

广州东华实业股份有限公司
600393

2010 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	3
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	9
六、 公司治理结构	13
七、 股东大会情况简介	18
八、 董事会报告	18
九、 监事会报告	30
十、 重要事项	31
十一、 财务会计报告	44
十二、 备查文件目录	63

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》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.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	
公司债	上海证券交易所	09 东华债	123002	

(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	94,639,078.44
利润总额	87,095,232.95
归属于上市公司股东的净利润	73,817,482.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	57,016,201.18
经营活动产生的现金流量净额	-110,519,639.14

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-6,855.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,536,990.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	22,492,736.67	转让子公司北京东华基业投资有限公司的股权收益
所得税影响额	1,852,314.05	
少数股东权益影响额（税后）	76.38	
合计	16,801,281.61	

(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	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	1,108,155,732.08	1,237,106,367.19	-10.42	1,419,642,035.46
利润总额	87,095,232.95	93,026,630.74	-6.38	162,826,480.37
归属于上市公司股东的净利润	73,817,482.79	67,301,694.54	9.68	114,588,900.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	57,016,201.18	61,194,143.06	-6.83	107,613,711.69
经营活动产生的现金流量净额	-110,519,639.14	343,195,057.76	-132.20	-38,207,938.83
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	3,062,969,442.79	2,589,999,002.50	18.26	2,586,202,817.57
所有者权益（或股东权益）	902,365,082.36	858,542,222.07	5.10	811,178,225.03

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.246	0.224	9.82	0.38
稀释每股收益（元 / 股）	0.246	0.224	9.82	0.38
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.190	0.20	-5.00	0.36
加权平均净资产收益率（%）	8.38	8.05	增加 0.33 个百分点	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.48	7.21	减少 0.73 个百分点	

每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.37	1.14	-132.46	-0.13
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	3.01	2.86	5.24	2.70

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
开放式基金	331,020.00	338,190.00	7,170.00	0
合计	331,020.00	338,190.00	7,170.00	0

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	10,825,000	3.61				-292,203	-292,203	10,532,797	3.51
1、国家持股	0	0							
2、国有法人持股	0	0							
3、其他内资持股	10,825,000	3.61				-292,203	-292,203	10,532,797	3.51
其中:境内非国有法人 持股	10,825,000	3.61				-292,203	-292,203	10,532,797	3.51
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 份	289,175,000	96.39				292,203	292,203	289,467,203	96.49
1、人民币普通股	289,175,000	96.39				292,203	292,203	289,467,203	96.49
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 10,532,797 限售股份中:

广州粤泰集团有限公司持有的 10,037,797 股中,其中的 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,另外广州粤泰集团有限公司持有的 37,797 股因为公司 2009 年度加权平均净资产收益率未能达到 13%,因此该部分股份未能解禁上市流通。

其中 495,000 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	10,000,000	0	37,797	10,037,797	股改承诺	
广州拜登贸易有限公司	330,000	292,203	0	0	股改承诺	2010年11月8日
其他未对股改明确表示同意的股东	495,000	0	0	495,000	股改承诺	
合计	10,825,000	292,203	37,797	10,532,797	/	/

(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	2010年6月7日	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券票面利率为每年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。2010年6月7日该债券在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

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				34,338 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	48.84	146,521,570	37,797	10,037,797	质押 140,000,000
北京京城华威投资有限公司	境内非国有法人	2.13	6,400,000	-14,740,000	0	无

江桂萍	境内自然人	0.59	1,760,000	1,760,000	0	无
兴和证券投资基金	其他	0.50	1,499,950	0	0	无
林秀叶	境内自然人	0.50	1,485,679	1,485,679	0	无
广州新利堡消防工程企业有限公司	境内非国有法人	0.27	796,907	0	0	无
冯鸿兴	境内自然人	0.20	585,200	585,200	0	无
梁文海	境内自然人	0.17	501,529	501,529	0	无
李凤霖	境内自然人	0.17	500,997	500,997	0	无
张鹏	境内自然人	0.17	500,991	500,991	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 136,483,773
北京京城华威投资有限公司	6,400,000	人民币普通股 6,400,000
江桂萍	1,760,000	人民币普通股 1,760,000
兴和证券投资基金	1,499,950	人民币普通股 1,499,950
林秀叶	1,485,679	人民币普通股 1,485,679
广州新利堡消防工程企业有限公司	796,907	人民币普通股 796,907
冯鸿兴	585,200	人民币普通股 585,200
梁文海	501,529	人民币普通股 501,529
李凤霖	500,997	人民币普通股 500,997
张鹏	500,991	人民币普通股 500,991
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	10,037,797	2011年11月7日	10,037,797	其中 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。另外 37797 股为广州拜登贸易有限公司归还广州粤泰集团有限公司代付对价的股份，该归还部分股份因为公司 2009 年度加权平均净资产收益率未能达到 13%，因此该部分股份未能解禁上市流通。
2	其他未对股改明确表示同意的股东	495,000	2011年11月7日	495,000	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。
--	--	--	--	---

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	杨树坪
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；房屋租赁。

○ 自然人

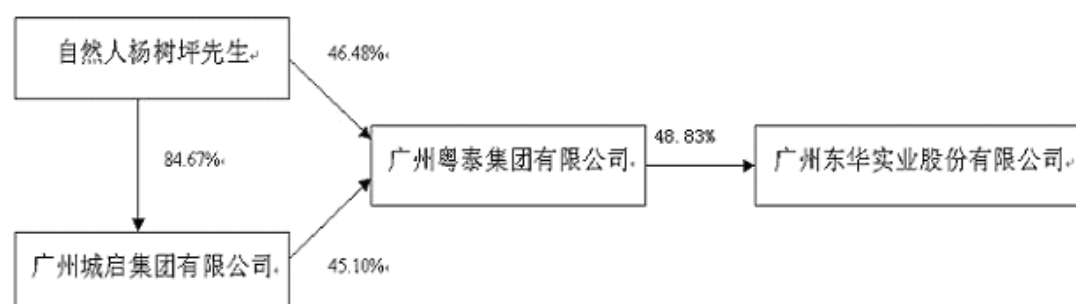
姓名	杨树坪
国籍	中国(香港)
是否取得其他国家或地区居留权	加拿大
最近 5 年内的职业及职务	曾任广州市政协委员，广州房地产学会副会长、广州市房地产业协会副会长、广州大学名誉教授、中南大学兼职教授、广州青年商会副会长、广州市维护社会治安基金会名

	誉会长、广州市工商联会常委。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，广州东华实业股份有限公司董事长，江门东华公司法人董事长，沈阳东华弘玺公司董事、住友公司董事，广州城启集团有限公司、广州豪城房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司法人代表、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	53	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		97	否
杨树葵	副董事长	男	49	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		80.9	否
何德赞	董事总经理	男	42	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		80.9	否
陈土材	董事	男	61	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0			是
陈湘云	董事	男	37	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0			是
李彪	董事	男	48	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0			是
戴逢	独立董事	男	69	2009年5月8日	2012年5月7日	0	0		11.33	否

李非	独立董事	男	55	2009 年 5 月 8 日	2012 年 5 月 7 日	0	0		11.33	否
胡志勇	独立董事	男	45	2009 年 5 月 8 日	2012 年 5 月 7 日	0	0		11.33	否
何鸿瑞	监事会主席	女	60	2010 年 4 月 28 日	2012 年 5 月 7 日	0	0			是
刘耀庭	监事	男	60	2009 年 5 月 8 日	2012 年 5 月 7 日	0	0			是
张容侠	监事	女	47	2010 年 4 月 27 日	2012 年 5 月 7 日	0	0		12.4	否
谭建国	监事	男	47	2009 年 5 月 8 日	2010 年 4 月 26 日	0	0		14.25	否
杨建东	财务总监	男	38	2009 年 5 月 8 日	2012 年 5 月 7 日	0	0		57.58	否
蔡锦鹭	董事会秘书	女	39	2009 年 5 月 8 日	2012 年 5 月 7 日	0	0		37.61	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	414.63	/

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。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，广州东华实业股份有限公司董事长，江门东华公司法人董事长，沈阳东华弘玺公司董事、住友公司董事，广州城启集团有限公司、广州豪城房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司法人代表、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。现任广州东华实业股份有限公司第六届董事会副董事长，北京城启天鹅湾物业公司法人，广州住友房地产开发公司董事，北京东华基业投资有限公司董事长。

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，广州市广百股份有限公司董事。

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，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。

何鸿瑞：曾任广州城启集团有限公司人力资源部总经理、办公室主任。现任广州东华实业股份有限公司第五届监事会主席，广州城启集团有限公司行政人事部经理。

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。

张容侠：大学本科，国际注册内部审计师，会计师，党员。曾任广州东华实业股份有限公司财务部财务主管，现任广州东华实业股份有限公司审计中心副经理。广州东华实业股份有限公司第五届监事会职工代表的监事。

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，广州东华实业股份有限公司第五届监事会监事。现任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，东城联合公司董事，东南公司董事，东山投资公司董事，沈阳弘玺公司董事，西安东华置业公司法人，广州住友房地产开发公司法人。

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，东城联合公司董事，沈阳东华弘玺公司董事，信宜贸易公司法人。

(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、总裁			否
杨树坪	广州豪城房地产开发有限公司	法人代表、董事长			否
杨树坪	广州市新华汇昌房地产开发有限公司	法人代表、董事长			否
杨树坪	广州市广百新翼房地产开发有限公司	法人代表、董事长			否
杨树坪	广州天城房产实业有限公司	法人代表、董事长			否
杨树坪	广州溢城贸易发展有限公司	法人代表、董事长			否
杨树葵	北京东华基业投资有限公司	董事长			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
何鸿瑞	广州城启集团有限公司	行政人事部总经理			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豪城房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司均为本公司的关联公司。

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
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	独立董事			是
李非	中山大学管理学院	教授、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
陈湘云	广州市广百股份有限公司	董事			否

(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、高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定并负责考核。公司高级管理人员薪酬方案由董事会通过后实施。公司董事、监事的薪酬方案由董事会审议通过后提交公司股东大会审议通过。
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
陈宪沙	监事会主席	离任	已故
何鸿瑞	监事会主席	聘任	补选监事
谭建国	监事	离任	因工作原因不适合担任监事
张容侠	监事	聘任	补选，职工大会选举产生

(五) 公司员工情况

在职员工总数	954
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	60
技术人员	209
财务人员	59
行政人员	147
其他	479
合计	954
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士或以上	7
研究生	4

本科	129
大专	236
高中	291
初中	284
合计	951

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。制订了《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：报告期内公司召开了 1 次年度股东大会。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：报告期内公司共召开 17 次董事会。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：报告期公司共召开 5 次监事会。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、关于上市公司信息披露专项活动情况：根据中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、中国证监会广东监管局《关于开展上市公司信息披露检查专项活动的通知》（广东证监〔2010〕30 号）文的要求，按照《广州东华实业股份有限公司关于公司信息披露专项检查活动的实施方案》，广州东华实业股份有限公司 2010 年度信息披露专项活动小组对公司近 2 年的信息披露事项进行了认真、仔细、系统的检查及梳理，通过该次活动，提高了公司董事、监事、高级管理人员和各部门负责人对信息披露的相关法律、法规和政策的理解和认识水平，促使公司发现、分析在信息披露方面存在的不足，提高了信息披露质量，有助于公司进一步规范运作、促进公司健康、持续发展。

8、上市公司治理专项活动及整改情况：根据中国证券监督管理委员会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28 号）及广东证监局《关于进一步深入开展上市公司治理专项活动有关工作的通知》（广东证监[2009]99 号）、《关于辖区上市公司治理常见问题的通报》（广东证监[2010]155 号）（以下简称“《通报》”）和的有关要求和精神。报告期内，公司董事会结合本公司的实际情况，对照《通报》所列的常见问题，积极开展对照自查活动。经查，公司目前的法人治理状况符合监管部门的要求，公司运作规范，未发现有突出的存在问题，具体报告请见公司临 2010-028 号公告。

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	17	16	10	1	0	否
杨树葵	否	17	7	4	10	0	是
何德赞	否	17	17	10	0	0	否
陈土材	否	17	17	10	0	0	否
陈湘云	否	17	16	10	1	0	否
李彪	否	17	15	8	2	0	是
戴逢	是	17	16	10	1	0	否
李非	是	17	14	10	3	0	否
胡志勇	是	17	17	10	0	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	17
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	10
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

内部控制建设的总体方案	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。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实实施情况	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。 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》、《债券持有人会议规则》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。 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》、《物业租赁管理制度》、《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》、《保密制度》、《非工程类招标管理办法》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》、《发票支票管理》、《关于规范付款审批程序的规定》、《个人借款管理办法》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》、《工程计量支付管理办法》、《工程结算管理细则》、《项目管理手册》。 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》、《关于矩阵式管理的规定》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》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《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》、《内幕信息知情人管理制度》。 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。
内部控制检查监督部门的设置情况	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；公司人力资源管理部将公司内部控制制度的执行情况作为对员工年度绩效考核的内容之一。
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继续完善内部控制制度，将一整套系统的内控制度落实到位，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。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	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》、《发票支票管理》、《关于规范付款审批程序的规定》、《个人借款管理办法》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，这仍将是 2011 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
广州东华实业股份有限公司 2009 年度股东大会	2010 年 4 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 29 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 2009 年度董事会工作报告》；2、《广州东华实业股份有限公司 2009 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 2009 年度财务决算报告》；5、《广州东华实业股份有限公司 2009 年度利润分配预案》；6、《广州东华实业股份有限公司 2009 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、《关于本公司及控股子公司 2010 年贷款额度提交股东大会授权的议案》；9、《关于 2010 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》；10、《关于提议对 09 东华债的债券持有人增加回售选择权的议案》；11、增选何鸿瑞女士为公司第五届监事会监事；12、《关于与广州城启集团有限公司进行资产置换的关联交易议案》。

八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、2010 年市场形势分析

2010 年中国经济高速平稳发展。报告期内，由于国内通货膨胀的压力持续增大，政府加大了对通胀预期的管理和资产价格的调控，财政、货币政策也趋向从紧。

从房地产行业看，2010 年初，由于通货膨胀以及社会资源过度的向房地产行业集中，全国房地产市场延续 2009 年末的快速增长趋势。为遏制房价过快上涨，2011 年 1 月 26 日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”）为全年的市场调控确定了基调，其后到 4 月出台“新国十条”，再到 9 月出台“新国五条”。随后，北京、广州等地纷纷推出调控实施细则。综合运用土地、信贷、税收、行政监督等多种手段进行调控，全面遏制房价过快上涨。2010 年房地产市场调控已成为一种常态，并且预期将在未来持续下去。

公司认为，本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展。目前的房地产调控，不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。

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、河南省三门峡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项目、广州市寺右新马路商住楼项目等。

报告期内，公司主要项目销售情况：

北京方面：天鹅湾项目全年累计销售签约 132 套（含车位 80 个），签约面积 9855.62 平方米，签约金额 2.7 亿元；其中住宅 8 套，面积 1969.44 平方米，金额 0.5 亿元；商铺 44 套，面积 7886.18 平方米，金额 2 亿元；车位 80 个，金额 0.2 亿元。全年实现结算收入 80121.08 万元。

江门方面：江门项目全年销售签约商品房 384 套（包括住宅、商铺、车位），签约面积 47450.54 平方米，签约金额 25440.49 万元。全年实现结算收入 19848.16 万元。

三门峡方面：三门峡全年共销售 232 套，认购总面积 29527.24 平方米，认购总金额 7810 万元；签约 180 套，签约总面积 20894.3 平方米，签约总金额 4841 万元。全年实现结算收入 1538.66 万元。

