.32
合 计	<u>457,419.32</u>	<u>457,419.32</u>

(二十三) 其他应付款

1、

项 目	期末余额	年初余额
其他应付款项	128,643,294.68	168,121,417.42
合 计	<u>128,643,294.68</u>	<u>168,121,417.42</u>

2、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、期末余额中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	年初余额
广州市东山信托投资公司	880,433.00	1,449,833.00
广州城启集团有限公司	169,777.30	286,277.30
广州豪城房地产开发有限公司	92,000.00	92,000.00
合 计	<u>1,142,210.30</u>	<u>1,828,110.30</u>

4、账龄超过一年的大额其他应付款：

单位名称	金 额	未偿还原因
代收契税	19,324,603.52	尚未办证
代收公共维修基金	9,774,056.00	代收未付
拆迁补偿款	3,085,499.00	未结算支付
江门市建设集团有限公司	2,914,421.01	
城市综合费	2,648,205.40	
代收办证费用	2,329,948.25	

5、期末余额较大的其他应付款：

单位名称	金 额
代收契税	52,045,685.20
代收公共维修基金	33,817,524.00
代收综合地价款	6,456,109.00
江门市建设集团有限公司	2,914,421.01
城市综合费	2,648,205.40
代收办证费用	2,329,948.25

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1、

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	46,555,000.00	313,476,000.00
合 计	46,555,000.00	313,476,000.00

2、一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押、担保借款	46,555,000.00	313,476,000.00
合 计	46,555,000.00	313,476,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

单位: 币种:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
					本币金额	本币金额
江门市新会农村信用合作联社	2008-5-27	2010-4-20	RMB	6.180%	11,555,000.00	
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-12-19	2010-12-15	RMB	6.2100%	9,000,000.00	
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-10-13	2010-10-20	RMB	6.2100%	8,000,000.00	
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-8-19	2010-8-15	RMB	6.2100%	7,000,000.00	
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-9-10	2010-9-10	RMB	6.2100%	6,000,000.00	
交通银行股份有限公司北京东区支行	2007-8-8	2009-8-8	RMB	7.0200%		110,000,000.00
中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行	2007-2-8	2009-2-7	RMB	7.4700%		90,000,000.00
中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行	2007-6-22	2009-6-21	RMB	7.4700%		60,000,000.00
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2007-7-25	2009-7-25	RMB	8.2420%		10,000,000.00
江门市新会农村信用合作联社	2008-3-28	2009-11-20	RMB	6.5205%		20,000,000.00
合 计					41,555,000.00	290,000,000.00

(二十五) 长期借款

1、长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押、担保借款	191,930,000.00	146,300,000.00
合 计	191,930,000.00	146,300,000.00

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
					本币金额	本币金额
交通银行股份有限公司北京东区支行	2009-8-5	2010-8-5	RMB	浮动利率	50,000,000.00	
交通银行股份有限公司北京东区支行	2009-9-14	2010-8-5	RMB	浮动利率	50,000,000.00	
广州市农村信用合作联社三元里信用社	2009-5-27	2011-5-27	RMB	5.940%	30,000,000.00	
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2009-6-30	2012-6-20	RMB	6.2100%	30,000,000.00	
广州市农村信用合作联社三元里信用社	2009-5-27	2011-5-27	RMB	5.940%	20,000,000.00	
交通银行股份有限公司北京东区支行	2008-8-14	2010-8-12	RMB	8.3160%		90,000,000.00
江门市新会农村信用合作联社	2008-5-27	2010-4-20	RMB	8.7480%		25,000,000.00
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-12-19	2010-12-15	RMB	6.5205%		9,000,000.00
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-10-30	2010-10-20	RMB	7.7625%		6,800,000.00
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-8-19	2010-8-15	RMB	8.6940%		5,500,000.00
合 计					180,000,000.00	136,300,000.00

(二十六) 股本

项 目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 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	117,608,773.00				-106,783,773	-106,783,773	10,825,000.00
其中:							
境内法人持股	117,608,773.00				-106,783,773	-106,783,773	10,825,000.00
境内自然人持股							
(4)外资持股							
有限售条件股份合计	117,608,773.00				-106,783,773	-106,783,773	10,825,000.00
2. 无限售条件流通股股份							
(1)人民币普通股	182,391,227.00				+106,783,773	+106,783,773	289,175,000.00
(2)境内上市的外资股							
(3)境外上市的外资股							
(4)其他							
无限售条件流通股股份合计	182,391,227.00				+106,783,773	+106,783,773	289,175,000.00
合 计	300,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300,000,000.00

注：广州粤泰集团有限公司、广州市东山国有资产经营有限公司持有的有限售条件流通股股份于本期上市，导致公司股本结构发生变动。

(二十七) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 资本溢价 (股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	137,116,210.00			137,116,210.00
(2) 同一控制下企业合并的影响(注)	20,000,000.00		20,000,000.00	0.00
小计	157,116,210.00	0.00	20,000,000.00	137,116,210.00
2. 其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权 益其他变动				0.00
(2) 可供出售金融资产公允价值变动 产生的利得或损失	-39,037.50	62,302.50		23,265.00
(3) 其他	48,076,969.85			48,076,969.85
小计	48,037,932.35	62,302.50	0.00	48,100,234.85
合 计	<u>205,154,142.35</u>	62,302.50	20,000,000.00	<u>185,216,444.85</u>

注：本公司于 2009 年 6 月 23 日与自然人林穗生、林慕贞签订《股权转让协议》，公司向林穗生、林慕贞收购广东省富银建筑工程有限公司（以下简称“富银公司”）100%的股权。

本公司收购富银公司属于同一控制下的企业合并，视同该公司于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表，并相应调整增加合并报表年初的资本公积——股本溢价项目，同时恢复合并前归属于本公司的留存收益。

2009 年 7 月 31 日，本公司对富银公司的股权收购完成，富银公司的资产、负债、经营成果和本公司的股权投资成本抵销，同时冲回上年合并形成的资本公积——股本溢价。

(二十八) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	50,651,999.09	7,311,955.33		57,963,954.42
任意盈余公积	<u>20,300,881.69</u>			<u>20,300,881.69</u>
合 计	<u>70,952,880.78</u>	7,311,955.33	0.00	<u>78,264,836.11</u>

(二十九) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	277,102,610.22	
调整 年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-42,031,408.32	
调整后 年初未分配利润	235,071,201.90	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	67,301,694.54	
减: 提取法定盈余公积	<u>7,311,955.33</u>	10%
期末未分配利润	<u>295,060,941.11</u>	

调整年初未分配利润明细：

由于同一控制的合并范围变更，影响年初未分配利润-42,031,408.32 元（详见本附注五、（四十四）所有者权益变动表项目注释）。

(三十) 营业收入及营业成本

1、营业收入

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,231,680,037.95	940,030,591.76	1,415,359,429.62	1,028,167,446.08
其他业务	5,426,329.24	63,569.75	4,282,605.84	397,895.10
合 计	<u>1,237,106,367.19</u>	<u>940,094,161.51</u>	<u>1,419,642,035.46</u>	<u>1,028,565,341.18</u>

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	1,172,691,006.06	897,908,944.43	1,277,014,117.68	909,049,345.75
(2) 服务业	20,926,006.98	14,182,738.90	10,669,065.91	9,774,789.42
(3) 建筑施工业	38,063,024.91	27,938,908.43	127,676,246.03	109,343,310.91
合 计	<u>1,231,680,037.95</u>	<u>940,030,591.76</u>	<u>1,415,359,429.62</u>	<u>1,028,167,446.08</u>

3、主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,164,839,061.38	896,271,945.12	1,268,076,206.67	907,189,314.96
出租房产	7,851,944.68	1,636,999.31	8,937,911.01	1,860,030.79
其他	20,926,006.98	14,182,738.90	10,669,065.91	9,774,789.42
建筑安装	38,063,024.91	27,938,908.43	127,676,246.03	109,343,310.91
合 计	<u>1,231,680,037.95</u>	<u>940,030,591.76</u>	<u>1,415,359,429.62</u>	<u>1,028,167,446.08</u>

