

# 宜华地产股份有限公司

## 2010 年半年度报告



二〇一〇年八月二十四日

## 目录

第一节 重要提示.....	3
第二节 公司基本情况.....	4
第三节 股本变动及股东情况.....	5
第四节 董事、监事和高级管理人员情况.....	7
第五节 董事会报告.....	7
第六节 重要事项.....	10
第七节 财务报告（未经审计）.....	17
第八节 备查文件.....	83

## 第一节 重要提示

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

所有董事均已出席。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人刘绍生、主管会计工作负责人李慕东及会计机构负责人（会计主管人员）谢文贤声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、基本情况简介

公司的法定中文名称	宜华地产股份有限公司
公司的英文名称	YIHUA REAL ESTATE CO., LTD.
企业法人营业执照注册号	440000000016442
税务登记号码	440515195993048
组织机构代码	19599304-8
法定代表人	刘绍生
股票简称	宜华地产
股票代码	000150
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	广东省汕头市澄海区文冠路北侧
注册地址的邮政编码	515800
办公地址	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园
办公地址的邮政编码	515800
公司国际互联网网址	www.yihuarealestate.com
电子信箱	zqb@yihuarealestate.com
公司选定的信息披露报纸	《中国证券报》、《证券时报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：	Http://www.cninfo.com.cn
公司聘请的会计师事务所	信永中和会计师事务所

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈奕民	刘晓
联系地址	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园
电话	0754-85899788	0754-85899788
传真	0754-85890788	0754-85890788
电子信箱	zqb@yihuarealestate.com	zqb@yihuarealestate.com

### 三、主要财务数据和指标

#### 1、主要会计数据和财务指标

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(%)
		调整前	调整后	
总资产	1,031,766,336.03	1,113,997,165.96	1,113,997,165.96	-7.38%

归属于上市公司股东的所有者权益	731,761,226.75	726,829,052.51	726,829,052.51	0.68%
股本	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.2585	2.24	2.2433	0.68%
	报告期（1—6 月）	上年同期		本报告期比上年同期增减（%）
		调整前	调整后	调整后
营业总收入	34,645,507.14	126,248,592.00	126,248,592.00	-72.56%
营业利润	7,552,222.35	41,790,822.16	41,790,822.16	-81.93%
利润总额	7,430,587.86	42,053,018.09	42,053,018.09	-82.33%
归属于上市公司股东的净利润	4,932,174.23	30,959,213.21	30,959,213.21	-84.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,023,400.10	30,762,566.26	30,762,566.26	-83.67%
基本每股收益（元/股）	0.0152	0.0956	0.0956	-84.10%
稀释每股收益（元/股）	0.0152	0.0956	0.0956	-84.10%
净资产收益率（%）	0.67%	4.71%	4.71%	-4.04%
经营活动产生的现金流量净额	-101,024,233.72	-25,805,011.89	-25,805,011.89	-291.49%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.3118	-0.0796	-0.0796	-291.71%

## 2、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-121,634.49	
所得税影响额	30,408.62	
合计	-91,225.87	-

## 第三节 股本变动及股东情况

### 一、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	157,035,616	48.47%						157,035,616	48.47%
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	157,035,616	48.47%						157,035,616	48.47%
其中：境内非国有法人持股	157,035,616	48.47%						157,035,616	48.47%
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	0	0.00%					0	0.00%
二、无限售条件股份	166,964,384	51.53%					166,964,384	51.53%
1、人民币普通股	166,964,384	51.53%					166,964,384	51.53%
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	324,000,000	100.00%					324,000,000	100.00%

二、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数						40,815
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
宜华企业(集团)有限公司	境内非国有法人	48.48%	157,085,616	157,035,616	126,770,000	
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	境内非国有法人	1.36%	4,419,419	0	0	
江门市汇融贸易有限公司	境内非国有法人	0.48%	1,570,000	0	0	
杭宝年	境内自然人	0.26%	856,479	0	0	
徐林	境内自然人	0.25%	810,000	0	0	
林瑞强	境内自然人	0.23%	733,900	0	0	
王永惠	境内自然人	0.20%	637,500	0	0	
刘东辉	境内自然人	0.19%	600,000	0	0	
陈贤鹤	境内自然人	0.17%	556,500	0	0	
王慧娟	境内自然人	0.17%	537,000	0	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	4,419,419		人民币普通股			
江门市汇融贸易有限公司	1,570,000		人民币普通股			
杭宝年	856,479		人民币普通股			
徐林	810,000		人民币普通股			
林瑞强	733,900		人民币普通股			
王永惠	637,500		人民币普通股			
刘东辉	600,000		人民币普通股			
陈贤鹤	556,500		人民币普通股			
王慧娟	537,000		人民币普通股			
赵雪伊	513,444		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行	公司第一大股东宜华企业(集团)有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上					

动的说明	市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
------	--

### 三、控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 第四节 董事、监事和高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，不存在公司董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况。

### 二、董事、监事和高级管理人员的新聘或解聘情况

报告期内，陈锦定先生因个人原因辞去公司财务总监职务。2010年3月23日，公司第四届董事会第二十五次会议审议通过《关于聘任李慕东先生为公司财务总监的议案》，聘任李慕东先生为公司财务总监。

## 第五节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### （一）报告期经营成果简要分析

报告期内，国家为了促进房地产市场健康发展，遏制部分城市房价过快上涨的势头及短期炒房投机行为，出台了一系列房地产调控政策，其中4月中旬出台的新“国十条”的影响力最大；随着调控政策的逐步落实，调控效果初步显现，房价涨幅开始回落，出现了量跌价滞的情况，市场观望氛围渐浓。预计下半年国家对房地产的调控不会放松，房地产市场将逐步回归理性。

报告期内，面对复杂多变的房地产市场形势，公司十分关注宏观经济变化和国家相关政策调控，积极应对市场变化，根据公司实际情况和市场情况，努力促进销售，合理安排各项目的开发进度；加强公司内部管理，开源节流，练好“内功”，提高公司治理水平；同时加大融资力度，保证各项目开发资金需求。2010年上半年实现营业收入3,464.55万元，实现净利润493.22万元，营业收入比去年同期下降72.56%，净利润比去年同期下降84.07%。

#### （二）报告期经营情况

##### 1、报告期内总体经营情况

项 目	金额（人民币元）		增减（%）
	本报告期	上年同期	

营业收入	34,645,507.14	126,248,592.00	-72.56%
营业利润	7,552,222.35	41,790,822.16	-81.93%
净利润	4,932,174.23	30,959,213.21	-84.07%

注：(1) 营业收入同比下降 72.56%，主要是本报告期内没有新增可结转楼盘，本期销售楼盘都是以前年度竣工楼盘，销售面积下降所致。

(2) 营业利润同比下降 81.93%，主要原因同上。

(3) 净利润同比下降 84.07%，主要原因同上。

## 2、公司主要经营范围及其经营状况

(1) 公司主要经营范围为房地产开发与销售。业务集中在控股子公司宜华房产，宜华房产已开发的楼盘有“宜馨花园一、二期”、“宜景轩”、“宜居华庭”、“宜都帝景”、“宜悦雅轩”及“宜嘉名都”，目前正在积极策划及筹备外砂商住区一期项目的开工。

(2) 占报告期主营业务收入 10%以上（含 10%）的行业或产品情况：

### A. 公司主营业务分行业、产品构成情况

单位：人民币元

分行业或产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）	主营业务收入比上年同期增减（%）	主营业务成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发与销售	34,512,307.14	18,216,114.51	47.22%	-72.64%	-74.81%	4.56%

B. 公司主营业务目前集中在广东省汕头市澄海区及龙湖区。

3、报告期内公司利润构成、主营业务或其结构与上年同期相比未发生重大变化，但主营业务毛利率比上年同期增长 4.56%。

主营业务毛利率比上年同期增长的原因是本期以现房销售为主，商品房销售价格有所上涨，从而带动毛利率的增长。

### 4、主要子公司的经营情况及业绩分析

公司主要子公司为宜华房产及荣信投资公司。宜华房产公司经营范围为：房地产开发、商品房销售；注册资本人民币 5,000 万元，目前经营情况良好，合并报表中实现的营业收入、净利润主要来自该控股子公司。荣信投资公司经营范围为：以自有资产进行投资；房地产开发、土地开发、路政工程、市政工程；注册资本 6,000 万元，报告期内未实现销售。

## 5、经营中的风险与对策

### (1)、宏观政策风险



房地产开发经营受国家宏观调控政策影响比较大，自 2009 年下半年以来，随着房地产市场回暖而引起部分地区的房价不理性增长，国家颁布一系列宏观政策开始对房地产行业进行适度的调控，从而有可能给公司的经营带来不确定的风险。

公司将密切关注宏观经济形势及国家有关调控政策，加强市场分析，并根据市场形势和公司自身情况制定相应策略，努力控制风险，保持公司持续稳定发展。

(2)、业务经营风险

公司所处的房地产开发行业具有建设周期长、投入资金大、涉及相关行业广，合作单位多等特点，并且要接受多个政府部门的审批和监管，如果在某个开发环节出现问题，如政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

公司将运用多年积累的丰富的开发经验，进一步完善项目开发与建设的质量控制体系，加大质量控制，并充分考虑项目建设过程中的各种潜在不利因素，合理规划开发建设周期，力争降低此类风险给公司带来的不利影响。

二、主营业务分行业、产品情况表

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 (%)
房地产开发与销售	3,451.23	1,821.61	47.22%	-72.64%	-74.81%	4.56%
主营业务分产品情况						
房地产开发与销售	3,451.23	1,821.61	47.22%	-72.64%	-74.81%	4.56%