广州方面：零散物业全年实现结算销售收入 270.96 万元，实现租金收入 925.36 万元。

受 2010 年国家房地产调控的影响，报告期内本公司北京项目及江门项目签约套数及签约金额均比 2009 年有所减少；三门峡项目 2010 年开始销售，情况良好。2010 年公司全年实现营业收入 1,108,155,732.08 元，比上年同期减少了-10.42%。主要原因是东华达到收入确认条件的竣工房地产面积同比减少，虽然房屋销售价格同比有较大幅度提高，但结转面积同比较大幅度下降，致使全年营业收入出现下降；营业利润 94,639,078.44 元，比上年同期增加了 3%；净利润 73,817,482.79 元，比上年同期增加了 9.68%。截止 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 30.63 亿元，比上年增长 18.26%；净资产 9.02 亿元，比上年增长 5.1%。

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，在推进广州、北京等新项目的同时，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。本公司在响应政府各项政策要求的前提下，结合自身发展，采取“一线城市”+“二三线城市”，多区域布局对冲调控风险，合理扩充土地储备。报告期内，公司抓住有利时机，通过参股方式在西安成立项目公司，新项目公司位于房价上涨较少，自住需要占主导地位的二三线城市，主动规避了部分热点城市争夺过于激烈的土地，为公司后续持续发展提供了充足的资源。同时，公司作为稳健经营者，积极增加公司的经营性资产，今年与集团公司置换了侨诚花园、恒华阁、晓港湾及东骏广场等位于广州市中心城区近八千多平方带租约的优质物业，为公司带来长期的稳定的租金收入。

报告期内，公司重点加强制度建设，实行矩阵式管理，提高跨区域管理水平。目前，由于公司开发的项目分散于不同地域，各地区公司管理流程相对独立，公司总部管理半径较大，客观上加大了对地区公司管控的难度。针对这种局面，按照精细化管理要求，公司总部组织各专业部门对上市公司系统内的制度进行全面梳理，凝练集体智慧，完成《制度汇编》初稿，使公司具备了一套完备的、可操作性强的规章制度，为强化内部管理奠定基础。

报告期内，公司总部对各地区公司全面实行矩阵式管理。新的管理模式加强总部对地区公司的指导、监督和管控，提高总部各职能部门对各地区公司的垂直管理能力；同时通过内部审计，专业检查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。今年的内审工作，改变以往以财务数据为审计重点的工作方式，

审计部联同财务部、预结算中心共同对各地区公司进行审计，使审计报告内容更全面、准确；对审计发现经营中存在的各类问题，及时提出审计意见，规定整改期限和具体整改方式，并跟进整改落实情况，力求审计整改更切实可行，避免流于形式。上述有效的内控机制，增强公司抵御各种风险的能力，进一步提升上市公司的异地管理水平。

报告期内公司运用科学手段加强成本控制。公司从严控制各项费用和支出，开源节流，确保各项工作按计划执行。2010 年将公司全资子公司富银建筑公司列入了全面预算管理范畴，严格执行全面预算管理制度。另外，公司组织拟定了集中采购产品目录，初步建立合格供应商名录，编写集中采购细则草稿；考虑为能最大地降低税收成本，在茂名信宜市注册成立贸易服务公司，集中代理系统内的采购业务。为 2011 年顺利实现集中采购做好充分的准备。

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、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	1,025,157,330.82	747,248,733.28	27.11	-12.58	-16.78	增加 3.68 个百分点
(2) 服务业	22,142,686.38	14,182,852.88	35.95	5.81	0.00	增加 3.73 个百分点
(3) 建筑施工业	52,396,345.47	42,670,443.23	18.56	37.66	52.73	减少 8.04 个百分点
合 计	1,099,696,362.67	804,102,029.39	26.88	-10.72	-14.46	增加 3.20 个百分点
分产品						
(1) 房产销售	1,016,157,631.87	744,433,347.86	26.74	-12.76	-16.94	增加 3.68 个百分点
(2) 房地产出租	8,999,698.95	2,815,385.42	68.72	14.62	71.98	减少 10.43 个百分点
(3) 其他	22,142,686.38	14,182,852.88	35.95	5.81	0.00	增加 3.73 个百分点
(4) 建筑安装	52,396,345.47	42,670,443.23	18.56	37.66	52.73	减少 8.04 个百分点
合 计	1,099,696,362.67	804,102,029.39	26.88	-10.72	-14.46	增加 3.20 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	817,181,458.16	-18.42
华南地区	267,128,256.51	16.15
华中地区	15,386,648.00	
合 计	1,099,696,362.67	-10.72

(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
北京博成房地产有限公司	房地产	经济适用房, 商品房	10000	135,491.21	5,853.40
北京博成房地产经纪有限公司	服务	房地产代理服务	100	5,411.52	-1.40
北京天鹅湾物业管理有限公司	服务	物业管理	300	4,396.04	80.00
北京东华虹湾房地产开发有限公司	房地产	商品房	10000	54,194.45	-54.12
北京天工苑装饰工程有限公司	装修工程	专业承包	200	2,501.80	-589.22
广州市住友房地产有限公司	房地产	商品房	800	912.25	-19.92

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	460.40	-1.26
江门市东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	12000	41,632.95	2,680.79
江门市城启物业经营管理有限公司	服务	物业管理	100	340.46	43.78
北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司	服务	休闲娱乐	55	67.62	-61.88
三门峡东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	5000	12,068.26	-308.30
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	9,629.89	-356.72
三门峡天鹅湾物业管理有限公司	服务	物业管理	100	86.28	-18.41
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	6000	24,589.20	437.13
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	3,031.04	1,462.28
鞍山喜达房地产开发有限公司	房地产	房地产开发	港币 11348	20,676.41	-631.31
信宜市东信贸易服务有限公司	服务	代理	1000	998.92	-1.08
西安东华置业有限公司	房地产	房地产开发	7333	8,033.00	0

(4) 报告期财务状况、经营成果指标变动情况

单位: 万元 币种: 人民币

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上期金额）	变动比率%	变动原因
货币资金	23,475.10	14,323.34	63.89	本年发行公司债券增加
应收账款	2,113.87	1,001.43	111.08	应收未收楼款增加
其他应收款	4,188.22	8,829.33	-52.56	资产置换转让东华基业股权，相应其他应收款项减少
投资性房地产	10,393.25	6,307.13	64.79	与关联方资产置换增加房产
短期借款	16,300.00	0.00		增加贷款
应付账款	66,028.83	34,353.17	92.21	北京天鹅湾预估拆迁补偿增多
预收款项	55,733.61	86,733.29	-35.74	当年预售收款减少
其他应付款	19,043.24	12,864.33	48.03	控股子公司股东借款增加
长期借款	4,605.00	19,193.00	-76.01	发行债券偿还贷款
应付债券	29,475.00	0.00		本年新发行债券
销售费用	1,815.55	3,242.01	-44.00	本期签约销售同比减少
财务费用	3,393.21	269.38	1159.64	发行债券利息增加
投资收益	2,249.27	400.00	462.32	转让子公司股权收益
营业外支出	879.24	36.04	2339.32	迟交楼违约金
所得税费用	1,514.68	2,588.50	-41.48	主要是利润总额较上年减少，造成当期所得税费用减少

(5) 报告期内公司现金流量变动情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	本期金额	上年同期	增减额	增减幅度%
经营活动产生的现金流量净额	-11,051.96	34,319.51	-45,371.47	-132.20
投资活动产生的现金流量净额	-4,778.95	-2,316.05	-2,462.89	
筹资活动产生的现金流量净额	25,012.98	-28,637.63	53,650.61	
现金及现金等价物净增加额	9,151.76	3,365.82	5,785.93	171.90

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 19.98 亿元，营业收入 11.08 亿元，总资产 30.63 亿元，净资产 9.02 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，这对公司参与公开市场特别是在一线城市以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，预期未来的 2011 年国家对房地产的调控政策仍会继续从严从紧，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为公司及其他房地产企业共同要面临的主要困难。

公司的主要盈利项目北京天鹅湾已经进入开发的尾期，预计未来该项目对公司利润的贡献将出现下降，而报告期内由于规划报建、成本、资金等各方面的因素。影响了公司在广州、北京、江门等地的项目开发进度。从而导致报告期内公司开发项目新开工面积的不足。

公司的经营业绩和管理水平取得一定进步的同时，仍存在与发展阶段不协调的问题：公司制度的颁布、执行过程中，监督落实不够有力，部分地区制度落实不到位。

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的特点,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。

②新年度经营计划及采取的主要措施:

展望 2011 年,将会是公司费用投入较大的一年,广州益丰、寺右新马路即将动工及西安项目即将启动,公司必须做好融资及资金的统筹调配工作。要充分发挥资本运作整体优势,加强资金调配,集中管理,全面统筹安排资金的使用,最大限度地避免预算外资金的支出,提高资金的整体使用效率,并继续发挥稳健的财务管理手段,做好前瞻性融资安排。

2011 年将是公司全面推进信息化建设实施重要的一年。公司信息化建设将与制度建设有机结合起来,通过管理手段的现代化促进管理流程的改造,实现三个目标,建立公司资料库,通过无纸化办公提高工作效率,促进管理流程的改造。2010 年公司总部已成立“信息化实施小组”;组织对财务专业系统开展调研、比对,选择更符合公司发展需要的系统。相信信息化系统的启动,对提高公司的管理水平将有重大的意义。

③资金需求和使用计划

为完成 2011 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;西安项目、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。

④ 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、河南及西安等地，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
北京天鹅湾项目	733,050.63	9#楼、27#楼、29#楼已经交楼	报告期内实现收入 80,121.08 万元
北京东华虹湾项目	24,745.64	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	33,199.84	1、南区 S-3、S-4 结构封顶。2、南区 S-5 完成打桩 50%。3、南区 4-1 封顶，4-2、4-3 完成 8 层，4-4 完成 5 层，4-5、4-6 地基坑开挖。4、7-1~7-8 完成打桩。	报告期内实现收入 19,848.16 万元
河南陕县项目	10,112.72	1、1#、2#楼多层洋房完成交房；2、3#楼主体结构完成，粉刷完成；3、7#、8#楼地下车库完成封顶；7#楼主体封顶，8#楼 8 层完成封顶；4、A1、A3 别墅完成主体结构并封顶；	报告期内实现收入 1,538.66 万元
广州益丰项目三期	25,663.6	正在办理关于该项目的各项专项意见请审。	报告期内无收益
广州五羊新城寺右新马路地块项目	24,851.34	已经递交《规划许可证》更名资料。	报告期内无收益
沈阳东华弘玺项目		报告期末该项目尚处于前期筹备阶段。	报告期内无收益
西安项目	8,000	报告期末已经完成项目公司设立的工商注册登记手续。	报告期内无收益

(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
六届十一次会议	2010 年 2 月 10 日	通过《关于与喜达控股有限公司在鞍山以中外合资公司的方式共同开发鞍山市 D H - 2 0 1 0 - 0 0 1 地块的		

		议案》。		
六届十二次会议	2010 年 3 月 1 日	通过《关于与喜达控股有限公司在鞍山以中外合资公司的方式共同开发鞍山市 D H - 2 0 1 0 - 0 0 1 地块的中外合资合同》。	《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 3 月 3 日
六届十三次会议	2010 年 3 月 31 日	通过了《关于调整本公司与本公司控股子公司股权关系的议案》	《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 4 月 3 日
六届十四次会议	2010 年 4 月 6 日		《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 4 月 8 日
六届十五次会议	2010 年 4 月 16 日	通过了《关于与广州城启集团有限公司进行资产置换的关联交易议案》	《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 4 月 17 日
六届十六次会议	2010 年 4 月 26 日		《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 4 月 27 日
六届十七次会议	2010 年 4 月 28 日	通过了《关于为本公司控股子公司江门市东华房地产开发有限公司提供连带责任保证担保的议案》	《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 4 月 29 日
六届十八次会议	2010 年 5 月 7 日			
六届十九次会议	2010 年 5 月 10 日			
六届二十次会议	2010 年 8 月 27 日		《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 8 月 31 日
六届二十一次会议	2010 年 9 月 26 日		《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 9 月 28 日
六届二十二次会议	2010 年 10 月 8 日		《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 10 月 11 日
六届二十三次会议	2010 年 10 月 25 日		《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 10 月 26 日
六届二十四次会议	2010 年 11 月 10 日	通过《广州东华实业股份有限公司关于对照上市公司治理常见问题自查报告》	《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 11 月 11 日
六届二十五次会议	2010 年 11 月 24 日	通过了《关于在西安组建控股子进行房地产开发的议案》		
六届二十六次会议	2010 年 12 月 6 日			
六届二十七次会议	2010 年 12 月 22 日	通过了《关于向广州豪城房地产开发有限公司购买经营性资产的关联交易议案》	《中国证 券报》、《上海证 券报》	2010 年 12 月 25 日

报告期内公司董事会共召开了十七次董事会会议。

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 1 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 2010 年贷款额度授权的执行情况：

经 2010 年 4 月 6 日公司 2009 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 2010 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 2010 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 1.74 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 2010 年 4 月 6 日公司 2009 年度股东大会审议通过，授权本公司董事会 2010 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（包括最近一期经审计的资产负债率不超过 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：北京博成房地产有限公司、江门市东华房地产开发有限公司、沈阳东华弘玺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：0.94 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 2010 年 2 月 2 日公司第六届审计委员会召开 2010 年第一次会议，公司董事总经理何德赞向独立董事汇报 2009 年度公司经营情况和重大事项的进展情况；公司财务总监杨建东向独立董事汇报 2009 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高级经理潘冬梅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 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初稿进行了讨论，并形成书面意见及审计委员会决议。

③ 2010 年 3 月 31 日公司第六届审计委员会召开 2010 年第三次会议，对《广州东华实业股份有限公司 2009 年度财务状况分析报告》、《广州东华实业股份有限公司 2009 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 2010 年 8 月 19 日公司第六届审计委员会召开 2010 年第四次会议，对公司出具的《公司 2010 年半年度财务报告》以及《公司 2010 年半年度财务分析报告》进行了讨论，并形成书面决议。

(2) 2010 年年报审议工作总结

第六届董事会审计委员会在 2010 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”）2010 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 2010 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 2010 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：2011 年 2 月 14 日正式进场进行审计，2 月 28 日完成公司控股公司的审计工作，3 月 12 日鞍山喜达公司的审计工作，2 月 14 日开始审计公司本部，3 月 9 日完成公司本部的现场审计工作，并出具审计报告初稿。3 月 30 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 2011 年 2 月 14 日召开公司第六届审计委员会 2011 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

2011 年 3 月 9 日，公司第六届审计委员会召开 2011 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 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 2010 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

2011 年 2 月 14 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。

2011 年 3 月 9 日，立信羊城会计师事务所有限公司对公司 2010 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 25 日，审计委员会召开 2011 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 2010 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 年的生产经营成果，并同意以此审计报告为基础制作公司 2010 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

2011 年 3 月 31 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 2010 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 2011 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
二〇一一年三月三十一日

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。董事会薪酬与考核委员会对公司 2010 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 2010 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
二〇一一年三月三十一日

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司按照相关法律法规的要求规范运作，通过建立有效的内部控制制度，保证了公司资产的安全，财务报告所披露的信息真实、准确、完整。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

为加强公司内幕信息管理，做好公司内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公平原则，保护公司股东的合法权益，根据《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》。

报告期内公司认真执行了《内幕信息知情人管理制度》及相关法律法规，未发生违反管理制度及相关法律法规的情形。经自查，报告期内公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

(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 2010 年度的母公司本年度可供分配利润为 132,230,191.72 元，盈余公积金 83,356,060.89 元，资本公积金 207,141,931.20 元。董事会拟决定公司 2010 年度利润分配预案为：本年度不分配现金和红利，也不进行资本公积金转增股本。

该利润分配预案尚需提交公司 2010 年度股东大会审议。

(六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
2011 年本公司新增几个开发项目需增加投入大量资金。	用于公司 2011 年新项目的投入以及未来的利润分配。

(七) 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(%)
2009	30,000,000	67,141,581.14	44.68