4、主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	1,001,697,546.66	802,926,843.30	1,228,249,655.74	859,793,930.55
华南地区	229,982,491.29	137,103,748.46	187,109,773.88	168,373,515.53
华中地区				
合 计	<u>1,231,680,037.95</u>	<u>940,030,591.76</u>	<u>1,415,359,429.62</u>	<u>1,028,167,446.08</u>

5、公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户销售总额为 69,328,350.23 元，占公司本期全部营业收入的 5.60%。

(三十一) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	63,272,209.21	82,595,753.76	3%、5%
城市维护建设税	4,448,849.96	5,634,567.40	7%
教育费附加	1,879,927.08	2,477,806.08	3%
土地增值税	15,049,744.92	10,796,098.02	超率累计税率
房产税	966,677.66	1,043,013.05	
合 计	85,617,408.83	102,547,238.31	

(三十二) 销售费用

本期销售费用发生额为 32,420,125.73 元，主要项目如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	19,276,489.18	16,186,113.80
工资	7,699,443.82	1,603,895.43
代销手续费	4,296,348.24	

(三十三) 管理费用

本期管理费用发生额为 90,024,984.78 元，主要项目如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	37,224,993.18	29,611,368.42
业务招待费	11,998,393.52	10,230,627.91
社会保险费	5,021,663.79	3,817,406.63
办公费	4,859,713.68	5,464,985.92
差旅费	4,241,659.17	4,205,511.90

(三十四) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,622,811.96	5,112,081.30
减：利息收入	468,621.94	10,235,403.69
汇兑损益	61,114.48	239,423.50
其他	478,493.75	273,812.77
合 计	2,693,798.25	-4,610,086.12

(三十五) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,739,326.99	19,299,429.10
存货跌价损失	118,924.27	0
长期股权投资减值损失		14,300,000.00
固定资产减值损失		9,975.00
合 计	<u>-1,620,402.72</u>	<u>33,609,404.10</u>

(三十六) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	4,000,000.00	
其他		-104,488.00
合 计	<u>4,000,000.00</u>	<u>-104,488.00</u>

(三十七) 营业外收入

1、

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	4,000.00	48,000.00
其中：处置固定资产利得	4,000.00	48,000.00
处置无形资产利得		
政府补助	396,000.00	433,048.82
其他	1,110,783.63	71,967.69
合 计	<u>1,510,783.63</u>	<u>553,016.51</u>

注：其他收入包括中铁三局集团有限公司支付给本公司控股子公司——北京城启天鹅湾物业管理有限公司的占地补偿款 72 万元。

2、政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额
北京市燃气补贴费		274,048.82
北京市房山区平房乡税收返还补贴（注）	396,000.00	159,000.00
合 计	<u>396,000.00</u>	<u>433,048.82</u>

注：北京市房山区平房乡税收返还补贴是本公司的控股子公司——北京天工苑装饰工程有限公司在北京房山区设立享受该区的税收返还优惠。

(三十八) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	8,109.55	23,463.60
其中：固定资产处置损失	8,109.55	23,463.60
无形资产处置损失		
对外捐赠	16,000.00	593,000.00
其中：公益性捐赠支出	16,000.00	593,000.00
其他	336,334.15	1,626,968.80
合 计	360,443.70	2,243,432.40

(三十九) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	23,072,748.64	47,932,555.41
递延所得税调整	2,812,300.96	472,814.52
合 计	25,885,049.60	48,405,369.93

(四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代 码	本期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	67,301,694.54
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	6,107,551.48
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	61,194,143.06
报告期股份总数	S	300,000,000
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.224
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	0.204

(四十一) 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	83,070.00	-52,050.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	20,767.50	-13,012.50
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	62,302.50	-39,037.50
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		

项 目	本期发生额	上期发生额
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的		
净额		
小计		
合 计	62,302.50	-39,037.50

(四十二) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金大额项目列示如下：

项 目	本期金额
收到广州市房地产交易登记中心退回保证金	20,000,000.00
收到大额往来款	70,069,219.53
代收综合地价款	6,112,026.00
代收契税	32,721,081.68
代收公共维修基金	24,043,468.00
代收办证费	1,543,652.88
合 计	154,489,448.09

2、支付的其他与经营活动有关的现金大额项目列示如下：

项 目	本期金额
支付综合地价款	10,701,919.00
支付契税	33,572,930.07
支付公共维修基金	28,571,123.00
支付大额往来款	22,023,056.49
支付北京建贸永信玻璃实业有限公司拆迁补偿款	50,511,353.00
支付广州市房地产交易登记中心保证金	20,000,000.00
管理费用中支付的现金	32,174,913.11
销售费用中支付的现金	20,424,333.67
合 计	217,979,628.34

3、支付的其他与筹资活动有关的现金大额项目列示如下：

项 目	本期金额
发行公司债券所支付发行费用	1,774,610.00
合 计	1,774,610.00

(四十三) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	67,141,581.14	114,421,110.44
加：资产减值准备	-1,620,402.72	33,609,404.10
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产摊销	6,934,582.59	4,200,593.11
无形资产摊销	73,645.27	26,831.45
长期待摊费用摊销	1,210,986.25	1,646,501.98
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)	7,359.55	-48,000.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	750.00	113.60
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)	2,683,926.44	5,101,891.30
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,000,000.00	104,488.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	10,300,553.18	472,814.52
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)	-9,795,877.84	106,400,899.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	46,023,542.47	-97,569,024.41
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	224,234,411.43	-206,575,562.90
其 他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	343,195,057.76	-38,207,938.83
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	143,233,412.50	109,575,176.39
减：现金的年初余额	109,575,176.39	253,260,048.67
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	33,658,236.11	-143,684,872.28

2、本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
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	20,730,000.00	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	20,730,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,549,938.19	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,180,061.81	0.00
4、取得子公司的净资产	15,272,506.34	0.00
流动资产	92,553,261.81	
非流动资产	20,246,894.38	
流动负债	97,527,649.85	
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		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
4、处置子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

3、现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	143,233,412.50	109,575,176.39
其中：库存现金	2,949,766.84	3,655,165.15
可随时用于支付的银行存款	136,307,023.77	94,890,076.64
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、期末现金及现金等价物余额	143,233,412.50	109,575,176.39

(四十四) 所有者权益变动表项目注释

本公司本期完成收购同一控制下企业广东省富银建筑工程有限公司(以下简称“富银公司”),根据《企业会计准则—合并财务报表》的有关要求,视同富银公司从设立起即被本公司控制,编制合并财务报表时,相应调整了比较期间的财务数据(即财务报表所有相关项目的年初余额)。

所有者权益变动表中涉及追溯调整的项目主要包括:

1、资本公积:从合并当期的年初起将富银公司的资产、负债、经营成果,按原账面价值纳入合并财务报表,并相应调整增加合并财务报表年初的资本公积——股本溢价项目,同时恢复合并前归属于本公司的留存收益。该事项涉及追溯调整增加资本公积 20,000,000.00 元。

2、未分配利润:追溯调整减少未分配利润 42,031,408.32 元,其中:并入富银公司 2008 年末未分配利润-11,018,207.35 元;富银公司与本公司未实现内部销售利润-31,013,200.97 元。

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

(金额单位:万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终法人控制方	本公司最终自然人控制方
广州粤泰集团有限公司	母公司	有限责任公司	广州	杨海帆	投资	12,750	48.83	48.83	广州城启集团有限公司	杨树坪

(二) 本企业的子公司情况:

详见本附注四。

(三) 本企业的合营和联营企业情况

详见本附注五、(七)。

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广州荔港南湾房地产有限公司	同一最终控制人
广州新豪斯建筑设计有限公司	控股股东的子公司
广州市城启物业管理有限公司	控股股东的子公司
广州城启发展有限公司	控股股东的子公司
广州新意实业发展有限公司	关键管理人员的关联公司
广州豪城房地产开发有限公司	同一关键管理人员

