

**广东万泽实业股份有限公司**

**2010 年半年度报告**

**Wedge 万泽**

**2010 年 8 月 19 日**

# 目 录

<b>第一节</b>	<b>重要提示 .....</b>	<b>1</b>
<b>第二节</b>	<b>公司基本情况.....</b>	<b>2</b>
<b>第三节</b>	<b>股本变动和主要股东持股情况.....</b>	<b>5</b>
<b>第四节</b>	<b>董事、监事、高级管理人员情况.....</b>	<b>7</b>
<b>第五节</b>	<b>董事会报告.....</b>	<b>8</b>
<b>第六节</b>	<b>重要事项.....</b>	<b>11</b>
<b>第七节</b>	<b>财务报告.....</b>	<b>15</b>
<b>第八节</b>	<b>备查文件.....</b>	<b>84</b>

## **第一节 重要提示**

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

公司所有董事均出席了董事会会议，董事会会议一致同意本报告。没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告的真实性、准确性、完整性无法保证或提出异议。

公司董事长林伟光先生、总经理黄振光先生、财务总监赵国华先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 第二节 公司基本情况

### 一、公司基本情况

(一) 公司法定中文名称: 广东万泽实业股份有限公司

公司法定英文名称: GUANGDONG WEDGE INDUSTRIAL CO.,LTD.

(二) 公司法定代表人: 林伟光

(三) 公司董事会秘书: 黄曼华

联系地址: 汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

电 话: (0754) 88857191

传 真: (0754) 88857199

电子信箱: sdla@pub.shantou.gd.cn

(四) 公司证券事务代表: 蔡岳雄

联系地址: 汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

联系电话: (0754) 88857179

传 真: (0754) 88857179

电子信箱: caiyx@wedge.com.cn

(五) 公司注册地址: 广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

公司办公地址: 广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

邮政编码: 515041

电子信箱: sdla@pub.shantou.gd.cn

(六) 公司选定的信息披露报刊: 《证券时报》、《中国证券报》

刊载公司年度报告的中国证监会指定网站网址: <http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点: 公司办公室

(七) 公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

股票简称: 万泽股份 股票代码: 000534

(八) 其他有关资料

公司首次注册登记日: 1992 年 10 月 25 日;

公司最近一次变更注册登记日: 2009 年 9 月 10 日;

企业法人营业执照注册号: 440500000065120;

税务登记号码：440501192754762；

组织机构代码：19275476-2；

公司聘请的会计师事务所名称：立信会计师事务所有限公司；

会计师事务所办公地址：上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼。

## 二、主要财务数据与指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	1,353,024,724.59	1,341,248,751.16	0.88%
归属于上市公司股东的所有者权益	563,005,909.01	598,535,907.27	-5.94%
股本	255,111,096.00	255,111,096.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.2069	2.3462	-5.94%
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入	125,707,542.10	178,469,426.32	-29.56%
营业利润	15,273,038.41	1,858,433.49	721.82%
利润总额	15,138,756.97	1,779,803.23	750.59%
归属于上市公司股东的净利润	-5,728,736.33	-7,209,646.35	20.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,438,093.80	-7,676,305.63	3.10%
基本每股收益 (元/股)	-0.0225	-0.0283	20.49%
稀释每股收益 (元/股)	-0.0225	-0.0283	20.49%
净资产收益率 (%)	-1.02%	-1.24%	增加 0.22 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-13,712,985.14	190,221,099.87	-107.21%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.0538	0.7456	-107.22%

注：非经常性损益项目及金额

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	12,308.16	
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	2,325,765.37	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-146,589.60	
所得税影响额	-482,126.46	
合计	1,709,357.47	-

### 第三节 股本变动和主要股东持股情况

#### 一、股本变动情况

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	47,752,401	18.72%				-101,119	-101,119	47,651,282	18.68%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	47,647,929	18.68%						47,647,929	18.68%
其中：境内非国有法人持股	47,647,929	18.68%						47,647,929	18.68%
境内自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
5、高管股份	104,472	0.04%				-101,119	-101,119	3,353	0.00%
二、无限售条件股份	207,358,695	81.28%				101,119	101,119	207,459,814	81.32%
1、人民币普通股	207,358,695	81.28%				101,119	101,119	207,459,814	81.32%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	255,111,096	100.00%						255,111,096	100.00%

#### 二、股东情况介绍

(一) 截止报告期末，公司的股东总人数为 47,598 户。

(二) 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况（单位：股）：

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万泽集团有限公司	境内非国有法人	18.68%	47,647,929	47,647,929	47,647,929
汕头市电力开发公司	国家	2.63%	6,706,517	0	0
中国信达资产管理公司	国有法人	1.67%	4,251,390	0	0
汕头市城市建设开发总公司	境内非国有法人	1.58%	4,023,000	0	0

中国建设银行—鹏华盛世创新股票型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	1.37%	3,499,811	0	0
陆翠玉	境内自然人	0.64%	1,632,049	0	0
黄海清	境内自然人	0.63%	1,603,714	0	0
是晓东	境内自然人	0.63%	1,597,614	0	0
深圳市东大投资发展有限公司	境内非国有法人	0.53%	1,351,176	0	0
邓春英	境内自然人	0.49%	1,243,999	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
汕头市电力开发公司		6,706,517		人民币普通股	
中国信达资产管理公司		4,251,390		人民币普通股	
汕头市城市建设开发总公司		4,023,000		人民币普通股	
中国建设银行—鹏华盛世创新股票型证券投资基金(LOF)		3,499,811		人民币普通股	
陆翠玉		1,632,049		人民币普通股	
黄海清		1,603,714		人民币普通股	
是晓东		1,597,614		人民币普通股	
深圳市东大投资发展有限公司		1,351,176		人民币普通股	
邓春英		1,243,999		人民币普通股	
黄淑美		1,220,466		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中 1-3 名股东均与其他股东不存在关联关系，也不存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知以上无限售条件股东之间是否存在关联关系，也未知无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

(三) 限售股份变动情况表

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
万泽集团有限公司	47,647,929	0	0	47,647,929	股份质押	解除质押之后
黄曼华	2,406	602	0	1,804	高管持股	每年 25%解除限售
林楚成	2,066	517	0	1,549	监事持股	每年 25%解除限售
林诚东	100,000	100,000	0	0	高管持股（已离任）	2010 年 3 月
合计	47,752,401		0	47,651,284	—	—

(四) 公司控股股东情况：报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变化。



## **第四节 董事、监事、高级管理人员情况**

**一、报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有的公司股票变动情况；**

报告期内，董事、监事、高管人员所股公司股票没有变动。

**二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员无变动情况。**

## 第五节 董事会报告

### 一、公司总体经营状况回顾

2010 年上半年,国家延续 2009 年年底的政策基调,持续出台了一系列对房地产业的宏观调控政策,包括从信贷政策调整到供应结构调整、从规范土地供应到规范期房销售、从增加供应到限制需求,尤其新“国十条”等政策措施的出台,使房地产市场出现质的变化,市场过热的需求得到遏制,房地产价格过快增长的势头得到控制、部分地区有所回落,房地产市场交投清淡、进入调整期,房地产业的发展面临重大考验。目前公司主营业务继续保持以房地产业为主、电力生产为辅的经营格局,本报告期实现主营业务收入 12,436.10 万元,同比下降 30.10%;实现净利润-572.87 万元,同比增加 20.54%。

房地产经营方面,报告期内公司控股子公司万泽地产之全资子公司北京市万泽碧轩房地产开发有限公司在北京投资开发的“又一村云顶水天嘉园”(市场推广名称“万泽·御河湾”)项目实现销售收入 9523.33 万元,实现净利润 2550.60 万元,由此带给上市公司净利润 1332.64 万元。

电厂方面,报告期发电量 4,424.40 万千瓦时,售电量 3,814.305 万千瓦时,供热量 10,110.00 吨,售汽量 8,161.00 吨,营业总收入 2637.11 万元,净利润-803.75 万元。

投资方面,报告期所取得的投资收益约 252 万元。

### 二、报告期经营活动情况分析

(一)报告期内营业总收入、营业利润、归属于上市公司股东净利润同比变化情况:

单位:万元

项 目	金 额		增减比率 (%)
	本期数	上年同期数	
营业总收入	12,570.75	17,846.94	-29.56%
营业利润	1,527.30	185.84	721.84%
归属于普通股股东净利润	-572.87	-720.96	20.54%

注: ①营业总收入同比减少 29.56%, 主要是房产项目结转销售收入减少和售电、售汽减少的原因;

②营业利润同比大增 712.76%, 主要是本期减少银行借款, 相应减少财务费用, 以及本期转回计提的资产减值损失的原因。

(二) 占报告期内主营业务收入或主营业务利润 10%以上的行业及产品情况

报告期内,公司主营业务收入主要来源于北京万泽碧轩开发的“又一村云顶水天嘉园”

(市场推广名称“万泽·御河湾”)项目结转的销售收入和热电一厂的售电、售汽收入。

1、主营业务分行业情况

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
工业	2,636.25	2,978.94	-13.00%	-35.11%	-33.14%	减少 3.33 个百分点
商业	276.52	273.79	0.99%	-	-	-
房地产业	9,523.33	4,091.47	57.04%	-30.21%	-34.29%	增加 2.67 个百分点
主营业务分产品情况						
电力、蒸汽	2,636.25	2,978.94	-13.00%	-35.11%	-33.14%	减少 3.33 个百分点
商业	276.52	273.79	0.99%	-	-	-
又一村项目房产销售	9,523.33	4,091.47	57.04%	-30.21%	-34.29%	增加 2.67 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	9,523.33	-30.21%
汕头	2,636.25	-35.11%
深圳	276.52	-