(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，我们对公司 2010 年度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社礼乐信用社贷款提供担保，为本公司控股子公司广东省富银建筑有限公司分别向平安银行广州分行、南昌银行广州分行、东莞银行广州分行提供担保，为本公司控股子公司三门峡东华房地产开发有限公司向洛阳银行三门峡分行贷款提供担保。截至报告期末，本公司为江门市东华房地产开发有限公司、三门峡东华房地产开发有限公司及广东省富银建筑有限公司提供连带责任保证担保余额为共计人民币 12,905 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
第五届监事会第四次会议于 2010 年 4 月 6 日下午在公司董事会议室召开。应到监事 2 名，实到 2 名	1、《公司 2009 年度监事会工作报告》；2、《公司 2009 年度财务决算报告》；3、《公司 2009 年度利润分配预案》；4、《公司 2009 年年度报告正文及摘要》；5、《广州东华实业股份有限公司 2009 年度内部控制自我评估报告》；6、《关于提名广州东华实业股份有限公司第五届监事会增补监事候选人的议案》。
第五届监事会第五次会议于 2010 年 4 月 26 日上午在公司董事会议室召开。应到监事 2 名，实到 2 名	《广州东华实业股份有限公司 2010 年度第一季度报告全文及正文》
第五届监事会第六次会议于 2010 年 4 月 28 日上午在公司董事会议室召开。应到监事 3 名，实到 3 名	《关于选举公司第五届监事会主席的议案》
第五届监事会第七次会议于 2010 年 8 月 27 日下午在公司董事会议室召开。应到监事 3 名，实到 3 名	《广州东华实业股份有限公司 2010 年半年度报告及其摘要》
第五届监事会第八次会议于 2010 年 10 月 25 日上午在公司董事会议室召开。应到监事 3 名，实到 3 名	《广州东华实业股份有限公司 2010 年度第三季度报告》

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 2010 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 2010 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

公司于 2009 年发行 3 亿元公司债，截止本报告期末，公司债募集资金已经使用 22000 万元归还银行借款及补充流动资金，与本期公司债券申报使用用途一致，尚未使用募集资金 8000 万元。

(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。

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

监事会对《广州东华实业股份有限公司 2010 年度内部控制自我评价报告》的意见

公司监事会对公司 2010 年内部控制自我评价报告发表意见如下：

报告期内，公司董事会出具的内部控制制度符合中国证监会、上海证券交易所的有关规定及公司自身的实际情况，遵循了内部控制的基本原则，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，并得到了有效的贯彻和执行，保证了公司业务活动的正常进行，有效的防范了经营风险。公司 2010 年度内部控制自我评价报告全面、真实、客观地反映了公司内部控制的建立和运行情况。

监事：何鸿瑞、刘耀庭、张容侠
广州东华实业股份有限公司监事会
二〇一一年三月三十一日

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

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。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%。

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。

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，由于该笔欠款尚需再次通过仲裁的方式收回，具有不确定性。为了确保收回该 1.01 亿元的欠款，报告期内本公司已通过资产置换的形式做出处理，此欠款已全部收回。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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
喜达控股有限公司	鞍山喜达房地产开发有限公司 75%股权	2010年3月1日	7,500	-631.31		否	-	是	是	-8.77	
本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司	北京城启天鹅湾物业管理有限公司 93.33% 股权	2010年3月31日	280		80	否	-	是	是	1.11	控股子公司
本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司	北京博成房地产经纪有限公司 10%股权	2010年3月31日	10		-1.4	否	-	是	是	0	控股子公司
本公司控股子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司 70% 股权	北京东华虹湾房地产开发有限公司 70% 股权	2010年3月31日	7,000		-54.12	否	-	是	是	-0.75	控股子公司
本公司控股子公司北京东华苑装饰工程有限公司 90%股权	北京天工苑装饰工程有限公司 90%股权	2010年3月31日	180		-589.22	否	-	是	是	-8.19	控股子公司
本公司控股子公司北京东华湾休闲俱乐部有限公司 90.91% 股权	北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司 90.91% 股权	2010年3月31日	50		-61.88	否	-	是	是	-0.86	控股子公司
本公司控股子公司北京东华房地产开发有限公司 20%股权	三门峡东华房地产开发有限公司 20%股权	2010年3月31日	1,000		-308.30	否	-	是	是	-4.29	控股子公司
广州豪城房产开发有限公司	广州荔湾区南岸路63号总建筑面积为	2010年12月	4,240			是	本次交易以具有从事证券期货相关评估业务资格的广东	否			关联人(与公司

	2812.09 平方米经 营性资产	22 日					中广信资产评估有限公司出具的截止至2010年11月30日为评估基准日的中广信评报字[2010]第0314号评估报告为依据,即双方同意上述资产的转让价格为人民币4240万元。				同一 董事 长)
--	-------------------------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------

(1) 2010年2月10日公司第六届董事会第十一次会议及2010年3月1日公司第六届董事会第十二次会议通过《关于与喜达控股有限公司在鞍山以中外合资公司的方式共同开发鞍山市 DH-2010-001 地块的中外合资合同》。本公司在鞍山参投喜达控股有限公司的独资公司鞍山喜达房地产开发有限公司, 本公司投入人民币 9500 万元, 其中一部分投资款按工商登记要求转为注册资本金, 剩余投资款以溢价方式转为该公司的资本公积金, 并占鞍山喜达房地产开发有限公司的 75%股权, 双方按比例分享利润和分担风险及亏损。

详见《中国证券报》、《上海证券报》本公司 2010 年 3 月 3 日公司临 2010-005、006 号公告。

截止报告期末, 本公司累计投入该项目人民币 7500 万元。该项目已经取得 DH-2010-001 地块的土地使用证。

(2) 报告期内为了公司经营的需要, 理顺公司股权架构, 2010 年 3 月 31 日公司第六届董事会第十三次会议审议同意对公司与公司控股子公司北京东华基业投资有限公司(以下简称“东华基业”)的股权结构进行调整, 决定将本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司对于其所持有的北京城启天鹅湾物业房地产有限公司、北京博成房地产经纪有限公司、北京东华虹湾房地产开发有限公司、北京天工苑装饰工程有限公司、北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司、三门峡东华房地产开发有限公司的所有股权都转为本公司所有。

北京东华基业投资有限公司为本公司实际控制 100%的子公司, 其股权比例为: 本公司占 90%, 本公司 100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司占 10%。北京东华基业投资有限公司的控股及参股的子公司及股权比例分别为: 北京城启天鹅湾物业管理有限公司 93.33%股权、北京博成房地产经纪有限公司 10%股权、北京东华虹湾房地产开发有限公司 70%股权、北京天工苑装饰工程有限公司 90%股权、北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司 90.91%股权、三门峡东华房地产开发有限公司 20%股权。

详见《中国证券报》、《上海证券报》本公司 2010 年 4 月 3 日公司临 2010-007 公告。

截止报告期末, 上述公司已经办理完成工商变更手续。

(3) 报告期内, 为了增加公司的经营性资产, 加大资金利用效率, 逐步减少公司与关联方之间的同业竞争。2010 年 12 月 22 日公司第六届董事会第二十七次会议审议通过《关于向广州豪城房产开发有限公司购买经营性资产的关联交易议案》。本公司决定向关联方广州豪城房产开发有限公司(以下简称“豪城房产公司”)购买其所持有的经营性资产, 总建筑面积 2812.09 平方米, 此次交易的价格根据具有从事证券期货相关评估业务资格的广东中广信资产评估有限公司出具的中广信评报字[2010]第 0314 号报告为基准, 确定为人民币 4,240 万元。

详见《中国证券报》、《上海证券报》本公司 2010 年 12 月 25 日公司临 2010-032 公告。

截止报告期末, 公司已经按照合同完成受让款项的支付, 上述关联资产的过户手续正在办理之中。本公司自 2011 年 1 月起开始收取上述受让资产的租金。

2、资产置换情况

单位:元 币种:人民币

置换方名称	置入资产名称	置出资产名称	置换日	资产置换价格	置换产生的损益	置入资产自置入日起至本年末为上市公司贡献的净利润	置入资产自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）	置出资产自年初起至置出日为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产置换定价原则	置入所涉及的资产产权是否已全部过户	置入所涉及的债权债务是否已全部转移	置出所涉及的资产产权是否已全部过户	置出所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产置换贡献的净利润占上市公司净利润的比例（%）	关联关系
广州城启集团有限公司	海珠区江南大道南881、889号二楼	本公司所持有的北京东华基业投资有限公司90%的股权、本公司100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司10%的股权	2010年4月16日	19,980,000	-	-	-	-	是	以北京东华基业投资有限公司截至2010年3月31日的净资产为依据协议确定	是	是	是	是	-	间接控股股东
广州城启集团有限公司	海珠区洲北路54、60、68、76号二楼	本公司所持有的北京东华基业投资有限公司90%的股权、本公司100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司10%的股权	2010年4月16日	28,070,000	-	-	-	-	是	以北京东华基业投资有限公司截至2010年3月31日的净资产为依据协议确定	是	是	是	是	-	间接控股股东
广州城启集团有限公司	越秀区东风路836号三	本公司所持有的北京东华基业投资有限公司90%的股权、本公司100%控股的子公司江门市东华	2010年4月16日	5,540,000	-	-	-	-	是	以北京东华基业投资有限公司截至2010年3	是	是	是	是	-	间接控股股东

	座 1801- 1806 房	房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10%的股权								月 31 日的净资产为依据协议确定						东
广州城启集团有限公司	越秀区东风东路 836 号四座 1801-1805 房	本公司所持有的北京东华基业投资有限公司 90%的股权、本公司 100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10%的股权	2010 年 4 月 16 日	4,770,000	-	-	-	-	是	以北京东华基业投资有限公司截至 2010 年 3 月 31 日的净资产为依据协议确定	是	是	是	是	-	间接控股股东
广州城启集团有限公司	天河区原区政府以北地段(天誉华庭)二楼	本公司所持有的北京东华基业投资有限公司 90%的股权、本公司 100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10%的股权	2010 年 4 月 16 日	26,800,000	-	-	-	-	是	以北京东华基业投资有限公司截至 2010 年 3 月 31 日的净资产为依据协议确定	否	否	是	是	-	间接控股股东
广州城启集团有限公司	天河区原区政府以北地段(天誉华庭)六楼	本公司所持有的北京东华基业投资有限公司 90%的股权、本公司 100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10%的股权	2010 年 4 月 16 日	10,890,000	-	-	-	-	是	以北京东华基业投资有限公司截至 2010 年 3 月 31 日的净资产为依据协议确定	否	否	是	是	-	间接控股股东
广州城启集团有限公司	越秀区金淘北路恒阁 302、306、308 房	本公司所持有的北京东华基业投资有限公司 90%的股权、本公司 100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10%的股权	2010 年 4 月 16 日	4,800,000	-	-	-	-	是	以北京东华基业投资有限公司截至 2010 年 3 月 31 日的净资产为依据协议确定	是	是	是	是	-	间接控股股东

2010 年 4 月 28 日, 公司 2009 年度股东大会审议通过《关于与广州城启集团有限公司进行资产置换的关联交易议案》。本公司以所持有的北京东华基业投资有限公司 90%的股权及本公司 100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10%的股权与关联方广州城启集团有限公司所控制下的其他关联方资产进行置换交易事项, 本次交易对价为人民币 273,000,000 元。由于截止至 2010 年 3 月 31 日东华基业公司净资产中含有本公司应向东华基业支付的 172,448,218.98 元, 这部分金额在广州城启集团有限公司应付的交易对价中抵消, 因此本次协议的实际交易价为人民币 100,551,781.02 元; 根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司 2010 年出具的联信评报字(2010)第 Z0170 号评估报告, 截至 2010 年 3 月 31 日, 城启集团拟置入资产的评估值为人民币 100,850,000.00 元, 超出的 298,218.98 元本公司以现金方式向城启集团支付。广州城启集团有限公司向本公司承诺如在 2010 年 9 月 30 日未能完成

资产的过户手续，城启集团将以现金方式向本公司支付未过户部分资产的对价。上述置入资产自置入日起至报告期末合共为本公司贡献租金收入 89.96 万元，置出的北京东华基业投资有限公司自年初起至置换日为上市公司贡献的净利润为-34.78 万元。上述资产置换转让控股子公司北京东华基业投资有限公司股权本期确认投资收益 22,492,736.67 元，占公司 2010 年度净利润的 30.47%。

截止报告期末，上述置入资产中的天河区原区政府以北地段（天誉华庭）二楼、天河区原区政府以北地段（天誉华庭）六楼因未能完善产权办理手续，无法在报告期内办理过户交易。经本公司与广州城启集团有限公司磋商，广州城启集团有限公司同意退还上述 2 项物业的交易款项 3769 万元，截止报告期末，公司已经收到上述退款。除上述二项物业，本次交易的其他资产都已经办理完成过户手续。

详见《中国证券报》、《上海证券报》2010 年 4 月 17 日临 2010-011 号公告。

（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	-	25,196,229.66	48.09	招标的结算价	-	-
广州城启集团有限公司	关联人（与公司同一董事长）	提供劳务	建筑工程	招标方式	-	6,012,369.12	11.47	招标的结算价	-	-
广州豪城房地产开发有限公司	关联人（与公司同一董事长）	提供劳务	建筑工程	招标方式	-	3,746,081.99	7.15	招标的结算价	-	-
广州市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	-	25,196,229.66	48.09		-	-
广州城启集团有限公司	其他	提供劳务	建筑工程	招标方式	-	6,012,369.52	11.47		-	-
广州豪城房地产开发有限公司	其他	提供劳务	建筑工程	招标方式	-	3,746,081.99	7.15		-	-
合计				/	/	34,954,680.77	66.71	/	/	/

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
广州豪城房产开发有限公司	关联人（与公司同一董事长）	购买除商品以外的资产	本公司以人民币 4240 万元购买豪城公司所持有位于广州荔湾区南岸路 63 号 1901、1902、1903-1905、1906、1909、1910、1913-1、2002-2012、2105 房，合计建筑面积为 2812.09 平方米的经营性资产。	本次交易以具有从事证券期货相关评估业务资格的广东中广信资产评估有限公司出具的截止至 2010 年 11 月 30 日为评估基准日的评估报告为基准，本公司购买的豪城公司资产截止至 2010 年 11 月 30 日的资产评估值为人民币 4245.49 万元，本公司与豪城公司的本次交易金额确定为人民币 4240 万元。					本公司在协议生效之日起三日内向豪城公司支付人民币 3800 万元，余款人民币 440 万元在产权证全部过户至本公司名下之日起 7 日内向豪城公司支付。	

详见十(四)1.(3)。

豪城公司保证出售的资产在 2011 年 3 月 31 日前全部完成办理过户到本公司名下的手续，如截至 2011 年 3 月 31 日仍未完成的，豪城公司将在十五个工作日内以现金向本公司支付未过户部分资产的差额。

豪城公司承诺一切在本协议签订前因资产引发的所有政府责任及法律责任均由豪城公司完全承担，如上述责任发生在协议签订后的也由豪城公司完全承担，与本公司无关。如因此给本公司造成损失的，豪城公司应赔偿本公司的全部损失。

截止报告期末，公司已经按照合同完成受让款项的支付，上述关联资产的过户手续正在办理之中。本公司自 2011 年 1 月起开始收取上述受让资产的租金。

3、其他重大关联交易

详见十（四）1 内容

（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	9,400
报告期末对子公司担保余额合计（B）	12,905
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）	12,905
担保总额占公司净资产的比例（%）	12.58
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以下几笔担保事项：2010 年 4 月 28 日公司第六届董事会第十七次会议审议通过《关于为本公司控股子公司江门市东华房地产开发有限公司提供连带责任保证担保的议案》，同意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新会区农村信用合作联社营业部申请贷款人民币 1100 万元作连带责任保证担保，担保期限为两年。

2010 年 8 月 17 日公司第六届董事会第二十次会议审议通过《关于为本公司控股子公司三门峡东华房地产开发有限公司提供企业担保的议案》和《关于为本公司控股子公司广东省富银建筑工程有限公司提供贷款担保的议案》，同意为本公司控股子公司三门峡东华房地产开发有限公司向洛阳银行三门峡分行申请贷款人民币 1,000 万元提供企业担保，担保时间为一年。以及同意为本公司控股子公司广东省富银建筑工程有限公司向平安银行股份有限公司广州分行申请流动资金贷款人民币 2,800 万元及向深圳发展银行申请流动资金贷款不超过人民币 6,000 万元提供抵押及连带责任担保，担保时间均为一年。。贷款年利率均在 6.5% 以内，具体以银行最后批准的金额和利率为准。