(五) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司,其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
广州新豪斯建筑设计有限公司	接受劳务	设计费	市场价	4,309,941.90	60.41	2,992,505.20	45.98
广州市城启物业管理有限公司	接受劳务	物业费	市场价	157,157.37		205,302.59	

3、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
广州荔港南湾房地产有限公司	提供劳务	建筑工程	招标方式	34,815,506.23	12.92	123,026,902.56	38.49
广州城启集团有限公司	提供劳务	建筑工程	招标方式	986,050.00	0.37	2,668,800.00	0.83

4、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确认依据	租赁收益对公司影响
广州东华实业股份有限公司	广州粤泰集团有限公司	车位、房产	2009-1-1	2009-12-31	1,428,256.00	租赁合同	占营业收入 0.12%
广州东华实业股份有限公司	广州市东山投资公司	车位、房产	2009-1-1	2009-12-31	89,400.00	租赁合同	占营业收入 0.007%
广州东华实业股份有限公司	广州新豪斯建筑设计有限公司	车位、房产	2009-1-1	2009-12-31	307,680.00	租赁合同	占营业收入 0.02%
广州住友房地产有限公司	广州市城启物业管理有限公司	车位	2009-1-1	2009-12-31	112,800.00	租赁合同	占营业收入 0.009%

5、受让土地使用权

本公司于 2006 年 12 月 28 日与关联方广州城启发展有限公司（以下简称“城启发展”）及公司控股股东广州粤泰集团有限公司（以下简称“粤泰集团”）签订了《协议书》，公司向城启发展受让其从中国银行股份有限公司广东省分行（以下简称“中行广东分行”）受让的广州市“夏茅地块”建筑物及其土地的权益，该地块实际交易面积为 62,141.00 平方米，该项交易总额为人民币 2,106.39 万元，本年度公司实际支付款项为人民币 59 万元，累计已支付人民币 2,039 万元。

6、关联担保情况

担保方	被担保方	受益人	担保起始日	担保到期日	担保合同金额	担保余额
广州城启集团有限公司	广州东华实业股份有限公司	广州市农村信用合作联社三元里信用社	2009-5-27	2011-5-27	5,000.00	5,000.00
广州粤泰集团有限公司						
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-8-12	2018-8-12	700.00	700.00
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-8-12	2018-8-12	600.00	600.00
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-10-17	2018-10-17	800.00	800.00
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-10-17	2018-10-17	500.00	500.00
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2008-10-17	2018-10-17	900.00	900.00
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2009-6-25	2019-6-24	3,000.00	3,000.00
北京东华基业投资有限公司						
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2009-9-16	2019-9-16	850.00	850.00
北京东华基业投资有限公司						
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2009-10-28	2019-10-28	600.00	343.00
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	江门市新会农村信用合作联社	2008-11-25	2013-11-25	2,500.00	1,155.50

7、关联方应收应付款项（金额单位：万元）

项 目	关联方	期末余额	年初余额
应收账款			
	广州荔港南湾房地产有限公司	397.70	6,049.20
应付账款			
	广州新豪斯建筑设计有限公司	3.62	0.51
其他应付款			
	广州市东山投资公司	88.04	144.98
	广州城启集团有限公司	16.98	28.63
	广州豪城房地产开发有限公司	9.20	9.20

七、或有事项

（一）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

鉴于北京中悦置业有限公司未能按照合同的约定向本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司清还转让前北京城启房地产开发有限公司所欠的北京东华基业投资有限公司1.01亿元的款项。2006年7月13日，本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司向北京中国国际经济贸易

仲裁委员会提出仲裁申请，要求撤消北京东华基业投资有限公司与北京中悦置业有限公司于2005年7月22日签署的《北京城启房地产开发有限公司56%股权转让合同》，并恢复东华基业所持有的北京城启房地产开发有限公司56%的股权，同时要求北京中悦置业有限公司交付按合同约定时间付款的违约金人民币300万元。

2009年12月31日，仲裁庭对该案作出最终裁决：裁定双方于2005年7月22日签订的股权转让合同继续有效，驳回本公司提出的上述仲裁申请。

目前本公司计划尽快收回上述欠款。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司为子公司提供债务担保形成的或有负债详见附注六、(五) 6。

(三) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

八、承诺事项

(一) 银行贷款抵押资产情况

1、本公司向广州市农村信用合作社三元里信用社贷款 5,000 万元，期末贷款余额 5,000 万元。抵押物包括：

(1) 固定资产：广州市东湖西路 50 号首层地 07 号，抵押物评估价值 55.78 万元；

(2) 投资性房地产：广州市越秀区东湖西路 66 号 303 房（抵押物评估价值 31.06 万元）、广州市越秀区东湖西路 66 号 701 房（抵押物评估价值 37.92 万元）、广州市广州大道中路 129-133 号信龙大厦首层及四层（抵押物评估价值 4,792.52 万元）、广州市越秀区一德路 273-279 号二、三楼（抵押物评估价值 2,153.55 万元）广州市东山区寺右新马路 111 号三十楼（抵押物评估价值 2,136.80 万元）。

2、北京博成房地产有限公司向交通银行股份有限公司北京东区支行贷款 12,000 万元，抵押物包括朝阳区平房乡黄杉木店青年路居住小区南区（天鹅湾）31-34 号楼部分住宅、商业 E 在建工程及其分摊的国有土地使用权、24-30#住宅楼分摊的国有土地使用权及 27-30#在建工程，期末贷款余额 10,000 万元。

3、江门市东华房地产开发有限公司以江门市天鹅湾假日苑 8 街 1 号~24 号（建筑面积 8,009.88 平方米）为抵押物（抵押物评估价值 4,405.40 万元），向江门市农村信用合作社礼乐信用社贷款 2,200 万元，期末贷款余额 2,200 万元。

4、江门市东华房地产开发有限公司以江门市江海区江海花园以南、五邑路以北地段（建筑面积 39,179.40 平方米）为抵押物（抵押物评估价值 6,018.00 万元），向江门市农村信用合作社礼乐信用社贷款 3,000 万元，期末贷款余额 3,000 万元。

5、江门市东华房地产开发有限公司以江门市江海区东海路侧东海花园地段（建筑面积

20,964.60 平方米)为抵押物(抵押物评估价值 2,976.97 万元),向江门市农村信用合作联社礼乐信用社贷款 1,300 万元,期末贷款余额 1300 万元。

6、江门市东华房地产开发有限公司以江门市江海花园麻园路以南地段(建筑面积 9,934.49 平方米)为抵押物(抵押物评估价值 1,708.00 万元),向江门市农村信用合作联社礼乐信用社贷款 850 万元,期末贷款余额 850 万元。

7、江门市东华房地产开发有限公司以江门市天鹅湾假日苑 3-3、3-4(建筑面积 4,022.08 平方米)为抵押物(抵押物评估价值 1,206.53 万元),向江门市农村信用合作联社礼乐信用社贷款 600 万元,期末贷款余额 343 万元。

8、江门市东华房地产开发有限公司以江门市天鹅湾假日苑 1 号、10 街 1-4 幢、2 街 1-2 幢(建筑面积 27,276.72 平方米)为抵押物(抵押物评估价值 7944.58 万元),向江门市新会农村信用合作联社贷款 2,500 万元,期末贷款余额 1,155.50 万元。

(二) 发债抵押资产情况

本公司发行不超过人民币 3 亿元公司债券于 2009 年 9 月 18 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2009]900 号文核准,本公司提供以下资产作为本次发债抵押物:

1、土地使用权:江门市江海区东海路侧东海花园地段 38,709.00 平方米,评估价值 7,820 万元;

2、房地产:

(1) 北京市朝阳区雅成二里 1 号地下车位 363 个,评估价值 8,605.5 万元;

