

广东万泽实业股份有限公司

2010 年年度报告

**Wedge 万泽**

2011年4月6日

## 目 录

第一节 重要提示 .....	1
第二节 公司基本情况简介.....	2
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	4
第四节 股本变动和股东情况.....	7
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
第六节 公司治理结构 .....	15
第七节 股东大会情况简介 .....	28
第八节 董事会报告 .....	30
第九节 监事会报告 .....	42
第十节 重要事项 .....	44
第十一节 财务报告 .....	48
第十二节 备查文件 .....	133

## 第一节 重要提示

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

全体董事均出席本次会议。没有董事、监事、高级管理人员声明对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。

立信会计师事务所为本公司 2010 年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 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：公司证券部
- 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
- (一) 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;
- (二) 企业法人营业执照注册号: 440500000065120;
- (三) 税务登记号码: 440501192754762;

(四) 组织机构代码：19275476-2；

(五) 公司聘请的会计师事务所名称：立信会计师事务所；

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。

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、2010 年度各项主要指标

单位：元

指标项目	金额(元)
营业利润	64,056,614.02
利润总额	58,227,672.42
归属于上市公司股东的净利润	12,544,079.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,104,325.83
经营活动产生的现金流量净额	25,220,853.17

#### 报告期内扣除的非经常性损益的项目及涉及金额明细：

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	4,036,546.93	
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	4,595,508.98	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,000,000.00	因债务重组转回前累计已计提坏账准备金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,925,488.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,291,872.38	因债务重组转回前累计已计提坏账准备金额
少数股东权益影响额	-2,892,579.18	
所得税影响额	-666,107.02	
合计	9,439,753.56	-

#### 二、公司近三年主要会计数据和财务指标：

##### （一）主要会计数据

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减(%)	2008 年
营业总收入	310,942,518.76	553,856,903.50	-43.86%	356,383,132.98

利润总额	58,227,672.42	85,743,101.07	-32.09%	54,996,268.44
归属于上市公司股东的净利润	12,544,079.39	14,421,402.58	-13.02%	19,244,183.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,104,325.83	13,125,625.34	-76.35%	22,173,537.35
经营活动产生的现金流量净额	25,220,853.17	267,472,021.92	-90.57%	236,135,395.65
		2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产	1,222,113,968.07	1,341,248,751.16	-8.88%	1,417,703,118.86
归属于上市公司股东的所有者权益	577,198,072.48	598,535,907.27	-3.57%	605,066,095.61
股本	255,111,096.00	255,111,096.00	0.00%	255,111,096.00

## (二) 主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.05	0.06	-16.67%	0.0754
稀释每股收益 (元/股)	0.05	0.06	-16.67%	0.0754
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.01	0.05	-80.00%	0.0869
加权平均净资产收益率 (%)	2.14%	2.38%	减少 0.24 个百分点	2.94%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.53%	2.17%	减少 1.64 个百分点	3.38%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.0989	1.05	-90.58%	0.9256
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.26	2.35	-3.83%	2.37

## 采用公允价值计量的项目

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量	2,724,771.19	-36,400			529,120

且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	2,724,771.19	-36,400			529,120
合计	2,724,771.19	-36,400			529,120

## 三、 本年度利润表附表：

单位：元

	报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
营业利润	64,056,614.02	9.78	9.61	0.25	0.25
归属于公司普通股股东的净利润	12,544,079.39	2.17	2.14	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3,104,325.83	0.54	0.53	0.01	0.01

注：上表每股收益和净资产收益率按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号》方法计算。

## 第四节 股本变动和股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 公司股份变动情况表

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	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（锁定部分）	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%

注：报告期内股份变动原因系公司已离任高管的持股变动。

#### (二) 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	股改	见注释
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	101,119	0	47,651,282	—	—