于 2010 年 10 月 8 日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过《关于为本公司控股子公司广东省富银建筑工程有限公司提供贷款担保的议案》。同意为本公司控股子公司广东省富银建筑工程有限公司向南昌银行广州分行申请流动资金贷款不超过人民币 2,000 万元及向东莞银行广州分行申请流动资金贷款不超过人民币 3,000 万元提供连带责任担保，担保时间均为一年。贷款年利率均以基准利率为基础上浮 15% 以内，具体以银行最后批准的金额和利率为准。

截止报告期末，本公司对控股子公司累计担保余额为人民币 12905 万元，报告期发生担保金额为人民币 9400 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、2010 年 1 月 26 日，本公司与广州农村商业银行股份有限公司三元里支行签订贷款协议，向该行贷款人民币 8,000 万元人民币，利率为 5.841%，期限为一年，以公司自有物业作为抵押物。

2、2010 年 5 月 26 日，公司控股子公司江门市东华房地产开发有限公司与江门市新会区农村信用合作联社签订贷款合同，江门市东华房地产开发有限公司向该农村信用合作联社贷款 1100 万元，年利率 6.84%，期限 2 年，本公司为该笔贷款提供连带责任保证担保。

3、2010 年 9 月，公司控股子公司三门峡东华房地产开发有限公司与洛阳银行三门峡分行签订贷款合同，

三门峡东华房地产开发有限公司向该行贷款人民币 1000 万元，年利率 8%，期限 1 年。本公司为该笔贷款提供连带责任保证。

4、2010 年 9 月 30 日，公司全资子公司广东省富银建筑工程有限公司与南昌银行股份有限公司广州分行签订贷款合同，广东省富银建筑工程有限公司向该行贷款人民币 2000 万元，年利率 5.84%，期限 1 年。本公司为该笔贷款提供连带责任保证。

5、2010 年 10 月 9 日，公司全资子公司广东省富银建筑工程有限公司与平安银行股份有限公司广州分行签订贷款合同，广东省富银建筑工程有限公司向该行贷款人民币 2800 万元，年利率 6.58%，期限 1 年。本公司为该笔贷款提供连带责任保证。

(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，另外广州粤泰集团有限公司持有的 37,797 股因为公司 2009 年度加权平均净资产收益率未能达到 13%，因此该部分股份未能解禁上市流通。
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。
资产置换时所作承诺	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	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

	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。	竞争。
发行时所作承诺	广州粤泰集团有限公司： 本公司以及本公司之全资、控股子公司（不包括东华实业）承诺在现有项目竣工结算后，将不在东华实业经营区域从事与东华实业经营业务构成直接竞争的业务。如本公司在东华实业经营区域获得好的投资机会，东华实业享有优先经营权。本公司承诺在条件具备后，将通过收购、定向增发等方式将本公司所持有的房地产相关优质资产注入上市公司以提高上市公司的资产质量，并解决同业竞争问题。	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。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信羊城会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	45
境内会计师事务所审计年限	11

报告期内，公司未改聘会计师事务所，2010 年 4 月 28 日经公司 2009 年度股东大会表决通过公司继续聘请立信羊城会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构，聘期为一年，预计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本公司提供了十一年审计服务。

(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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

1、2010 年 1 月 5 日公司完成了“09 东华债”的发行工作，发行规模为人民币 3 亿元，发行期限为 6 年，债票面利率为每年 8.5%，每张面值为 100 元，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。该公司债券于 2010 年 6 月 7 日在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

详见《中国证券报》、《上海证券报》2010 年 1 月 5 日临 2010-001 号公告。

2、2010 年 1 月 20 日公司召开“09 东华债”2010 年第一次债券持有人会议，表决通过了《关于广州东华实业股份有限公司置换“09 东华债”部分抵押担保资产的议案》，同意置换用于“09 东华债”担保的部分抵押物业及土地。截止报告期末，公司正在办理部分置出资产的解押手续。

详见《中国证券报》、《上海证券报》2010 年 1 月 22 日临 2010-003 号公告。

3、报告期内公司股东北京京城华威投资有限公司减持其所持有的公司股份，截止报告期末，北京京城华威投资有限公司共持有本公司股份 640 万股，占公司总股本 2.13%。报告期内共减持 1474 万股，占公司总股本 4.91%。

4、2010 年 4 月 28 日，联合信用评级有限公司通过对本公司主体长期信用状况和发行的 2009 年 3 亿元公司债券进行跟踪评级，确定本公司主体长期信用等级为 A+，本公司发行的 2009 年 3 亿元公司债券信用等级为 AA。

5、2010 年 4 月 28 日经公司 2009 年度股东大会表决通过公司继续聘请立信羊城会计师事务所有限公司

为公司 2010 年度审计机构，聘期为一年。

6、北京京城华威投资有限公司原质押给新华信托有限责任公司的本公司 18,000,000 股非限售流通股，截止报告期末，北京京城华威投资有限公司已经办理完成所有质押股份的解押手续。

7、报告期内，本公司控股子公司三门峡东华房地产开发有限公司荣获 2010 年河南三门峡陕县县委县政府颁发“三城联创先进单位”称号。

8、报告期内，本公司控股子公司江门市东华房地产开发有限公司获得“2010 年江门市江海区企业推动经济发展突出贡献奖”。

9、2010 年 5 月 19 日公司召开“09 东华债”2010 年第二次债券持有人会议，表决通过了《关于对 09 东华债的债券持有人增加回售选择权的议案》，同意在 09 东华债的存续期内给予 09 东华债的债券持有人一次回售选择权，即债券持有人有权在 09 东华债存续期间第 3 年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给公司。

10、2010 年 4 月 28 日，公司 2009 年度股东大会审议通过《关于本公司及控股子公司 2010 年贷款额度提交股东大会授权的议案》以及《关于 2010 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》。

就 2010 年度公司及控股子公司贷款额度对公司董事会作如下授权：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 2010 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 2010 年度的贷款额度。

就 2010 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对董事会作如下授权：授权本公司董事会 2010 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 2009 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：北京博成房地产有限公司、江门市东华房地产开发有限公司及沈阳东华弘玺房地产开发有限公司。

11、2010 年 4 月 26 日公司第六届董事会第十六次会议通过了《关于授权公司经营管理层以合理的价格参与竞投四川省德阳市东汽受灾职工德阳住房二期项目的议案》，授权公司经营管理层以合理的价格参与四川省德阳市东汽受灾职工德阳住房二期项目的投标，授权公司经营管理层根据公司资金情况以单独竞投、联合竞投或者组建项目公司的方式参与投标。报告期内，公司参与了该项目的竞投但未能中标。

12、2010 年 5 月 10 日，公司第六届董事会第十九次会议通过了《关于在沈阳进行房地产一级开发的议案》，董事会同意公司经营管理层关于在沈阳进行房地产一级开发的建议，同意公司协助当地政府对沈阳市东陵区营城子村 1650 亩及下伯地区浑河南岸共 2 平方公里的两块土地垫资进行拆迁，并争取以合理的价格参与“招、拍、挂”的程序以取得这两块地块的开发权，如投标成功垫支的拆迁款从土地摘牌缴纳的地价款中进行冲抵。并授权公司经营管理层对沈阳项目签定相关合作协议，如合作金额已达到需提交公司股东会审议标准的，尚需提交公司股东会审议。由于上述两项目存在不确定性，本公司已豁免公告，报告期内该项目仍未进行招拍挂程序。

13、2010 年 11 月 24 日以及 2010 年 12 月 6 日的公司第六届董事会第二十五次会议和第二十六次会议，因业务需要，决定公司在西安成立控股子公司参与当地房地产项目的开发。截止报告期末，西安项目公司已经办理完成工商注册登记手续。

14、2010 年 9 月 24 日，公司第六届董事会第二十一次会议通过了《关于设立信宜市东信贸易服务有限公司的议案》，因公司经营业务需要，董事会同意公司出资人民币 2,000 万元在信宜市成立本公司 100%控股的子公司信宜市东信贸易服务有限公司。截止报告期末，该控股子公司已经办理完成设立的工商注册登记手续。

15、2010 年 9 月 24 日，公司第六届董事会第二十一次会议通过了《关于向全资子公司广东省富银建筑工程有限公司增加注册资本的议案》，因公司经营业务需要，董事会同意公司向本公司的全资子公司广东省富银建筑工程有限公司增加注册资本 4,000 万元。截止报告期末，已经办理完成广东省富银建筑工程有限公司变更注册资本的工商变更登记手续。

16、2010 年 12 月 28 日，公司“09 东华债”派发 2010 年度利息，每手“09 东华债”面值 1000 元派发利息为 85 元（含税），合共派发利息为人民币 2550 万元，截止报告期末，上述利息款已经通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成派发。

17、2010 年 9 月，公司控股股东广州粤泰集团有限公司将原质押给兴业银行股份有限公司广州分行的

106,000,000 股于 2010 年 9 月 7 日办理完成解押手续。2010 年 9 月 7 日粤泰集团将其所持有的 30,000,000 股无限售流通股质押给新华信托股份有限公司，质押期限一年。2010 年 9 月 8 日粤泰集团将其所持有的 70,000,000 股质押给中信华南（集团）有限公司，其中 62,740,651 股为无限售性流通股，7,259,349 股为限售流通股。上述质押均已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成质押登记手续。

详见《中国证券报》、《上海证券报》2010 年 9 月 10 日临 2010-021 号公告。

18、2010 年 10 月 11 日，公司控股股东广州粤泰集团有限公司将原质押给中国工商银行股份有限公司广州西华路支行的 40,000,000 股办理完成解押手续，其中无限售股为：37,259,349 股，有限售股为：2,740,651 股。

详见《中国证券报》、《上海证券报》2010 年 10 月 13 日临 2010-025 号公告。

19、2010 年 10 月 14 日，公司控股股东广州粤泰集团有限公司将 40,000,000 股无限售流通股质押给中融国际信托有限公司，质押期限一年。截止 2010 年 10 月 14 日粤泰集团共质押本公司股份 140,000,000 股。

详见《中国证券报》、《上海证券报》2010 年 10 月 15 日临 2010-026 号公告。

（十二）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关于“09 东华债”发行结果公告（临 2010-001）	《中国证券报》A12 版、《上海证券报》B10 版	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司关于控股子公司北京东华基业投资有限公司重大仲裁事项进展的公告（临 2010-002）	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》B28 版	2010 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn
“09 东华债”2010 年第一次债券持有人会议决议公告（临 2010-003）	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》B16 版	2010 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司公告（临 2010-004）	《中国证券报》C014 版、《上海证券报》24 版	2010 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第十二次会议决议公告（临 2010-005）（临 2010-005）	《中国证券报》A12 版、《上海证券报》B8 版	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司关于以合资方式参与鞍山市房地产开发的投资公告（临 2010-006）	《中国证券报》A12 版、《上海证券报》B8 版	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第十三次会议决议公告（临 2010-007）	《中国证券报》C004 版、《上海证券报》25 版	2010 年 4 月 3 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第十四次会议决议公告暨召开 2009 年年度股东大会的通知（临 2010-008）	《中国证券报》D011、D012 版、《上海证券报》B17 版	2010 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第五届监事会第四次会议决议公告（临 2010-009）	《中国证券报》D011、D012 版、《上海证券报》B17 版	2010 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议公告暨增加公司 2009 年度股东大会议案的通知（临 2010-010）	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》32 版	2010 年 4 月 17 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司关于	《中国证券报》B08 版、	2010 年 4 月 17 日	www.sse.com.cn

与广州城启集团有限公司进行资产置换的关联交易公告（临 2010-011）	《上海证券报》32 版		
广州东华实业股份有限公司二 00 九年年度股东大会决议公告（临 2010-012）	《中国证券报》D080 版、《上海证券报》B105 版	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第十七次会议决议公告（临 2010-013）	《中国证券报》D080 版、《上海证券报》B105 版	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第五届监事会第六次会议决议公告（临 2010-014）	《中国证券报》D080 版、《上海证券报》B105 版	2010 年 4 月 29 日	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 2010-015）	《中国证券报》D117 版、《上海证券报》B160 版	2010 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
“09 东华债”2010 年第二次债券持有人会议会议通知（临 2010-016）	《中国证券报》B014 版、《上海证券报》21 版	2010 年 5 月 4 日	www.sse.com.cn
“09 东华债”2010 年第二次债券持有人会议决议公告（临 2010-017）	《中国证券报》B005 版、《上海证券报》B25 版	2010 年 5 月 20 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司公司债券上市公告书	《中国证券报》A25 版、《上海证券报》B5 版	2010 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司 2009 年度股利分配实施公告（临 2010-018）	《中国证券报》B004 版、《上海证券报》B32 版	2010 年 6 月 20 日	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 2010-019）	《中国证券报》A24 版、《上海证券报》B14 版	2010 年 7 月 27 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第二十次会议决议公告（临 2010-020）	《中国证券报》B031 版、《上海证券报》B62 版	2010 年 8 月 31 日	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 2010—021）	《中国证券报》B004 版、《上海证券报》B24 版	2010 年 9 月 10 日	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更正公告（临 2010—022）	《中国证券报》B004 版、《上海证券报》32 版	2010 年 9 月 11 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第二十一次会议（临时会议）决议公告（临 2010—023）	《中国证券报》A28 版、《上海证券报》B17 版	2010 年 9 月 28 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议公告（临 2010—024）	《中国证券报》B009 版、《上海证券报》29 版	2010 年 10 月 11 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司关于大股东股权部分解除质押的公告（临 2010—025）	《中国证券报》B004 版、《上海证券报》B19 版	2010 年 10 月 13 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司关于	《中国证券报》A40 版、	2010 年 10 月 15 日	www.sse.com.cn

大股东股权质押的公告(临 2010—026)	《上海证券报》B27 版	日	
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 2010—027)	《中国证券报》B009 版、《上海证券报》B23 版	2010 年 11 月 2 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司关于对照上市公司治理常见问题自查报告(临 2010—028)	《中国证券报》B005 版、《上海证券报》B17 版	2010 年 11 月 11 日	www.sse.com.cn
2009 年广州东华实业股份有限公司公司债券 2010 年付息公告(临 2010—029)	《中国证券报》B005 版、《上海证券报》B16 版	2010 年 12 月 22 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司 2009 年公司债券 2010 年付息补充公告(临 2010—030)	《中国证券报》B005 版、《上海证券报》B24 版	2010 年 12 月 23 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司第六届董事会第二十七次会议决议公告(临 2010—031)	《中国证券报》B005 版、《上海证券报》27 版	2010 年 12 月 25 日	www.sse.com.cn
广州东华实业股份有限公司关于向广州豪城房产开发有限公司购买经营性资产的关联交易公告(临 2010—032)	《中国证券报》B005 版、《上海证券报》27 版	2010 年 12 月 25 日	www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信羊城会计师事务所有限公司注册会计师谢 岷、潘冬梅审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一） 审计报告

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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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

二〇一一年三月三十一日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2010 年 12 月 31 日

编制单位:广州东华实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		234,750,975.25	143,233,412.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		21,138,673.39	10,014,322.46
预付款项		376,058,453.57	317,539,660.57
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		41,882,185.74	88,293,319.39
买入返售金融资产			
存货		2,185,167,534.94	1,866,955,302.25
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,858,997,822.89	2,426,036,017.17
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		338,190.00	331,020.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		103,932,459.18	63,071,283.86
固定资产		48,851,555.71	50,349,602.84
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		163,778.96	172,914.52
开发支出			
商誉		6,755,323.48	730,000.00