(2) 北京市朝阳区雅成二里 20 号楼、雅成三里 5 号楼多处房产,评估价值 19,418.20 万元;

(3) 广州市寺右新马路 111-115 号五羊新城广场办公楼、公司办公楼及寺右新马路 129-133 号 2 层、3 层、5 层等处房产,评估价值 17,996.30 万元;

(4) 江门市江海花园、兴南小区等多处房产、车位、商铺,评估价值 7,197.31 万元。

(三) 本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

本公司发行不超过人民币 3 亿元公司债券于 2009 年 9 月 18 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2009]900 号文核准。本期公司债券发行工作已于 2010 年 1 月 4 日结束,发行总额为人民币 3 亿元,债券票面利率 8.5%。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2010 年 4 月 6 日第六届董事会第十四次会议通过的利润分配预案,以 2009 年 12 月 31 日总股本 30,000 万股为基数,每 10 股派发现金股利 1.00(含税),总计派送金额为 30,000,000.00 元,剩余利润作为未分配利润留存。该决议尚须经股东大会表决通过。

(三) 其他资产负债表日后事项说明:

本公司无其他需要披露的日后事项。

十、其他重要事项说明

(一) 企业合并

1、本公司于 2009 年 6 月 23 日与自然人林穗生、林慕贞签订《股权转让协议》，本公司向林穗生、林慕贞收购广东省富银建筑工程有限公司（以下简称“富银公司”）100%的股权。由于本公司最终控制自然人杨树坪先生也是富银公司的最终控制人。因此，该项收购构成同一控制下企业合并。

本公司收购的富银公司股权于 2009 年 7 月 17 日完成工商变更登记，合并日确定为 2009 年 7 月 31 日。

本公司收购富银公司属于同一控制下的企业合并，本公司在企业合并中取得的资产和负债，应按合并日被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价的差额为 4,727,493.66 元，冲减盈余公积项目。

本公司对于同一控制下企业合并取得的子公司——富银公司，视同该公司于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

2、本公司于 2009 年 6 月 3 日与自然人阮增华、刘飞签订《股权转让协议》，本公司向阮增华、刘飞收购信宜市信誉建筑工程有限公司（以下简称“信誉公司”）100%的股权。

本公司收购信誉公司股权于 2009 年 7 月 2 日完成工商变更登记，由于股权转让款于 2009 年 7 月 21 日支付，因此合并日确定为 2009 年 7 月 31 日。

本公司在购买日为取得对信誉公司 100%股权实际付出的资金为 730,000.00 元。在编制合并报表时，对于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 730,000.00 元，确认为商誉。

(二) 租赁

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
投资性房地产	63,071,283.86	65,936,802.51

(三) 以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

项 目	年初余额	本期公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	期末余额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产 (不含衍生金融资产)					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	247,950.00		83,070.00		331,020.00
上述合计	247,950.00		83,070.00		331,020.00

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	74,088.40	71.18%	3,704.42	5%	4,552,007.22	92.77%	1,289,640.42	28.33%
其他不重大应收账款	30,000.00	28.82%			355,000.00	7.23%		0.00%
合计	<u>104,088.40</u>	100%	<u>3,704.42</u>	3.56%	<u>4,907,007.22</u>	100%	<u>1,289,640.42</u>	26.28%

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	74,088.40	100%	3,704.42	303,846.98	6.68%	15,192.35
1 至 2 年						0
2 至 3 年						0
3 年以上				4,248,160.24	93.32%	1,274,448.07
合计	<u>74,088.40</u>	100%	<u>3,704.42</u>	<u>4,552,007.22</u>	100%	<u>1,289,640.42</u>

3、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

单位名称	收回或转回 债权金额	原已计提 的坏账准备	收回或 转回原因	原估计计提比例 理由及合理性
广州市方圆房地产 发展有限公司	4,248,160.24	1,274,448.07	收回款项	按坏账政策计提 30%
合计	<u>4,248,160.24</u>	<u>1,274,448.07</u>		

4、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、期末余额较大的应收账款：

单位名称	金额	年限	占应收账款 总额的比例(%)
应收购房款	30,000.00	一年以内	28.82%
应收租金	74,088.40	一年以内	71.18%

6、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款 总额的比例(%)
广东省富银建筑工程有限公司	子公司	10,560.00	10.15%

(二) 其他应收款

1、其他应收款

种 类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准 备比例 (%)	账面金额	占总额 比例(%)	坏账准备	坏账准 备比例 (%)
单项金额重大的 其他应收款								
单项金额不重大 但按信用风险特 征组合后该组合 的风险较大的其 他应收款	5,217,152.62	7.73%	1,537,306.65	29.47%	6,347,637.64	4.91%	1,621,584.76	25.55%
其他不重大其他 应收款	62,299,316.00	92.27%			122,903,054.13	95.09%		0.00
合 计	67,516,468.62	100%	1,537,306.65	2.28%	129,250,691.77	100%	1,621,584.76	1.25%

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	58,712.76	1.12%	2,935.64	78,215.72	1.23%	3,910.79
1 至 2 年	11,604.96	0.22%	812.35	52,459.08	0.83%	3,672.14
2 至 3 年	52,459.08	1.01%	5,245.91	1,255,435.23	19.78%	125,543.52
3 年以上	5,094,375.82	97.65%	1,528,312.75	4,961,527.61	78.16%	1,488,458.31
合 计	5,217,152.62	100%	1,537,306.65	6,347,637.64	100%	1,621,584.76

3、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	性质或 内容	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
江门市东华房地产 开发有限公司	子公司	往来款	52,058,361.35	1 年以内、 1 年至 3 年	77.10%
三门峡东华房地产 开发有限公司	子公司	往来款	7,605,845.53	1 年以内	11.27%
东城财务有限公司		往来款	3,142,180.60	3 年以上	4.65%
东晨房地产开发有 限公司		往来款	1,214,220.95	3 年以上	1.80%

6、其他应收关联方款项

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占其他应收款 总额的比例(%)</u>
江门市东华房地产开发有限公司	子公司	52,058,361.35	77.10%
三门峡东华房地产开发有限公司	子公司	7,605,845.53	11.27%
广州住友房地产开发有限公司	子公司	573,905.45	0.85%

(三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广州保税区东华实业发展有限公司	成本法	5,400,000.00	5,400,000.00		5,400,000.00	90%	90%				
广州住友房地产开发有限公司	成本法	2,887,298.97	2,887,298.97		2,887,298.97	90%	90%				
北京东华基业投资有限公司	成本法	217,788,272.51	217,788,272.51		217,788,272.51	90%	90%				
北京博成房地产有限公司	成本法	32,036,676.09	32,036,676.09	69,107,587.97	101,144,264.06	100%	100%				
江门市东华房地产开发有限公司	成本法	88,819,031.21	88,819,031.21	10,371,469.30	99,190,500.51	100%	100%				
三门峡东华房地产开发有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00	80%	80%				
广东省富银建筑工程有限公司	成本法	20,000,000.00	0.00	15,272,506.34	15,272,506.34	100%	100%				
信宜市信誉建筑工程有限公司	成本法	730,000.00	0.00	730,000.00	730,000.00	100%	100%				
沈阳东华弘玺房地产有限公司	成本法	18,800,000.00	0.00	18,800,000.00	18,800,000.00	94%	94%				
广州金城房地产股份有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	-8,000,000.00	0.00						
广州市东山投资公司	成本法	23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00	47.60%	47.60%		23,800,000.00		
合计		458,261,278.78	418,731,278.78	106,281,563.61	525,012,842.39	--	--	--	23,800,000.00		

(四) 营业收入及营业成本

1、营业收入

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,609,326.56	7,123,283.32	17,830,527.97	6,130,824.96
其他业务	575,630.04	63,436.75	1,102,196.35	397,895.10
合 计	<u>26,184,956.60</u>	<u>7,186,720.07</u>	<u>18,932,724.32</u>	<u>6,528,720.06</u>