(三) 报告期内利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力发生重大变化说明

单位：万元

项目名称	本期数	上年同期数	增减幅度	变动原因
营业总收入	12,570.75	17,846.94	-29.56%	主要是减少房产项目销售收入所致。
营业总成本	7,354.15	10,763.10	-31.67%	同上
期间费用	2,892.59	4,770.42	-39.36%	主要本期减少银行借款，相应减少借款利息所致。
利润总额	1,513.88	177.98	750.59%	主要是本期减少银行借款，相应减少财务费用，以及本期转回计提的资产减值损失的原因。
净利润	-572.87	-720.96	20.54%	同上

(四) 报告期不存在对利润产生重大影响的其他经营业务活动

(五) 经营中的问题与困难

1、由于房地产业受政府宏观政策与行业政策的影响较大，因此，随着国家宏观调控力度的加大，以及对开发商贷款的收紧和利率政策调整，将影响到公司房地产开发业务的推进，一定程度上制约了公司的持续经营。

2、电厂机组设备老化，已有部分机组关停，市场煤价继续稳中盘升，电力生产将面临较大的亏损局面。

3、为确保公司的可持续发展和解决同业竞争，在 2009 年，公司已启动了通过非公开发行股份购买资产方式获取公司发展所需土地资源的重大资产重组事项，并取得中国证监会并购重组委审核并有条件通过，但截止目前尚未取得证监会的核准文件。公司将继续跟进推动有关重组事项。

### **三、报告期内的投资情况**

（一）报告期内，公司无募集资金或以前期间募集资金的使用延续到报告期。

（二）报告期内，非募集资金无投资。

### **四、报告期内公司无调整年度经营计划情况**

## 第六节 重要事项

### 一、公司治理方面

公司继续逐步完善的公司治理结构,确保公司的运作水平得到持续的提高。报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所发布的有关公司治理的规范性文件要求,进一步建立健全各项管理制度。按照中国证监会《关于做好上市公司2009 年年度报告及相关工作的公告》的要求,公司制定了《董事、监事和高管持有本公司股份及其变动管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、内幕信息及知情人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等一系列内部控制规范制度,确保公司信息披露的真实、准确、完整和及时,切实维护全体股东利益。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开、独立运作,公司涉及重大投资、关联交易等均严格按照相关规定履行决策程序和履行信息披露义务,控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况。

### 二、公司2009 年度利润分配方案和执行情况

2010 年 5 月 10 日,公司召开 2009 年度股东大会,审议通过公司 2009 年度利润分配方案:以现有总股本 255,111,096 股为基数,每 10 股分配现金股利 1.5 元(含税)本。公司于 2010 年 5 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》上刊登了《2009 年度分红派息实施公告》。2009 年度利润分配于 2010 年 5 月 20 日实施完成。

### 三、公司半年度利润分配、公积金转增股本情况说明

公司 2010 年半年度不进行利润分配及公积金转增股本。

### 四、报告期内,公司重大诉讼、仲裁事项

2010 年 3 月,北内集团总公司以借款合同纠纷为由,向北京市朝阳区人民法院起诉,以北京市万泽宏润房地产开发有限公司为第三被告,要求被告共同偿还借款 2850 万元以及相应利息,共计 38,960,442.33 元。

北京市朝阳区人民法院于 2010 年 5 月 27 日进行了庭前调查,目前该案正处于法院调查相关诉讼主体资格程序之中。

### 五、报告期内,公司无重大资产收购、出售或处置情况

### 六、报告期内,公司无重大关联交易情况

## 七、重大合同及履行情况

(一) 报告期内，公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁公司资产的事项。

(二) 报告期内，公司无重大担保事项情况

(三) 其它重大合同

1、2010年6月8日公司召开第七届董事会第八次会议，审议通过《关于公司向银行申请4000万元流动资金贷款的议案》，用途为公司属下热电一厂购买燃料。

2、控股子公司热电一厂2008年3月11日与惠来粤东电力燃料有限公司签订了15万吨的《煤炭供需合同》，当年进仓55,683.00吨。期间因煤炭市场价格变动较大，双方先后于2008年12月1日和2009年8月3日签订了《煤炭供需合同补充协议》，将合同单价从原来的680元/吨更改为610元/吨（含税），继续履行剩余的9.4万吨。截止本报告期末已进仓并开票结算58,334.00吨，剩余35,666.00吨尚未履行。

3、2010年6月23日，控股子公司热电一厂与广州市纳银贸易发展有限公司签订了10万吨的《煤炭购销合同》，汕头港到岸价680元/吨。目前已预付款项4000万元。

## 八、公司报告期末涉及股权激励事项

**九、报告期内，公司或持有公司股份5%以上（含5%）的股东没有发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能发生重要影响的承诺事项。**

## 十、委托理财事项

报告期内，公司没有发生委托理财事项。

## 十一、其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

(一) 2009年8月10日公司召开2009年第一次临时股东大会，审议通过公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易等议案，公司重大资产重组及发行股份购买资产暨关联交易事项已于2009年12月7日经中国证监会并购重组委审核并获有条件通过，截至目前尚未取得本次重组的核准文件。2010年8月4日公司召开2010年第一次临时股东大会，同意延长公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易决议有效期12个月至2011年8月9日，同意延长授权董事会办理重大资产重组相关事项期限的决议有效期12个月至2011年8月9日。

(二) 北京市万泽碧轩房地产开发有限公司根据原协议有关条款的约定，于2010年5月24日收购了深圳市联合蓝海投资有限公司持有北京市万泽宏润房地产开发有限公司5%

的注册股权，并完成了工商变更手续。此次收购完成后，北京碧轩房地产公司持有北京万泽宏润房地产开发有限公司百分之百股权，使北京宏润成为其全资子公司。

## 十二、报告期内公司证券投资情况

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	期末持有数量 (股)	期末账面值	占期末证券总 投资比例 (%)	报告期损益
1	股票	601857	中国石油	193,480.00	14,000	143,500.00	1.81%	-49,980.00
2	股票	300080	新大新材	43,400.00	1,000	36,000.00	0.45%	-7,400.00
3	股票	300083	劲胜股份	54,000.00	1,500	42,675.00	0.54%	-11,325.00
4	股票	300082	奥克股份	170,000.00	2,000	135,100.00	1.70%	-34,900.00
5	股票	002410	广联达	87,000.00	1,500	78,225.00	0.99%	-8,775.00
6	股票	002416	爱施德	247,500.00	5,500	216,865.00	2.74%	-30,635.00
7	股票	002419	天虹商场	340,000.00	8,500	290,615.00	3.67%	-49,385.00
8	股票	002418	康盛股份	69,930.00	3,500	59,045.00	0.74%	-10,885.00
9	股票	601100	唐山港	139,400.00	17,000	139,400.00	1.76%	0.00
10	股票	002440	闰土股份	187,200.00	6,000	187,200.00	2.36%	0.00
期末持有的其他证券投资				6,664,650.00	-	6,664,650.00	83.38%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	2,529,050.37
合计				8,130,940.00	-	7,993,275.00	100%	2,325,765.37

## 十三、独立董事对控股股东及其关联方占用公司资金情况、对外担保情况的专项说明及独立意见

公司不存在在报告期内或以前期间发生但延续到报告期的控股股东、实际控制人或其他关联方占用资金的情况；报告期公司无新增对外担保情形，也不存在累计担保事宜。

## 十四、报告期内公司董事会及董事没有受到中国证监会专项稽查、中国证监会行政处罚通报批评、证券交易所公开谴责的情形。公司董事、管理层有关人员没有被采取司法强制措施的情况。

## 十五、报告期内公司存在重要资产对外抵押、担保的情况

报告期内公司没有新增对外担保事项。

## 十六、公司报告期内没有接待调研、沟通、采访等活动情况

## 十七、本报告期内公司信息披露情况

日期	报刊名称	披露网站	事 项
2010-4-16	《证券时报》 《中国证券报》	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	1、 第七届董事会第六次会议决议公告； 2、 第七届监事会第三次会议决议公告； 3、 2009 年度报告摘要； 4、 关于召开 2009 年度股东大会通知
2010-4-28	《证券时报》 《中国证券报》	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	1、 2010 年第一季度报报告； 2、 2010 年半年度业绩预亏公告
2010-5-5	《证券时报》 《中国证券报》	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	关于召开 2009 年度股东大会通知的更正
2010-5-11	《证券时报》 《中国证券报》	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	2009 年度股东大会决议公告
2010-5-14	《证券时报》 《中国证券报》	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	2009 年度权益分派实施公告



## 第七节 财务报告（未经审计）

## 资产负债表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	337,392,081.02	65,211,639.73	354,089,503.41	74,475,537.79
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	7,993,275.00	2,804,255.00	2,724,771.19	107,790.00
应收票据				
应收账款	6,758,772.28		9,433,852.46	
预付款项	187,461,569.45	300,000.00	69,413,874.98	300,000.00
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	22,220,092.65	232,478,202.06	68,132,607.85	230,342,529.45
买入返售金融资产				
存货	608,740,126.76		656,865,197.57	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,170,565,917.16	300,794,096.79	1,160,659,807.46	305,225,857.24
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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	121,060,000.00	533,431,147.37	121,060,000.00	533,431,147.37
投资性房地产	7,962,319.91		3,388,874.18	
固定资产	24,217,923.51	16,427,890.91	24,956,300.58	16,932,996.33
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	27,077,855.98		15,930,835.13	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,181,108.03	3,784,105.41	1,821,429.73	4,483,631.61
其他非流动资产	959,600.00		13,431,504.08	
非流动资产合计	182,458,807.43	553,643,143.69	180,588,943.70	554,847,775.31
资产总计	1,353,024,724.59	854,437,240.48	1,341,248,751.16	860,073,632.55