长期待摊费用		2,161,521.51	2,157,818.76
递延所得税资产		41,768,791.06	47,150,345.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		203,971,619.90	163,962,985.33
资产总计		3,062,969,442.79	2,589,999,002.50
流动负债：			
短期借款		163,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		660,288,341.18	343,531,708.17
预收款项		557,336,054.52	867,332,867.04
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		3,130,477.61	3,432,900.27
应交税费		71,633,139.05	58,275,773.46
应付利息		456,091.59	403,317.73
应付股利		702,364.12	457,419.32
其他应付款		190,432,395.40	128,643,294.68
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		49,340,000.00	46,555,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,696,318,863.47	1,448,632,280.67
非流动负债：			
长期借款		46,050,000.00	191,930,000.00
应付债券		294,750,000.00	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		9,547.50	7,755.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		340,809,547.50	191,937,755.00
负债合计		2,037,128,410.97	1,640,570,035.67
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积		185,221,822.35	185,216,444.85
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		88,083,554.55	78,264,836.11
一般风险准备			

未分配利润		329,059,705.46	295,060,941.11
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		902,365,082.36	858,542,222.07
少数股东权益		123,475,949.46	90,886,744.76
所有者权益合计		1,025,841,031.82	949,428,966.83
负债和所有者权益 总计		3,062,969,442.79	2,589,999,002.50

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

母公司资产负债表
2010 年 12 月 31 日

编制单位:广州东华实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		95,030,661.39	12,875,225.26
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		76,323.90	100,383.98
预付款项		9,020,600.00	505,400.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		323,919,588.30	65,979,161.97
存货		605,397,523.27	513,320,692.15
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,033,444,696.86	592,780,863.36
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		786,905,293.82	501,212,842.39
投资性房地产		96,390,205.70	55,325,763.98
固定资产		23,738,398.24	24,898,019.71
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		113,020.56	121,770.60
递延所得税资产		19,442,781.18	10,703,936.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		926,589,699.50	592,262,332.96
资产总计		1,960,034,396.36	1,185,043,196.32
流动负债:			
短期借款		80,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,572,539.60	13,527.07
预收款项		1,701,684.47	271,282.51
应付职工薪酬		1,059,042.50	1,104,606.06
应交税费		34,122,848.76	33,781,681.00

应付利息		232,332.00	90,750.00
应付股利		702,364.12	457,419.32
其他应付款		770,819,301.10	591,527,554.93
一年内到期的非流动负债		49,340,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		942,550,112.55	627,246,820.89
非流动负债：			
长期借款			50,000,000.00
应付债券		294,750,000.00	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		294,750,000.00	50,000,000.00
负债合计		1,237,300,112.55	677,246,820.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积		207,147,931.20	60,397,207.26
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		83,356,060.89	73,537,342.45
一般风险准备			
未分配利润		132,230,291.72	73,861,825.72
所有者权益（或股东权益）合计		722,734,283.81	507,796,375.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,960,034,396.36	1,185,043,196.32

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

合并利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,108,155,732.08	1,237,106,367.19
其中:营业收入		1,108,155,732.08	1,237,106,367.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,036,009,390.31	1,149,230,076.38
其中:营业成本		804,208,495.80	940,094,161.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金		0.00	0.00
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额		0.00	0.00
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		81,746,568.46	85,617,408.83
销售费用		18,155,488.62	32,420,125.73
管理费用		96,930,485.75	90,024,984.78
财务费用		33,932,098.02	2,693,798.25
资产减值损失		1,036,253.66	-1,620,402.72
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		0.00	0.00
投资收益(损失以“—”号填列)		22,492,736.67	4,000,000.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		94,639,078.44	91,876,290.81
加:营业外收入		1,248,538.17	1,510,783.63
减:营业外支出		8,792,383.66	360,443.70
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		87,095,232.95	93,026,630.74
减:所得税费用		15,146,770.97	25,885,049.60
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		71,948,461.98	67,141,581.14
归属于母公司所有者的净利润		73,817,482.79	67,301,694.54
少数股东损益		-1,869,020.81	-160,113.40
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.246	0.224
(二)稀释每股收益		0.246	0.224
七、其他综合收益		5,377.50	62,302.50
八、综合收益总额		71,953,839.48	67,203,883.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		73,822,860.29	67,363,997.04
归属于少数股东的综合收益总额		-1,869,020.81	-160,113.40

法定代表人:杨树坪 主管会计工作负责人:杨建东 会计机构负责人:谢海英

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		12,817,169.32	26,184,956.60
减: 营业成本		7,131,666.90	7,186,720.07
营业税金及附加		2,252,358.96	2,378,355.18
销售费用		85,440.00	4,296,348.24
管理费用		16,394,741.28	17,316,496.65
财务费用		32,692,007.24	2,596,803.87
资产减值损失		-257,456.75	-1,370,214.11
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)		135,011,727.49	100,000,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		89,530,139.18	93,780,446.70
加: 营业外收入		4,302.83	328,413.36
减: 营业外支出		34,732.37	286.94
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		89,499,709.64	94,108,573.12
减: 所得税费用		-8,687,474.80	103,597.79
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		98,187,184.44	94,004,975.33
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		98,187,184.44	94,004,975.33

法定代表人: 杨树坪 主管会计工作负责人: 杨建东 会计机构负责人: 谢海英

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		790,401,240.31	1,456,009,098.44
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			396,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		432,066,535.92	165,570,061.93
经营活动现金流入小计		1,222,467,776.23	1,621,975,160.37
购买商品、接受劳务支付的现金		685,088,238.27	836,458,711.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		67,718,164.04	61,228,085.83
支付的各项税费		95,929,719.11	122,494,954.72
支付其他与经营活动有关的现金		484,251,293.95	258,598,350.96

经营活动现金流出小计		1,332,987,415.37	1,278,780,102.61
经营活动产生的现金流量净额		-110,519,639.14	343,195,057.76
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		3,830.12	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,690,000.00	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		37,693,830.12	4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,942,737.69	6,430,539.42
投资支付的现金			20,730,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		79,240,228.53	
支付其他与投资活动有关的现金		300,345.90	
投资活动现金流出小计		85,483,312.12	27,160,539.42
投资活动产生的现金流量净额		-47,789,482.00	-23,160,539.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,800,000.00	1,200,000.00
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		174,000,000.00	214,500,000.00
发行债券收到的现金		294,200,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		473,000,000.00	215,700,000.00
偿还债务支付的现金		154,095,000.00	473,791,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,614,157.67	26,510,672.23
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		161,000.00	1,774,610.00

有关的现金			
筹资活动现金流出小计		222,870,157.67	502,076,282.23
筹资活动产生的现金流量净额		250,129,842.33	-286,376,282.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-303,158.44	
五、现金及现金等价物净增加额		91,517,562.75	33,658,236.11
加：期初现金及现金等价物余额		143,233,412.50	109,575,176.39
六、期末现金及现金等价物余额		234,750,975.25	143,233,412.50

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

母公司现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,092,146.88	24,927,973.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		747,779,166.94	355,991,060.63
经营活动现金流入小计		761,871,313.82	380,919,034.01
购买商品、接受劳务支付的现金		84,469,040.78	201,690,344.39
支付给职工以及为职工支付的现金		8,673,849.76	7,495,548.99
支付的各项税费		3,781,718.81	2,716,465.74
支付其他与经营活动有关的现金		659,809,597.94	144,664,269.88
经营活动现金流出小计		756,734,207.29	356,566,629.00
经营活动产生的现金流量净额		5,137,106.53	24,352,405.01
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		37,690,000.00	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		37,690,000.00	4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		71,280.00	3,880,074.00
投资支付的现金		271,530,000.00	39,530,000.00
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		271,601,280.00	43,410,074.00

投资活动产生的现金流量净额		-233,911,280.00	-39,410,074.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		80,000,000.00	50,000,000.00
发行债券收到的现金		294,200,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		374,200,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金		660,000.00	38,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		62,449,390.40	2,662,384.48
支付其他与筹资活动有关的现金		161,000.00	1,774,610.00
筹资活动现金流出小计		63,270,390.40	42,436,994.48
筹资活动产生的现金流量净额		310,929,609.60	7,563,005.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		82,155,436.13	-7,494,663.47
加：期初现金及现金等价物余额		12,875,225.26	20,369,888.73
六、期末现金及现金等价物余额		95,030,661.39	12,875,225.26

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

合并所有者权益变动表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	300,000,000.00	185,216,444.85			78,264,836.11		295,060,941.11		90,886,744.76	949,428,966.83
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	185,216,444.85			78,264,836.11		295,060,941.11		90,886,744.76	949,428,966.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		5,377.50			9,818,718.44		33,998,764.35		32,589,204.70	76,412,064.99
（一）净利润							73,817,482.79		-1,869,020.81	71,948,461.98
（二）其他综合收益		5,377.50								5,377.50
上述（一）和（二）小计		5,377.50					73,817,482.79		-1,869,020.81	71,953,839.48
（三）所有者投入和减少资本									34,458,225.51	34,458,225.51
1．所有者投入资本									34,458,225.51	34,458,225.51
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										

(四) 利润分配					9,818,718.44		-39,818,718.44			-30,000,000.00
1. 提取盈余公积					9,818,718.44		-9,818,718.44			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-30,000,000.00			-30,000,000.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	300,000,000.00	185,221,822.35			88,083,554.55		329,059,705.46		123,475,949.46	1,025,841,031.82

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	300,000,000.00	205,154,142.35			70,952,880.78		235,071,201.90		89,846,858.16	901,025,083.19
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
三、本期增减变动金额（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
（一）净利润							67,301,694.54		-160,113.40	67,141,581.14
（二）其他综合收益		62,302.50								62,302.50
上述（一）和（二）小计		62,302.50					67,301,694.54		-160,113.40	67,203,883.64
（三）所有者投入和减少资本		-20,000,000.00							1,200,000.00	-18,800,000.00
1．所有者投入资本									1,200,000.00	1,200,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
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. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	300,000,000.00	185,216,444.85			78,264,836.11		295,060,941.11		90,886,744.76	949,428,966.83

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	300,000,000.00	60,397,207.26			73,537,342.45		73,861,825.72	507,796,375.43
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	300,000,000.00	60,397,207.26			73,537,342.45		73,861,825.72	507,796,375.43
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		146,750,723.94			9,818,718.44		58,368,466.00	214,937,908.38
(一)净利润							98,187,184.44	98,187,184.44
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							98,187,184.44	98,187,184.44
(三)所有者投入和减少资本		146,750,723.94						146,750,723.94
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		146,750,723.94						146,750,723.94
(四)利润分配					9,818,718.44		-39,818,718.44	-30,000,000.00
1. 提取盈余公积					9,818,718.44		-9,818,718.44	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-30,000,000.00	-30,000,000.00

4. 其他								
(五)所有者 权益内部结 转								
1. 资本公积 转增资本(或 股本)								
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)								
3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末 余额	300,000,000.00	207,147,931.20			83,356,060.89		132,230,291.72	722,734,283.81

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股 本)	资本公积	减: 库存 股	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末 余额	300,000,000.00	52,918,149.99			70,952,880.78		-12,831,194.28	411,039,836.49
加:会 计政策变更								
前 期差错更正								
其 他								
二、本年年 初余额	300,000,000.00	52,918,149.99			70,952,880.78		-12,831,194.28	411,039,836.49
三、本期增 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
(一)净利润							94,004,975.33	94,004,975.33
(二)其他综 合收益								
上述(一)和							94,004,975.33	94,004,975.33

(二) 小计								
(三)所有者投入和减少资本		7,479,057.27			-4,727,493.66			2,751,563.61
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		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. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	300,000,000.00	60,397,207.26			73,537,342.45		73,861,825.72	507,796,375.43

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

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
2011 年 3 月 31 日

广州东华实业股份有限公司

2010 年 1 月 1 日至 2010 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	
	资产负债表和合并资产负债表	
	利润表和合并利润表	
	现金流量表和合并现金流量表	
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	
三、	财务报表附注	1-65

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2010年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2010年度的利润表和合并利润表、2010年度的现金流量表和合并现金流量表、2010年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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

二〇一一年三月三十一日

广州东华实业股份有限公司

二〇一〇年度财务报表附注

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

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 2010 年 12 月 31 日，股本总数为 300,000,000 股，其中：有限售条件股份为 10,532,797 股，占股份总数的 3.51%，无限售条件股份为 289,467,203 股，占股份总数的 96.49%。

截止 2010 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、出租、出售房屋，土建工程电气配套承装。房屋拆迁。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）；自有资金投资。

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) 应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在 1000 万元以上。

单项金额重大并单项计提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。采用账龄分析法计提坏账准备：

账 龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%
1—2 年	7%
2—3 年	10%
3 年以上	30%

3、其他说明：

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) 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计入商品房成本。

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。

(十一) 长期股权投资

1、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

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，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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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，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。

(十二) 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—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。

(十三) 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

置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，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。

(十四) 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臵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，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。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。

(十五) 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的各部分分别完工，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。

(十六) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 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。

2、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臵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，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。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。

（十七）长期待摊费用

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(十八) 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。

(十九) 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) 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，按照他人使用本公司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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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本公司承担的与租赁相关的费用时，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。

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，本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。

(二十四) 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变更。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十五) 前期会计差错更正

1、追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2、未来适用法

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

本公司直接控制子公司信宜市信誉建筑工程有限公司根据信宜市地方税务局开发区税务分局 2009 年 4 月 30 日的通知，企业所得税按营业收入额的 2%的带征率征收。

本公司直接控制子公司信宜市东信贸易服务有限公司根据信宜市地方税务局开发区税务分局 2010 年 11 月 9 日的通知，企业所得税按营业收入额的 2%的带征率征收。

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	623.42		100	100	是			
北京天工苑装饰工程有限公司	控股子公司	北京	服务	200	专业承包	1,099.31		100	100	是			
北京城启天鹅湾物业管理有限公司	控股子公司	北京	服务	300	物业管理	65.04		93.33	93.33	是	12.21		
北京东华虹湾房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发	20,616.64		70	70	是	8,821.61		
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	4,900.66		100	100	是			

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
三门峡天鹅湾物业管理有限公司	全资子公司的子公司	三门峡	服务	100	物业管理	100		100	100	是			
北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司	控股子公司	北京	服务	55	体育运动项目	5		99.39	99.39	是	-1.52		
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	10,000	房地产开发	9,400		94	94	是	577.59		
信宜市东信贸易服务有限公司	全资子公司	信宜市	贸易	1,000	批发零售贸易	1,000		100	100	是			
西安东华置业有限公司	控股子公司	西安	房地产	7,333	房地产开发	5,133		70	70	是			

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
北京博成房地产有限公司	全资子公司	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		
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	100		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	6,000	建筑施工	5,527.25		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			
鞍山喜达房地产开发有限公司	控股子公司	鞍山	房地产	港币11,348	房地产开发	9,500		75	75	是	2,808		

(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) 本公司收购鞍山喜达房地产开发有限公司，本公司持有 75%股权比例，纳入合并财务报表范围；

(2) 本公司本期投资成立信宜市东信贸易服务有限公司，本公司持有 100 %股权比例，纳入合并财务报表范围；

(3) 本公司本期投资成立西安东华置业有限公司，本公司持有 70%股权比例，纳入合并财务报表范围。

2、与上年相比本年减少合并单位 1 家：

本公司原下属子公司北京东华基业投资有限公司不纳入合并报表范围。原因是 2010 年 4 月 28 日，本公司 2009 年度股东大会审议通过《关于与广州城启集团有限公司进行资产置换的关联交易议案》。本公司以所持有的北京东华基业投资有限公司 90%的股权及本公司 100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10%的股权与关联方广州城启集团有限公司所控制下的其他关联方资产进行置换交易。

(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
鞍山喜达房地产开发有限公司	11,231.98	-631.31
信宜市东信贸易服务有限公司	998.92	-1.08
西安东华置业有限公司	5,133.00	

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

名 称	期末净资产	本期净利润
北京东华基业投资有限公司	25,050.73	-34.78

(四) 本期发生的同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并的事项。

(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
鞍山喜达房地产开发有限公司	602.53	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			4,076,421.18			2,949,766.84
小计			4,076,421.18			2,949,766.84
银行存款						
人民币			228,720,881.37			139,859,788.51
港币	374,801.36	0.8509	318,929.55	5,600.71	0.88048	4,931.31
美元	61,383.41	6.6227	406,523.91	61,352.31	6.8282	418,925.84
小计			229,446,334.83			140,283,645.66
其他货币资金						
人民币			1,228,219.24			
小计			1,228,219.24			
合 计			234,750,975.25			143,233,412.50