2、主营业务（分行业）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	25,609,326.56	7,123,283.32	17,830,527.97	6,130,824.96
合 计	<u>25,609,326.56</u>	<u>7,123,283.32</u>	<u>17,830,527.97</u>	<u>6,130,824.96</u>

3、主营业务（分产品）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	17,555,151.88	5,486,284.01	9,012,201.20	4,630,379.15
出租房产	8,054,174.68	1,636,999.31	8,818,326.77	1,500,445.81
合 计	<u>25,609,326.56</u>	<u>7,123,283.32</u>	<u>17,830,527.97</u>	<u>6,130,824.96</u>

4、主营业务（分地区）

地 区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南区	25,609,326.56	7,123,283.32	17,830,527.97	6,130,824.96
合 计	<u>25,609,326.56</u>	<u>7,123,283.32</u>	<u>17,830,527.97</u>	<u>6,130,824.96</u>

5、公司前五名客户营业收入总额为 18,244,904.00 元，占公司本年全部营业收入的 69.68%。

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
子公司分利	96,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	4,000,000.00	
其他		-104,488.00
合 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>-104,488.00</u>

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	94,004,975.33	-16,881,852.16
加：资产减值准备	-1,370,214.11	14,495,057.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,014,674.99	784,363.95
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	8,750.04	8,750.06
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	-14,000.00
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）	2,627,879.53	5,101,891.30
投资损失（收益以“-”号填列）	-100,000,000.00	104,488.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	103,597.79	-5,522,110.73
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）	-190,747,963.07	-11,743,354.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	84,379,288.93	-8,407,055.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	131,669,163.33	162,152,753.16
其 他	2,662,252.25	-18,782,352.32
经营活动产生的现金流量净额	24,352,405.01	121,296,578.99
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	12,875,225.26	20,369,888.73
减：现金的年初余额	20,369,888.73	13,314,809.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,494,663.47	7,055,079.67

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
1、非流动资产处置损益	-4,109.55	
2、越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
3、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）		
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5、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		
6、非货币性资产交换损益		
7、委托他人投资或管理资产的损益		
8、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		
9、债务重组损益		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11、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		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	5,615,121.07	
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14、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		
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16、对外委托贷款取得的损益		
17、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		
18、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		
19、受托经营取得的托管费收入		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	758,449.48	
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-262,442.02	
少数股东权益影响额（税后）	532.50	
合 计	<u>6,107,551.48</u>	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.05%	0.224	0.224
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	7.21%	0.204	0.204

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、应收账款较期初减少 87.71%，主要是由于子公司广东省富银建筑工程公司通过债权债务转让及结算收回等方式，收回大量工程款所致；

2、本期合并报表增加商誉，是由于本公司本期非同一控制下收购信宜市信誉建筑工程有限公司 100% 股权，支付的投资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；

3、短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债较期初减少 52.09%，主要是由于本期公司偿还借款所致；

4、应付利息较期初减少 63.91%，主要是由于期末借款余额减少，导致计提的借款利息减少；

5、销售费用较上期增加 73.81%，主要是由于子公司北京博成房地产有限公司的广告费、销售人员工资增加所致；

6、财务费用较上期减少 158.43%，主要是由于子公司北京东华基业投资有限公司上期确认了北京建贸永信玻璃实业有限公司的资金占用费收入所致；

7、资产减值损失较上期减少 104.82%，主要是由于子公司北京东华基业投资有限公司上期计提了账龄达 3 年以上的应收北京城启房地产开发有限公司 1.01 亿元债权的坏账准备；

8、投资收益较上期增加 3,928.19%，主要是由于本期转让广州金城房地产股份有限公司 9.09% 股权产生的收益。

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2010 年 4 月 6 日批准报出。

广州东华实业股份有限公司

二〇一〇年四月六日

合并资产负债表

2009年12月31日

公司名称：广州东华实业股份有限公司

单位：元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和所有者权益合计	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五（一）	143,233,412.50	109,575,176.39	短期借款	五（十六）		38,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五（二）	10,014,322.46	81,465,085.26	应付账款	五（十七）	343,531,708.17	268,887,631.56
预付款项	五（三）	317,539,660.57	277,110,488.12	预收款项	五（十八）	867,332,867.04	677,508,628.71
应收利息				应付职工薪酬	五（十九）	3,432,900.27	2,773,857.99
应收股利				应交税费	五（二十）	58,275,773.46	68,535,287.02
其他应收款	五（四）	88,293,319.39	101,555,944.52	应付利息	五（二十一）	403,317.73	1,117,492.36
存货	五（五）	1,866,955,302.25	1,839,687,154.01	应付股利	五（二十二）	457,419.32	457,419.32
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五（二十三）	128,643,294.68	168,121,417.42
其他流动资产				一年内到期的非流动负债	五（二十四）	46,555,000.00	313,476,000.00
流动资产合计		2,426,036,017.17	2,409,393,848.30	其他流动负债			
				流动负债合计		1,448,632,280.67	1,538,877,734.38
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	五（六）	331,020.00	247,950.00	长期借款	五（二十五）	191,930,000.00	146,300,000.00
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	五（八）			专项应付款			
投资性房地产	五（九）	63,071,283.86	65,936,802.51	预计负债			
固定资产	五（十）	50,349,602.84	50,281,229.40	递延所得税负债		7,755.00	
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计		191,937,755.00	146,300,000.00
固定资产清理				负债合计		1,640,570,035.67	1,685,177,734.38
生产性生物资产				所有者权益：			
油气资产				股本	五（二十六）	300,000,000.00	300,000,000.00
无形资产	五（十一）	172,914.52	173,339.79	资本公积	五（二十七）	185,216,444.85	205,154,142.35
开发支出				减：库存股			
商誉	五（十二）	730,000.00		盈余公积	五（二十八）	78,264,836.11	70,952,880.78
长期待摊费用	五（十三）	2,157,818.76	2,705,736.54	未分配利润	五（二十九）	295,060,941.11	235,071,201.90
递延所得税资产	五（十四）	47,150,345.35	57,463,911.03	外币报表折算差额			
其他非流动资产				归属于母公司所有者权益合计		858,542,222.07	811,178,225.03
非流动资产合计		163,962,985.33	176,808,969.27	少数股东权益		90,886,744.76	89,846,858.16
				所有者权益合计		949,428,966.83	901,025,083.19
资产总计		2,589,999,002.50	2,586,202,817.57	负债和所有者权益合计		2,589,999,002.50	2,586,202,817.57

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2009年度

公司名称：广州东华实业股份有限公司

单位：元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五（三十）	1,237,106,367.19	1,419,642,035.46
减：营业成本	五（三十）	940,094,161.51	1,028,565,341.18
营业税金及附加	五（三十一）	85,617,408.83	102,547,238.31
销售费用	五（三十二）	32,420,125.73	18,652,146.58
管理费用	五（三十三）	90,024,984.78	76,256,607.15
财务费用	五（三十四）	2,693,798.25	-4,610,086.12
资产减值损失	五（三十五）	-1,620,402.72	33,609,404.10
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（三十六）	4,000,000.00	-104,488.00
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）		91,876,290.81	164,516,896.26
加：营业外收入	五（三十七）	1,510,783.63	553,016.51
减：营业外支出	五（三十八）	360,443.70	2,243,432.40
其中：非流动资产处置损失		8,109.55	23,350.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		93,026,630.74	162,826,480.37
减：所得税费用	五（三十九）	25,885,049.60	48,405,369.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		67,141,581.14	114,421,110.44
归属于母公司所有者的净利润		67,301,694.54	114,588,900.37
少数股东损益		-160,113.40	-167,789.93
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	五（四十）	0.224	0.382
（二）稀释每股收益		0.224	0.382
六、其他综合收益	五（四十一）	62,302.50	-39,037.50
七、综合收益总额		67,203,883.64	114,382,072.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		67,363,997.04	114,549,862.87
归属于少数股东的综合收益总额		-160,113.40	-167,789.93