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 资产负债表（续）

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 年 06 月 30 日

单位：元

流动负债：				
短期借款	90,000,000.00	90,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
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	8,912,437.83		11,080,140.03	
预收款项	350,513,694.00	125,000,000.00	349,372,015.37	125,000,000.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,980,860.54	11,978.47	3,650,215.48	
应交税费	137,599,953.46	307,419.82	143,164,708.85	191,210.58
应付利息				
应付股利	24,200.00	24,200.00	24,200.00	24,200.00
其他应付款	69,105,015.77	3,277,087.00	57,360,130.01	1,777,087.00
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				
其他流动负债				
流动负债合计	659,136,161.60	218,620,685.29	614,651,409.74	176,992,497.58
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	72,520,311.37		72,520,311.37	
其他非流动负债				
非流动负债合计	72,520,311.37		72,520,311.37	
负债合计	731,656,472.97	218,620,685.29	687,171,721.11	176,992,497.58
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	255,111,096.00	255,111,096.00	255,111,096.00	255,111,096.00
资本公积	141,791,620.92	189,025,902.09	133,326,218.45	189,025,902.09
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	74,849,910.92	74,795,910.51	74,849,910.92	74,795,910.51
一般风险准备				
未分配利润	91,253,281.17	116,883,646.59	135,248,681.90	164,148,226.37
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	563,005,909.01	635,816,555.19	598,535,907.27	683,081,134.97
少数股东权益	58,362,342.61		55,541,122.78	
所有者权益合计	621,368,251.62	635,816,555.19	654,077,030.05	683,081,134.97
负债和所有者权益总计	1,353,024,724.59	854,437,240.48	1,341,248,751.16	860,073,632.55

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 利润表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	125,707,542.10	30,000.00	178,469,426.32	30,000.00
其中：营业收入	125,707,542.10		178,469,426.32	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	112,760,269.06	8,694,539.27	177,272,947.19	22,027,319.74
其中：营业成本	73,541,453.44		107,631,001.74	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	12,966,388.19	1,680.00	21,003,384.42	1,680.00
销售费用	3,637,470.01		5,442,869.42	
管理费用	24,721,089.17	11,160,702.14	28,582,625.65	12,831,258.37
财务费用	567,308.90	-1,008,226.23	13,678,673.59	-3,807,216.05
资产减值损失	-2,673,440.65	-1,459,616.64	934,392.37	13,001,597.42
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-203,285.00	-20,125.00	60,340.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	2,529,050.37	386,275.09	601,614.36	599,520.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,273,038.41	-8,298,389.18	1,858,433.49	-21,397,798.80
加：营业外收入	28,404.84		20,169.47	7,483.74
减：营业外支出	162,686.28		98,799.73	96,000.00
其中：非流动资产处置损失	9,634.68			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,138,756.97	-8,298,389.18	1,779,803.23	-21,486,315.06
减：所得税费用	9,580,871.00	699,526.20	7,408,319.32	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,557,885.97	-8,997,915.38	-5,628,516.09	-21,486,315.06
归属于母公司所有者的净利润	-5,728,736.33	-8,997,915.38	-7,209,646.35	-21,486,315.06
少数股东损益	11,286,622.30		1,581,130.26	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0225	-0.0353	-0.0283	-0.0842
（二）稀释每股收益	-0.0225	-0.0353	-0.0283	-0.0842
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	5,557,885.97	-8,997,915.38	-5,628,516.09	-21,486,315.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,728,736.33	-8,997,915.38	-7,209,646.35	-21,486,315.06
归属于少数股东的综合收益总额	11,286,622.30		1,581,130.26	

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

**现金流量表**

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	132,682,259.96	30,000.00	411,292,791.15	30,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	86,420,418.55	376,929,548.68	10,586,136.10	303,244,468.22
经营活动现金流入小计	219,102,678.51	376,959,548.68	421,878,927.25	303,274,468.22
购买商品、接受劳务支付的现金	148,413,511.48		94,264,456.33	
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	14,003,593.34	2,278,926.80	15,829,548.90	3,774,267.37
支付的各项税费	29,046,256.07	173,337.43	47,810,568.40	940,260.32
支付其他与经营活动有关的现金	41,352,302.76	381,808,651.20	73,753,253.75	402,922,791.02
经营活动现金流出小计	232,815,663.65	384,260,915.43	231,657,827.38	407,637,318.71
经营活动产生的现金流量净额	-13,712,985.14	-7,301,366.75	190,221,099.87	-104,362,850.49

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 现金流量表（续）

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位：元

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	289,803,926.56	142,320,485.09	4,722,423.94	4,720,330.52
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				
收到其他与投资活动有关的现金			123,003,228.60	123,000,000.00
投资活动现金流入小计	289,803,926.56	142,320,485.09	127,725,652.54	127,720,330.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	452,013.00	23,302.00	513,090.51	16,809.00
投资支付的现金	292,746,665.00	144,650,800.00	2,009,589.58	2,009,589.58
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			25,415,917.42	42,515,917.42
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	293,198,678.00	144,674,102.00	27,938,597.51	44,542,316.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,394,751.44	-2,353,616.91	99,787,055.03	83,178,014.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	40,000,000.00	40,000,000.00		
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	40,000,000.00	40,000,000.00		
偿还债务支付的现金			201,000,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,608,914.40	39,608,914.40	28,154,626.83	14,369,797.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	39,608,914.40	39,608,914.40	229,154,626.83	15,369,797.30
筹资活动产生的现金流量净额	391,085.60	391,085.60	-229,154,626.83	-15,369,797.30
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	-16,716,650.98	-9,263,898.06	60,853,528.07	-36,554,633.27
加：期初现金及现金等价物余额	332,324,399.74	74,475,537.79	353,885,283.34	157,200,421.05
六、期末现金及现金等价物余额	315,607,748.76	65,211,639.73	414,738,811.41	120,645,787.78

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 合并所有者权益变动表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							
	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			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	255,111,096.00	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90	55,541,122.78	654,077,030.05	255,111,096.00	141,522,254.57			74,849,910.92		133,582,834.12	87,014,847.86	692,080,943.47
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初余额	255,111,096.00	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90	55,541,122.78	654,077,030.05	255,111,096.00	141,522,254.57			74,849,910.92		133,582,834.12	87,014,847.86	692,080,943.47
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		8,465,402.47					-43,995,400.73	2,821,219.83	-32,708,778.43		-2,294,188.89					-19,965,201.15	9,885,717.52	-12,373,672.52
（一）净利润							-5,728,736.33	11,286,622.30	5,557,885.97							-7,209,646.35	1,581,130.26	-5,628,516.09
（二）其他综合收益																		
上述（一）和（二）小计							-5,728,736.33	11,286,622.30	5,557,885.97							-7,209,646.35	1,581,130.26	-5,628,516.09
（三）所有者投入和减少资本		8,465,402.47									-2,294,188.89						8,304,587.26	6,010,398.37
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		8,465,402.47						-8,465,402.47			-2,294,188.89						8,304,587.26	6,010,398.37

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 合并所有者权益变动表（续）

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	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			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		
（四）利润分配						-38,266,664.40			-38,266,664.40						-12,755,554.80			-12,755,554.80		
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配						-38,266,664.40			-38,266,664.40						-12,755,554.80			-12,755,554.80		
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																				
四、本期末余额	255,111,096.00	141,791,620.92			74,849,910.92	91,253,281.17	58,362,342.61	621,368,251.62	255,111,096.00	139,228,065.68			74,849,910.92	113,617,632.97	96,900,565.38	679,707,270.95				

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额							上年金额								
	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	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	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		164,148,226.37	683,081,134.97	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		192,703,451.23	711,636,359.83
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		164,148,226.37	683,081,134.97	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		192,703,451.23	711,636,359.83
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							-47,264,579.78	-47,264,579.78							-34,241,869.86	-34,241,869.86
（一）净利润							-8,997,915.38	-8,997,915.38							-21,486,315.06	-21,486,315.06
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-8,997,915.38	-8,997,915.38							-21,486,315.06	-21,486,315.06
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华



## 母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额							上年金额								
	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	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
（四）利润分配							-38,266,664.40	-38,266,664.40							-12,755,554.80	-12,755,554.80
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-38,266,664.40	-38,266,664.40							-12,755,554.80	-12,755,554.80
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																
四、本期末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		116,883,646.59	635,816,555.19	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		158,461,581.37	677,394,489.97

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 财务报表附注

## 一、 公司简介

广东万泽实业股份有限公司（原名汕头电力发展股份有限公司，以下简称“公司”或“本公司”）于一九九二年七月经批准改制设立为股份有限公司，一九九四年一月在深圳证券交易所上市。公司经营范围为：投资建设电厂、电站、电供应、蒸汽热供应；自产产品出口和生产所需设备、原辅材料进口；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料、煤炭、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务。2006 年度本公司收购了万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司 51% 的股权后，经营范围新增：从事房地产投资、开发、经营，室内装饰。

公司原第一大股东汕头市电力开发公司于 2005 年 11 月 30 日与万泽集团有限公司正式签署了《股权转让协议》，电力开发公司将其持有的本公司 38.35% 的国家股股份中的 29% 转予万泽集团。此次股权转让获得相关国有资产监管部门以及证券监管部门的批准和审核，中国登记结算有限公司深圳分公司已于 2006 年 8 月 4 日出具股权过户登记确认书。