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
银行按揭款保证金（RMB）		3,956,265.32
银行按揭款保证金（USD）		2,981.25
合 计		3,959,246.57

(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			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款						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	2,585,169.59	12.15	130,158.48	100	247,346.89	2.47%	15,196.94	100
其他不重大应收账款	18,683,662.28	87.85			9,782,172.51	97.53%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	21,268,831.87	100	130,158.48	100	10,029,519.40	100	15,196.94	100

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	2,540,169.59	98.26	127,008.48	105,866.89	42.80	5,293.34
1 至 2 年	45,000.00	1.74	3,150.00	141,480.00	57.20	9,903.60
2 至 3 年						
3 年以上						
合 计	2,585,169.59	100	130,158.48	247,346.89	100	15,196.94

2、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。

3、应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
广州市荔港南湾房地产有限公司	同一最终控制人	9,001,557.59	1 年以内、 1-2 年	42.32
应收个人房款		4,313,752.00	1 年以内、 1-2 年	20.28
广州豪城房产开发有限公司	同一最终控制人	2,790,345.27	1 年以内	13.12
广州城启集团有限公司	同一最终控制人	2,623,007.42	1 年以内	12.33
应收个人装修款		2,212,104.00	1 年以内	10.40

4、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
广州城启集团有限公司	同一最终控制人	2,623,007.42	12.33
广州市荔港南湾房地产有限公司	同一最终控制人	9,001,557.59	42.32
广州豪城房产开发有限公司	同一最终控制人	2,790,345.27	13.12
合 计		14,414,910.28	67.77

(三) 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			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					101,149,085.18	82.35	30,344,725.55	87.85
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	46,731,506.63	99.41	5,127,778.80	100	21,510,611.57	17.51	4,197,260.30	12.15
其他不重大其他应收款	278,457.91	0.59			175,608.49	0.14		
合 计	47,009,964.54	100	5,127,778.80	100	122,835,305.24	100	34,541,985.85	100

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	32,875,825.04	70.35	1,643,791.26	4,722,395.46	21.95	236,114.82
1 至 2 年	1,812,914.35	3.88	126,904.01	3,049,681.95	14.18	213,477.74
2 至 3 年	1,278,733.16	2.74	127,873.31	1,869,462.58	8.69	186,946.26
3 年以上	10,764,034.08	23.03	3,229,210.22	11,869,071.58	55.18	3,560,721.48
合 计	46,731,506.63	100	5,127,778.80	21,510,611.57	100	4,197,260.30

2、本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
北京城启房地产开发有限公司	出售子公司转出应收款	金额重大	30,344,725.55	101,149,085.18

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	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
北京市北方运输商贸有限公司		7,000,000.00	1 年以内	14.89	往来款
沈阳东方弘玺置业有限公司		5,950,000.00	1 年以内	12.66	往来款
员工借款		4,050,000.00	1 年以内、1-2 年	8.62	备用金
东城财务有限公司		3,036,725.12	3 年以上	6.46	往来款
宝成房地产公司		2,000,000.00	3 年以上	4.25	往来款

5、其他应收款关联方账款情况：无

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	112,280,375.23	29.86	82,200,075.54	25.89
1 至 2 年	52,800,510.64	14.04	105,030,624.29	33.08
2 至 3 年	80,979,303.96	21.53	83,906,410.38	26.42
3 年以上	129,998,263.74	34.57	46,402,550.36	14.61
合 计	376,058,453.57	100	317,539,660.57	100

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
西安东华置业预付购地款		80,000,000.00	1 年以内	审批中
北京市北方运输商贸公司	客户	9,000,000.00	1 年以内	预付材料款
北京城建房地产开发有限公司		30,301,069.50	1-2 年、2-3 年	预付拆迁安置房款
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司		247,456,384.94	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	代垫拆迁款
蒋涛土方工程	客户	4,000,000.00	1 年以内	工程款
合 计		370,757,454.44		

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。

(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
原材料	3,987,081.76	76,432.68	3,910,649.08	6,487,060.31	118,924.27	6,368,136.04
开发成本	1,524,626,531.22		1,524,626,531.22	1,325,461,082.81		1,325,461,082.81
开发产品	547,770,114.23		547,770,114.23	436,398,007.51		436,398,007.51
拟开发土地	98,006,425.87		98,006,425.87	84,607,899.87		84,607,899.87
周转材料	5,258,974.66		5,258,974.66	3,894,614.93		3,894,614.93
工程施工	5,138,362.05		5,138,362.05	5,032,931.89		5,032,931.89
库存商品	456,477.83		456,477.83	163,815.35		163,815.35
开发间接费	0		0	5,028,813.85		5,028,813.85
合计	2,185,243,967.62	76,432.68	2,185,167,534.94	1,867,074,226.52	118,924.27	1,866,955,302.25

其中：期末数中账面价值人民币 163,354,664.43 元的存货用于担保，详见本附注八。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
北京虹湾国际中心				233,745,574.50	233,745,574.50
江门天鹅湾				118,150,679.22	117,962,456.95
江海花园一期				28,872,790.02	32,431,909.91
益丰工程				256,636,029.30	254,730,703.21
夏茅地块				20,441,050.00	20,390,000.00
嘉盛大厦				248,513,400.74	219,969,599.00
北京天鹅湾				367,011,796.98	435,451,836.62
三门峡天鹅湾				86,161,380.83	10,101,153.52
鞍山项目				164,065,632.53	
其他零星项目				1,028,197.10	677,849.10
合计				1,524,626,531.22	1,325,461,082.81

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
新南.翠园.新中		3,230,791.07			3,230,791.07
南苑商城		10,987,619.00			10,987,619.00
江华小区		1,810,882.46			1,810,882.46
江海花园		1,566,071.10		84,418.23	1,481,652.87
兴南小区		4,404,118.75		594,496.50	3,809,622.25

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
江门天鹅湾		48,834,785.79	140,801,297.60	123,988,166.54	65,647,916.85
五羊广场		1,193,153.18		21,280.00	1,171,873.18
市内其他房屋		69,677.50			69,677.50
荣庆大厦及待转开发产品		3,699,470.91			3,699,470.91
东丰阁		3,035,787.38		1,454,908.97	1,580,878.41
南海宏威中心		120,000.00		120,000.00	0
德悦居		4,902,473.54			4,902,473.54
东山水恋		4,660,108.42			4,660,108.42
湖滨苑地下车库		549,719.01			549,719.01
朝阳雅筑		5,639,438.14	2,853,064.64	1,501,761.20	6,990,741.58
北京天鹅湾		341,693,911.26	537,484,443.24	520,130,259.63	359,048,094.87
江南大道南 881、889 号			19,980,000.00		19,980,000.00
南洲路北丽华街			28,070,000.00	28,070,000.00	
东风东路 836 号			10,310,000.00	10,310,000.00	
天誉华庭			8,190,000.00	8,190,000.00	
恒华阁			8,862,800.00	8,080,000.00	782,800.00
南岸路 63 号			42,400,000.00		42,400,000.00
三门峡天鹅湾			31,942,527.74	16,976,735.43	14,965,792.31
合计		436,398,007.51	830,894,133.22	719,522,026.50	547,770,114.23

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
江门江海花园南区地块(二、三、四号)	224010.1	约 263009.26	2007.12	95,022,597.49	81,624,071.49
江门兴南小区 D 地块	16419	约 68531	2011.5	2,612,596.60	2,612,596.60
江门江华小区 6 号				371,231.78	371,231.78
合计				98,006,425.87	84,607,899.87

(4) 工程施工

项 目	期末余额	年初余额
广州荔港南湾南区一期（南塔）工程	5,138,362.05	5,032,931.89
合 计	5,138,362.05	5,032,931.89

2、存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
库存商品	118,924.27			42,491.59	76,432.68
合 计	118,924.27			42,491.59	76,432.68

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	已使用	9.31%

4、存货的说明（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	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
江门江海花园	20,882.07	70,916.32	91,798.39			
江门天鹅湾	9,092,671.69	4,450,521.81	11,425,231.40		2,117,962.10	
北京天鹅湾	28,063,254.90	582,753.10	28,646,008.00			
三门峡天鹅湾		277,320.84			277,320.84	8.34%
合 计	37,176,808.66	5,381,512.07	40,163,037.79		2,395,282.94	

(六)可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
开放式基金	338,190.00	331,020.00
合 计	338,190.00	331,020.00

(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	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							
广州市东山投资公司	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

1、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	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
广州市东山投资公司	成本法	23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00	47.6	47.6		23,800,000.00		
成本法小计		23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00				23,800,000.00		
合计		23,800,000.00	23,800,000.00		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。

2、向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况: 无

(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	70,942,138.50	43,898,080.40	241,230.25	114,598,988.65
(1) 房屋、建筑物	70,942,138.50	43,898,080.40	241,230.25	114,598,988.65
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	7,870,854.64	2,802,679.57	7,004.74	10,666,529.47
(1) 房屋、建筑物	7,870,854.64	2,802,679.57	7,004.74	10,666,529.47
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	63,071,283.86	43,898,080.40	3,036,905.08	103,932,459.18
(1) 房屋、建筑物	63,071,283.86	43,898,080.40	3,036,905.08	103,932,459.18
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	63,071,283.86	43,898,080.40	3,036,905.08	103,932,459.18
(1) 房屋、建筑物	63,071,283.86	43,898,080.40	3,036,905.08	103,932,459.18
(2) 土地使用权				

1、本期折旧额 2,802,679.57 元。

2、报告期内尚有 47,924,822.02 元账面原值的投资性房地产未办妥产权证书。

3、期末投资性房地产原值余额中有 56,716,493.09 元用于抵押，详见附注八。

(十) 固定资产

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：	67,495,515.39	5,086,620.30		1,914,249.55	70,667,886.14
其中：房屋及建筑物	25,397,694.75				25,397,694.75
机器设备	20,684,082.77	1,109,120.00		1,648,019.93	20,145,182.84
运输工具	11,581,450.70	1,859,003.00			13,440,453.7
办公设备	8,127,287.17	320,424.80		197,490.22	8,250,221.75
其他设备	1,705,000.00	1,798,072.50		68,739.40	3,434,333.10
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	17,145,912.55	333.34	5,109,631.44	439,546.90	21,816,330.43
其中：房屋及建筑物	4,377,165.14		654,549.12		5,031,714.26
机器设备	4,455,612.65		1,932,470.68	186,383.21	6,201,700.12
运输工具	4,146,155.69	333.34	1,284,796.33		5,431,285.36
办公设备	3,386,621.82		815,296.28	186,804.85	4,015,113.25
其他设备	780,357.25		422,519.03	66,358.84	1,136,517.44

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	50,349,602.84	5,086,620.30	6,584,667.43	48,851,555.71
其中：房屋及建筑物	21,020,529.61		654,549.12	20,365,980.49
机器设备	16,228,470.12	1,109,120.00	3,394,107.40	13,943,482.72
运输工具	7,435,295.01	1,859,003.00	1,285,129.67	8,009,168.34
办公设备	4,740,665.35	320,424.80	825,981.65	4,235,108.50
其他设备	924,642.75	1,798,072.50	424,899.59	2,297,815.66
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	50,349,602.84	5,086,620.30	6,584,667.43	48,851,555.71
其中：房屋及建筑物	21,020,529.61		654,549.12	20,365,980.49
机器设备	16,228,470.12	1,109,120.00	3,394,107.40	13,943,482.72
运输工具	7,435,295.01	1,859,003.00	1,285,129.67	8,009,168.34
办公设备	4,740,665.35	320,424.80	825,981.65	4,235,108.50
其他设备	924,642.75	1,798,072.50	424,899.59	2,297,815.66

注：本期折旧额 5,109,631.44 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

7、期末固定资产原值余额中有 12,957,288.86 元的房屋建筑物用于抵押，详见附注八

(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	296,008.00	33,460.00		329,468.00
计算机软件	296,008.00	33,460.00		329,468.00
2、累计摊销合计	123,093.48	42,595.56		165,689.04
计算机软件	123,093.48	42,595.56		165,689.04

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、无形资产账面净值合计	172,914.52	33,460.00	42,595.56	163,778.96
计算机软件	172,914.52	33,460.00	42,595.56	163,778.96
4、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
计算机软件				
无形资产账面价值合计	172,914.52	33,460.00	42,595.56	163,778.96
计算机软件	172,914.52	33,460.00	42,595.56	163,778.96

注：本期摊销额 42,595.56 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	
鞍山喜达房地产开发有限公司		6,025,323.48		6,025,323.48	
合 计	730,000.00	6,025,323.48		6,755,323.48	

(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	216,678.00		99,996.00		116,682.00	
临时设施	1,784,846.86	1,092,629.19	973,090.75		1,904,385.30	
湖滨苑网球场	121,770.60		8,750.04		113,020.56	
装修款	30,750.44		7,687.56		23,062.88	
财产保费	3,772.86	26,224.87	25,626.96		4,370.77	
合 计	2,157,818.76	1,118,854.06	1,115,151.31		2,161,521.51	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	7,105,003.7	14,607,945.86
可抵扣亏损	16,255,218.17	6,255,861.25
未实现内部销售利润	6,695,736.54	6,020,984.55

项 目	期末余额	年初余额
预收售楼款	10,742,675.29	20,217,972.65
计提未付应付工资	268,471.36	47,581.04
可抵扣广告费	701,686.00	
小 计	41,768,791.06	47,150,345.35
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	9,547.50	7,755.00
小计	9,547.50	7,755.00

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	15,490,124.34	6,822,981.18
合 计	15,490,124.34	6,822,981.18

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	备注
2010		53,135.96	
2011	1,224,215.87	1,224,215.87	
2012	364,249.42	364,249.42	
2013	912,166.76	912,166.76	
2014	4,269,213.17	4,269,213.17	
2015	8,720,279.12		
合计	15,490,124.34	6,822,981.18	

4、应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
应纳税差异项目	
可供出售金融资产公允价值变动	38,190.00
小 计	38,190.00
可抵扣差异项目	
资产减值准备	28,011,603.06
未弥补亏损	65,020,872.64
未实现内部销售利润	26,782,946.16
预收售楼款	42,970,701.16
计提未付应付工资	1,073,885.44
可抵扣广告费	2,806,744.00
小 计	166,666,752.46

(十五) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	34,557,182.79	1,079,072.54	30,378,318.05		5,257,937.28
存货跌价准备	118,924.27			42,491.59	76,432.68
长期股权投资减值准备	23,800,000.00				23,800,000.00
合 计	58,476,107.06	1,079,072.54	30,378,318.05	42,491.59	29,134,369.96

(十六) 短期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	108,000,000.00	
保证借款	55,000,000.00	
合 计	163,000,000.00	0.00

注：资产负债表日后已偿还金额 80,000,000.00 元。

抵押说明详见附注八（一）

(十七) 应付账款

1、按账龄分析列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内	417,996,989.71	27,3313,100.21
1-2 年	186,625,598.29	56,386,444.08
2-3 年	46,684,523.11	7,546,087.38
3 年以上	8,981,230.07	6,286,076.50
合 计	660,288,341.18	343,531,708.17

2、期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、期末数中欠关联方情况：

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
广州豪城房产开发有限公司	4,400,000.00	
合 计	4,400,000.00	36,205.35

4、账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	期末余额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
北京金隅混凝土有限公司	2,704,300.75	未结算	
上海华通企业集团有限公司	6,074,368.20	未结算	
北京光亚市政公司	2,476,349.53	未结算	
北京星胜一星建筑材料有限公司	2,280,291.00	未结算	
福建省凤山石材集团有限公司	4,403,634.00	未结算	
北京洲际建筑装饰公司	2,555,916.00	未结算	
北京晋翔制冷公司	5,036,498.16	未结算	
北京京林园林绿化工程有限公司	2,262,178.35	未结算	
北京朝方供用电安装中心	3,755,563.22	未结算	
北京天下景观园林有限公司	2,693,281.63	未结算	