三、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 (%)
汕头	3,451.23	-72.64%

四、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

本期主营业务收入比上年同期减少 72.64%，主营业务成本比上年同期减少 74.81%，主要是本期没有新增可结转楼盘，本期销售楼盘都是以前年度竣工楼盘，销售面积下降所致。

## 五、募集资金使用情况

- 1、报告期内，公司未有募集资金或以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况。
- 2、报告期内，公司未有变更项目情况。

## 六、董事会下半年的经营计划修改计划

公司经营情况符合年初计划，董事会未对下半年的经营计划进行修改。

## 七、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

业绩预告情况	同向大幅下降			
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动（%）	
累计净利润的预计数（万元）	700.00	7,068.21	下降	50%—100%
基本每股收益（元/股）	0.0216	0.2182	下降	50%—100%
业绩预告的说明	由于房地产建设周期的特点，公司在 2010 年第三季度没有新的完工项目可结转收入，2010 年第三季度将可能出现利润下降的情况。 公司 2010 年第三季度实际盈利情况以公司 2010 年第三季度报告数据为准，敬请投资者注意。			

## 八、公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

公司不存在会计师事务所对本报告期出具“非标准审计报告”情况。

# 第六节 重要事项

## 一、治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，提高公司治理水平。报告期内，根据广东证监局下发的《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）文件的要求，公司成立了“信息披露专项活动”领导小组，启动了公司信息披露检查工作，并结合公司实际，制定了《内幕信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》，并修订了《信息披露事务管理制度》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》。

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，与控股股东在人员、财务、资产、机构和业务做到“五分开”。目前公司的法人治理结构的实际情况基本符合《上市公司治理准则》的要求。

## 二、收购、出售资产及资产重组

### 1、收购资产

报告期内，公司召开了 2010 年第二次临时股东大会，审议通过公司向控股股东宜华企业（集团）有限公司发行股份购买揭东县宜华房地产开发有限公司 100% 股权、梅州市宜华房地产开发有限公司 100% 股权、湘潭市宜华房地产开发有限公司 100% 股权、汕头市宜东房地产开发有限公司 100% 股权的相关议案，目前相关方案已报送中国证监会审核，须经中国证监会核准后方可实施。

### 2、出售资产

报告期内，公司没有出售资产

### 3、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

2010 年 2 月 11 日，公司召开第四届董事会第二十二次会议审议通过向特定对象宜华集团发行股份购买资产暨关联交易的预案及相关议案，并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同》，根据该合同约定，公司将以第四届董事会第二十二次会议决议公告日前 20 个交易日的宜华地产股票交易均价 7.81 元/股的价格，向宜华集团定向发行不超过 20,000 万股的股份，收购宜华集团所持有的湘潭项目公司 100% 股权、梅州项目公司 100% 股权、揭东项目公司 100% 股权及宜东项目公司 100% 股权。本次交易的标的资产的收购价格以具有证券从业资格的资产评估机构以 2009 年 12 月 31 日为基准日对标的资产的评估值为依据，由双方协商确定。

2010 年 2 月 28 日，公司召开了第四届董事会第二十四次会议，审议并通过了公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同的补充合同》。补充合同约定：本公司收购标的资产的评估值合计为 134,443.46 万元，交易总价款为 134,443.46 万元。公司以向宜华集团定向发行股份作为支付购买标的资产的对价，发行数量为 172,142,719 股股份（标的资产交易价格 134,443.46 万元 ÷ 7.81 元/股），在定价基准日至发行日期间，宜华地产如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照相关规则对发行数量进行相应调整，最终发行数量以中国证监会核准为准。

2010 年 3 月 19 日，公司召开了 2010 年第二次临时股东大会，审议通过公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案，并同意宜华集团免于向所有股东发出收购要约。

进展情况：公司已将相关材料报送中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）审批，于 2010 年 4 月 15 日取得证监会的受理通知书，目前相关方案正在审批中，该事项的进展情况对报告期经营成果与财务状况未造成影响。

## 三、担保事项

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止 2010

年 6 月 30 日，累计未解除的担保总额为人民币 15,476.07 万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

#### 四、非经营性关联债权债务往来

报告期内，公司无非经营性关联债权债务往来情况。

#### 五、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼仲裁事项

#### 六、其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

##### 1、外砂项目

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司于 2006 年 4 月与中信汕头公司签定合作开发外砂项目框架协议书，合作开发广东宜华房地产开发有限公司出让取得的位于汕头市龙湖区外砂商住区建设用地，总面积约 1076.114 亩。该合作项目双方将以在汕头市龙湖区设立有限责任公司的形式进行运营，在项目公司中，甲乙双方的出资额各为注册资本金的 50% 并享有项目公司 50% 的股权，双方按出资额承担相应的权利和义务。公司已收到中信汕头公司项目合作定金人民币 4000 万元。

进展情况：因外砂项目的周边环境以及房地产市场发生了较大变化，合作各方经充分协商，决定终止合作开发外砂项目，并已签署《关于终止合作开发外砂项目的协议》，合作终止后，广东宜华房地产开发有限公司向中信房地产汕头有限公司返还订金 4,000 万元，外砂项目将由广东宜华房地产开发有限公司负责开发建设。详见 2010 年 4 月 3 日刊登于巨潮资讯网《第四届董事会第二十六次会议决议公告》。

##### 2、股份质押

2.1 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 121,000,000 股（占本公司总股本的 37.3%）质押给中信信托有限责任公司，并于 2009 年 4 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2009 年 4 月 1 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见 2009 年 4 月 3 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

进展情况：宜华集团于 2010 年 4 月 16 日将其所持原质押给中信信托有限责任公司的 121,000,000 股解除了质押，占公司总股本的 37.3%，上述股份解除质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2.2 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 105,640,000 股（占本公司总股本的 32.6%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于 2010 年 4 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2010 年 4 月 26 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见 2010 年 4 月 28 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

2.3 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 21,130,000 股（占本公司总股本的 6.5%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于 2010 年 5 月 21 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登

记公司”)办理了股份质押登记,冻结期限自 2010 年 5 月 21 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见 2010 年 5 月 26 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

### 3、股份解冻

宜华集团于 2007 年 10 月 30 日向登记结算机构申请临时保管的 3,402 万股(占本公司总股本的 10.50%)追加对价股份,因在承诺期间未触发追加对价承诺的条件,已于 2010 年 5 月 18 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除冻结手续。详见 2010 年 5 月 20 日刊登于巨潮资讯网《关于大股东部分股份解除冻结的公告》。

### 4、资产重组

2010 年 2 月 11 日,公司召开第四届董事会第二十二次会议审议通过向特定对象宜华集团发行股份购买资产暨关联交易的预案及相关议案,并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同》,根据该合同约定,公司将以第四届董事会第二十二次会议决议公告日前 20 个交易日的宜华地产股票交易均价 7.81 元/股的价格,向宜华集团定向发行不超过 20,000 万股的股份,收购宜华集团所持有的湘潭项目公司 100%股权、梅州项目公司 100%股权、揭东项目公司 100%股权及宜东项目公司 100%股权。本次交易的标的资产的收购价格以具有证券从业资格的资产评估机构以 2009 年 12 月 31 日为基准日对标的资产的评估值为依据,由双方协商确定。

2010 年 2 月 28 日,公司召开了第四届董事会第二十四次会议,审议并通过了公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同的补充合同》。补充合同约定:本公司收购标的资产的评估值合计为 134,443.46 万元,交易总价款为 134,443.46 万元。公司以向宜华集团定向发行股份作为支付购买标的资产的对价,发行数量为 172,142,719 股股份(标的资产交易价格 134,443.46 万元÷7.81 元/股),在定价基准日至发行日期间,宜华地产如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将按照相关规则对发行数量进行相应调整,最终发行数量以中国证监会核准为准。

2010 年 3 月 19 日,公司召开了 2010 年第二次临时股东大会,审议通过公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案,并同意宜华集团免于向所有股东发出收购要约。

进展情况:公司已将相关材料报送中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)审批,并于 2010 年 4 月 15 日收到证监会的受理通知书。目前相关方案正在审批中。

## 七、证券投资情况

报告期内,公司没有证券投资情况。

## 八、持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司没有持有其他上市公司股权情况。

## 九、大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

报告期内，公司不存在资金被占用情况。

独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见：

根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号），作为宜华地产股份有限公司的独立董事，我们本着实事求是的态度，对报告期内公司关联方资金占用和对外担保情况进行了核查，现就有关情况发表以下独立意见：

（1）报告期内，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况；

（2）报告期内，除了房地产行业正常的为商品房承购人按揭贷款提供保证担保外，未发现为控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供的担保。

## 十、公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

公司控股股东宜华企业（集团）有限公司延长锁定期承诺：持有的本公司股份自获得上市流通权之日起 36 个月内不挂牌交易或转让；

报告期内控股股东严格遵守上述承诺，未挂牌交易和转让。

## 十一、董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2010 年半年度，公司无利润分配方案。

## 十二、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内，公司接到大量公众投资者关于公司经营情况的问询电话，公司均按照相关规定予以答复。报告期内实地调研情况如下表：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 04 月 06 日	公司	实地调研	招商证券博时基金	了解公司基本的经营情况、重大资产重组情况。公司按相关规定进行了回答。未提供任何书面资料。
2010 年 04 月 15 日	公司	实地调研	长江证券	了解公司基本的经营情况、重大资产重组情况。公司按相关规定进行了回答。未提供任何书面资料。

## 十三、处罚及公开谴责情况

报告期内，未有公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人受有权机关调

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、通报批评、证券市场禁入、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十四、报告期内公司披露重要信息索引