2006 年 7 月 31 日召开的 2006 年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了本公司股权分置改革议案，公司以流通股股份 8,822.53 万股为基数，以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股转增 5.31 股。股权分置改革完成后公司的总股本变更为 25,511.11 万股，其中有限售条件的流通股 12,003.81 万股，无限售条件的流通股 13,507.30 万股。万泽集团有限公司持有本公司股份比例为 23.68%。公司第一大股东由汕头市电力开发公司变更为万泽集团有限公司。

2007 年度万泽集团有限公司减持本公司股份 1,275 万股，占公司总股本的 4.99%。本次减持后，万泽集团有限公司持有公司股份数由 6,039.79 万股变更为 4,764.79 万股，持股比例由 23.68% 变更为 18.68%。截止 2010 年 6 月 30 日，万泽集团有限公司共持有本公司限售流通股 4,764.79 万股，占本公司总股本的 18.68%，仍为本公司第一大股东。本年度公司拟向万泽集团有限公司非公开发行股份以购买其持有的深圳市万泽房地产开发有限公司 47.75% 股权及常州万泽天海置业有限公司 100% 的股权，2009 年 12 月 7 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜获得有条件审核通过，截止报告日，尚未获取正式核准文件，目前相关工作正在进行中，详见本附注十、（五）1、。

截至 2010 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 25,511.11 万股，公司注册资本为 25,511.11 万元，公司注册地及总部办公地：广东省汕头市。

## 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

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

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期初数；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期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

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

## (八) 外币业务和外币报表折算

### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

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

## (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

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

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

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

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### 4、 金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

#### 6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### (十) 应收款项

#### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的,按照账龄分析法计提坏账准备。

**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:**

信用风险特征组合的确定依据:账龄在 3 年以上且金额不属于重大的应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3—5 年	24	24
5 年以上	100	100

**3、 其他不重大应收款项按账龄分析法计提坏账准备:**

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	6	6
1—2 年	12	12
2—3 年	18	18
3—5 年	24	24
5 年以上	100	100

**4、 其他计提说明:**

除应收账款和其他应收款外的应收款项以及单项金额不重大的应收款项,如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,单独计提坏账准备。如经测试未发现减值的,则不提坏账准备。

**(十一) 存货**

**1、 存货的分类**

存货分类为:开发成本、开发产品、拟开发土地、燃料、原材料等。

**2、 发出存货的计价方法**

存货发出时按加权平均法计价。

**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**

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。



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。

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

#### 6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

#### 7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### 8、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地政府的有关规定，决定是否计提维修基金及使用，计提的维修基金计入开发成本。

### (十二) 长期股权投资

#### 1、 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、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

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

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

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

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理:对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,在持股比例不变的情况下,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,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下,在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协

议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## (十三) 投资性房地产

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

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

**(十四) 固定资产****1、 固定资产确认条件**

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

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

**2、 各类固定资产的折旧方法**

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35	5	2.71
机器设备	15	5	6.33
运输设备	8	5	11.88
电子设备及其他设备	8	5	11.88

**3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法**

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，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

### (十五) 在建工程

#### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

#### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## (十六) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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。

## (十七) 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。

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	48 年	工业用地使用年限

每期末，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，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，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。

### 4、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### 5、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。



## (十八) 长期待摊费用

### 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销其中：经营租赁方式租入的固定资产装修费，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

## (十九) 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

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。

**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。分别下列主要情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

**(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**

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**

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) 主要会计政策、会计估计的变更**

本报告期主要会计政策及主要会计估计未变更。

**(二十四) 前期会计差错更正**

本报告期未发现前期会计差错。

## 三、 税项

## (一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按增值税应税劳务	6%、13%、17%
营业税	按营业税应税劳务	5%
城市维护建设税	按流转税税额	7%、1%、5%
企业所得税	按应纳税所得额	注
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率	四级超率累进税率 30%、40%、50%、60%

注：本公司及下属注册于汕头经济特区以及深圳经济特区的子公司，原适用 15% 的税率，自 2008 年 1 月 1 日起按《企业所得税法》以及《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发〔2007〕39 号文件）的规定，过渡期内的 2008、2009、2010、2011 年分别适用所得税率为 18%、20%、22%、24%，2012 年开始适用 25% 的所得税率；其他原适用 33% 的税率的企业，自 2008 年 1 月 1 日起开始按《企业所得税法》的有关规定适用 25% 税率；

#### 四、 企业合并及合并财务报表

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) 下属公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的下属公司

下属公司全称	下属公司类型	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	全资子公司	汕头市	制造业	5,200.00	火力发电、蒸汽生产	19,040.05	---	100.00	100.00	是	---	---	---
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	全资子公司	深圳市	商业	8,000.00	建筑材料、金属材料供销	8,000.00	---	100.00	100.00	是	---	---	---
常州万泽置地房地产开发有限公司	全资子公司	常州市	房地产业	7,000.00	房地产开发	7,000.00	---	100.00	100.00	是	---	---	---

2、 通过同一控制下企业合并取得的下属公司

下属公司全称	下属公司类型	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	深圳市	房地产业	8,022.00	房地产开发	3,697.06	---	52.25	52.25	是	4,707.57	---	---
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司(注)	控股子公司之全资子公司	北京市	房地产业	2,000.00	房地产开发	10,281.62	---	100.00	100.00	是	---	---	---

注：：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 100% 的股权。

## 3、 通过非同一控制下企业合并取得的下属公司

下属公司全称	下属公司类型	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市鑫龙海置业有限公司 (注 1)	控股子公司之全资子公司	深圳市	房地产业	2,000.00	房地产开发	5,301.32	---	100.00	100.00	是	---	---	---
深圳市安业房地产开发有限公司 (注 2)	直接加间接控制的子公司	深圳市	房地产业	1,084.00	房地产开发	6,093.00	---	注 2	注 2	是	---	---	---
北京市万泽宏润房地产开发有限公司 (注 3)	控股子公司之孙子公司	北京市	房地产业	3,000.00	房地产开发	16,200.00	---	100.00	100.00	是	---	---	---

注 1：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 100% 的股权。

注 2：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 51% 的股权，2009 年 7 月本公司通过公开竞拍竞得了其剩余 49% 的股权。

注 3：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司根据原协议约定已于 2010 年 5 月 24 日将深圳市联合蓝海投资有限公司持有北京市万泽宏润房地产开发有限公司 5% 的股权办理了工商变更手续，变更后，北京碧轩房地产公司持有北京万泽宏润房地产开发有限公司百分之百股权，使北京宏润成为其全资子公司。

**(二) 合并范围发生变更的说明**

本期无新增合并单位。

**(三) 少数股东权益和少数股东损益**

项目	上年年末余额	本期少数股东损益 增减	其他增减	期末余额
北京市万泽碧轩房 地产开发有限公司	8,465,402.47		-8,465,402.47(注)	
深圳万泽房地产开 发有限公司	47,075,720.31	11,286,622.30		58,362,342.61
合计	55,541,122.78	11,286,622.30	-8,465,402.47	58,362,342.61

注：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司根据原协议约定于 2010 年 5 月 24 日将深圳市联合蓝海投资有限公司持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司 5% 的股权已完成工商登记过户，少数股东权益 8,465,402.47 元相应转入资本公积。

**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			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			2,347,767.76			910,323.19
小计			2,347,767.76			910,323.19
银行存款						
人民币			282,228,090.24			296,656,670.36
小计			282,228,090.24			296,656,670.36
其他货币资金						
人民币			52,816,223.02			56,522,509.86
小计			52,816,223.02			56,522,509.86
合 计			337,392,081.02			354,089,503.41

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
又一村项目客户按揭贷款保证金	21,784,332.26	21,765,103.67
合 计	21,784,332.26	21,765,103.67

注：编制现金流量表中已作剔除。

**(二) 交易性金融资产**

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	7,993,275.00	700,870.00
其他		2,023,901.19
合计	7,993,275.00	2,724,771.19

**(三) 应收账款**

**1、 应收账款按种类披露：**

种类	期末余额				期初余额			
	账面金额	占总 额比 例(%)	坏账准备	坏账 准备 比例	账面金额	占总 额比 例(%)	坏账准备	坏账 准备 比例
单项金额重 大的应收账 款								
单项金额不 重大但按信 用风险特征 组合后该组 合的风险较 大的应收账 款	430,870.70	5.65	430,870.70	100.00	430,870.70	4.12	430,870.70	100.00
其他不重大 应收账款	7,190,183.27	94.35	431,410.99	6.00	10,036,013.26	95.88	602,160.80	6.00
合计	7,621,053.97	100.00	862,281.69		10,466,883.96	100.00	1,033,031.50	

2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提。

3、 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			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	



		(%)			(%)	
3-5 年						
5 年以上	430,870.70	100.00	430,870.70	430,870.70	100.00	430,870.70
合计	430,870.70	100.00	430,870.70	430,870.70	100.00	430,870.70

- 4、 本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。
- 5、 本报告期无实际核销的应收账款情况。
- 6、 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。
- 7、 应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
广东电网公司汕头供电局	供电客户	4,746,358.59	1 年以内	62.28
常州万泽天海置业有限公司	客户	2,030,949.60	1 年以内	26.65
汕头市华侨针织厂	供热客户	288,620.70	1 年以内	3.79
汕头染整厂	供热客户	106,500.00	1 年以上	1.40
汕头乐凯胶片有限公司	供热客户	222,600.00	1 年以内	2.92

**8、 期末应收关联方账款情况。**

单位名称	期初余额	本年增加金额	本年减少金额	期末余额
常州万泽天海置业有限公司		2,030,949.60		2,030,949.60

**(四) 其他应收款**

**1、 其他应收款按种类披露：**

种类	期末余额				期初余额			
	账面金额	占总 额比 例(%)	坏账准备	平均 坏账 准备 比例	账面金额	占总 额比 例(%)	坏账准备	平均坏账 准备比例
单项金额重大的其他应收款	29,000,000.00	26.57	23,000,000.00	30.88	85,451,949.00	64.80	26,387,116.94	30.88
单项金额	26,780,022.37	24.53	23,743,170.06	88.66	26,780,022.37	20.31	23,743,170.06	88.66