(十八) 预收账款

1、

项 目	期末余额	年初余额
预收账款	557,336,054.52	867,332,867.04
合 计	557,336,054.52	867,332,867.04

2、期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、期末数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：

项目名称	期末余额	年初余额	未结转原因
预收房款	172,535,855.23	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
北京天鹅湾五期	234,863,005.00	592,719,957.00		
北京朝阳雅筑	4,895,985.00	2,000,000.00		
北京天鹅湾一期	618,900.00	1,398,541.00		
北京天鹅湾二期		100,000.00		
北京天鹅湾三期	100,000.00	6,960,092.00		
北京天鹅湾四期	120,577,484.00	19,294,496.16		
北京天鹅湾 9#楼		112,145,126.00		

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
北京天鹅湾 10#楼	5,091,026.00			
江门江海花园	325,737.23	247,693.63		
江门兴南小区	554,910.00	733,910.00		
江门天鹅湾假日苑 1 街、2 街、8 街、10 街	4,095,541.00	7,316,480.00		
麻园路商铺（147、149、151 号）		7,643,236.00		
江门天鹅湾假日苑 3 街、5 街、12 街	30,000.00	102,980,151.02		
江门天鹅湾左岸苑（2、3、4、5、6 幢）	117,429,082.00		2011 年	95.06%
江门天鹅湾庄园苑（1、2、3 幢）	20,646,950.00		2011 年	29.35%
江门左岸苑 21 号	2,155,545.00		2011 年	50.08%
江门五邑路（221、223、225、227 号）	21,806,973.00		2011 年	80.73%
三门峡天鹅湾（1、2 幢）	1,671,498.00			
三门峡天鹅湾（3、6、7、12、13 幢）	14,417,500.00		2011 年	69.28%
三门峡天鹅湾别墅	2,943,890.00		2011 年	43.77%
广州天鹅湾装修工程款		11,182,763.00		
广州车位款	1,500,400.00			
其他	3,611,628.29	2,610,421.23		
合计	557,336,054.52	867,332,867.04		

（十九） 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	1,893,431.72	54,637,542.38	55,167,937.25	1,363,036.85
（2）职工福利费		4,813,896.19	4,813,896.19	
（3）社会保险费	57,729.56	4,966,187.68	5,015,907.71	8,009.53
（4）住房公积金	183,737.03	1,846,991.56	1,840,190.58	190,538.01
（5）辞退福利		199,250.00	199,250.00	
（6）工会经费和职工教育经费	1,298,001.96	613,009.89	342,118.63	1,568,893.22
合 计	3,432,900.27	67,076,877.70	67,379,300.36	3,130,477.61

（二十） 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	-16,197,523.95	-27,770,284.82
企业所得税	94,010,900.32	92,285,069.69
个人所得税	476,564.88	424,321.46
城市维护建设税	-1,127,072.55	-1,955,359.05
房产税	145,257.03	167,945.58

税费项目	期末余额	年初余额
土地增值税	-5,487,938.09	-4,167,889.82
教育费附加	-387,116.97	-816,885.28
堤防维护费	175,862.02	108,855.70
其他	24,206.36	
合 计	71,633,139.05	58,275,773.46

(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	290,144.92	243,290.33
短期借款应付利息	165,946.67	160,027.40
合 计	456,091.59	403,317.73

(二十二) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
国家股股利	200,000.00	200,000.00	
其他流通股股利	502,364.12	257,419.32	
合 计	702,364.12	457,419.32	

(二十三) 其他应付款

1、按账龄列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内	140,229,144.35	31,303,386.1
1-2 年	29,922,725.60	56,718,721.85
2-3 年	9,542,634.64	32,287,438.44
3 年以上	10,737,890.81	8,333,748.29
合 计	190,432,395.40	128,643,294.68

2、期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
广州市东山投资公司	541,033.00	880,433.00
广州城启集团有限公司	0	169,777.30
广州豪城房地产开发有限公司	0	92,000.00
合 计	541,033.00	1,142,210.30

4、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
代收契税	13,956,883.31	代收未办	
代收综合地价款	6,023,550.00	代收未办	
代收公共维修基金	4,023,903.00	代收未办	
拆迁补偿款	3,028,347.00		
江门市建设集团有限公司	2,914,421.01		
城市综合费	2,648,205.40		
使用房屋按金	2,127,855.27	租用房屋押金	

5、金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备 注
毕淞泗	50,691,622.90	往来款	
代收契税	42,918,455.31	代收代付	
厦门鑫兴荣建设发展有限公司	25,000,000.00	往来款	
鞍山市双鼎商品混凝土有限责任公司	17,000,000.00	往来款	
代收公共维修基金	16,755,505.80	代收代付	
代收综合地价款	6,049,960.00	代收代付	
代收办证费用	3,989,246.87	代收代付	
拆迁补偿款	3,028,347.00		
应付住房公积金	2,999,144.71		
江门市建设集团有限公司	2,914,421.01	往来款	
城市综合费	2,648,205.40	代收代付	
使用房屋按金	2,549,349.07	押金	

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债分类

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	49,340,000.00	46,555,000.00
合 计	49,340,000.00	46,555,000.00

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
抵押借款	49,340,000.00	46,555,000.00
合计	49,340,000.00	46,555,000.00

抵押说明详见附注八（一）

(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
广州市农村信用合作联社三元里信用社	2009-5-27	2011-5-27	RMB	5.9400%	19,340,000.00	
广州市农村信用合作联社三元里信用社	2009-5-27	2011-5-27	RMB	5.9400%	30,000,000.00	
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	2008-10-30	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
合 计					49,340,000.00	41,555,000.00

(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
抵押借款	46,050,000.00	191,930,000.00
合 计	46,050,000.00	191,930,000.00

抵押说明详见附注八(一)

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
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2009-9-25	2012-9-20	RMB	6.210%	8,050,000.00	
江门市新会区农村信用合作联社	2010-5-6	2012-4-20	RMB	6.480%	11,000,000.00	
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	0	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	0	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%	0	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	6.210%	27,000,000.00	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%	0	20,000,000.00
合计					46,050,000.00	180,000,000.00

(二十六) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
广州东华实业股份有限公司债券	300,000,000.00	2009-12-28	2015-12-28	300,000,000.00		25,500,000.00	25,500,000.00		294,750,000.00
合 计	300,000,000.00			300,000,000.00	0.00	25,500,000.00	25,500,000.00	0.00	294,750,000.00

注：债券年利率为 8.5%，每年付息。

(二十七) 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	10,825,000.00				-292,203.00		10,532,797.00
其中:							
境内法人持股	10,825,000.00				-292,203.00		10,532,797.00
境内自然人持股							
(4).外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	10,825,000.00				-292,203.00		10,532,797.00
2. 无限售条件流通股份							
(1).人民币普通股	289,175,000.00				292,203.00		289,467,203.00
(2).境内上市的外资股							
(3).境外上市的外资股							
(4).其他							
无限售条件流通股份合计	289,175,000.00				292,203.00		289,467,203.00
合 计	300,000,000.00				0.00		300,000,000.00

(二十八) 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				
小计	137,116,210.00	0.00	0.00	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				
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	23,265.00	5,377.50		28,642.50
（3）其他	48,076,969.85			48,076,969.85
小计	48,100,234.85	5,377.50		48,105,612.35
合 计	185,216,444.85	5,377.50		185,221,822.35

(二十九) 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	57,963,954.42	9,818,718.44		67,782,672.86
任意盈余公积	20,300,881.69			20,300,881.69
合 计	78,264,836.11	9,818,718.44	0.00	88,083,554.55

(三十) 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	295,060,941.11	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	295,060,941.11	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	73,817,482.79	
减：提取法定盈余公积	9,818,718.44	10%
应付普通股股利	30,000,000.00	
期末未分配利润	329,059,705.46	

(三十一) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,099,696,362.67	1,231,680,037.95
其他业务收入	8,459,369.41	5,426,329.24
营业成本	804,250,987.39	940,094,161.51

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房地产业	1,025,157,330.82	747,248,733.28	1,172,691,006.06	897,908,944.43
（2）服务业	22,142,686.38	14,182,852.88	20,926,006.98	14,182,738.90
（3）建筑施工业	52,396,345.47	42,670,443.23	38,063,024.91	27,938,908.43
合 计	1,099,696,362.67	804,102,029.39	1,231,680,037.95	940,030,591.76

3、主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房产销售	1,016,157,631.87	744,433,347.86	1,164,839,061.38	896,271,945.12
（2）房地产出租	8,999,698.95	2,815,385.42	7,851,944.68	1,636,999.31
（3）其他	22,142,686.38	14,182,852.88	20,926,006.98	14,182,738.90
（4）建筑安装	52,396,345.47	42,670,443.23	38,063,024.91	27,938,908.43
合 计	1,099,696,362.67	804,102,029.39	1,231,680,037.95	940,030,591.76

4、主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	817,181,458.16	634,775,019.71	1,001,697,546.66	802,926,843.30
华南地区	267,128,256.51	154,987,835.64	229,982,491.29	137,103,748.46
华中地区	15,386,648.00	14,339,174.04		
合 计	1,099,696,362.67	804,102,029.39	1,231,680,037.95	940,030,591.76

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 63,110,481.66 元，占公司本期全部营业收入的 5.70%。

(三十二) 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	64,330,494.74	63,272,209.21	3%、5%
城市维护建设税	4,439,300.98	4,448,849.96	7%
教育费附加	1,918,413.30	1,879,927.08	3%
土地增值税	9,955,829.11	15,049,744.92	超率累计税率
房产税	1,102,530.33	966,677.66	
合 计	81,746,568.46	85,617,408.83	

(三十三) 销售费用

本期销售费用发生额为 18,155,488.62 元，主要项目如下：

项 目	本期金额	上期金额
广告费	8,195,504.80	19,276,489.18
工资	4,883,006.52	7,699,443.82
代销手续费	85,440.00	4,296,348.24
诉讼费	402,719.50	
售楼部费用	1,523,303.30	

(三十四) 管理费用

本期管理费用发生额为 96,930,485.75 元，主要项目如下：

项 目	本期金额	上期金额
工资	44,412,465.98	37,224,993.18
业务招待费	16,930,132.21	11,998,393.52
社会保险费	4,976,799.43	5,021,663.79
办公费	5,585,467.23	4,859,713.68
差旅费	4,628,731.34	4,241,659.17
折旧费	4,603,177.21	3,992,084.40

(三十五) 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	34,579,650.66	2,622,811.96
减：利息收入	2,038,076.18	468,621.94
汇兑损益	408,613.92	61,114.48
其他	981,909.62	478,493.75
合 计	33,932,098.02	2,693,798.25

(三十六) 投资收益

1、投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	22,492,736.67	4,000,000.00
合 计	22,492,736.67	4,000,000.00

注：本期转让子公司北京东华基业投资有限公司确认投资收益 22,492,736.67 元。

(三十七) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	1,036,253.66	-1,739,326.99
存货跌价损失		118,924.27
合 计	1,036,253.66	-1,620,402.72

(三十八) 营业外收入

1、营业外收入分类

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,699.44	4,000.00	2,699.44
其中：处置固定资产利得	2,699.44	4,000.00	2,699.44
政府补助		396,000.00	
其他	1,245,838.73	1,110,783.63	1,245,838.73
合 计	1,248,538.17	1,510,783.63	1,248,538.17

2、政府补助明细

项 目	本期金额	上期金额	说明
北京市房山区平房乡税收返还补贴		396,000.00	
合 计		396,000.00	

(三十九) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	9,554.69	8,109.55	9,554.69
其中：固定资产处置损失	9,554.69	8,109.55	9,554.69
对外捐赠	145,000.00	16,000.00	145,000.00
其中：公益性捐赠支出	145,000.00	16,000.00	145,000.00
罚款支出	116,586.09		116,586.09
其他	8,521,242.88	336,334.15	8,521,242.88
合 计	8,792,383.66	360,443.70	8,792,383.66

注：本期北京博成房地产有限公司的迟交楼，需支付违约金、赔偿金、补偿费共计 8,503,207.67 元。

(四十) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	17,436,722.13	23,072,748.64
递延所得税调整	-2,289,951.16	2,812,300.96
合 计	15,146,770.97	25,885,049.60

(四十一) 其他综合收益

项 目	本期金额	上期金额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	7,170.00	83,070.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	1,792.50	20,767.50
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	5,377.50	62,302.50
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		
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	5,377.50	62,302.50

(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
收到大额往来款	354,608,719.02
暂收定金	19,653,642.00
代收契税、公共维修基金	33,289,893.00
代收办证费	4,979,586.27
利息收入	2,038,076.18
个人借支	3,130,123.76
合 计	417,700,040.23

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
支付大额往来款	350,878,357.61
支付契税、公共维修基金	40,578,485.50
管理费用中支付的现金	39,410,718.49
销售费用中支付的现金	12,674,483.38
支付办证费	4,478,455.48
退定金	1,466,896.00
财务费用手续费	488,786.52
合 计	449,976,182.98

3、支付的其他与投资活动有关的现金大额项目列示如下：

项 目	本期金额
处置子公司期末现金	300,345.90
合 计	300,345.90

4、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
发债手续费	161,000.00
合 计	161,000.00

(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	71,948,461.98	67,141,581.14
加：资产减值准备	1,036,253.66	-1,620,402.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,912,311.01	6,934,582.59
无形资产摊销	42,595.56	73,645.27
长期待摊费用摊销	1,048,484.64	1,210,986.25
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）	6,855.25	7,359.55
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0	750.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	34,882,809.10	2,683,926.44
投资损失（收益以“－”号填列）	-22,492,736.67	-4,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	5,381,554.29	10,300,553.18
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,792.50	0.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-318,169,741.10	-9,795,877.84
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-245,410,784.29	46,023,542.47
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	353,292,504.93	224,234,411.43
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-110,519,639.14	343,195,057.76
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	234,750,975.25	143,233,412.50
减：现金的期初余额	143,233,412.50	109,575,176.39
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	91,517,562.75	33,658,236.11

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	95,000,000.00	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	95,000,000.00	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	15,759,771.47	7,549,938.19
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	79,240,228.53	13,180,061.81
4、取得子公司的净资产		15,272,506.34
流动资产	154,127,612.09	92,553,261.81
非流动资产	284,912.67	20,246,894.38
流动负债	35,779,622.74	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	273,000,000.00	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	37,690,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	300,345.90	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,389,654.10	0.00
4、处置子公司的净资产	250,507,263.33	0.00
流动资产	243,665,257.01	
非流动资产	7,929,121.47	
流动负债	1,087,115.15	
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	234,750,975.25	143,233,412.50
其中：库存现金	4,076,421.18	2,949,766.84
可随时用于支付的银行存款	229,446,334.83	136,307,023.77
可随时用于支付的其他货币资金	1,228,219.24	
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	234,750,975.25	143,233,412.50

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	母公司对本 公司的持股 比例(%)	对本公司 的表决权 比例(%)	本公司 最终控制方	组织机构 代码
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	48.84	48.84	广州城启集团 有限公司	61861662-4

(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、（八）。

(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	组织机构代码
广州荔港南湾房地产有限公司	最终同一控制人	72190149-0
广州新豪斯建筑设计有限公司	最终同一控制人	9033685-8
广州市城启物业管理有限公司	最终同一控制人	71631630-X
广州城启集团有限公司	最终同一控制人	70839843-X
广州豪城房地产开发有限公司	最终同一控制人	61841697-2

(五) 关联交易说明

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

2、采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
广州豪城房产开发有限公司	购买资产	市场价	42,400,000.00	100		
广东新豪斯建筑设计有限公司	设计费	市场价	1,293,160.00	100	4,309,941.90	60.41
广州市城启物业管理有限公司	物业费	市场价	161,583.05	0.69	157,157.37	

3、出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
广州市荔港南湾房地产有限公司	建筑工程	招标方式	25,196,229.66	48.09	34,815,506.23	12.92
广州城启集团有限公司	建筑工程	招标方式	6,012,369.52	11.47	986,050.00	0.37
广州豪城房产开发有限公司	建筑工程	招标方式	3,746,081.99	7.15		