公告序号	披露时间	刊载的报刊或互联网网站名称	公告名称
2010-01	2010 年 1 月 13 日	注①②	停牌公告
2010-02	2010 年 1 月 26 日	注①②	重大事项进展公告
2010-03	2010 年 2 月 2 日	注①②	重大事项进展公告
2010-04	2010 年 2 月 9 日	注①②	关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知
2009-05		注①②	第四届董事会第二十一次会议决议公告
2009-06		注①②	重大事项进展公告
2010-07	2010 年 2 月 10 日	注①②	2009 年度业绩快报
2010-08	2010 年 2 月 12 日	注①②	第四届董事会第二十三次会议决议
		注①②	《关于向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案》
		注②	《广发证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》
		注②	《独立董事关于向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的专项意见》
2010-09	2010 年 2 月 26 日	注①②	2010 年第一次临时股东大会决议公告
		注①②	2010 年第一次临时股东大会的法律意见书
2010-10	2010 年 2 月 27 日	注①②	第四届董事会第二十三次会议决议公告
2010-11		注①②	第四届监事会第十一次会议决议公告
2010-12		注①②	2009 年年度报告摘要
2010-13		注①②	关于召开 2009 年度股东大会的通知
		注②	公司内部控制自我评价报告
		注②	监事对公司内部控制自我评价的意见
		注②	独立董事意见
		注②	2009 年度董事述职报告
		注②	2009 年年度报告
		注②	2009 年度审计报告
		注②	《年度信息披露重大差错责任追究制度》
		注②	《对外信息报送和管理制度》
		注②	《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》
	注②	《关于公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》	
2010-14	2010 年 3 月 4 日	注①②	第四届董事会第二十四次会议决议公告
2010-15		注①②	关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知
	2010 年 3 月 4 日	注②	发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）

		注①②	发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要
		注②	发行股份购买资产合同的补充合同
		注②	广发证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问
		注②	独立董事关于向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的专项意见
		注②	国浩律师集团（广州）事务所关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书
		注②	详式权益变动报告书
		注②	董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明
		注②	汕头市宜东房地产开发有限公司 2008 年度审计报告
		注②	汕头市宜东房地产开发有限公司 2009 年度审计报告
		注②	湘潭市宜华房地产开发有限公司 2008 年度审计报告
		注②	湘潭市宜华房地产开发有限公司 2009 年度审计报告
		注②	梅州市宜华房地产开发有限公司 2008 年度审计报告
		注②	梅州市宜华房地产开发有限公司 2009 年度审计报告
		注②	揭东县宜华房地产开发有限公司 2008 年度审计报告
		注②	揭东县宜华房地产开发有限公司 2009 年度审计报告
		注②	宜华地产股份有限公司 2009 年度备考审计报告
		注②	汕头市宜东房地产开发有限公司股权项目资产评估报告
		注②	湘潭市宜华房地产开发有限公司股权项目资产评估报告
		注②	梅州市宜华房地产开发有限公司股权项目资产评估报告
		注②	揭东县宜华房地产开发有限公司股权项目资产评估报告
		注②	汕头市宜东房地产开发有限公司 2010 年度、2011 年度备考盈利预测审核报告
		注②	湘潭市宜华房地产开发有限公司 2010 年度、2011 年度备考盈利预测审核报告
		注②	梅州市宜华房地产开发有限公司 2010 年度、2011 年度备考盈利预测审核报告
		注②	揭东县宜华房地产开发有限公司 2010 年度、2011 年度备考盈利预测审核报告
		注②	宜华地产股份有限公司 2010 年度、2011 年度备考盈利预测审核报告
2010-16	2010 年 3 月 16 日	注①②	关于召开 2010 年第二次临时股东大会的提示性公告
2010-17	2010 年 3 月 20 日	注①②	2010 年第二次临时股东大会决议公告
		注②	2010 年第二次临时股东大会的法律意见书
2010-18	2010 年 3 月 24 日	注①②	财务总监辞职公告
2010-19		注①②	第四届董事会第二十五次会议决议公告
		注②	独立董事关于聘任财务总监的意见
2010-20	2010 年 4 月 3 日	注①②	第四届董事会第二十六次会议决议公告
2010-21	2010 年 4 月 20 日	注①②	关于公司股份解除质押的公告
2010-22	2010 年 4 月 26 日	注①②	2010 年第一季度正文
		注②	2010 年第一季度全文
2010-23	2010 年 4 月 28 日	注①②	股权质押公告



2010-24	2010 年 4 月 30 日	注①②	第四届董事会第二十八次会议决议公告
		注②	《信息披露事务管理制度》修订版（2010 年 4 月）
		注②	《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》修订版（2010 年 4 月）
		注②	《内幕信息管理制度》
		注②	《内幕信息知情人登记制度》
		注②	《关于信息披露内控制度建立、执行情况的自查分析报告》
		注②	独立董事关于信息披露内控制度的审核专项意见
2010-25	2010 年 5 月 12 日	注①②	2009 年度股东大会决议公告
		注②	2009 年度股东大会的法律意见书
2010-26	2010 年 5 月 14 日	注①②	关于股权分置改革有关承诺履行情况的公告
2010-27	2010 年 5 月 20 日	注①②	关于大股东部分股份解除冻结的公告
2010-28	2010 年 5 月 26 日	注①②	股权质押公告

注①为《中国证券报》、《证券时报》

注②为巨潮资讯网[Http://www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

## 第七节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 1、 资产负债表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	13,654,986.69	30,121.96	115,695,888.41	227,732.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	3,114,185.00		6,305,754.22	
预付款项	52,046,679.39		7,026,372.46	
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	1,645,368.23	86,732,190.58	7,354,659.15	86,566,354.46
买入返售金融资产				
存货	948,437,817.52		964,947,573.56	
一年内到期的非流动资产				

其他流动资产				
流动资产合计	1,018,899,036.83	86,762,312.54	1,101,330,247.80	86,794,086.90
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	750,000.00	452,283,552.09	750,000.00	452,283,552.09
投资性房地产	1,335,907.75		1,354,978.96	
固定资产	9,025,372.34		8,519,218.43	
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	85,045.00		100,435.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,670,974.11	2,118,599.37	1,942,285.77	2,118,599.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	12,867,299.20	454,402,151.46	12,666,918.16	454,402,151.46
资产总计	1,031,766,336.03	541,164,464.00	1,113,997,165.96	541,196,238.36
流动负债：				
短期借款				
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	56,776,166.81		64,156,666.01	
预收款项	9,598,285.08		23,330,724.70	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	520,957.63	94,365.37	621,868.37	110,000.00
应交税费	81,146,956.94		87,350,119.42	
应付利息				
应付股利				
其他应付款	29,325,124.57	164,929,675.00	89,048,662.51	162,361,049.25
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	177,367,491.03	165,024,040.37	264,508,041.01	162,471,049.25
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	122,637,618.25		122,660,072.44	
其他非流动负债				
非流动负债合计	122,637,618.25		122,660,072.44	
负债合计	300,005,109.28	165,024,040.37	387,168,113.45	162,471,049.25
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	342,663,811.86	324,418,599.34	342,663,811.86	324,418,599.34
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	17,542,049.55	11,401,374.85	17,542,049.55	11,401,374.85
一般风险准备				
未分配利润	47,555,365.34	-283,679,550.56	42,623,191.10	-281,094,785.08
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	731,761,226.75	376,140,423.63	726,829,052.51	378,725,189.11
少数股东权益				
所有者权益合计	731,761,226.75	376,140,423.63	726,829,052.51	378,725,189.11
负债和所有者权益总计	1,031,766,336.03	541,164,464.00	1,113,997,165.96	541,196,238.36

## 2、利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	34,645,507.14		126,248,592.00	
其中：营业收入	34,645,507.14		126,248,592.00	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	27,093,284.79	2,584,765.48	84,455,654.52	1,546,029.56
其中：营业成本	18,262,265.29		72,381,488.52	
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	1,753,982.31		8,021,147.66	
销售费用	943,185.90		559,038.02	
管理费用	6,770,970.64	2,577,189.91	5,171,764.62	1,544,646.58
财务费用	-364,232.37	1,099.00	-1,364,241.63	561.65
资产减值损失	-272,886.98	6,476.57	-313,542.67	821.33
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）			-2,115.32	-2,115.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-2,115.32	-2,115.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,552,222.35	-2,584,765.48	41,790,822.16	-1,548,144.88
加：营业外收入	3,060.00		262,196.36	
减：营业外支出	124,694.49		0.43	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,430,587.86	-2,584,765.48	42,053,018.09	-1,548,144.88
减：所得税费用	2,498,413.63		11,093,804.88	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,932,174.23	-2,584,765.48	30,959,213.21	-1,548,144.88
归属于母公司所有者的净利润	4,932,174.23	-2,584,765.48	30,959,213.21	-1,548,144.88
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0152		0.0956	
（二）稀释每股收益	0.0152		0.0956	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	4,932,174.23	-2,584,765.48	30,959,213.21	-1,548,144.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,932,174.23	-2,584,765.48	30,959,213.21	-1,548,144.88
归属于少数股东的综合收益总额				

### 3、现金流量表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	21,273,836.32		55,726,156.00	
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	8,314,961.47	10,005,449.47	2,773,456.79	1,880,055.85
经营活动现金流入小计	29,588,797.79	10,005,449.47	58,499,612.79	1,880,055.85
购买商品、接受劳务支付的现金	44,494,383.95		68,932,414.13	
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	2,672,108.74	842,684.23	2,460,412.61	883,296.24
支付的各项税费	10,389,063.98		8,408,116.38	
支付其他与经营活动有关的现金	73,057,474.84	9,360,375.72	4,503,681.56	1,192,617.50
经营活动现金流出小计	130,613,031.51	10,203,059.95	84,304,624.68	2,075,913.74
经营活动产生的现金流量净额	-101,024,233.72	-197,610.48	-25,805,011.89	-195,857.89
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			150,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				