注：万泽集团有限公司持有股份 47,647,929 股已于 2011 年 3 月 8 日解除限售，目前该股份全部质押

中。

### （三）证券发行与上市情况

- 1、截至报告期末，公司前三年未发生股票发行与上市情况。
- 2、截至报告期末，公司未有发生因送股、转增股本、增发新股等引起公司股份总数及结构变动的情况。
- 3、截至报告期末，公司无内部职工股。

## 二、股东和实际控制人情况介绍

（一）截止2010年12月31日，公司股东总数为41,483户。

（二）截止2010年12月31日公司股东总数情况及前10名股东、前10名流通股股东持股表：

单位：股

股东总数		41,483 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	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	0	47,647,929
汕头市电力开发公司	国家股	2.63%	6,706,517	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	1.82%	4,639,731	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
国信证券股份有限公司	境内非国有法人	1.51%	3,861,962	0	0
汤孟君	境内自然人	0.80%	2,039,045	0	0
四川天昊房地产开发有限公司	境内非国有法人	0.65%	1,666,667	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
陈国荣	境内自然人	0.59%	1,507,000	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		
汕头市电力开发公司	6,706,517		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)	4,639,731		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		
国信证券股份有限公司	3,861,962		人民币普通股		
汤孟君	2,039,045		人民币普通股		

四川天昊房地产开发有限公司	1,666,667	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
陈国荣	1,507,000	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
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中 1-2 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）前十名有限售条件股东持股数量及限售条件（截止 2010 年 12 月 31 日）

单位：股

有限售条件 股东名称	有限售条件的 股份数量	可上市流 通时间	新增可 上市交易 股份数量	有限售条件 股份数量 余额	限售条件
万泽集团 有限公司	47,647,929	解除限售和质 押之后	0	47,647,929	股权分置改 革

### （四）公司控股股东情况

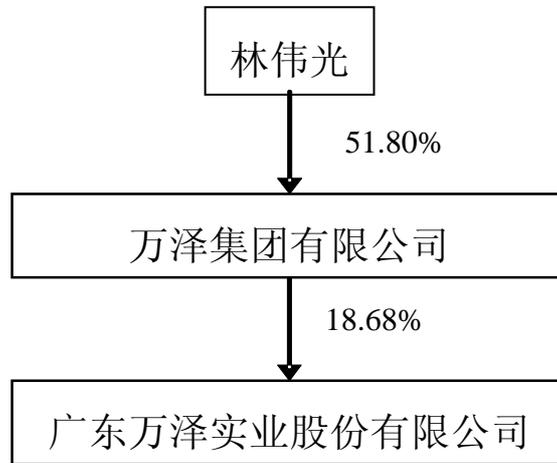
本公司控股股东为万泽集团有限公司。万泽集团有限公司成立于 2002 年 1 月 28 日。注册地：深圳市罗湖区建设路 2022 号国际金融大厦 33 层。住所地：深圳市福田区笋岗西路 3009 号万泽大厦。法定代表人：林伟光。注册资本：28100 万元。企业法人营业执照注册号码：4403012082062。企业类型：有限责任公司。经济性质：民营。经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；盐田区 J402-0093 地块的房地产开发经营；信息咨询（不含限制项目）；企业形象策划；自有物业管理；小区园林绿化（不含市规划区内项目绿化）；建材购销。

### （五）公司实际控制人情况

林伟光先生为公司实际控制人。

林伟光，汉族，出生于 1963 年 6 月。北京大学 EMBA，药剂师职称；曾任职于深圳市万泽医药有限公司、深圳碧轩房地产开发有限公司总经理职务。现任万泽集团有限公司董事长、广东万泽实业股份有限公司董事长。

## (六) 公司及实际控制人产权和控制关系方框图



## (七) 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止报告期末，除控股股东万泽集团有限公司外，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、公司高级管理人员

(一) 公司现任董事、监事和高级管理人员基本情况如下:

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
林伟光	董事长	男	47	2009.09.	2012.09.	0	0	
黄振光	董事、总经理	男	44	2009.09.	2012.09.	0	0	
杨竞雄	董事	女	43	2009.09.	2012.09.	0	0	
李卓彦	董事	男	38	2009.09.	2012.09.	0	0	
彭军	董事	男	41	2009.09.	2012.09.	0	0	
李光焱	董事	男	47	2009.09.	2012.09.	0	0	
于涛	独立董事	男	37	2009.09.	2012.09.	0	0	
周小雄	独立董事	男	49	2009.09.	2012.09.	0	0	
曾江虹	独立董事	女	42	2009.09.	2012.09.	0	0	
陈岚	监事会主席	女	42	2009.09.	2012.09.	0	0	
许小将	监事	男	41	2009.09.	2012.09.	0	0	
林楚成	监事	男	51	2009.09.	2012.09.	2,066	2,066	
毕天晓	常务副总经理	男	46	2010.11	2012.09	0	0	
黄曼华	副总经理 董秘	女	48	2009.09.	2012.09.	2,406	2,406	
朱旭	副总经理	女	35	2010.07	2012.09.	0	0	
方继勋	副总经理	男	38	2010.11	2012.09	0	0	
赵国华	财务总监	男	43	2009.09.	2012.09.	0	0	
合计	-	-	-	-	-	4,472	4,472	-

(二) 现任董事、监事、高级管理人员最近五年的工作经历和在股东单位及其他单位的任职或兼职情况。

#### 1、董事成员

**林伟光** 男 1963 年 6 月出生 北京大学 EMBA 药剂师职称, 曾任职于深圳市万泽医药有限公司、深圳碧轩房地产开发有限公司总经理职务。现任万泽集团有限公司董事长、广东万泽实业股份有限公司董事长。

**黄振光** 男 1966 年 10 月出生 硕士 高级工程师, 历任汕头电力发展股份有限公司热电一厂厂长、公司总经理、董事长职务。现任广东万泽实业股份有限公司董事总经理、深圳市万泽房地产开发有限公司董事长。

**杨竞雄** 女 1967 年 5 月出生 中欧商学院 EMBA 药剂师, 历任深圳万泽医药有限公司、深圳市万泽医药连锁有限公司经理、董事长职务。现任万泽集团有限公

司董事总经理、广东万泽实业股份有限公司董事。

**李卓彦** 男 1972 年 12 月出生 大学本科，现任中国信达资产管理公司证券发行销售办公室主任、证券部高级副经理、资本市场组业务主管、信达证券投行部执行总经理；广东万泽实业股份有限公司董事。

**彭军** 男 1969 年 2 月出生 硕士研究生历任深圳市第五建筑工程公司助理工程师、深圳市中浩集团基建办负责人、深圳市振业集团项目总监、深圳市天地集团总裁助理、深圳市泰富华投资发展公司常务副总。现任广东万泽实业股份有限公司董事。

**李光焱** 男 1963 年 2 月出生 本科学历 高级工程师，历任武汉钢铁设计研究院结构工程师、任武汉设计集团总工程师、武汉灵申工程技术应用有限公司总经理、富春东方集团总工程师、深圳鹏达房地产开发有限公司项目总监、广州天河房地产公司总工程师。现任广东万泽实业股份有限公司董事、深圳市万泽房地产开发有限公司总工程师。。

**曾江虹** 女 1969 年 4 月出生 硕士 注册会计师、注册税务师，现任深圳中胜会计师事务所合伙人、广东万泽实业股份有限公司独立董事。

**于涛** 男 1973 年 6 月生 硕士 律师，现在广东世纪人律师事务所任律师、广东万泽实业股份有限公司独立董事。

**周小雄** 男 1961 年 3 月出生 硕士，现任摩根大通期货有限公司董事长、广东万泽实业股份有限公司独立董事。

## 2、监事成员

**陈岚** 女 1968年2月出生，中国人民大学EMBA，英国威尔士大学MBA。历任四川省成都市第三建筑工程公司办公室副主任、团委书记，深圳市万泽医药连锁有限公司发展总监、董事副总经理。现任万泽集团董事副总经理、广东万泽实业股份有限公司监事会主席。