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								
其他不重大其他应收款	27,672,067.67	48.90	14,488,827.33	69.28	19,635,078.60	14.89	13,604,155.12	69.28
合计	83,452,090.04	100.00	61,231,997.39		131,867,049.97	100.00	63,734,442.12	

2、 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理 由
汕头市商业银行	15,000,000.00	9,000,000.00	60.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
惠州华侨农场	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	按账龄分析法计提
汕头市经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
马应通	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
备用金	60,000.00	60,000.00	100.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
岳安物业	5,000.00	5,000.00	100.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提

其他暂借款	229,908.70	229,908.70	100.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	41,980,508.70	35,930,508.70		

**3、 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			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3-5 年	3,995,858.31	14.92	959,006.00	3,995,858.31	14.92	959,006.006
5 年以上	22,784,164.06	85.08	22,784,164.06	22,784,164.06	85.08	22,784,164.06
合计	26,780,022.37	100.00	23,743,170.06	26,780,022.37	100.00	23,743,170.06

4、 本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本年通过重组等方式收回的其他应收款金额情况。

5、 本报告期无实际核销的其他应收款。

6、 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。

**7、 其他应收款金额前五名情况：**

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
汕头市商业银行	欠款单位	15,000,000.00	2-3 年	0.11	欠款
惠州华侨农场	欠款单位	14,000,000.00	5 年以上	0.11	欠款
汕头市经贸局	欠款单位	6,350,000.00	5 年上	0.05	欠款
马应通	欠款单位	5,000,000.00	5 年上	0.05	欠款
峡山恒来企业发展公司	欠款单位	1,335,600.00	5 年上	0.01	欠款

**(五) 预付款项**

**1、 预付款项按账龄列示**

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	165,523,407.11	88.30	47,475,712.64	68.40
1 至 2 年	7,217,432.00	3.85	21,936,362.34	31.60
2 至 3 年	14,718,930.34	7.85		0.00
3 年以上	1,800.00	0.00	1,800.00	0.00
合计	187,461,569.45	100.00	69,413,874.98	100.00

**2、 预付款项金额前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
广州市纳银贸易发展有限公司	供货方	40,000,000.00	一年以内	待结算
惠来粤东电力燃料公司	供货方	19,370,887.64	1 年以内： 4,651,957.30 2-3 年： 14,718,930.34	待结算
泰兴市第一建筑安装工程有限公司	施工方	105,220,000.00	1 年以内	按照施工合同预付款
常州市武进太湖湾旅游发展有限公司（注）	土地出让方	16,000,000.00	1 年以内： 10,000,000.00 1-2 年： 6,000,000.00	部分地价款尚未支付
江苏中兴建设有限公司	施工方	2,555,042.31	1 年以内	
合计		183,145,929.95		

注： 详见本附注八、（一）5、（3）。

**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。**

**(六) 存货**

**1、 存货分类**

项目	期末余额			期初余额		
	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	5,552,271.62	1,694,034.74	3,858,236.88	5,828,590.81	1,694,280.81	4,134,309.96

在途物资						
燃料	8,791,662.98		8,791,662.98	22,089,352.07		22,089,352.07
开发成本	49,434,494.07		49,434,494.07	41,362,166.56		41,362,166.56
开发产品	121,132,807.23		121,132,807.23	163,767,443.38		163,767,443.38
拟开发土地	425,522,925.60		425,522,925.60	425,511,925.60		425,511,925.60
合计	610,434,161.50	1,694,034.74	608,740,126.76	658,559,478.42	1,694,280.85	656,865,197.57

**(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	期初余额
常州万泽大厦	2009 年	2011 年	180,000,000.00	49,434,494.07	41,362,166.56
合计			180,000,000.00	49,434,494.07	41,362,166.56

**(2) 开发产品:**

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加金额	本年减少金额	期末余额
云顶天海	2007 年	21,500,321.78		6,051,737.92	15,448,583.86
又一村	2008 年	142,267,121.60		36,895,640.02	105,684,223.37
合计		327,624,792.06		42,947,377.94	121,132,807.23

**(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	期初余额
浩利鸿项目地块	6556.13 平方米	42078.00 平方米	2011 年	257,361,396.65	257,350,396.65
鑫龙海项目地块	39000 平方米	117000 平方米	2011 年	42,810,000.00	42,810,000.00
安业项目地块	33629 平方米	53865 平方米	2011 年	125,351,528.95	125,351,528.95
合计				425,522,925.60	425,511,925.60

**2、 存货跌价准备**

存货种类	期初账面余额	本年计提额	本年减少额		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	1,694,280.85		246.11		1,694,034.74

开发成本				
开发产品				
合 计	1,694,280.85		246.11	1,694,034.74

## (七) 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	初始投资成本	期初余额	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
广州市花都华美实业有限公司	成本法	121,060,000.00	121,060,000.00		121,060,000.00	70.00	70.00				
合计			121,060,000.00		121,060,000.00						

长期股权投资的说明： 本公司根据股权转让协议的约定已收回全部转让价款 125,000,000.00 元，截止报告日，相关股权工商变更等事宜，当事各方正在协商办理之中。由于未对其形成控制亦未参与该公司日常经营活动，上年末及本期末均未纳入合并报表范围。

**(八) 投资性房地产**

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1. 账面原值合计	3,388,874.18	4,618,597.73		8,007,471.91
(1) 房屋、建筑物	3,388,874.18	4,618,597.73		8,007,471.91
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计		45,152.00		45,152.00
(1) 房屋、建筑物		45,152.00		45,152.00
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	3,388,874.18	4,573,445.73		7,962,319.91
(1) 房屋、建筑物	3,388,874.18	4,573,445.73		7,962,319.91
(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	3,388,874.18	4,573,445.73		7,962,319.91
(1) 房屋、建筑物	3,388,874.18	4,573,445.73		7,962,319.91
(2) 土地使用权				

**(九) 固定资产原价及累计折旧**

**1、 固定资产情况**

项目	期初账面余额	本年增加	本年减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	349,933,026.52	311,360.00	328,523.00	349,915,863.52
其中：房屋及建筑物	164,436,550.26			164,436,550.26
机器设备	159,474,014.37			159,474,014.37
运输工具	12,743,084.51	210,000.00	250,743.00	12,702,341.51
电子设备及其他	13,279,377.38	101,360.00	77,780.00	13,302,957.38



二、累计折旧合计:	203,459,397.56	786,045.23	64,831.16	204,180,611.63
其中: 房屋及建筑物	69,426,892.51	271,175.46		69,698,067.97
机器设备	119,254,007.67	19,661.88		119,273,669.55
运输工具	5,455,365.16	183,598.86	62,685.84	5,576,278.18
电子设备及其他	9,323,132.22	311,609.03	2,145.32	9,632,595.93
三、固定资产账面净值合计	146,473,628.96	26,401.14	764,778.21	145,735,251.89
其中: 房屋及建筑物	95,009,657.75		271,175.46	94,738,482.29
机器设备	40,220,006.70		19,661.88	40,200,344.82
运输工具	7,287,719.35	26,401.14	188,057.16	7,126,063.33
电子设备及其他	3,956,245.16		285,883.71	3,670,361.45
四、减值准备合计	121,517,328.38			121,517,328.38
其中: 房屋及建筑物	80,435,655.25			80,435,655.25
机器设备	39,665,875.10			39,665,875.10
运输工具				
电子设备及其他	1,415,798.03			1,415,798.03
五、固定资产账面价值合计	24,956,300.58	26,401.14	764,778.21	24,217,923.51
其中: 房屋及建筑物	14,574,002.50		271,175.46	14,302,827.04
机器设备	554,131.60		19,661.88	534,469.72
运输工具	7,287,719.35	26,401.14	188,057.16	7,126,063.33
电子设备及其他	2,540,447.13		285,883.71	2,254,563.42

本期折旧额 786,045.23 元。

## 2、 年末未办妥产权证书的固定资产

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	13,487,244.68	筹建期间相关整体验收手续不齐全以及办公楼原参建开发商尚欠部分地价税及交易税,造成暂无法办理房产证。	积极协商, 力争早日办理。
合 计	13,487,244.68		

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	期初账面余额	本年增加	本年减少	期末账面余额
1、账面原值合计	24,164,658.67	11,443,433.11		35,608,091.78
(1).土地使用权	24,164,658.67	11,443,433.11		35,608,091.78
2、累计摊销合计	8,233,823.54	296,412.26		8,530,235.80
(1).土地使用权	7,893,057.02	296,412.26		8,530,235.804
3、无形资产账面净值合计	15,930,835.13	11,443,433.11	296,412.26	27,077,855.98
(1).土地使用权	15,930,835.13	11,443,433.11	296,412.26	27,077,855.98
4、减值准备合计				
(1).土地使用权				
无形资产账面价值合计	15,930,835.13	11,443,433.11	296,412.26	27,077,855.98
(1).土地使用权	15,930,835.13	11,443,433.11	296,412.26	27,077,855.98

本年摊销额 296,412.26 元。

注：期末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 15,930,835.13 元，详见本附注八、（一）

5、（2）。

(十一) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	初始金额	期初余额	年末余额	期末减值准备
非同一控制深圳市鑫龙海置业有限公司形成	25,836,782.73			25,836,782.73

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

(一) 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	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	1,181,108.03	1,821,429.73
小 计	1,181,108.03	1,821,429.73