收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			150,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,016,668.00		85,054.00	
投资支付的现金				
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,016,668.00		85,054.00	
投资活动产生的现金流量净额	-1,016,668.00		64,946.00	
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				
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				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
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				
筹资活动产生的现金流量净额				
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	-102,040,901.72	-197,610.48	-25,740,065.89	-195,857.89
加：期初现金及现金等价物余额	115,695,888.41	227,732.44	259,291,732.16	256,055.12
六、期末现金及现金等价物余额	13,654,986.69	30,121.96	233,551,666.27	60,197.23

#### 4、合并所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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		
一、上年年末余额	324,000,000.00	342,663,811.86			17,542,049.55		42,623,191.10		726,829,052.51		324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-57,667,112.67		25,445,786.77	633,739,322.99
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	324,000,000.00	342,663,811.86			17,542,049.55		42,623,191.10		726,829,052.51		324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-57,667,112.67		25,445,786.77	633,739,322.99
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							4,932,174.23		4,932,174.23			18,245,212.52					100,290,303.77		-25,445,786.77	93,089,729.52
(一) 净利润							4,932,174.23		4,932,174.23								100,290,303.77			100,290,303.77
(二) 其他综合收益																				

上述（一）和（二）小计							4,932,174.23			4,932,174.23							100,290,303.77			100,290,303.77	
（三）所有者投入和减少资本																					
1. 所有者投入资本																					
2. 股份支付计入所有者权益的金额																					
3. 其他																					
（四）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
（五）所有者权益内部结转											18,245,212.52									-25,445,786.77	-7,200,574.25
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											18,245,212.52									-25,445,786.77	-7,200,574.25



(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	324,000,000.00	342,663,811.86			17,542,049.55		47,555,365.33		731,761,226.74	324,000,000.00	342,663,811.86			17,542,049.55		42,623,191.10			726,829,052.51	

### 5、母公司所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-275,766,951.21	384,053,022.98
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-275,766,951.21	384,053,022.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-2,584,765.48	-2,584,765.48							-5,327,833.87	-5,327,833.87
(一) 净利润							-2,584,765.48	-2,584,765.48							-5,327,833.87	-5,327,833.87

(二) 其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							-2,584,765.48	-2,584,765.48							-5,327,833.87	-5,327,833.87
(三) 所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																

(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-283,679,550.56	376,140,423.63	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11

## 二、报表附注

### 宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日

#### 一、公司的基本情况

##### 1. 公司的历史沿革

宜华地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系麦科特光电股份有限公司（以下简称“光电股份”）。光电股份系经广东省人民政府粤办函[1999]121号及广东省体改委粤体改[1999]019号文批准，由麦科特集团有限公司、惠州市益发光学机电有限公司、惠州市科技投资有限公司、新标志有限公司、麦科特集团制冷工业总公司（现已改制为麦科特集团制冷有限公司）将其共同投资的麦科特集团光学有限公司依法变更设立的股份有限公司。

光电股份成立时名为麦科特集团机电开发总公司，系经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1993]252号文批准，于1993年2月19日设立的联营公司，注册资本为人民币688万元。1994年9月更名为麦科特集团光学工业总公司。同年10月经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1994]222号文批准进行规范性操作，变更为有限责任公司。1995年11月经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1995]226号文批准股权转让，股东及出资比例分别变更为：麦科特集团公司（现为麦科特集团有限公司）51%、惠州市益发光学机电有限公司27.29%、惠州市科技投资有限公司16%、新标志有限公司3.81%、麦科特集团制冷工业总公司（现更名为麦科特集团制冷有限公司）1.9%。1998年12月更名为麦科特集团光学有限公司。

1999年3月19日，经广东省人民政府粤办函[1999]121号文及广东省体改委粤体改[1999]019号文批准变更为麦科特光电股份有限公司，注册资本变更为人民币11,000万元，各股东及持股比例不发生变化。

2000年7月10日，中国证券监督管理委员会以证监发字[2000]100号文核准光电股份利用深圳证券交易所交易系统，采用向二级市场投资者配售和上网定价相结合的发行方式向社会公开发行人民币普通股股票7,000万股。同年7月21日和22日，光电股份发行人民币普通股股票（A股）7,000万股，8月7日该种股票上市流通。光电股份注册资本变更为人民币18,000万元，并已办理了相应的变更登记手续，领取注册号为4400001004475的企业法人营业执照。

2001年3月18日，本公司2000年度股东大会通过向全体股东以每10股转增8股的资本公积金转增股本方案，并于2001年4月实施了资本公积金转增股本方案，本公司注册资本变更为人民币32,400万元，并已办理相关的变更登记手续，领取注册号为4400001004475的企业法人营业执照。

2007年5月23日，公司《重大资产出售、置换暨关联交易》事项已获得中国证监会重组委员会审核通过。2007年7月4日，公司《重大资产出售、置换暨关联交易》事项收到中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]102号《关于麦科特光电股份有限公司重大资产重组方案的意见》的无异议函。根据资产重组方案，公司将与生产、经营光学产品相关的全部资产（包括固定资产、厂房、存货以及相关债权债务）及所持的广州北大青鸟商用信息系统有限公司90%的股权、惠州明港光机电有限公司45%的股权以及相关债权债务、深圳青鸟光电有限公司94.84%的股权及相关债权出售给北京天桥北大青鸟科技股份有限公司；宜华企业（集团）有限公司以广东宜华房地产开发有限公司（以下简称“宜华房产”）96%股权与本公司出售上述资产后剩余全部资产和负债置换。

2007年9月14日，宜华企业（集团）分别受让惠州市益发光学机电有限公司所持有的本公司5,403.42万股股份（占总股本的16.677%）；惠州市科技投资有限公司所持有的本公司1,468万股股份（占总股本的4.53%）；上海北大青鸟企业发展有限公司9,688.58万股股份（占总股本的29.90%），上述股份转让已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成过户手续。

2007年10月15日经广东省工商行政管理局核准公司名称由原麦科特光电股份有限公司变更为现名称，并领取了440000000016442号营业执照。

本公司之控股股东为宜华企业（集团）有限公司。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司的职能管理部门包括行政部、工程审核部、财务部、资金部、策划拓展部、证券部等，子公司主要包括广东宜华房地产开发有限公司、汕头市荣信投资有限公司等。

2. 公司注册地址：广东省汕头市澄海区文冠路北侧。

3. 法定代表人：刘绍生。

4. 公司经营范围：房地产开发与销售、经营、租赁；房屋工程设计、楼宇维修和拆迁；道路与土方工程施工；冷气工程及管道安装；对外投资；项目投资；资本经营管理和咨询（以上需持有资质经营的凭资质证书经营）。

5. 报告期实际经营范围：本公司报告期内主要从事房地产开发业务，开发区域位于广东省汕头市。

## 二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

## 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本公司与所控制子公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

### 1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

### 4. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 5. 外币业务和外币财务报表折算

### (1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 6. 金融资产和金融负债

### (1) 金融资产

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

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

3) 贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

4) 可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初

始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；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损益，同时调整公允价值变动损益。

可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。

## （2） 金融负债

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## （3） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债



的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 7. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过5年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末按账龄分析法与个别认定法相结合计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

本公司将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。本公司将应收账款中有确凿证据表明无法收回或收回可能性不大的款项，划分为特定资产组合，全额计提坏账准备。

应收账款按账龄划分组合的坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例 (%)
1 年以内	3
1 年至 2 年 (含 2 年)	10
2 年至 3 年 (含 3 年)	20
3 年至 4 年 (含 4 年)	40

4 年至 5 年（含 5 年）	80
5 年以上	100

其他应收款按账龄划分组合的坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例（%）
1 年以内	3
1 年至 2 年（含 2 年）	10
2 年至 3 年（含 3 年）	20
3 年至 4 年（含 4 年）	40
4 年至 5 年（含 5 年）	80
5 年以上	100

## 8. 存货

### （1）存货的分类

本公司的存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类，房地产开发产品包括：已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发产品；非房地产开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业，在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

出租开发产品是指公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限内分期摊销。

拟开发土地是指取得的出让土地、已决定利用其开发为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

### （2）取得和发出的计价方法

本公司采用永续盘存制，日常核算取得时按实际成本计价；发出时采用加权平均法计价。低值易耗品采用一次性摊销方法核算。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的公允价值为基础确定其入账价值。

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存货通常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存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货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存货按公允价值确定其入账价值。

## 9. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（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作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；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

或协议约定的价值作为初始投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定初始投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再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，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

## 10. 投资性房地产

本公司投资性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和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造

该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类 别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50-70	0	1.43-2.00
房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 11. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日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入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75
2	机器设备	13-15	5	6.33-7.31
3	运输设备	5-8	5	11.87-19.00
4	办公设备及其他	5-8	5	11.87-19.00

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 12. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异及累计折旧差异进行调整。

## 13. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）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。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 14. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### 15. 研究与开发

本公司的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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) 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；

(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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

## 16. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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



(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 17. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