**许小将** 男 1969年4月出生 大专 助理会计师，现任汕头市城市建设开发总公司总经理助理、财务科科长；广东万泽实业股份有限公司监事。

**林楚成** 男 1959年1月出生 中专 经济师，历任广东万泽实业股份有限公司物业经贸部经理。现任广东万泽实业股份有限公司办公室主任、广东万泽实业股份有限公司监事。

## 3、高管人员

**黄振光** 见董事简介

**毕天晓** 男 1964 年 12 月出生，本科学历，历任中国石油化工公司扬子石化公司车间主任、中国华诚集团江苏华诚公司投资部经理、苏宁电器集团投资部总经理、金盛集团副总经理兼资金运营部总经理、江苏滨江第壹区投资有限公司常务副总经理、万泽集团有限公司融资总监。现任广东万泽实业股份有限公司常务副总经理、深圳市万泽房地产开发有限公司总经理。

**黄曼华** 女 1962 年 9 月出生 研究生，现任广东万泽实业股份有限公司副总经理、董事会秘书。

**赵国华** 男 1967 年 1 月出生，研究生 经济学硕士，历任万泽集团有限公司企业管理部高级经理。现任广东万泽实业股份有限公司财务总监、深圳市万泽房地产开发有限公司财务总监。

**朱旭** 女 1975 年 8 月出生 研究生 公共政策硕士，曾任职于深圳市国税局。现任广东万泽实业股份有限公司副总经理、深圳市万泽房地产开发有限公司副总经理。

**方继勋** 男 1972 年 9 月出生 研究生 管理学硕士 会计师，历任华润微电子有限公司资金总监、华润（集团）有限公司财务部资金管理副总。现任广东万泽实业股份有限公司副总经理。

### （三）董事、监事及高级管理人员年度报酬情况

#### 1、在公司领取报酬的董事、监事及高管人员年度报酬情况：

公司根据董事、监事及高级管理人员担任的职务和公司经营业绩完成情况，按公司岗位工资制度和纯净考核办法综合评定其报酬。报告期内，董事长林伟光先生从公司获得的报酬为11.46万元，董事总经理黄振光先生从公司获得的报酬为11.46万元，监事林楚成先生从公司获得的报酬为7.15万元，高管毕天晓先生从公司获得的报酬为9.73万元，高管黄曼华女士从公司获得的报酬为9.96万元，高管赵国华先生从公司获得的报酬为9.96万元，高管朱旭女士从公司获得的报酬为9.92万元，高管方继勋先生从公司获得报酬为8.87万元（方继勋先生是2010年4月份调入本公司，11月份担任高管）。三位独立董事于涛先生、周小雄先生和曾江虹女士共从公司获得的报酬为15

万元。报告期内，报告期公司支付董事、监事及高级管理人员报酬总额为93.51万元。

目前，公司尚无实施股权激励，董事、监事及高级管理人员无持有公司股票期权。

2、不在公司领取报酬的董事、监事及高管人员年度报酬情况：

董事杨竞雄女士、董事李卓彦先生、董事李光焱先生、董事彭军先生、监事陈岚女士、监事许小将先生均在其任职单位领取报酬。

(四) 现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位任职或兼职情况

姓名	工作单位	工作职务
林伟光	万泽集团有限公司	董事长
杨竞雄	万泽集团有限公司	总经理
李卓彦	中国信达资产管理公司	证券投行部执行总经理
陈岚	万泽集团有限公司	董事副总经理
许小将	汕头市城市建设开发总公司	总经理助理、财务科科长

(五) 董事、监事、高级管理人员变动情况

1、报告期间董事成员无变动。

2、报告期间监事的变动情况：2010年8月4日，公司第一次临时股东大会选举陈岚女士为监事会监事；第七届监事会第六次会议同意康淑斌女士辞去监事会主席、监事职务；选举陈岚女士为监事会主席。