<b>递延所得税负债:</b>		
子公司账面资本公积增加相应计提递延所得税负债	72,520,311.37	72,520,311.37
小计	72,520,311.37	72,520,311.37

**2、 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异**

项目	暂时性差异金额
坏账准备暂时性差异	5,368,672.86
拟开发土地账面价值与计税价值的暂时性差异	292,689,457.27
合计	298,058,130.13

**(十三) 资产减值准备**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	64,767,473.62		2,673,194.54		62,094,279.08
存货跌价准备	1,694,280.85		246.11		1,694,034.74
固定资产减值准备	121,517,328.38				121,517,328.38
商誉减值准备	25,836,782.73				25,836,782.73
合计	213,815,865.58		2,673,440.65		211,142,424.93

**(十四) 其他非流动资产**

类别及内容	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	12,471,904.08		12,471,904.08 (注)	
奥运纪念币	959,600.00			959,600.00
合计	13,431,504.08			959,600.00

注：热电一厂报告期内已取得二期土地权证,前期摊销后结余成本转入无形资产。

**(十五) 短期借款****1、 短期借款分类**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
质押借款				
抵押借款	50,000,000.00			50,000,000.00
保证借款				
信用借款		40,000,000.00(注)		40,000,000.00
合计	50,000,000.00			90,000,000.00

注：详见本附注八、（一）5、（1）。

**(十六) 应付账款**

项目	期末余额	期初余额
一年以内	8,912,437.83	11,080,140.03

- 1、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、 期末余额中无欠关联方款项。

**(十七) 预收账款**

项目	期末余额	期初余额
又一村项目	125,093,926.64	191,356,612.77
华美股权转让款（注）	125,000,000.00	125,000,000.00
预收购货款	3,493,823.36	686,393.60
常州万泽大厦项目	96,925,944.00	32,329,009.00
合计	350,513,694.00	349,372,015.37

注： 本公司根据股权转让协议的约定已收回全部转让价款 125,000,000.00 元，但相关股权工商变更等事宜，当事各方正在协商办理之中。

- 1、 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 3、 期末余额中无预收关联方款项

**(十八) 应付职工薪酬**

期末余额	期初余额
2,980,860.54	3,650,215.48

**(十九) 应交税费**

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	-2,417,474.32	-2,335,476.94
营业税	-10,841,490.19	-9,117,005.26
企业所得税	6,722,959.68	16,447,460.30
个人所得税	113,991.11	145,976.47
城市维护建设税	-756,299.87	-638,297.64
房产税	158,664.47	
土地增值税	145,109,300.12	138,915,951.35
教育费附加	-372,477.49	-273,510.17
堤防费及其他	8,011.63	11,975.17
土地使用税	-125,231.68	
合计	137,599,953.46	143,164,708.85

**(二十) 应付股利**

单位名称	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
汕头中海发展总公司	24,200.00	24,200.00	尚未领取
合计	24,200.00	24,200.00	

**(二十一) 其他应付款**

1、

项目	期末余额	期初余额
一年以内	50,033,765.77	38,288,880.01
一年以上	19,071,250.00	19,071,250.00
合计	69,105,015.77	57,360,130.01

## 2、期末余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况：

单位名称	期初余额	期末余额
万泽集团有限公司	600,466.54	600,466.54

## 3、期末余额中无欠关联方款项。

## 4、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因	备注
北京金洪源房地产投资顾问中心	11,231,250.00	挂账待支付	---
深圳市兆祥实业有限公司	4,400,000.00	挂账待支付	---
香港威达股份有限公司	3,440,000.00	挂账待支付	---

## 5、金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
代收契税	22,976,777.97	代收款项	---
北京金洪源房地产投资顾问中心	11,231,250.00	挂账待支付	浩利鸿项目合作款
代收公共维修基金	7,106,062.00	代收款项	---
深圳市兆祥实业有限公司	4,400,000.00	补偿费	安业项目合作补偿费
香港威达股份有限公司	3,440,000.00	项目合作款	鑫龙海项目合作款

## (二十二) 股本

项目	期初余额	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	47,647,929.00				-101,119.00	-101,119.00	47,647,929.00
其中：境内法人持股	47,647,929.00				-101,119.00	-101,119.00	47,647,929.00
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							
(5). 高管股份（锁定部分）	104,472				-101,119.00	-101,119.00	3,353.00
有限售条件股份合计	47,752,401.00						47,651,282.00
2. 无限售条件流通股份					101,119.00	101,119.00	207,459,814.00
(1). 人民币普通股	207,358,695.00				101,119.00	101,119.00	207,459,814.00
(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	207,358,695.00						207,459,814.00
合计	255,111,096.00						255,111,096.00

## (二十三) 资本公积

项目	期初余额	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	182,940,675.39			182,940,675.39
(2) 购买少数股权取得成本与新增持股比例份 额间的差额	-54,376,641.64	8,465,402.47(注)		-45,911,239.17
(3) 其他	-1,323,042.00			-1,323,042.00
小计	127,240,991.75			135,706,394.22
2. 其他资本公积				
(1) 股权投资准备	6,027,208.46			6,027,208.46
(2) 其他	58,018.24			58,018.24
小计	6,085,226.70			6,085,226.70
合计	133,326,218.45	8,465,402.47		141,791,620.92

注：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司根据原协议约定于 2010 年 5 月 24 日将深圳市联合蓝海投资有限公司持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司 5% 的股权已完成工商登记过户，少数股东权益 8,465,402.47 元相应转入资本公积。

## (二十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	71,334,236.38			71,334,236.38
任意盈余公积	3,515,674.54			3,515,674.54
合计	74,849,910.92			74,849,910.92

## (二十五) 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	135,248,681.90	
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	135,248,681.90	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-5,728,736.33	



减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	38,266,664.4	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	91,253,281.17	

**(二十六) 营业收入及营业成本**

**1、 营业收入**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	124,361,015.22	177,903,205.32
其他业务收入	1,346,526.88	566,221.00
营业成本	73,541,453.44	107,631,001.74

**2、 主营业务（分行业）**

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	26,362,492.98	29,789,434.21	40,624,775.62	44,554,074.35
(2) 商 业	2,765,233.24	2,737,854.71	827,531.70	812,245.05
(3) 房地产业	95,233,289.00	40,914,690.53	136,450,898.00	62,264,682.34
合 计	124,361,015.22	73,441,979.45	177,903,205.32	107,631,001.74

**3、 主营业务（分产品）**

产品名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电力	26,362,492.98	29,789,434.21	40,624,775.62	44,554,074.35

商业	2,765,233.24	2,737,854.71	827,531.70	812,245.05
又一村项目房产销售	95,233,289.00	40,914,690.53	136,450,898.00	62,264,682.34
合 计	124,361,015.22	73,441,979.45	177,903,205.32	107,631,001.74

**4、 主营业务（分地区）**

地区名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	95,233,289.00	40,914,690.53	136,450,898.00	62,264,682.34
汕头地区	26,362,492.98	29,789,434.21	40,624,775.62	44,554,074.35
深圳地区	2,765,233.24	2,737,854.71	827,531.70	812,245.05
合 计	124,361,015.22	73,441,979.45	177,903,205.32	107,631,001.74

(二十七) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
营业税	4,780,275.20	20,255,558.18	5%
城市维护建设税	323,441.32	254,917.04	流转税的 7%、5%、1%
教育费附加	143,374.37	492,909.20	流转税的 3%
堤围防护费	30.00		
土地增值税	7,719,267.30		
合计	12,966,388.19	21,003,384.42	

(二十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
交易性金融资产	-203,285.00	60,340.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他		
合计	-203,285.00	60,340.00

## (二十九) 投资收益

## 1、 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-203,285.00	60,340.00
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	2,529,050.37	601,614.36
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		
其他		
合 计	2,325,765.37	661,954.36

## (三十) 资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	-2,673,194.54	934,758.82
存货跌价损失	-246.11	-366.45
合 计	-2,673,440.65	934,392.37

## (三十一) 财务费用

类别	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	1,342,250.00	14,776,926.89
减：利息收入	881,387.48	1,183,515.28
汇兑损益		
其他	106,446.38	85,261.98
合 计	567,308.90	13,678,673.59

**(三十二) 营业外收入**

项目	本期发生额	上年同期发生额
固定资产清理收入	28,404.84	20,169.47

**(三十三) 营业外支出**

项目	本期发生额	上年同期发生额
滞纳金、捐款等	162,686.28	98,799.73
合计	162,686.28	98,799.73

**(三十四) 所得税费用**

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	8,940,549.30	7,408,319.32
递延所得税调整	640,321.70	
合计	9,580,871.00	7,408,319.32

**(三十五) 现金流量表附注**

**1、 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
收回北京土地整理储备中心竞拍保证金	46,000,000.00
深圳万泽贸易与常州万泽天海置业往来	18,000,000.00
深圳市联合蓝海投资有限公司	10,451,949.00
代收契税	5,580,289.25
代收 09 年度分红个人所得税	2,820,093.02
深圳市中融盛世投资控股有限公司	1,500,000.00
深圳市国经财商投资开发有限公司	500,000.00
利息收入及其他	1,568,087.28
合 计	86,420,418.55

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
深圳万泽贸易与常州万泽天海置业往来	18,000,000.00
代扣 09 年度分红个人所得税	2,820,093.02
土地契税	296,556.42
排污费	395,887.00
管理费用及销售费用等	19,839,766.32
合 计	41,352,302.76

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
万泽集团有限公司	母公司	有限公司	深圳市 福田区 笋岗西路 3009 号万泽 大厦	林伟光	对外投资 及投资管理	28,100.00	18.68	18.68	林伟光	73417817-4