## 18. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 19. 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

## 20. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 21. 收入确认原则

(一) 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

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

(3) 收入的金额能够可靠计量；

(4) 相关经济利益很可能流入公司；

(5) 相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

其中房地产商品房的销售按下列方法确定：

①商品房已完工，达到可移交状态，符合销售合同约定交付条件并履行了交付手续。

②商品房买卖合同已签订。

③商品房买方已按商品房买卖合同规定支付购房款，并估计可按上述合同的规定收取余下楼款。

④房屋的建筑成本能够可靠地计量。

(二) 提供劳务的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

(1) 收入的金额能够可靠计量；

(2) 相关的经济利益很可能流入公司；

(3) 交易的完工进度能够可靠确定；

(4) 交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

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，根据实际情况选用下列方法确定：

- ①已完工作的测量。
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照从接受劳务方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。

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。在同一个会计年度内开始并完工的劳务，在完成劳务时确认收入。

(三) 让渡资产使用权收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- (1) 相关的经济利益很可能流入公司。
- (2) 收入的金额能够可靠计量。

## 22. 政府补助

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 23. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减,视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

#### 24. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方时,在租赁开始日,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为融资租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益,本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

#### 25. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项,应纳给税务部门的金额,即应交所得税;递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

#### 26. 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方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，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，经复核确认后，计入当期损益。

## 27. 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

### (2) 合并财务报表所采用的会计方法

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

## 五、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本期无会计政策和会计估计变更以及前期差错更正事项。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售应税产品	17%
营业税	销售不动产、提供应税劳务	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25% (注 1)
教育费附加	应交增值税、营业税	3%
堤围防护费	营业收入	0.1%、0.13% (注 2)
土地增值税	商品房销售收入	按超率累进税率 30%-60% (注 3)

其他按国家有关税法 and 当地相关规定执行

注 1: 预收房款按 15% 利润率计算应税所得额后按 25% 企业所得税率预征。

注 2: 子公司广东宜华房地产开发有限公司本期销售的宜悦雅轩堤围防护费计缴比例为 0.10%，其他销售楼盘堤围防护费计缴比例为 0.13%。

注 3: 子公司广东宜华房地产开发有限公司及汕头市荣信投资有限公司的土地增值税实行按收入预征方式缴纳，本期销售宜悦雅轩的预征比例为销售收入的 2%；其他销售楼盘的预征比例为销售收入的 1.5%；子公司汕头市荣信投资有限公司土地增值税本期预征比例为 2%。汕头市荣信投资有限公司本期未发生预征土地增值税纳税事项。

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末投资金额(万元)	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
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>													
广东宜华房地产开发有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	5,000	房地产经营、房屋租赁代理、楼宇维修, 市政道路建设; 销售: 金属材料、化工产品(不含危险品)	39,162.35		100	100	是			
汕头市荣信投资有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	6,000	以自有资产进行投; 房地产开发、土地开发、路政工程、市政工程。(凡涉专项规定持专批证件方可经营)	6,066		100	100	是			

(二) 本期合并财务报表合并范围的变动

本期没有新纳入合并范围的公司，合并范围未发生变动。

(三) 未纳入合并会计报表范围的子公司

报告期内没有未纳入合并会计报表范围的子公司。

(四) 在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整的项目

具体调整项目如下：

调整项目	期末调整前账面价值	期末调整后账面价值	调整金额
1. 对子公司宜华房产调整(2007年资产置换时换入资产)			
永华园商住楼	33,013.00	34,720.00	1,707.00
宜馨花园一期	584,162.03	268,006.73	-316,155.30
宜景轩商住楼	277,713.09	193,423.09	-84,290.00
宜馨花园二期	2,502,511.70	858,794.83	-1,643,716.87
宜居华庭	918,197.30	837,218.35	-80,978.95
宜都帝景	2,371,771.58	2,391,336.13	19,564.55
宜悦雅轩	1,909,799.03	1,938,635.56	28,836.53
宜嘉名都	27,433,332.64	27,713,802.13	280,469.49
开发产品小计	36,030,500.37	34,235,936.82	-1,794,563.55
外砂商住区地块	206,204,622.02	690,413,027.45	484,208,405.43
拟开发产品小计	206,204,622.02	690,413,027.45	484,208,405.43
投资性房地产	993,019.63	1,335,907.75	342,888.12
宜华房产小计	243,228,142.02	725,984,872.02	482,756,730.00
递延所得税负债			120,597,745.66
2. 对子公司荣信投资的调整(2009年收购)			
龙凤园 11 栋别墅	4,805,214.38	5,338,907.37	533,692.99
鲢浦蓬洲村龙泉岩前 B 地块	145,529,127.33	153,154,924.70	7,625,797.37
荣信投资调整小计	150,334,341.71	158,493,832.07	8,159,490.36
递延所得税负债			2,039,872.59



调整项目	期末调整前账面价值	期末调整后账面价值	调整金额
调整合计			<b>490,916,220.36</b>
递延所得税负债合计			<b>122,637,618.25</b>

## 八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2010 年 1 月 1 日，“期末”系指 2010 年 6 月 30 日，“本期”系指 2010 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上年同期”系指 2009 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	期末金额			年初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金						
人民币			376,322.87			293,236.28
银行存款						
人民币			13,278,504.49			115,402,492.80
其他货币资金						
人民币			159.33			159.33
<b>合计</b>			<b>13,654,986.69</b>			<b>115,695,888.41</b>

(1) 其他货币资金系外埠存款尾款。

(2) 期末账面余额中无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项

### 2. 应收账款

(1) 应收账款风险分类

项目	期末金额	年初金额
----	------	------

	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	3,210,500.00	100	96,315.00	100	6,499,726.00	100	193,971.78	100
<b>合计</b>	3,210,500.00	100	96,315.00	100	6,499,726.00	100	193,971.78	100

1) 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

项目	期末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	3,210,500.00	100	96,315.00	6,499,726.00	100	193,971.78
<b>合计</b>	3,210,500.00	100	96,315.00	6,499,726.00	100	193,971.78

(2) 期末余额中不含有持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款。

(3) 期末账面余额系子公司宜华房产销售房产应收房款。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	49,369,127.7	94.86	4,348,820.77	61.89
1—2 年	500,000.00	0.96	500,000.00	7.12
2—3 年	146,455.86	0.28	146,455.86	2.08
3 年以上	2,031,095.83	3.90	2,031,095.83	28.91

合计	52,046,679.39	100.00	7,026,372.46	100
----	---------------	--------	--------------	-----

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
广州市美星装饰设计有限公司成都第一分公司	非关联方	21,290,700.33	1 年以内	预付设计、装修工程款
澄海区溪南建筑公司	非关联方	16,450,000.00	1 年以内	预付工程款
汕头市澄海区莱芜经济开发实验区管理委员会	非关联方	1,728,437.00	1 年以内	预付土地款
汕头市澄海区财政局	非关联方	1,168,310.00	1 年以内	预付契税暂未取得税票
合计		40,637,447.33		

(3) 期末预付账款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款

4. 其他应收款

(1) 其他应收款风险分类

项目	期末金额				年初金额			
	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 (%)
单项金额重大的其他应收款	4,613,906.00	71.28	4,613,906.00	95.57	11,106,313.69	89.87	4,808,678.23	96.12
单项金额不重大但按信用风	1,859,216.48	28.72	213,848.25	4.43	1,251,329.91	10.13	194,306.22	3.88

项目	期末金额				年初金额			
	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 (%)
险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
<b>合计</b>	<b>6,473,122.48</b>	<b>100</b>	<b>4,827,754.25</b>	<b>100</b>	<b>12,357,643.60</b>	<b>100</b>	<b>5,002,984.45</b>	<b>100</b>

1) 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

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
汕特鸿基实业有限公司	4,613,906.00	4,613,906.00	100	以前年度已按个别认定法全额计提
<b>合计</b>	<b>4,613,906.00</b>	<b>4,613,906.00</b>	<b>100</b>	

2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

项目	期末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	1,096,297.29	16.94	35,666.11	468,152.72	3.79	14,044.28
1-2年	426,629.40	6.59	42,662.94	446,350.40	3.61	44,635.04
2-3年	165,968.59	2.56	33,193.72	166,505.59	1.35	33,301.12
3-4年	113,326.20	1.75	45,330.48	113,326.20	0.92	45,330.78
4-5年						
5年以上	56,995.00	0.88	56,995.00	56,995.00	0.46	56,995.00
<b>合计</b>	<b>1,859,216.48</b>	<b>28.72</b>	<b>213,848.25</b>	<b>1,251,329.91</b>	<b>10.13</b>	<b>194,306.22</b>

(2) 期末余额中不含有持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款

(3) 其他应收款金额较大的单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	性质或内容
汕特鸿基实业有限 公司	非关联方	4,613,906.00	5 年以上	71.28	往来
<b>合计</b>		<b>4,613,906.00</b>		<b>71.28</b>	

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完 工开 发产 品	47,341,791.76	156,683.09	47,185,108.67	58,578,756.39	156,683.09	58,422,073.30
在建 开发 产品	51,186,435.74		51,186,435.74	56,486,227.15		56,486,227.15
拟开 发产 品	850,066,273.11		850,066,273.11	850,039,273.11		850,039,273.11
低值 易耗 品				0.00		0.00
<b>合计</b>	<b>94,8594,500.61</b>	<b>156,683.09</b>	<b>948,437,817.52</b>	<b>965,104,256.65</b>	<b>156,683.09</b>	<b>964,947,573.56</b>

注:期末存货中没有抵押的存货。

(2) 已完工开发产品

项目 名称	竣工时间	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余 额	跌价准备
----------	------	--------	------	------	------------	------