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2009年度

公司名称：广州东华实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,456,009,098.44	1,029,820,993.30
收到的税费返还		396,000.00	159,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	五（四十二）	165,570,061.93	78,485,589.04
经营活动现金流入小计		1,621,975,160.37	1,108,465,582.34
购买商品、接受劳务支付的现金		836,458,711.10	846,350,702.11
支付给职工以及为职工支付的现金		61,228,085.83	58,079,187.54
支付的各项税费		122,494,954.72	108,954,041.31
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十二）	258,598,350.96	133,289,590.21
经营活动现金流出小计		1,278,780,102.61	1,146,673,521.17
经营活动产生的现金流量净额		343,195,057.76	-38,207,938.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	36,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		4,000,000.00	36,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		6,430,539.42	7,939,245.34
投资支付的现金		20,730,000.00	300,000.00
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		27,160,539.42	8,239,245.34
投资活动产生的现金流量净额		-23,160,539.42	-8,202,445.34
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,200,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,200,000.00	-
取得借款收到的现金		214,500,000.00	238,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		215,700,000.00	238,000,000.00
偿还债务支付的现金		473,791,000.00	294,374,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		26,510,672.23	40,900,488.11
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	五（四十二）	1,774,610.00	-
筹资活动现金流出小计		502,076,282.23	335,274,488.11
筹资活动产生的现金流量净额		-286,376,282.23	-97,274,488.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额			
		33,658,236.11	-143,684,872.28
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		109,575,176.39	253,260,048.67
六、期末现金及现金等价物余额			
		143,233,412.50	109,575,176.39

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

公司名称：广州东华实业股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期发生额										上期发生额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司股东权益								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			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	300,000,000.00	205,154,142.35	-	-	70,952,880.78	-	235,071,201.90	-	89,846,858.16	901,025,083.19	300,000,000.00	68,076,969.85	-	-	70,952,880.78	-	120,482,301.53	-	1,250,558.09	560,762,710.25
加：会计政策变更				-						-										-
前期差错更正				-						-										-
其他										-										-
二、本年初余额	300,000,000.00	205,154,142.35	-	-	70,952,880.78	-	235,071,201.90	-	89,846,858.16	901,025,083.19	300,000,000.00	68,076,969.85	-	-	70,952,880.78	-	120,482,301.53	-	1,250,558.09	560,762,710.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-19,937,697.50	-	-	7,311,955.33	-	59,989,739.21	-	1,039,886.60	48,403,883.64	-	137,077,172.50	-	-	-	-	114,588,900.37	-	88,596,300.07	340,262,372.94
（一）净利润							67,301,694.54		-160,113.40	67,141,581.14							114,588,900.37		-167,789.93	114,421,110.44
（二）其他综合收益	-	62,302.50			-		-		-	62,302.50	-	-39,037.50			-		-			-39,037.50
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		62,302.50								62,302.50		-39,037.50								-39,037.50
2、权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响										-										-
3、与计入股东权益项目相关的所得税影响										-										-
4、其他										-										-
上述（一）和（二）小计	-	62,302.50			-		67,301,694.54	-	-160,113.40	67,203,883.64	-	-39,037.50			-		114,588,900.37	-	-167,789.93	114,382,072.94
（三）股东权益投入和减少资本	-	-20,000,000.00			-		-		1,200,000.00	-18,800,000.00	-	137,116,210.00			-		-	-	88,764,090.00	225,880,300.00
1、股东投入资本									1,200,000.00	1,200,000.00		137,116,210.00							88,764,090.00	225,880,300.00
2、股份支付计入股东权益的金额										-										-
3、其他		-20,000,000.00								-20,000,000.00										-
（四）利润分配	-	-			7,311,955.33		-7,311,955.33	-	-	-	-	-			-		-		-	-
1、提取盈余公积					7,311,955.33		-7,311,955.33			-										-
2、提取一般风险准备										-										-
3、对股东的分配										-										-
4、其他										-										-
（五）股东权益内部结转	-	-			-		-		-	-	-	-			-		-		-	-
1、资本公积转增股本										-										-
2、盈余公积转增股本										-										-
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										-										-
四、本年年末余额	300,000,000.00	185,216,444.85			78,264,836.11		295,060,941.11	-	90,886,744.76	949,428,966.83	300,000,000.00	205,154,142.35			70,952,880.78		235,071,201.90	-	89,846,858.16	901,025,083.19

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2009年12月31日

公司名称：广州东华实业股份有限公司

单位：元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和所有者权益合计	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		12,875,225.26	20,369,888.73	短期借款			38,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十一（一）	100,383.98	3,617,366.80	应付账款		13,527.07	217,202.05
预付账款		505,400.00	18,347,546.96	预收账款		271,282.51	652,284.55
应收利息				应付职工薪酬		1,104,606.06	1,125,467.06
应收股利				应交税费		33,781,681.00	33,956,830.45
其他应收款	十一（二）	65,979,161.97	127,629,107.01	应付利息		90,750.00	72,420.00
存货		513,320,692.15	322,572,729.08	应付股利		457,419.32	457,419.32
一年内到期的非流动资产				其他应付款		591,527,554.93	484,905,149.08
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		592,780,863.36	492,536,638.58	其他流动负债			
				流动负债合计		627,246,820.89	559,386,772.51
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		50,000,000.00	
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	十一（三）	501,212,842.39	386,931,278.78	专项应付款			
投资性房地产		55,325,763.98	57,988,016.23	预计负债			
固定资产		24,898,019.71	22,032,620.70	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计		50,000,000.00	0.00
固定资产清理				负债合计		677,246,820.89	559,386,772.51
生产性生物资产				所有者权益：			
油气资产				股本		300,000,000.00	300,000,000.00
无形资产				资本公积		60,397,207.26	52,918,149.99
开发支出				减：库存股			
商誉				盈余公积		73,537,342.45	70,952,880.78
长摊待摊费用		121,770.60	130,520.64	未分配利润		73,861,825.72	-12,831,194.28
递延所得税资产		10,703,936.28	10,807,534.07				
其他非流动资产							
非流动资产合计		592,262,332.96	477,889,970.42	所有者权益合计		507,796,375.43	411,039,836.49
资产总计		1,185,043,196.32	970,426,609.00	负债和所有者权益合计		1,185,043,196.32	970,426,609.00

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2009年度

公司名称：广州东华实业股份有限公司

单位：元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十一（四）	26,184,956.60	18,932,724.32
减：营业成本	十一（四）	7,186,720.07	6,528,720.06
营业税金及附加		2,378,355.18	2,324,032.43
销售费用		4,296,348.24	105,265.60
管理费用		17,316,496.65	12,391,721.98
财务费用		2,596,803.87	5,279,016.87
资产减值损失		-1,370,214.11	14,495,057.35
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）	十一（五）	100,000,000.00	-104,488.00
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）		93,780,446.70	-22,295,577.97
加：营业外收入		328,413.36	19,706.00
减：营业外支出		286.94	128,090.92
其中：非流动资产处置损失			40,674.37
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		94,108,573.12	-22,403,962.89
减：所得税费用		103,597.79	-5,522,110.73
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		94,004,975.33	-16,881,852.16
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.313	-0.056
（二）稀释每股收益		0.313	-0.056
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		94,004,975.33	-16,881,852.16