## (二) 本企业的下属公司情况:

(金额单位: 万元)

下属公司全称	公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	全资子公司	有限责任	汕头市	黄振光	制造业	5,200.00	100.00	100.00	19272463-5
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	全资子公司	有限责任	深圳市	李旭隆	商业	8,000.00	100.00	100.00	67856079-X
常州万泽置地房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	常州市	林伟光	房地产业	7,000.00	100.00	100.00	681136965
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市	林伟光	房地产业	8,022.00	52.25	52.25	76497792-X
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司 (注 1)	控股子公司之 全资子公司	有限责任	北京市	林伟光	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	75674189-6
深圳市鑫龙海置业有限公司(注 2)	控股子公司之 全资子公司	有限责任	深圳市	彭军	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	27952324-6
深圳市安业房地产开发有限公司(注 3)	直接加间接控 制的子公司	有限责任	深圳市	彭军	房地产业	1,084.00	注 3	注 3	72470393-2
北京市万泽宏润房地产开发有限公司 (注 4)	控股子公司之 孙子公司	有限责任	北京市	毕天晓	房地产业	3,000.00	100.00	100.00	70023687-4

注 1: 本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 100% 的股权。

注 2: 本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 100% 的股权。

注 3: 本公司拥有其 49% 的股权, 本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 51% 的股权。

注 4: 本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有北京市万泽碧轩房地产开发有限公司 100% 的股权, 北京市万泽碧轩房地产开发有限公司拥有其 100% 的股权。

**(三) 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
深圳市万泽物业管理有限公司	母公司的控股子公司	70843508-5
深圳市万泽医药连锁有限公司	母公司的控股子公司	72988498-X
常州万泽天海置业有限公司	母公司的控股子公司	79905799-8

**(四) 关联方交易**

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、 销售商品、提供劳务的关联交易**

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上年同期发生额	
				金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
常州万泽天海置业有限公司	销售商品	材料、设备供应	根据同类市场价格执行	2,765,233.24	76.35%		

**3、 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
万泽集团有限公司	广东万泽实业股份有限公司	50,000,000.00	2009.12.17	2010.12.16	未履行完毕

**4、 其他关联交易**



本公司向万泽集团有限公司非公开发行股份购买深圳市万泽房地产开发有限公司 47.75%、常州万泽天海置业有限公司 100% 股权的关联交易情况, 详见本附注十、(五)。

#### 5、 关联方应收应付款项

项 目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	万泽集团有限公司	600,466.54	600,466.54
应收账款			
	常州万泽天海置业有限公司	2,030,949.60	680,213.60

### 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

北内集团总公司以借款合同纠纷为由, 向北京市朝阳区人民法院起诉, 将北京市万泽宏润房地产开发有限公司列为第三被告, 要求被告共同偿还借款 2850 万元以及相应利息, 共计 38,960,442.33 元。北京市朝阳区人民法院于 2010 年 5 月 27 日进行了庭前调查。

目前该案仍在审理中。

#### (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 6 月 30 日, 公司为购买商品房的业主商业按揭贷款提供担保的保证金余额为 2,178.43 万元, 担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的相关费用, 担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自借款合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。根据行业惯例此项担保是必须的, 本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形, 因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

#### (三) 其他或有负债

- 1、北京物美海之龙商业有限公司(以下简称为北京物美)与本公司合并报表范围内子公司北京市万泽宏润房地产开发有限公司(原名北京浩利鸿房地产开发有限公司, 以下简称为万泽宏润)就“利鸿大厦项目”分别签署了以下协议:

(1) 万泽宏润与北京物美之前身北京海龙进出口服务公司于 2001 年 11 月 21 日签署了《项目转让协议书》，根据该协议，北京海龙进出口服务公司将位于北京市朝阳区南磨房乡仓储用地上的“非贸易物品监管中心综合楼项目”（“利鸿大厦项目”）以人民币 3,780 万元的价格转让给万泽宏润。

(2) 万泽宏润与北京物美于 2006 年 10 月 25 日签署了《“北京物美海之龙商业有限公司”与“北京浩利鸿房地产开发有限公司”补充协议》（以下称“《补充协议一》”），根据该协议：

A. 万泽宏润已支付转让价款人民币 1,150 万元，尚未支付余款为 2,630 万元，万泽宏润应在《补充协议一》签订后 7 日内向北京物美支付余款中的 1,000 万元，其余 1,630 万元在《补充协议一》签订之日起的 30 日内付清；万泽宏润每逾期一日按应支付金额的 5% 支付滞纳金，若逾期 15 日内未按上述规定向北京物美付款，北京物美有权解除包括《项目转让协议书》及《补充协议一》在内的一切协议，且万泽宏润已支付的 1,150 万元不予退还并应向北京物美支付经济赔偿 2,630 万元及违约金 2,000 万元；

B. 万泽宏润于该补充协议签署后停止原“利鸿大厦项目”，双方联合申报新项目，具体申报事项由北京物美负责，万泽宏润负责向政府部门缴纳停止该项目所需的包括但不限于土地出让金、滞纳金、罚金和违约金等，并应在北京物美提出请求的 3 日内完成相关事项的办理，否则北京物美有权解除该协议并要求万泽宏润赔偿违约金 2,000 万元。

C. 在联合申报立项获得批准后，北京物美可在最终规划面积中获得不低于 35,000 平方米的基建项目，同时无偿获得位于利鸿大厦南部地上一层 600 平方米，地上二层 600 平方米，地下一层 800 平方米，合计 2,000 平方米的房屋所有权；万泽宏润须在申请项目获得批准之日起 10 个月内或取得房屋预售登记许可证 3 日内将上述房屋所有权登记到北京物美名下。若逾期办理，万泽宏润需向北京物美支付 1,000 万元违约金；万泽宏润需在竣工验收通过后的 10 个月内交付北京物美，如逾期交付，万泽宏润需向北京物美支付每日 1 万元的违约金。

D. 万泽宏润之股东北京达润泽科技贸易有限公司和北京金洪源房地产投资顾问中心对《项目转让协议书》及《补充协议一》项下万泽宏润的义务承担连带保证责任。

(3) 万泽宏润与北京物美于 2007 年 2 月 26 日签署了《关于北京物美海之龙商业有限公司与北京浩利鸿房地产开发有限公司之〈项目转让协议书〉的补充协议》（以下称“《补充协议二》”），确认万泽宏润已向北京物美支付转让价款人民币 1,150 万元，

尚未支付余款人民币 2,630 万元，并对《补充协议一》所述双方联合申报新项目事宜及北京物美应在新项目中获得的权益做了重新确认。双方就《补充协议一》中的相关事项补充约定如下：万泽宏润应在该补充协议签订后 30 个工作日内向北京物美支付余款中的 1,000 万元，其余 1,630 万元在该补充协议签署之日起的 60 日内付清；每逾期一日按应支付金额的 3% 支付滞纳金。若万泽宏润超过 30 日未支付上述款项，北京物美有权解除该协议，万泽宏润与北京物美于 2006 年 10 月 25 日签署的《补充协议一》继续有效；如万泽宏润完全履约则《补充协议一》废止。

2007 年 2 月 29 日，万泽宏润当时之股东北京金川投资有限公司（以下简称北京金川）、甄鲁平、刘柏森与深圳市中融盛世投资控股有限公司（以下简称中融盛世）和北京物美签署了《项目暨股权转让协议书》，根据该协议，北京金川、甄鲁平及刘柏森分别将其持有的万泽宏润 70%、15%、15% 股权转让给中融盛世；中融盛世向北京金川、甄鲁平及刘柏森共支付股权转让款人民币 9,000 万元。该股权转让款包含万泽宏润尚未支付北京物美的项目余款 2,630 万元。该 2,630 万元余款应在满足下列条件的 15 个工作日内由中融盛世直接向北京物美支付：（1）万泽宏润工商变更登记完成并取得新的营业执照；（2）中融盛世在接管万泽宏润未发现金川投资、甄鲁平、刘柏森存在重大欺诈隐瞒行为、资产不实问题和有未向中融盛世申明债务的；（3）项目土地出让金以及滞纳金已由中融盛世缴清，但因中融盛世原因拖延支付的情形除外。

中融盛世、深圳市百诚来实业有限公司（以下简称百诚来）和深圳市联合蓝海投资有限公司（以下简称联合蓝海）已分别向万泽宏润出具承诺，承诺若发生前述《项目转让协议书》、《补充协议一》和《补充协议二》中需要万泽宏润承担违约责任的情形时，将由中融盛世、百诚来及联合蓝海承担，以确保万泽宏润不致因此遭受经济损失。

- 2、 本公司合并报表范围内子公司深圳市鑫龙海置业有限公司（以下简称鑫龙海）、深圳市安业房地产开发有限公司（以下简称安业公司）及北京市万泽宏润房地产开发有限公司（以下简称万泽宏润）的拟开发土地，截止报告日均尚未获取《国有土地使用权证》，相关完善用地手续等工作正在积极进行中。

## **八、 承诺事项**

### **(一) 重大承诺事项**

- 1、 截止 2010 年 6 月 30 日，公司无需要披露的已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。
- 2、 截止 2010 年 6 月 30 日，公司除已披露的重大资产重组及非公开发行股份购买资产事宜外，无需要披露的已签订的正在或准备履行的并购协议。
- 3、 截止 2010 年 6 月 30 日，公司除已披露重大资产重组及非公开发行股份购买资产事宜外，无需要披露的已签订的正在或准备履行的重组计划。