3、报告期间高管人员的变动情况：

(1) 2010年7月，公司第七届董事会第九次会议聘任朱旭女士为公司副总经理，任期与本届董事会一致；

(2) 2010年11月，公司第七届董事会第十五次会议聘任毕天晓先生为公司常务副总经理，任期与本届董事会一致，同时辞去毕天晓先生投融资总监职务；聘任方继勋先生为公司副总经理。

## 二、公司员工情况

截止到2010年12月31日，公司在册员工648名。其中生产人员300名；技术人员228名；财务人员60名；行政人员114名；按教育程度划分大专以上学历以上人员共355名，具有高级职称16名，中级职称98名；公司现有退休职工71名。

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理结构情况

报告期内公司始终坚持按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件要求，完善公司治理结构和内部控制体系，强化内部控制管理，不断提升公司治理水平，公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

（一）公司严格按照《上市公司股东大会规则》、公司《章程》的有关规定召集、召开股东大会或临时股东大会，审议重大资产重组事项按有关规定开辟了网络投票，关联股东回避表决，切实保障社会公众股东参与股东大会的权利，不存在控股股东损害公司和中小股东权益的情形。

（二）董事会严格按照《公司法》和公司《章程》的有关规定履行职责，董事会会议的召集、召开及形成决议均按公司《章程》和《董事会议事规则》等有关规定程序操作。2010 年公司董事会制订《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》、《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》等一系列的内部控制制度，进一步完善公司的内部控制和管理体系。

（三）公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和公司《章程》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会会议以及对公司财务状况、董事及经理层职务行为的监督等忠实履行职责，并独立发表意见，切实维护公司及股东的合法权益。

（四）公司能够充分尊重和维护金融机构和其他债权人、公司员工及客户等利益相关者的合法权益，并与利益相关者积极合作，共同推动公司的持续、稳定、健康发展。

（五）在信息披露和透明度方面，公司董事会严格按照有关法律法规、公司《章程》和《信息披露制度》的规定，真实、准确、完整、及时披露可能对广大投资者投资决策产生重大影响的信息，充分保障广大投资者特别是中小投资者享有的公平知情权。同时公司积极主动开展投资者管理工作，切实维护资本市场形象。

## （六）公司治理活动情况

根据中国证券监督管理委员会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字【2007】28号）、广东证监局《关于进一步深入开展上市公司治理专项活动有关工作的通知》（广东证监【2009】99号）、《关于辖区上市公司治理常见问题的通报》（广东证监【2010】155号）的有关要求和精神，广东万泽实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会结合公司实际情况，严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律法规、《公司章程》等内部规章制度、以及监管机构相关通知的内容，进行了全面的自查活动，现将自查情况报告如下：

### 1、公司自查情况

#### （1）公司独立性情况

自从上市以来，公司严格按照相关规定，在人员、资产、财务、机构、业务等方面一直独立于控股股东。公司董事、监事由股东大会选举产生，高级管理人员由公司董事会任免；不存在公司高管人员在控股股东单位兼任除董事以外的职务；公司所有员工的劳动合同都是与公司签订，合同中未约定须遵守控股股东的规定。

公司拥有独立、完整的资产，有自己独立的办公机构和生产经营场所，不存在混合经营、合署办公的情况。

公司设有独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。公司不存在与关联方共用一个帐户的情况，公司独立依法纳税。

公司的生产经营和行政管理独立于控股股东，不存在控股股东干预公司机构设置情形。

公司具有独立完整的业务和自我经营能力，公司的资金运用、重大投资项目及日常经营事务严格按照公司内控制度规定的审批权限进行；公司与控股股东的关联交易也严格按照关联交易审批程序，报董事会和股东大会审批。