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	跌价准备
宜馨花园一期	2003年	268,006.73			268,006.73	
宜馨花园二期	2005年	858,794.83			858,794.83	
宜景轩	2004年	193,423.09			193,423.09	156,683.09
永华园	2002年	34,720.00			34,720.00	
宜居华庭	2006年	1,083,281.88		246,063.53	837,218.35	
宜都帝景	2007年	2,793,460.04		402,123.91	2,391,336.13	
宜悦雅轩	2008年	3,021,038.77		1,082,403.21	1,938,635.56	
宜嘉名都	2008年	33,945,512.26		6,231,710.13	27,713,802.13	
宏光大厦		16,380,518.79		3,274,663.85	13,105,854.94	
永合路代建工程	2010年		6,979,149.88	6,979,149.88	0.00	
<b>合计</b>		<b>58,578,756.39</b>	<b>6,979,149.88</b>	<b>18,216,114.51</b>	<b>47,341,791.76</b>	<b>156,683.09</b>

注 1:本期已完工开发产品的期末余额较年初余额减少 19.18%，主要原因系本报告期内没有新增可结转楼盘，本期销售楼盘都是以前年度竣工楼盘。

注 2:永合路代建工程在本报告期内已经竣工验收并办理结算手续，本期增加金额主要为结算工程款。

(3) 在建开发产品

项目名称	年初余额	期末余额	跌价准备	备注
永合路代建工程	6,059,413.58	0.00		

工行老址	80,667.61	80,667.61	
粮食大厦	17,318,400.00	17,319,912.00	注 1
黄山路 59 号 301-302 房	4,059,600.00	4,068,063.50	注 1
濠江区海旁路 101 号之六 6-8 层	2,413,674.59	2,413,952.59	注 1
华山路粤通大厦（北座）第四层	3,645,000.00	3,791,272.00	注 1
艺都大剧院健身中心	7,473,100.00	7,626,419.50	注 1
银信大厦 701 房	742,028.00	742,028.00	注 2
黄河路 25 号后楼全座（友力大厦）	9,355,436.00	9,805,213.17	注 2
龙凤园 11 幢别墅	5,338,907.37	5,338,907.37	
<b>合计</b>	<b>56,486,227.15</b>	<b>51,186,435.74</b>	

注 1: 上年收购的粮食大厦、黄山路 59 号 301 号房、黄山路 59 号 302 号房、濠江区海旁路 101 号之六 6-8 层、华山路粤通大厦（北座）第四层、艺都大剧院健身中心等六处房产，是子公司宜华房产于 2009 年 11 月，以总金额 34,887,300.00 元从广东华建投资有限公司处收购，并于 2009 年 11 月通过董事会决议并进行了公告。目前黄山路 59 号 301 号房、黄山路 59 号 302 号房、濠江区海旁路 101 号之六 6-8 层、华山路粤通大厦（北座）第四层已过户到宜华房产名下，粮食大厦、艺都大剧院健身中心过户手续正在办理。

注 2: 2009 年 11 月，宜华房产取得银信大厦 701 号房、黄河路 25 号后楼全座（友力大厦）两处房产，均已过户到宜华房产名下。

(4) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
外砂工贸区	2010 年	2017/12	3,163,810,000.00	690,413,027.45	690,413,027.45	

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
鮀浦蓬洲村龙泉岩前B地块	正在规划			153,154,924.70	153,154,924.70	
莱芜环岛西路12.5亩	正在规划			6,471,320.96	6,498,320.96	
<b>合计</b>			<b>3,163,810,000.00</b>	<b>850,039,273.11</b>	<b>850,066,273.11</b>	

(5) 通过非同一控制合并取得的子公司的存货期末已按公允价值进行了调整，详见附注七

(6) 期末对存货进行检查，除宜景轩期末结存的摩托车位的可变现净值低于其成本价已计提跌价准备 156,683.09 元外，未发现其余存货存在需要计提而未计提存货跌价准备的情形。

## 6. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	750,000.00	750,000.00
按权益法核算的长期股权投资	597,843.07	597,843.07
<b>长期股权投资合计</b>	<b>1,347,843.07</b>	<b>1,347,843.07</b>
减：长期股权投资减值准备	597,843.07	597,843.07
<b>长期股权投资价值</b>	<b>750,000.00</b>	<b>750,000.00</b>

### (2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	初始金额	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
成本法核算								
汕头市宜华物业管理有	15	15	750,000.00	750,000.00			750,000.00	



被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	初始金额	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
限公司								
小计			750,000.00	750,000.00			750,000.00	
权益法核算								
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97	49.97	5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
小计			5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
合计			6,053,000.00	1,347,843.07			1,347,843.07	

(3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
联营企业							
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	有限	惠州	夏艳	电子	1000 万港币	49.97	49.97
合计							

(续表)

被投资单位名称	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
联营企业					
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99	--	--
合计	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99	--	--

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额	计提原因
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	597,843.07	--	--	597,843.07	连续两年未能正常经营
<b>合计</b>	<b>597,843.07</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>597,843.07</b>	

7. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
<b>原价</b>	1,446,532.19			1,446,532.19
房屋、建筑物	1,446,532.19			1,446,532.19
<b>累计折旧和累计摊销</b>	91,553.23	19,071.22		110,624.45
房屋、建筑物	91,553.23	19,071.22		110,624.45
<b>账面净值</b>	1,354,978.96	-19,071.22		1,335,907.75
房屋、建筑物	1,354,978.96	-19,071.22		1,335,907.75
<b>减值准备</b>				
房屋、建筑物				
<b>账面价值</b>	1,354,978.96	-19,071.22		1,335,907.75
房屋、建筑物	1,354,978.96	-19,071.22		1,335,907.75

(2) 投资性房地产为公司存货商铺转入。

(3) 期末余额中已包含公允价值调整部分。见附注七

8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
<b>原价</b>	10,234,180.69	1,016,668.00		11,250,848.69
房屋建筑物	5,820,611.14			5,820,611.14

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
办公设备	1,377,649.55	34,868.00		1,412,517.55
运输设备	3,035,920.00	981,800.00		4,017,720.00
<b>累计折旧</b>	1,714,962.26	510,514.08		2,225,476.34
房屋建筑物	353,278.81	92,159.70		445,438.51
办公设备	535,067.37	134,119.93		669,187.30
运输设备	826,616.08	284,234.45		1,110,850.53
<b>账面净值</b>	8,519,218.43	506,153.92		9,025,372.35
房屋建筑物	5,467,332.33	-92,159.70		5,375,172.63
办公设备	842,582.18	-99,251.93		743,330.25
运输设备	2,209,303.92	697,565.55		2,906,869.47
<b>减值准备</b>				
房屋建筑物				
办公设备				
运输设备				
<b>账面价值</b>	8,519,218.43	506,153.92		9,025,372.35
房屋建筑物	5,467,332.33	-92,159.70		5,375,172.63
办公设备	842,582.18	-99,251.93		743,330.25
运输设备	2,209,303.92	697,565.55		2,906,869.47

(2) 企业固定资产宜都办公楼为企业存货转入。

(3) 期末固定资产不存在抵押等受限制的情况。

9. 无形资产

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	143,900.00			143,900.00
办公软件	143,900.00			143,900.00
<b>累计摊销</b>	43,465.00	15,390.00		58,855.00
办公软件	43,465.00	15,390.00		58,855.00
<b>账面净值</b>	100,435.00	-15,390.00		85,045.00

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
办公软件	100,435.00	-15,390.00		85,045.00
<b>减值准备</b>				0.00
办公软件				0.00
<b>账面价值</b>	100,435.00	-15,390.00		85,045.00
办公软件	100,435.00	-15,390.00		85,045.00

10. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末金额	年初金额
<b>递延所得税资产</b>		
资产减值准备	1,318,550.71	1,337,976.53
预收销售房款	352,423.40	604,309.24
<b>合计</b>	<b>1,670,974.11</b>	<b>1,942,285.77</b>
<b>递延所得税负债</b>		
非同一控制下合并公允价值调整被合并企业资产所产生的递延所得税负债	122,637,618.25	122,660,072.44
<b>合计</b>	<b>122,637,618.25</b>	<b>122,660,072.44</b>

11. 资产减值准备明细表

项目	年初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	转出	
坏账准备	5,196,956.23		272,886.98		4,924,069.25
存货跌价准备	156,683.09				156,683.09
长期股权投资减值准备	597,843.07				597,843.07
<b>合计</b>	<b>5,951,482.39</b>		<b>272,886.98</b>		<b>5,678,595.41</b>

12. 应付账款

(1) 应付账款

项目	期末金额	年初金额
合计	56,776,166.81	64,156,666.01
其中：1年以上	<b>56,045,119.01</b>	<b>62,051,437.49</b>

注 1：期末应付账款的余额 56,776,166.81 元，比年初减少 11.50%，主要系子公司宜华房产支付已决算的工程暂估款所致。

注 2：期末 1 年以上的应付账款 56,045,119.01 元，主要系子公司宜华房产未决算的暂估工程款。

注 3：期末应付账款前五名总额为 55,841,662.19 元，占期末应付帐款总额的 98.35%。

注 4：期末余额中不含有应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

### 13. 预收款项

#### (1) 预收款项

项目	期末金额	年初金额
合计	9,598,285.08	23,330,724.70
其中：1年以上	<b>1,022,685.54</b>	<b>10,798,749.01</b>

注 1：期末预收账款余额 9,598,285.08 元，比年初减少 58.86%，主要系子公司宜华房产上年预收的房款在本期结转为收入所致。

注 2：期末账龄 1 年以上的预收款项 1,022,685.54，主要系预收汕头市澄海区国土资源局代建宜馨花园二期北侧区间路工程款。

#### (2) 期末大额预收账款

项目	金额	账龄	性质或内容
汕头市澄海区国土资源局	1,022,685.54	1-2 年	代建工程款
售楼款	8,575,599.54	1 年内	售房款
<b>合计</b>	<b>9,598,285.08</b>		