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2009年度

公司名称：广州东华实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		24,927,973.38	20,369,541.66
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金		355,991,060.63	224,898,650.86
经营活动现金流入小计		380,919,034.01	245,268,192.52
购买商品、接受劳务支付的现金		201,690,344.39	47,056,465.33
支付给职工以及为职工支付的现金		7,495,548.99	5,844,765.09
支付的各项税费		2,735,590.90	2,837,153.66
支付其他与经营活动有关的现金		144,645,144.72	68,233,229.45
经营活动现金流出小计		356,566,629.00	123,971,613.53
经营活动产生的现金流量净额		24,352,405.01	121,296,578.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	
取得投资收益收到的现金		-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流入小计		4,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,880,074.00	322,076.30
投资支付的现金		39,530,000.00	40,000,000.00
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		43,410,074.00	40,322,076.30
投资活动产生的现金流量净额		-39,410,074.00	-40,322,076.30
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		50,000,000.00	68,000,000.00
发行债券收到的现金		-	
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	68,000,000.00
偿还债务支付的现金		38,000,000.00	136,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,662,384.48	5,419,423.02
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		1,774,610.00	
筹资活动现金流出小计		42,436,994.48	141,919,423.02
筹资活动产生的现金流量净额		7,563,005.52	-73,919,423.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		-7,494,663.47	7,055,079.67
加：期初现金及现金等价物余额		20,369,888.73	13,314,809.06
六、期末现金及现金等价物余额		12,875,225.26	20,369,888.73

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

公司名称：广州东华实业股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期发生额									上期发生额								
	归属于母公司股东权益								所有者权益合计	归属于母公司股东权益								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		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	300,000,000.00	52,918,149.99	-	-	70,952,880.78	-	-12,831,194.28	-	411,039,836.49	300,000,000.00	52,918,149.99	-	-	70,952,880.78	-	4,050,657.88	-	427,921,688.65
加：会计政策变更				-					-				-					-
前期差错更正				-					-				-					-
其他									-									-
二、本年年年初余额	300,000,000.00	52,918,149.99	-	-	70,952,880.78	-	-12,831,194.28	-	411,039,836.49	300,000,000.00	52,918,149.99	-	-	70,952,880.78	-	4,050,657.88	-	427,921,688.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	7,479,057.27	-	-	2,584,461.67	-	86,693,020.00	-	96,756,538.94	-	-	-	-	-	-	-16,881,852.16	-	-16,881,852.16
（一）净利润							94,004,975.33		94,004,975.33							-16,881,852.16		-16,881,852.16
（二）其他综合收益	-	-			-		-		-	-			-			-		-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2、权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响																		
3、与计入股东权益项目相关的所得税影响																		
4、其他																		
上述（一）和（二）小计	-	-			-		94,004,975.33	-	94,004,975.33	-	-			-		-16,881,852.16	-	-16,881,852.16
（三）股东权益投入和减少资本	-	7,479,057.27			-4,727,493.66		-	-	2,751,563.61	-	-			-		-	-	-
1、股东投入资本																		
2、股份支付计入股东权益的金额																		
3、其他		7,479,057.27			-4,727,493.66				2,751,563.61									
（四）利润分配	-	-			7,311,955.33		-7,311,955.33	-	-	-			-		-	-	-	-
1、提取盈余公积					7,311,955.33		-7,311,955.33		-									
2、提取一般风险准备																		
3、对股东的分配																		
4、其他																		
（五）股东权益内部结转	-	-			-		-	-	-	-			-		-	-	-	-
1、资本公积转增股本																		
2、盈余公积转增股本																		
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																		
四、本年年末余额	300,000,000.00	60,397,207.26			73,537,342.45		73,861,825.72	-	507,796,375.43	300,000,000.00	52,918,149.99			70,952,880.78		-12,831,194.28	-	411,039,836.49

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

广州东华实业股份有限公司董事会

关于公司内部控制的自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，保障公司经营管理的安全，防范和化解各类风险，提高经营效益和效率，保护投资者合法权益，

公司内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

一、本公司建立和实施内部控制制度时，考虑了以下基本要素：

1、内部环境：影响公司内部控制制度制定、运行及效果的各种综合因素，包括公司组织结构、企业文化、风险理念、经营风格、人事管理等。

2、目标设定：公司经营管理层根据公司实际经营特点设定公司战略目标，并在公司内层层分解和落实。

3、事项识别：公司经营管理层对影响公司目标实现的内外事件进行识别，分清风险和机会。

4、风险评估：公司经营管理层对影响其目标实现的内、外各种风险进行分析，考虑其可能性和影响程度，以便公司制定必要的对策。

5、风险对策：公司经营管理层按照公司实际经营特点和风险承受能力，采取规避、降低、分担或接受的风险应对方式，制定相应的风险控制措施。

6、控制活动：公司经营管理层为确保风险对策有效执行和落实所采取的措施和程序，主要包括核准、授权、验证、调整、复核、定期盘点、记录核对、职能分工、资产保全、绩效考核等内容。

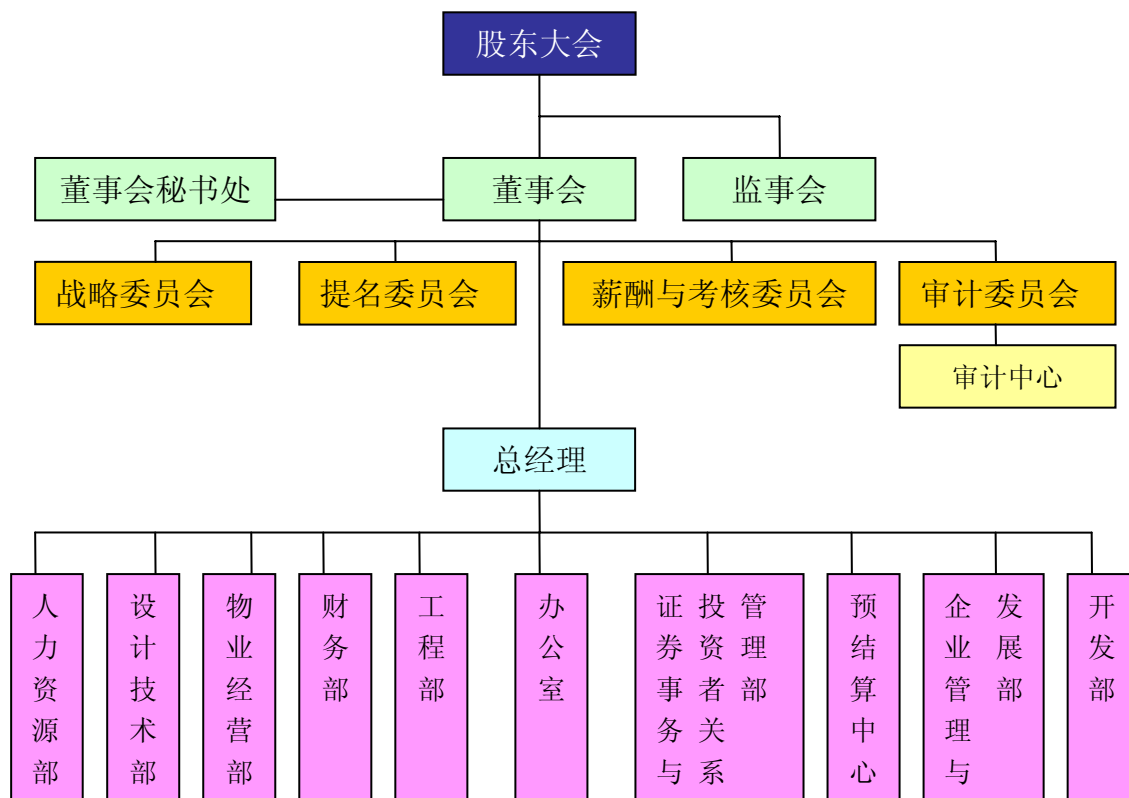
7、信息沟通：识别、采集来自于公司内部和外部的相关信息，并及时向相关人员有效传递。

8、检查监督：对公司内部控制的效果进行监督、评价，通过持续性监督活动、专项监督评价或者两者结合进行。

二、公司内部控制环境综述：

我公司目前不在上交所规定的必须披露内部控制自我评估报告的公司之列，但出于对股东尤其是对广大公众投资者负责的角度出发，同时也为了更好地促进和提高公司的治理水平，以及更好地接受监管机构和大众的监督，公司董事会决定根据相关规定的要求，对自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日公司内部控制情况进行自我评估，并主动披露公司有关《内部控制自我评估报告》。现将我公司董事会自我评估情况汇报如下：