#### （2）“三会”运作情况

##### ① 股东大会

公司股东大会严格按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定运作。公司

年度财务预算报告、重大投资、独立董事薪酬方案等事项严格按照规定提交股东大会审议；股东大会能在规定时间内召开，股东对参会代表的授权委托书规范，授权事项明确；股东大会计票规范，股东大会选举董事、监事时采用了累积投票制，符合《上市公司治理准则》的相关规定；全体董事、监事都能按规定出席股东大会。

## ② 董事会

公司董事会召开、决策程序能够按照《公司章程》及《董事会议事规则》等制度的规定执行，不存在重大事项先实施后审议的情况。公司董事均能按时参加董事会会议，履行董事的职责。独立董事能勤勉尽职，积极发挥制约、监督作用。在审议重大事项前能对所议事项进行考察、研究，积极出席相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，并在年报工作中与公司管理层及会计师进行充分地沟通，对公司重大经营决策、对外投资、内部审计等方面发挥了重要作用。公司经理层能在规定在权限履行职责，不存在未经董事会批准对外授权经营。董事会建立了审计、战略、薪酬与考核等三个委员会，能够有效地开展工作，发挥各自职能，明确相关权利、义务、责任等内容。

## ③ 监事会

公司监事会能按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定有效地履行监督职责，对公司的规范运作发挥了监督和制衡作用。监事会人员和人数的构成均符合《公司法》等法律法规的规定，具备相应的任职能力。

### （3）内部控制体系自查情况

#### ① 公司内部管理制度情况

公司根据中国证监会、广东证监局和深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，确保了公司资产的安全和完整。公司授权制度明晰，公司章程对股东大会、董事会在对对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、关联交易、委托理财等事项权限进行了明确。

公司根据中国证监会《关于进一步加快推进清欠工作的通知》（证监公司字[2006]92 号）的要求，建立了控股股东或实际控制人“占用即冻结”的机制，在公司章

程和《公司货币资金管理制度》中明确了制止股东或者实际控制人侵占上市公司资产的具体措施，切实保护了中小股东的利益不受侵犯。

#### ②加强对控股子公司监管

随着公司房地产业务的扩大，相关子公司业务范围、项目区域也随着增加，公司主要领导亲自到子公司挂职，亲力亲为管理子公司的工作，公司董事会还聘任了相关高管协助管理相关控股子公司的的工作，使公司整体运作逐步规范化。

#### ③公司财务管理、会计核算工作能够按照相关规定执行

公司根据公司实际情况及时修订了财务管理制度，并明确了各岗位职责，建立了财务部门岗位责任制和岗位轮换制。公司预算管理、资金运用均能严格按照规定履行审批程序。财务会计核算工作按照《企业会计准则》等行业规定规范运作，财务资料管理严谨。

#### ④内部审计监督情况

公司内部审计工作严格按照公司《内部审计制度》规定的权限和程序进行工作，内部审计部门独立于财务部，不存在审计人员由财务部门人员兼任的情况，能够有效的开展审计工作。

#### ⑤其他制度制定及履行情况

公司制定了《关于证券市场投资的内控制度》，并严格按照该制度及章程的规定履行审批程序。截至到本报告日，公司不存在以自有资金进行二级市场股票投资的情况。

公司担保管理严格按照公司《对外担保管理制度》执行，不存在违规为大股东及其关联公司提供担保的情况。

为了规范关联交易，公司制定了《关联交易管理制度》，并严格按照该规定的审批程序进行审批，本着公平、公正、不损害公司利益的原则，确保交易公允，并及时履行信息披露的义务。

公司制定了《控股子公司管理制度》，设置了对子公司的控制政策及程序，能够对子公司进行有力的管理监控，及时掌握子公司的情况，并定期进行审计。公司与子公司的资产产权明确，子公司的资产权属不存在风险。