(3) 期末余额中不含有预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

## 14. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	362,951.00	2,042,909.59	2,034,712.22	371,148.37
职工福利费		202,840.68	188,494.97	14,345.71
社会保险费	1,302.00	62,282.74	62,282.74	1,302.00
其中：医疗保险费				-
基本养老保险费	1,302.00	62,282.74	62,282.74	1,302.00
失业保险费				-
工伤保险费				-
生育保险费				-
工会经费和职工教育经费	257,615.37	65,198.80	188,652.62	134,161.55
<b>合计</b>	<b>621,868.37</b>	<b>2,373,231.81</b>	<b>2,474,142.55</b>	<b>520,957.63</b>

## 15. 应交税费

项目	期末金额	年初金额
营业税	20,016,281.27	19,807,702.58
企业所得税	50,473,437.38	56,860,111.98
个人所得税	14,235.77	14,235.77
土地增值税	8,464,614.60	8,455,042.05
城市维护建设税	1,095,743.63	1,168,643.02
房产税	12,240.00	12,240.00
土地使用税	-808,567.42	-808,567.42
教育费附加	1,094,334.17	1,073,076.87
堤围防护费	784,637.54	767,634.57
<b>合计</b>	<b>81,146,956.94</b>	<b>87,350,119.42</b>

## 16. 其他应付款

## (1) 其他应付款

项目	期末金额	年初金额
合计	29,325,124.57	89,048,662.51
其中：1年以上	25,744,462.52	66,264,790.18

注 1：账龄超过 1 年的其他应付款主要为子公司在收取房款时代收代交的办理房产证时需交的税费等，主要系办理房产证的时间周期较长所致。

注 2：期末其他应付款余额中不含有持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

(2) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
售楼代收代付款	24,268,915.15	1-3 年	代收代付款
合计	24,268,915.15		

17. 股本

股东名称/类别	年初金额		本期变动					期末金额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
有限售条件股份									
国家持有股									
国有法人持股									
其他内资持股									
其中：境内法人持股	157,035,616.00	48.47						157,035,616.00	48.47
境内自然人持股									
外资持股									
其中：境外法人持股									

股东名称/类别	年初金额		本期变动					期末金额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	157,035,616.00	48.47						157,035,616.00	48.47
无限售条件股份									
人民币普通股	166,964,384.00	51.53						166,964,384.00	51.53
境内上市外资股									
境外上市外资股									
其他									
无限售条件股份合计	166,964,384.00	51.53						166,964,384.00	51.53
股份总额	324,000,000.00	100.00						324,000,000.00	100.00

注：上述出资经华鹏会计师事务所以华鹏验字[2001]060号验资报告验证。

18. 资本公积

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价	305,859,136.00			305,859,136.00
其他资本公积	36,804,675.86			36,804,675.86
合计	342,663,811.86			342,663,811.86

19. 盈余公积

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	17,542,049.55			17,542,049.55



项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
合计	17,542,049.55			17,542,049.55

20. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年期末金额	42,623,191.10	
加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初金额	42,623,191.10	
加：本期归属于母公司股东的净利润	4,932,174.23	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本期期末金额	47,555,365.33	

21. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上年同期金额
主营业务收入	34,512,307.14	126,131,592.00
其他业务收入	133,200.00	117,000.00
合计	34,645,507.14	126,248,592.00
主营业务成本	18,216,114.51	72,326,387.10
其他业务成本	46,150.78	55,101.42
合计	18,262,265.29	72,381,488.52

注：本期主营业务收入比上年同期减少 72.64%，主营业务成本比上年同期减少 74.81%，主要是

本期没有新增可结转楼盘，本期销售楼盘都是以前年度竣工楼盘，销售面积下降所致。

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	34,512,307.14	18,216,114.51	126,131,592.00	72,326,387.10
<b>合计</b>	<b>34,512,307.14</b>	<b>18,216,114.51</b>	<b>126,131,592.00</b>	<b>72,326,387.10</b>

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
汕头地区	34,512,307.14	18,216,114.51	126,131,592.00	72,326,387.10
<b>合计</b>	<b>34,512,307.14</b>	<b>18,216,114.51</b>	<b>126,131,592.00</b>	<b>72,326,387.10</b>

22. 营业税金及附加

项目	本期金额	上年同期金额	计缴标准
营业税	1,195,781.44	6,306,579.60	5%
城市维护建设税	83,704.71	441,460.57	7%
教育费附加	35,873.43	189,197.39	3%
土地增值税	409,277.94	924,052.12	2%/1.5%
堤围防护费	29,344.79	159,857.98	0.13%/0.1%
<b>合计</b>	<b>1,753,982.31</b>	<b>8,021,147.66</b>	

23. 销售费用

本期销售费用发生额与上年同期相比增加 384,147.88 元，上升了 68.72%，主要系增加广告费所致。

24. 管理费用

本期管理费用发生额比上年同期增加 1,599,206.02 元，上升了 30.92%，主要系业务费用增加所致。

25. 财务费用

项目	本期金额	上年同期金额
利息支出		
减：利息收入	375,345.65	1,379,412.60
加：手续费	11,113.28	15,170.97
加：其他支出		
<b>合计</b>	<b>-364,232.37</b>	<b>-1,364,241.63</b>

26. 资产减值损失

项目	本期金额	上年同期金额
坏账损失	-272,886.98	-313,542.67
存货跌价损失		--
长期股权投资减值损失		--
<b>合计</b>	<b>-272,886.98</b>	<b>-313,542.67</b>

27. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本期金额	上年同期金额
权益法核算的长期股权投资收益		-2,115.32
<b>合计</b>		<b>-2,115.32</b>

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上年同期金额	本期比上期增减变动的原因
<b>合计</b>		-2,115.32	
其中：			

项目	本期金额	上年同期金额	本期比上期增减变动的原因
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司		-2,115.32	连续两年未能正常经营

28. 营业外收入

项目	本期金额	上年同期金额
非流动资产处置利得		215,675.04
违约金收入		20,768.00
其他收入	3,060.00	25,753.32
<b>合计</b>	<b>3,060.00</b>	<b>262,196.36</b>

29. 营业外支出

项目	本期金额	上年同期金额
其他支出	124,694.49	0.43
<b>合计</b>	<b>124,694.49</b>	<b>0.43</b>

30. 所得税费用

项目	本期金额	上年同期金额
当年所得税	2,227,101.97	9,842,753.40
递延所得税	271,311.66	1,251,051.48
<b>合计</b>	<b>2,498,413.63</b>	<b>11,093,804.88</b>

31. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额	上年同期金额
归属于母公司股东的净利润	1	4,932,174.23	30,959,213.21
归属于母公司的非经常性损益	2	-91,225.87	196,646.95
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	5,023,400.10	30,762,566.26
年初股份总数	4	324,000,000.00	324,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配	5	--	

等增加股份数 ( I )			
发行新股或债转股等增加股份数 ( II )	6	--	
增加股份 ( II ) 下一月份起至期末的累计月数	7	--	
因回购等减少股份数	8	--	
减少股份下一月份起至期末的累计月数	9	--	
缩股减少股份数	10	--	
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	324,000,000.00	324,000,000.00
<b>基本每股收益 ( I )</b>	$13=1 \div 12$	0.0152	0.0956
<b>基本每股收益 ( II )</b>	$14=3 \div 12$	0.0155	0.0949
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
<b>稀释每股收益 ( I )</b>	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.0152	0.0956
<b>稀释每股收益 ( II )</b>	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.0155	0.0949

### 32. 现金流量表项目

#### (1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

##### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
收往来款	6,492,407.89
其他	1,822,553.58

项目	本期金额
合计	8,314,961.47

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
退还中信公司合作款	40,000,000.00
付子公司少数股东股权转让款	7,200,574.25
付往来款	14,747,073.66
代收代付款	5,348,550.76
付费用	5,761,276.17
合计	73,057,474.84

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	4,932,174.23	30,959,213.21
加: 资产减值准备	-272,886.98	-313,542.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	510,514.08	454,172.18
无形资产摊销	15,390.00	15,390.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)		-215,675.04
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		
投资损失(收益以“-”填列)		2,115.32
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	271,311.67	1,251,051.48
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-22,454.19	-255,478.94
存货的减少(增加以“-”填列)	16,509,756.04	49,348,456.24
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-36,119,446.79	-2,920,794.50

项目	本期金额	上年同期金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-87,140,549.98	-104,129,919.17
其他	291,958.20	
经营活动产生的现金流量净额	-101,024,233.72	-25,805,011.89
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	13,654,986.69	233,551,666.27
减：现金的期初余额	115,695,888.41	259,291,732.16
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	-102,040,901.72	-25,740,065.89

(3) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上年同期金额
现金		
其中：库存现金	376,322.87	3,077,845.85
可随时用于支付的银行存款	13,278,504.49	230,473,661.09
可随时用于支付的其他货币资金	159.33	159.33
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		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	13,654,986.69	233,551,666.27
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 九、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 母公司及最终控制方

##### (1) 母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
宜华企业(集团)有限公司	有限责任	汕头	投资	刘绍生	19316232-0

##### (2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
宜华企业(集团)有限公司个	270,000,000.00			270,000,000.00

##### (3) 母公司的所持股份或权益及其变化

母公司	持股金额		持股比例 (%)	
	期末金额	年初金额	期末比例	年初比例
宜华企业(集团)有限公司	157,085,616.00	157,085,616.00	48.48	48.48