1、公司内部控制架构：



公司按《公司法》、《公司章程》等公司治理的有关规定要求建立了股东大会、

董事会、监事会以及在董事会领导下的经营班子，并有效运作。形成了由办公室、工程部、财务部、物业经营部、设计技术部、人力资源部、证券与投资者关系管理部、预结算中心、企业管理与发展部、开发部等组成的完整、有效的经营管理框架。

公司控股股东广州粤泰集团有限公司，本公司在资产、人员、财务、机构设置及业务方面均完全分离并独立于控股股东，符合“五分开”的要求。

公司董事会下设战略发展与投资决策、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，加强了对公司信息披露、高管任职与考核的管理、监督和重大投资的风险控制等。

2、公司内部控制制度的建立健全情况

在公司治理方面，除了原有制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《独立董事联系汇报制度》、《内部控制制度》、《募集资金管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》等制度外，还不断制定和完善相关的治理制度。2009年8月19日公司第六届董事会第六次会议审议通过了《广州东华实业股份有限公司董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》。

生产经营方面，为规范公司生产经营管理，公司制定了《控股子公司管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易公允决策制度》、《对外投资管理制度》、《突发事件处理制度》、《物业销售管理制度》、《设计管理细则》等一系列生产经营管理制度，保证公司生产经营管理的有章可循和规范运作。

行政管理方面，公司制定了《合同管理制度》、《资产管理制度》、《印章管理办法》、《档案管理办法》等一系列制度，以规范公司的日常经营管理。

财务管理方面，公司在严格执行国家财经法规和会计准则的提前下，根据具体情况制定了《会计核算及财务管理制度》、《关于费用和物资、物品的财务管理

办法》、《备用金管理办法》等一系列会计核算及财务管理制度。

成本控制方面，为更好的控制公司的生产经营成本，公司根据自身的实际情况制定了《全面预算管理规定》、《工程招标管理办法》、《工程计量与支付管理规定》、《大宗材料招标定板、定价及采办专项制度》。

内部审计方面，为规范公司的内部审计工作，使内审部门在日常工作中能够及时发现公司内部控制中存在的现实问题，定期对公司内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善的意见，并向经营管理层及审计委员会反应，公司制定了《内部审计管理制度》，以确保公司内部控制制度能够全面的得以贯彻执行。

人力资源方面，公司制定了《员工手册》、《员工招聘任用管理规定》、《员工绩效考核制度》、《员工薪酬管理制度》等。

信息披露与投资者管理方面，公司制订了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《投资者管理制度》并在《控股子公司管理制度》中专门对控股子公司的信息管理进行了规范，保证公司信息披露的全面及时。

在避免内幕交易方面，公司制订了《董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》。

三、重点控制活动

1. 公司对控股子公司的内部控制情况

目前公司对各个控股子公司实施矩阵式管理模式，即按职能划分的公司各部门与按项目（任务）划分的各下属公司结合成矩阵型的一种管理形式。实施矩阵式管理模式后使公司内部管理进一步规范化、制度化。并强化公司总部各部门对控股子公司相应部门工作的指导、协调、监督、考核的职能。

报告期内，公司及所属控股子公司经营管理规范有序，接受公司内审和外审的日常监督和定期审计，未发现有违反《上市公司内部控制指引》和严重违反公司相关规章制度的情况。

2、对外担保的内部控制

公司严格按照《公司章程》及《广州东华实业股份有限公司对外担保管理制度》的规定执行对外担保的审批程序。报告期内公司所发生的担保事项均为对公司控股子公司向银行申请贷款所提供的担保。且所有担保事项均严格按照相关的规定审批执行。没有发生因违规担保导致损害公司和广大股东利益的问题。

3、关联交易的内部控制

公司关联交易内部控制遵循诚实信用、平等、自愿和“三公”原则,严格按照有关法律、行政法规以及《上市规则》的有关规定予以审批并披露。

公司依照《公司章程》、《关联交易公允制度》等有关规定对关联交易事项的审批权限予以规范,公司董事、独立董事、监事及高级管理人员均对是否存在被关联方挪用资金等侵占公司利益的问题进行关注,报告期内公司未发生损害公司和其他股东利益的情况。

4、募集资金使用的内部控制

公司募集资金使用的内部控制在遵循规范、安全、高效、透明的原则下,注重使用效益。公司制定了《募集资金管理办法》,对募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究作出了明确规定。2009 年年度公司没有募集资金使用情况。

5、重大投资的内部控制

公司的重大投资在遵循合法、审慎、公司的重大投资在遵循合法、审慎、安全、有效的原则下,控制投资风险、注重投资效益,并在《公司章程》中明确了股东大会、董事会对重大投资的审批权限,制定相应的审议程序。报告期内公司所有的重大投资活动均按照上述规定要求严格执行审批及披露程序。

6、信息披露

公司制定了《信息披露制度》,对公司公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。明确了信息披露的基本原则、信息披露的内容、信息的传递、审核与披露的界定及相应的程序。公司实施信息披露责任制,将信息披露的责任落实到位,确保信息披露责任人知悉公司各信息并及时、准确、完整、公平

地对外披露。

对照上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效，未有违反《内部控制指引》、公司信息披露制度的情形发生。

四、重点控制活动中的问题及整改计划

经本次自我评估，公司今后在以下内部控制方面仍需加强以下方面的工作：

1、仍需进一步完善公司内部控制制度，公司将继续根据《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》等相关的规定要求不断完善公司内部控制制度。

2、进一步提高公司信息披露的工作质量，根据公司已制定的《信息披露管理制度》以及《重大信息内部报告制度》敦促公司各部门重大信息报告负责人以及控股子公司的重大信息报告负责人按照相关制度严格执行，并将执行情况作为绩效考核的内容。信息披露工作是一项持续性的工作，公司将进一步加强信息披露工作人员的内部学习培训，尤其是加强对控股子公司的人员培训，加深对规则、规范的理解，提高对规范、规则的应用水平，以进一步提高公司信息披露工作的质量。

3、加强对公司内部控制制度的执行监督和事后检查，同时加强董事会下设四个专门委员会的运作，以最大限度地发挥董事会专门委员会的作用。

4、随着公司规模扩大和业务发展的需要，应加强对子公司监控和经营管理等方面的制度建设。

五、公司内部控制的整体评价

通过开展公司治理的专项活动，及时发现了公司内部治理的不足之处，并实行了一系列针对性较强的整改措施，包括：加强董事会战略委员会及董事会薪酬与考核委员会的职能；加强信息披露工作的管理力度，尤其是子公司的信息披露管理；强化公司内部审计稽核工作，加强内部审计稽核业务；对公司部分对

外投资项目重新履行了决策程序同时进行了补充披露；在公司章程中增加了有关对中小股东行使征集投票权的权利以及建立了对大股东所持股份占用即冻结的机制内容；修改并重新修订了部分内部控制制度；完善了董事会的会议资料等。同时加强公司董、监、高人员和普通员工对国家法律法规和行政规章的学习、培训，提高了守法合规经营的意识和风险意识。

在报告期内未出现违反《公司法》、《证券法》等国家法律法规和《上交所上市规则》、《公司章程》而被有关部门或监管机构处罚的情况；未出现企业会计报表及其附注存在重大不真实、不准确或不完整的情况；未出现因内控失效而导致公司资产发生重大损失、高管舞弊等情况。报告期内公司在开展经营过程中，所有事项均能严格遵照国家法律法规及公司规章制度执行，并取得了良好的效果。

本公司董事会认为：自本年度1月1日起至本报告期末止，本公司内部控制制度基本健全、执行有效，未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。但仍需继续完善内部控制制度、进一步提高公司信息披露的工作质量，加强对公司内部控制制度的执行监督和事后检查，同时加强董事会下设四个专门委员会的运作，最大限度地发挥董事会专门委员会的作用，这也将是2010年董事会工作的重点之一。

广州东华实业股份有限公司

董 事 会

2010年4月6日