4、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
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	2010-1-1	2010-12-31	租赁合同	1,434,381.00
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	2010-1-1	2010-12-31	租赁合同	89,400.00
广州东华实业股份有限公司	广东新豪斯建筑设计有限公司	车位、房产	2010-1-1	2010-12-31	租赁合同	309,480.00
广州东华实业股份有限公司	广州市城启物业管理有限公司	车位	2010-1-1	2010-12-31	租赁合同	2,400.00
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	2010-1-1	2010-12-31	租赁合同	105,600.00

5、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州粤泰集团有限公司 广州城启集团有限公司	广州东华实业股份有限公司	4,934.00	2009-5-27	2011-5-27	否
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	广州东华实业股份有限公司	8,000.00	2010-1-26	2011-1-26	否
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	2,700.00	2009-6-25	2019-6-24	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	2,800.00	2010-10-11	2011-10-9	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	2,000.00	2010-10-13	2011-10-12	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	2,500.00	2010-12-1	2011-11-30	否
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	805.00	2009-9-16	2019-9-16	否
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	1,100.00	2010-5-6	2018-3-2	否
广州东华实业股份有限公司	三门峡东华房地产开发有限公司	1,000.00	2010-8-31	2011-8-30	否
合计		25,839.00			

6、关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交 易内容	关联交 易类型	关联交 易定价 原则	本期金额		上期金额	
				金额	占同类交易 比例(%)	金额	占同类交 易比例(%)
广州城启集团有限公司	资产 置换		市场评 估价	27,300.00	100%		

7、其他关联交易：无

8、关联方应收应付款项（金额单位：万元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
应收账款			
	广州荔港南湾房地产有限公司	900.16	397.70
	广州城启集团有限公司	262.30	
	广州豪城房产开发有限公司	279.03	
预付账款			
	广东新豪斯建筑设计有限公司	2.34	
应付账款			
	广东新豪斯建筑设计有限公司		3.62
	广州豪城房产开发有限公司	440.00	
其他应付款			
	广州市东山投资公司	54.10	88.04
	广州城启集团有限公司		16.98
	广州豪城房产开发有限公司		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

本公司本期未发生未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

（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 2010 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联社三元里信用社贷款 5,000.00 万元，期末贷款余额 4,934.00 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 房，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、 本公司以江南大道中 99 号广州益丰搪瓷厂地段土地（建筑面积 6,476.00 平方米）为抵押物（抵押物评估价值 18,015.69 万元），向广州市农村信用合作社三元里信用联社 8,000.00 万元，期末贷款余额 8,000.00 万元。

3、 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联社礼乐信用社贷款 3,000.00 万元，期末贷款余额 2,700.00 万元。

4、 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 850.00 万元，期末贷款余额 805.00 万元。

5、 江门市东华房地产开发有限公司以江海花园以南,五邑路以北地段（建筑面积 7,942.00 平方米）为抵押物(抵押物评估价值 1,095.99 万元)和天鹅湾假日苑 1 号车库为抵押物（抵押物评估价值 1,402 万元），向江门市新会区农村信用合作联社贷款 1,100 万元，期末贷款余额 1,100.00 万元。

6、 广东省富银建筑工程有限公司向平安银行广州分行贷款 2,800.00 万元，本公司以广州市东风东路 836 号三座 1801-1806 房、四座 1801-1805 房（抵押物评估价值 1,005.39 万元）、广州市淘金北路 71 号 302 房（抵押物评估价值 89.11 万元）、广州市淘金北路 71 号 308 房（抵押物评估价值 262.63 万元）、广州市淘金北路 73 号 306 房（抵押物评估价值 212.80 万元）、广州市南洲路北丽华街 54、60、68、75 号二楼（抵押物评估价值 3,496.83 万元）为抵押物，期末贷款余额 2,800.00 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：江海区麻三沙冲围（银泉花园侧）西南地块 15,232.00 平方米，评估价值 4,172.46 万元；江海区江海花园麻园路以南地段 18,968.00 平方米，评估价值 5,617.50 万元；江海

区东海路侧东海花园地段 5,280.50 平方米，评估价值 1,066.77 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 层等处房地产，评估价值 17,343.30 万元；
- (4) 江门市江海花园、兴南小区、新南里、南苑商城等多处房产、车位、商铺，评估价值 6,477.30 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

资产负债表日后利润分配情况说明：根据 2011 年 3 月 31 日董事会决议，2010 年度利润不进行分配，不转增资本。

十、 其他重要事项说明

(一) 租赁

经营租赁租出

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	103,932,459.18	63,071,283.86

(二) 其他重要事项

1、本公司在报告期内向关联方广州豪城房地产开发有限公司购入南岸路 63 号 1901 室等房产，总成交价 42,400,000 元，截止报告日止，相关过户手续尚在办理中。

2、2010 年 2 月 10 日公司第六届董事会第十一次会议及 2010 年 3 月 1 日公司第六届董事会第十二次会议通过《关于与喜达控股有限公司在鞍山以中外合资公司的方式共同开发鞍山市广州东华实业股份有限公司 2010 年半年度报告 13DH-2010-001 地块的中外合资合同》。本公司在鞍山参投喜达控股有限公司的独资公司鞍山喜达房地产开发有限公司，本公司投入人民币 9500 万元，其中一部分投资款按工商登记要求转为注册资本金，剩余投资款以溢价方式转为该公司的资本公积金，并占鞍山喜达房地产开发有限公司的 75% 股权，双方按比例分享利润和分担风险及亏损。

详见《中国证券报》、《上海证券报》本公司 2010 年 3 月 3 日公司临 2010—005、006 号公告。截止期末，本公司及合作方的出资已经全部到位。鞍山喜达房地产开发有限公司已经办理完成工商变更手续，并获得外经贸主管部门同意此次合资内容的批准文件。经确定鞍山喜达房地产开发有限公司的收购合并日为 2010 年 3 月 31 日。

3、为了公司经营的需要，理顺公司股权架构，2010 年3 月31 日本公司第六届董事会第十三次会议审议同意对本公司及控股子公司北京东华基业投资有限公司（以下简称“东华基业”）的股权结构进行调整，将东华基业持有的北京城启天鹅湾物业房地产有限公司、北京博成房地产经纪有限公司、北京东华虹湾房地产开发有限公司、北京天工苑装饰工程有限公司、北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司、三门峡东华房地产开发有限公司的股权全部转为本公司持有。东华基业为本公司实际控制100%的子公司，其股权比例为：本公司占90%，本公司100%控股的子公司江门市东华房地产开发有限公司占10%。东华基业持有的公司及股权比例分别为：北京城启天鹅湾物业管理有限公司93.33%股权、北京博成房地产经纪有限公司10%股权、北京东华虹湾房地产开发有限公司70%股权、北京天工苑装饰工程有限公司90%股权、北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司90.91%股权、三门峡东华房地产开发有限公司20%股权。详见《中国证券报》、《上海证券报》本公司2010 年4 月3 日公司临2010—007 公告。截止2010年12月31日，上述公司的股权变更手续已经办理完毕。经确定北京东华基业投资有限公司的股权转换日为2010年3月31日。

（三） 以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

项目	年初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）					
2.衍生金融资产					
3.可供出售金融资产	331,020.00	7,170.00			338,190.00
金融资产小计	331,020.00	7,170.00			338,190.00
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
上述合计	331,020.00	7,170.00			338,190.00
金融负债					

十一、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种 类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
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	48,762.00	61.91	2,438.10	100	74,088.40	71.18	3,704.42	100
其他不重大应收账款	30,000.00	38.09			30,000.00	28.82		
合 计	78,762.00	100	2,438.10	100	104,088.40	100	3,704.42	100

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	48,762.00	100	2,438.10	74,088.40	100	3,704.42
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合 计	48,762.00	100	2,438.10	74,088.40	100	3,704.42

2、本期转回或收回应收账款情况：无

3、本报告期实际核销的应收账款情况：无

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	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
应收购房款	30,000.00	1-2 年	38.09
应收租金	48,762.00	1 年以内	61.91

(二) 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			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
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	4,295,116.36	1.32	1,281,116.22	100	5,217,152.62	7.73	1,537,306.65	100
其他不重大其他应收款	320,905,588.16	98.68			62,299,316.00	92.27		
合 计	325,200,704.52	100	1,281,116.22	100	67,516,468.62	100	1,537,306.65	100

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	14,954.76	0.35	747.74	58,712.76	1.12	2,935.64
1 至 2 年	16,000.00	0.37	1,120.00	11,604.96	0.22	812.35
2 至 3 年				52,459.08	1.01	5,245.91
3 年以上	4,264,161.60	99.28	1,279,248.48	5,094,375.82	97.65	1,528,312.75
合 计	4,295,116.36	100	1,281,116.22	5,217,152.62	100	1,537,306.65

2、本期转回或收回其他应收款情况：无

3、本报告期实际核销的其他应收款情况：无

4、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。

5、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
北京东华虹湾房地产开发有限公司	子公司	247,862,049.94	1 年以内	76.22	往来款
三门峡东华房地产开发有限公司	子公司	42,605,845.53	1 年以内、1-2 年	13.10	往来款
西安东华置业有限公司	子公司	29,000,000.00	1 年以内	8.92	往来款
东城财务有限公司		3,036,725.12	3 年以上	0.93	往来款
信宜市信誉建筑工程有限公司	子公司	1,000,000.00	1 年以内	0.31	往来款

6、其他应收款关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款 总额的比例(%)
北京东华虹湾房地产开发有限公司	子公司	247,862,049.94	76.22
三门峡东华房地产开发有限公司	子公司	42,605,845.53	13.10
西安东华置业有限公司	子公司	29,000,000.00	8.92
信宜市信誉建筑工程有限公司	子公司	1,000,000.00	0.31
广州住友房地产开发有限公司	子公司	431,405.45	0.13
合 计		320,899,300.92	98.68

(三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	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
合营企业：											
	权益法										
联营企业：											
广州市东山投资公司	成本法	23,800,000.00	23,800,000.00	0.00	23,800,000.00	47.60	47.60		23,800,000.00		
成本法小计											
子公司：											
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	90.00	90.00				
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	90.00	90.00				
北京东华基业投资有限公司	成本法	0.00	217,788,272.51	-217,788,272.51	0.00	0.00	0.00				
北京博成房地产有限公司	成本法	101,144,264.06	101,144,264.06	0	101,144,264.06	100.00	100.00				
江门市东华房地产开发有限公司	成本法	99,190,500.51	99,190,500.51	0	99,190,500.51	100.00	100.00				
三门峡东华房地产开发有限公司	成本法	49,006,638.06	40,000,000.00	9,006,638.06	49,006,638.06	100.00	100.00				
信宜市信誉建筑工程公司	成本法	730,000.00	730,000.00	0.00	730,000.00	100.00	100.00				
广东省富银建筑工程有限公司	成本法	55,272,506.34	15,272,506.34	40,000,000.00	55,272,506.34	100.00	100.00				
沈阳东华弘玺房地产有限公司	成本法	94,000,000.00	18,800,000.00	75,200,000.00	94,000,000.00	94.00	94.00				
鞍山喜达房地产开发有限公司	成本法	95,000,000.00		95,000,000.00	95,000,000.00	75.00	75.00				
北京天鹅湾物业管理有限公司	成本法	650,441.00		650,441.00	650,441.00	93.33	93.33				
北京博成房地产经纪有限公司	成本法	5,334,174.68		5,334,174.68	5,334,174.68	10.00	100.00	间接持股			
北京东华虹湾房地产开发有限公司	成本法	206,166,371.63		206,166,371.63	206,166,371.63	70.00	70.00				

被投资单位	核算方法	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
北京天工苑装饰工程有限公司	成本法	10,793,098.57		10,793,098.57	10,793,098.57	90.00	100.00	间接持股			
北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司	成本法	0.00		0.00	0.00	90.91	99.39	间接持股			
信宜市东信贸易服务有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00				
西安东华置业有限公司	成本法	51,330,000.00		51,330,000.00	51,330,000.00	70.00	70.00				
成本法小计		786,905,293.82	501,212,842.39	285,692,451.43	786,905,293.82						
合 计		810,705,293.82	525,012,842.39	285,692,451.43	810,705,293.82				23,800,000.00		

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	11,963,259.05	25,609,326.56
其他业务收入	853,910.27	575,630.04
营业成本	7,131,666.90	7,186,720.07

2、主营业务（分行业）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	11,963,259.05	6,992,008.90	25,609,326.56	7,123,283.32
合 计	11,963,259.05	6,992,008.90	25,609,326.56	7,123,283.32

3、主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房产销售	2,709,622.10	4,176,623.48	17,555,151.88	5,486,284.01
（2）房地产租赁	9,253,636.95	2,815,385.42	8,054,174.68	1,636,999.31
合 计	11,963,259.05	6,992,008.90	25,609,326.56	7,123,283.32

4、主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	11,963,259.05	6,992,008.90	25,609,326.56	7,123,283.32
合 计	11,963,259.05	6,992,008.90	25,609,326.56	7,123,283.32

5、公司前五名客户营业收入总额为 5,385,748.60 元，占公司本年全部营业收入的 42.02%。

(五) 投资收益

1、投资收益明细

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	27,911,727.49	4,000,000.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		

项 目	本期金额	上期金额
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
子公司分利	107,100,000.00	96,000,000.00
合 计	135,011,727.49	100,000,000.00

2、按成本法核算的长期股权投资收益：无

3、按权益法核算的长期股权投资收益：无

(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	98,187,184.44	94,004,975.33
加：资产减值准备	-257,456.75	-1,370,214.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,147,880.14	1,014,674.99
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	8,750.04	8,750.04
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	33,885,203.60	2,627,879.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-135,011,727.49	-100,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,738,844.90	103,597.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-92,076,831.12	-190,747,963.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,937,274.03	84,379,288.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	111,930,222.60	131,669,163.33
其他		2,662,252.25
经营活动产生的现金流量净额	5,137,106.53	24,352,405.01
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		

项 目	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	95,030,661.39	12,875,225.26
减：现金的期初余额	12,875,225.26	20,369,888.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	82,155,436.13	-7,494,663.47

十二、 补充资料

(一)当期非经常性损益明细表

项 目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-6,855.25	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,536,990.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
转让所属非上市非主业公司股权（产权）收益	22,492,736.67	转让子公司北京东华基业投资有限公司的股权收益

项 目	本期金额	说明
所得税影响额	1,852,314.05	
少数股东权益影响额（税后）	76.38	
合 计	16,801,281.61	

（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	8.38%	0.246	0.246
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.48%	0.190	0.190

（三） 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率%	变动原因
货币资金	234,750,975.25	143,233,412.50	63.89	本年发行公司债券增加
应收账款	21,138,673.39	10,014,322.46	111.08	应收未收楼款增加
其他应收款	41,882,185.74	88,293,319.39	-52.56	资产置换转让东华基业股权, 相应其他应收款项减少
投资性房地产	103,932,459.18	63,071,283.86	64.79	与关联方资产置换增加房产
短期借款	163,000,000.00			增加贷款
应付账款	660,288,341.18	343,531,708.17	92.21	北京天鹅湾预估拆迁补偿增多
预收款项	557,336,054.54	867,332,867.04	-35.74	当年预售收款减少
其他应付款	190,432,395.40	128,643,294.68	48.03	控股子公司股东个人借款增加
长期借款	46,050,000.00	191,930,000.00	-76.01	发行债券偿还贷款
应付债券	294,750,000.00			本年新发行债券
销售费用	18,155,488.62	32,420,125.73	-44.00	本期签约销售同比减少
财务费用	33,932,098.02	2,693,798.25	1159.64	发行债券利息增加
投资收益	22,492,736.67	4,000,000.00	462.32	转让子公司股权收益
营业外支出	8,792,383.66	360,443.70	2339.32	迟交楼违约金
所得税费用	15,146,770.97	25,885,049.60	-41.48	主要是利润总额减少

十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司（董事会）于 2011 年 3 月 31 日批准报出。

广州东华实业股份有限公司
二〇一一年三月三十一日