#### 2. 子公司

##### (1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
广东宜华房地产开发有限公司	有限	汕头	房地产开发	刘绍生	70804838-4
汕头市荣信投资有限公司	有限	汕头	房地产开发	刘绍生	68448972-3

##### (2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
-------	------	------	------	------



子公司名称	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
广东宜华房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
汕头市荣信投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	期末金额	年初金额	期末比例	年初比例
广东宜华房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100	100
汕头市荣信投资有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	100	100

3. 合营企业及联营企业

(1) 合营企业及联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例 (%)	组织机构代码
<b>联营企业</b>							
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	有限	惠州	电子	夏艳	1000 万港币	49.97	72877805-0

(2) 财务信息

被投资单位名称	期末金额（万元）			本期金额（万元）	
	资产	负债	净资产	营业收入	净利润
<b>联营企业</b>					
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	148.89	29.25	119.64	0.00	0.00

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
--------	-------	--------	--------

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	宜华木业股份有限公司	购家具	61809568-9
(2) 其他关联关系方	宜华物业管理有限公司	无	73147783-0

(二) 关联交易

1. 购买商品

关联方类型及关联方名称	本期		上年同期金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业				
其中：宜华木业股份有限公司	4,638.00	100.00	--	--
合计	4,638.00	100.00	--	--

注：公司购买家具都是从宜华木业股份有限公司家居体验馆以购买日市场价购买。

2. 销售商品：无

3. 关联托管情况：无

4. 关联承包情况：无

5. 关联租赁情况：无

6. 关联担保情况：无

7. 关联方资金拆借：无

8. 关联方资产转让、债务重组情况：无

## 十、关联方往来余额：无

## 十一、或有事项

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止 2010 年 6 月 30 日，累计未解除的担保总额为人民币 15,476.07 万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

## 十二、承诺事项

### 延长锁定期承诺

宜华集团承诺：持有的本公司股份自获得上市流通权之日起 36 个月内不挂牌交易或转让。

履行情况：严格履行，报告期内未挂牌交易和转让。

## 十三、资产负债表日后事项

公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十四、其他重要事项

### 1、外砂项目

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司于 2006 年 4 月与中信汕头公司签定合作开发外砂项目框架协议书，合作开发广东宜华房地产开发有限公司出让取得的位于汕头市龙湖区外砂商住区建设用地，总面积约 1076.114 亩。该合作项目双方将以在汕头市龙湖区设立有限责任公司的形式进行运营，在项目公司中，甲乙双方的出资额各为注册资本金的 50%并享有项目公司 50%的股权，双方按出资额承担相应的权利和义务。公司已收到中信汕头公司项目合作定金人民币 4000 万元。

因外砂项目的周边环境以及房地产市场发生了较大变化，合作各方经充分协商，决定终止合作开发外砂项目，并已签署《关于终止合作开发外砂项目的协议》，合作终止后，广东宜华房地产开发有限公司已向中信房地产汕头有限公司返还订金 4,000 万元，外砂项目将由广东宜华房地产开发有限公司负责开发建设。

### 2、股份质押

2.1 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 121,000,000 股（占本公司总股本的 37.3%）质押给中信信托有限责任公司，并于 2009 年 4 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2009 年 4 月 1 日至宜华集团向登记公司

办理解除质押为止。

宜华集团于 2010 年 4 月 16 日将其所持原质押给中信信托有限责任公司的 121,000,000 股解除了质押，占公司总股本的 37.3%，上述股份解除质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2.2 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 105,640,000 股（占本公司总股本的 32.6%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于 2010 年 4 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2010 年 4 月 26 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。

2.3 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 21,130,000 股（占本公司总股本的 6.5%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于 2010 年 5 月 21 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2010 年 5 月 21 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。

### 3、股份解冻

宜华集团于 2007 年 10 月 30 日向登记结算机构申请临时保管的 3,402 万股（占本公司总股本的 10.50%）追加对价股份，因在承诺期间未触发追加对价承诺的条件，已于 2010 年 5 月 18 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除冻结手续。

### 4、资产重组

2010 年 2 月 11 日，公司召开第四届董事会第二十二次会议审议通过向特定对象宜华集团发行股份购买资产暨关联交易的预案及相关议案，并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同》，根据该合同约定，公司将以第四届董事会第二十二次会议决议公告日前 20 个交易日的宜华地产股票交易均价 7.81 元/股的价格，向宜华集团定向发行不超过 20,000 万股的股份，收购宜华集团所持有的湘潭项目公司 100%股权、梅州项目公司 100%股权、揭东项目公司 100%股权及宜东项目公司 100%股权。本次交易的标的资产的收购价格以具有证券从业资格的资产评估机构以 2009 年 12 月 31 日为基准日对标的资产的评估值为依据，由双方协商确定。

2010 年 2 月 28 日，公司召开了第四届董事会第二十四次会议，审议并通过了公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同的补充合同》。补充合同约定：本公司收购标的资产的评估值合计为 134,443.46 万元，交易总价款为 134,443.46 万元。公司以向宜华集团定向发行股份作为支付购买标的资产的对价，发行数量为 172,142,719 股股份（标的资产交易价格 134,443.46 万元 ÷ 7.81 元/股），在定价基准日至发行日

期间，宜华地产如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照相关规则对发行数量进行相应调整，最终发行数量以中国证监会核准为准。

2010 年 3 月 19 日，公司召开了 2010 年第二次临时股东大会，审议通过公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案，并同意宜华集团免于向所有股东发出收购要约。

公司已将相关材料报送中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）审批，并于 2010 年 4 月 15 日收到证监会的受理通知书。目前相关方案正在审批中。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 其他应收款

#### (1) 其他应收款风险分类

项目	期末金额				年初金额			
	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 (%)
单项金额重大的其他应收款	89,394,007.69	99.97	2,681,820.23	99.87	89,203,407.69	99.95	2,676,102.23	99.90
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	23,484.86	0.03	3,481.74	0.13	41,772.17	0.05	2,723.17	0.10
<b>合计</b>	<b>89,417,492.55</b>	<b>100</b>	<b>2,685,301.97</b>	<b>100</b>	<b>89,245,179.86</b>	<b>100</b>	<b>2,678,825.40</b>	<b>100</b>

#### 1) 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

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
汕头市荣信投资有限公司	89,394,007.69	2,681,820.23	3	1 年内按帐龄分析法
<b>合计</b>	<b>89,394,007.69</b>	<b>2,681,820.23</b>	<b>3</b>	

2) 期末其他应收款余额中不含有持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款。

(2) 其他应收款金额前五名或主要单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	性质或内容
汕头市荣信投资有限公司	本公司之子公司	89,394,007.69	1 年以内	99.97	往来款
<b>合计</b>		<b>89,394,007.69</b>		<b>99.97</b>	

(3) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
汕头市荣信投资有限公司	本公司之子公司	89,394,007.69	99.97
<b>合计</b>		<b>89,394,007.69</b>	<b>99.97</b>

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	452,283,552.09	452,283,552.09
按权益法核算长期股权投资	597,843.07	597,843.07
<b>长期股权投资合计</b>	<b>452,881,395.16</b>	<b>452,881,395.16</b>
减：长期股权投资减值准备	597,843.07	597,843.07
<b>长期股权投资价值</b>	<b>452,283,552.09</b>	<b>452,283,552.09</b>

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	初始 金额	年初 金额	本期 增加	本期 减少	期末 金额	本期 现金 红利
---------	-----------------	-------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------------

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	初始金额	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
成本法核算								
广东宜华房地产开发有限公司	100	100	384,422,977.84	391,623,552.09			391,623,552.09	
汕头市荣信投资有限公司	100	100	60,660,000.00	60,660,000.00			60,660,000.00	
小计			445,082,977.84	452,283,552.09			452,283,552.09	
权益法核算								
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97	49.97	5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
小计			5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
<b>合计</b>			<b>450,385,977.84</b>	<b>452,881,395.16</b>			<b>452,881,395.16</b>	

(3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
联营企业							
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	有限责任	惠州	夏艳	研发、制造、销售光电产品	1000 万港币	49.97	49.97
<b>合计</b>							

(续表)

被投资单位名称	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
联营企业					

被投资单位名称	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
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99	--	--
<b>合计</b>	<b>1,488,875.91</b>	<b>292,471.92</b>	<b>1,196,403.99</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	597,843.07			597,843.07
<b>合计</b>	<b>597,843.07</b>			<b>597,843.07</b>

3. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本期金额	上年同期金额
权益法核算的长期股权投资收益	--	-2,115.32
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>-2,115.32</b>

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上年同期金额	本期比上期增减变动的原因
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>-2,115.32</b>	
其中：			
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	--	-2,115.32	连续两年未能正常经营

4. 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金



项目	本期金额
收往来款	9,940,000.00
其他	65,449.47
合计	10,005,449.47

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
付子公司荣信往来款	190,600.00
付子公司少数股东股权转让款	7,200,574.25
其他付现费用	1,969,201.47
合计	9,360,375.72

十六、补充资料

1. 本期非经营性损益表

项目	本期金额	说明
其他营业外收入和支出	-121,634.49	
小计	-121,634.49	
所得税影响额	30,408.62	
少数股东权益影响额(税后)	--	
合计	-91,225.87	

2. 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
归属于母公司股东的净利润	0.68%	0.0152	0.0152
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	0.69%	0.0155	0.0155

## 十七、财务报告批准

本财务报告于 2010 年 8 月 24 日由本公司董事会批准报出。

## 第八节 备查文件

- 一、载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- 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盖章的财务报告文本；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿；
- 四、以上备查文件的备置地点：公司证券部。

宜华地产股份有限公司

法定代表人：刘绍生

二〇一〇年八月二十四日