#### 4、 其他重大财务承诺事项

(1)、 本公司本期向广发银行汕头中山支行信用借款 40,000,000.00 元，期限一年。

(2)、 本公司向交通银行股份有限公司汕头龙湖支行借款余额为 50,000,000.00 元，系由本公司全资子公司汕头电力发展股份有限公司热电一厂（以下简称热电一厂）以其拥有的汕樟路浮西村路段土地使用权（年末原价 24,164,658.67 元，账面价值 15,930,835.13 元）以及全部机器设备（年末原价 158,956,139.36 元，账面价值 136,503.14 元）提供抵押担保，万泽集团有限公司同时提供连带保证。

(3)、 2009 年 1 月 21 日，在常州市武进土地交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司竞得编号为 2008158、2008159 地块的国有建设用地使用权，土地出让合同约定的出让面积合计 56,666.10 平方米，金额合计 31,789,682.00 元。截止 2010 年 6 月 30 日，已支付土地款 16,000,000.00 元，按合同总金额已缴纳契税 953,690.46 元，土地出让余款尚未支付。

#### (二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺履行情况。

### 九、 资产负债表日后事项

#### (一) 资产负债表日后利润分配情况说明

公司 2010 年半年度不进行利润分配及公积金转增股本。

#### (二) 其他资产负债表日后事项说明

2010 年 7 月 28 日，公司全资子公司深圳市万泽碧轩贸易有限公司向东莞银行深圳分行贷款 5,000 万元，期限一年，利率 5.31%，用于补充流动资金。

### 十、 其他重要事项说明

**(一) 非货币性资产交换**

本公司无需要披露的非货币性资产交换。

**(二) 债务重组**

本公司无需要披露的债务重组。

**(三) 企业合并**

本公司本期无新增的企业合并。

**(四) 租赁**

**本公司主要经营租赁租出情况如下：**

经营租赁租出资产类别	期末账面价值
投资性房产	7,962,319.91

**(五) 其他需要披露的重要事项**

1、本公司第六届董事会第五十二次会议审议并通过了《关于公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易相关内容进行补充完善的议案》、《汕头电力发展股份有限公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》、《关于公司与万泽集团有限公司签订附生效条件的<重大资产重组的框架协议之补充协议>的议案》等议案。本公司以非公开发行股份为对价向万泽集团有限公司购买其拥有的深圳市万泽房地产开发有限公司（以下简称“万泽地产”）47.75%股权、常州万泽天海置业有限公司（以下简称“常州天海”）100%股权。

根据中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2009]第 237 号万泽地产《资产评估报告书》、中联评报字[2009]第 236 号常州天海《资产评估报告书》：万泽地产 2009 年 3 月 31 日净资产评估值为 20,551.22 万元（47.75%股权对应净资产评估值为 9,813.21 万元），常州天海 2009 年 3 月 31 日净资产评估值为 66,571.04 万元，拟购入资产净资产评估值合计为 76,384.25 万元。经交易各方协商确定，本次拟购入的资产最终交易价格为 75,400 万元，本公司拟向万泽集团有限公司以每股 3.57 元的价格非公开发行 21,120.44 万股人民币普通股。

**2009 年 12 月 7 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜获得有条件审核通过，截止**

报告日，尚未获取正式核准文件。2010 年 8 月 4 日公司召开股东大会，同意延长公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易决议有效期延长 12 个月至 2011 年 8 月 9 日。并同意延长授权董事会办理重大资产重组相关事项期限的决议有效期 12 个月至 2011 年 8 月 9 日。

2、 本公司董事会六届四十九次会议决议通过了本公司 2009 年年度利润分配方案，对公司全体股东按每 10 股派发 1.5 元现金股利，该利润分配方案经股东大会决议通过后已于 2010 年 5 月 20 日实施完成。

### 十一、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 其他应收款

##### 1、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				期初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大的其他应收款	263,170,484.80	86.31	41,251,401.93	15.67	262,491,428.83	86.31	42,709,485.73	16.27
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	22,762,089.56	7.49	22,755,477.56	99.97	22,762,089.56	7.49	22,755,477.56	99.97
其他不重大其他应收款	18,857,232.29	6.20	8,304,725.10	44.04	18,860,232.29	6.20	8,306,257.94	44.04
合计	304,789,806.65	100.00	72,311,604.59		304,113,750.68	100.00	73,771,221.23	

**2、 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提**

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	132,100,000.00	7,926,000.00	6.00	按账龄分析法计提
深圳市万泽房地产开发有限公司	45,240,089.44	6,914,405.37	15.28	按账龄分析法计提
常州万泽置地房地产开发有限公司	26,000,000.00	1,560,000.00	6.00	按账龄分析法计提
汕头市商业银行	15,000,000.00	9,000,000.00	60.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
惠州华侨农场	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	按账龄分析法计提
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	30,830,395.36	1,849,823.72	6.00	按账龄分析法计提
汕头市经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	270,856,084.80	48,885,829.09		

**3、 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			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3-5 年	8,700.00	0.04	2,088.00	8,700.00	0.04	2,088.00
5 年以上	22,753,389.56	99.96	22,753,389.56	22,753,389.56	99.96	22,753,389.56
合计	22,762,089.56	100.00	22,755,477.56	22,762,089.56	100.00	22,755,477.56

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

5、 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	母子公司	往来款	132,100,000.00	1 年以内	43.34
深圳市万泽房地产开发有限公司	母子公司	借款本金及利息	45,240,089.44	1 年以内： 10,240,089.44 2-3 年： 35,000,000.00	14.84
常州万泽置地房产开发有限公司	母子公司	往来款	26,000,000.00	1 年以内	8.53
汕头市商业银行	欠款单位	欠款	15,000,000.00	5 年以上	4.92
惠州华侨农场土地	欠款单位	欠款	14,000,000.00	5 年以上	4.59

6、 其他应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	母子公司	132,100,000.00	43.34
深圳万泽房地产开发有限公司	母子公司	45,240,089.44	14.84
常州万泽置地房产开发有限公司	母子公司	26,000,000.00	8.53
深圳市鑫龙海置业有限公司	本公司子公司的子公司	5,074,862.31	1.67
深圳市安业房地产开发有限公司	本公司子公司的子公司	6,086,769.98	2.00



## (二) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	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
深圳市万泽房地产开发有限公司	成本法	34,454,705.28	34,454,705.28	2,515,917.42	36,970,622.70	52.25	52.25				
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	成本法	146,140,524.67	146,140,524.67	44,260,000.00	190,400,524.67	100.00	100.00				
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	100.00	100.00				
常州万泽置地房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	40,000,000.00	70,000,000.00	100.00	100.00				
深圳市安业房地产开发有限公司	成本法	35,000,000.00		35,000,000.00	35,000,000.00	49.00	49.00				
广州市花都华美实业有限公司(注)	成本法	121,060,000.00	121,060,000.00		121,060,000.00	70.00	70.00				
合计			411,655,229.95	121,775,917.42	533,431,147.37						

注：2009年，本公司根据股权转让协议的约定已收回全部转让价款125,000,000.00元，截止报告日，相关股权工商变更等事宜，当事各方正在协商办理之中。

## (三) 营业收入及营业成本

## 1、 营业收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入		
其他业务收入	30,000.00	30,000.00
营业成本		

## (四) 投资收益

## 1、 投资收益明细

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-20,125.00	
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	386,275.09	599,520.94
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		
其他		
合 计	366,150.09	599,520.94

## 十二、补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	12,308.16	
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年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	2,325,765.37	新股认购及基金投资
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	-146,589.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-482,126.46	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	1,709,357.47	

(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 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.97	-0.0538	-0.0538

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.26	-0.0292	-0.0292
-------------------------	-------	---------	---------

## 1、计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得：

### 全面摊薄净资产收益率

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

### 加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

### 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

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

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

### 稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = [P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

2、本报告期不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

3、资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生重大变化。

### (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
交易性金融资产	7,993,275.00	2,724,771.19	193.36%	主要为本期认购的新股及申购新股
预付款项	187,461,569.45	69,413,874.98	170.06%	主要系预付工程款及购煤款所致
其他应收款	22,220,092.65	68,132,607.85	-67.39%	主要系本期收回土地挂牌拍卖保证金所致
投资性房地产	7,962,319.91	3,388,874.18	134.95%	系本期转入增加的投资性房产
无形资产	15,930,835.13	27,077,855.98	69.97%	主要系热电厂补交地价款差额所致，期后已取得土地使用权证,由其他无形资产转入所致
其他非流动资产	959,600.00	13,431,504.08	-92.86%	主要系热电厂补交地价款差额所致，期后已取得土地使用权证,本期转入无形资产所致
短期借款	90,000,000.00	50,000,000.00	80%	本期增加银行借款
报表项目	本期数	上年同期数		
营业收入	125,707,542.10	178,469,426.32	-29.56%	主要系减少房产项目销售收入所致
营业成本	73,541,453.44	107,631,001.74	-31.67%	同上
营业税金及附加	12,966,388.19	21,003,384.42	-38.27	主要系减少房产项目销售收入相应计提土地增值税所致
财务费用	567,308.90	13,678,673.59	-95.85%	主要系减少借款利息所致
资产减值损失	-2,673,440.65	934,392.37	386.12%	主要系本期收回应收款转回计提的坏账准备所致
投资收益	2,529,050.37	601,614.36	320.38%	主要系交易性金融资产投资收益所致

### 十三、财务报告的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2010 年 8 月 19 日批准报出。

## 第八节 备查文件

- (一) 载有董事长亲笔签名的 2010 年半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并签章的 2010 年半年报会计报表；
- (三) 报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- (四) 《公司章程》文本；
- (五) 其他有关资料。

广东万泽实业股份有限公司董事会

董事长（签名）： 林伟光

二〇一〇年八月十九日