公司正拟订《募集资金管理制度》，按照证监会要求对募集资金的存放使用监督等方面进行规定。

## 2、公司治理中自查存在的问题

(1) 公司收发文、印章使用一直严格按照公司内部程序进行审批，收文由办公室文员收签后，由办公室主任提出拟办意见，提交总经理签批，相关职能部门执行；发文由相关职能部门拟稿、核稿、分管领导会签、总经理审批后，办公室负责打印发送；印章使用是由经办人登记申请，有关领导同意后盖章。公司尚未形成单独的、明确的收发文、印章使用管理制度，文件档案管理工作有待加强。

(2) 公司与控股股东存在一定的同业竞争情况。

控股股东万泽集团的核心业务为房地产开发，其房地产资产主要包括：深圳万泽房地产开发有限公司 47.75% 股权；常州万泽天海置业有限公司 100% 股权。目前，本公司全资子公司常州万泽置地公司在常州开发的万泽国际项目已于 2009 年底开始预售，而万泽集团全资子公司常州万泽天海置业有限公司在常州开发的万泽·太湖庄园项目目前正在同一区域中进行预售，明显地存在同业竞争情况，而且双方在常州都有进一步开发的房地产项目，同业竞争继续存在。

在深圳也面临同样的问题，常州万泽天海置业有限公司全资子公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司开发的万泽云顶尚品项目和本公司控股子公司万泽地产存在同业竞争。

## 3、整改措施

(1) 公司已布置尽快将制订《公司收发文管理制度》、《公章管理制度》、《档案管理制度》，加强印章、文件、档案管理工作。（注：目前这三项制度已制订并在执行中）

(2) 关于同业竞争问题，只能通过重大重组完成之后才得以解决，重大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 日经贵会并购重组委审核并获有条件通过，至目前尚未取得本次重组的核准文件，争取广东证监局等有关部门的大力支持，协调各方力量，促进公司重大重组的完成，避免同业竞争问题，减少关联交易，消除经营风险。

通过自查，除了上述问题有待完善以外，尚未发现其他特别突出的问题。今后，公司将及时按照有关规定落实整改措施，巩固已有整改成果，并将公司治理作为提升公司竞争力的重要基础性工作开展，定期召开专门会议对公司的治理现状进行分析研究，不断提高公司治理规范运作水平。

## 二、独立董事履行职责情况

报告期内公司独立董事由于涛先生、周小雄先生、曾江虹女士担任。公司独立董事都能够认真行使职权，利用充足的时间及精力保证有效地履行独立董事的职责，大都能坚持亲自参加董事会会议，对会议的各项议题进行了认真审议，并积极发表意见和看法，为董事会的规范运作和科学决策起到促进作用。公司独立董事还以其丰富的专业经验，对公司的发展战略及规范运作等方面提出了许多参考意见与合理化建议。

### （一）独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
曾江虹	13	13	0	0	--
于涛	13	13	0	0	--
周小雄	13	13	0	0	--

### （二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容	备注
无	无	无	--

2010 年，公司独立董事按照有关法规认真履行职责，积极参与董事会决策，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各行业的专家，在关于公司财务管理、风险控制、治理结构、关联交易和激励机制等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事的公司经营决策和年报工作中的监督作用。在独立董事的积极推动下，董事会专门委员会的运作更加规范。

## 三、公司与控股股东的关系

公司与控股股东实现了业务、人员、资产、机构、财务等的分离。在业务方面，公司在发电、供热等基础设施产业拥有独立完整的业务，自主决策和经营；在人员方面，公司劳动、人事及工资管理等方面独立；总经理、副总经理及其他高级管理人员

均在本公司领取报酬，未在控股股东领取报酬或担任重要职务；在资产方面，本公司拥有独立的生产系统，辅助生产系统和配套设施，工业产权等无形资产均属本公司拥有；在财务方面，本公司设有独立的财务部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司财务、会计管理制度健全，董事会、监事会和内部机构依法独立运作，控股股东通过股东大会依法行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和生产经营活动。

#### 四、内部控制制度的建立和健全情况

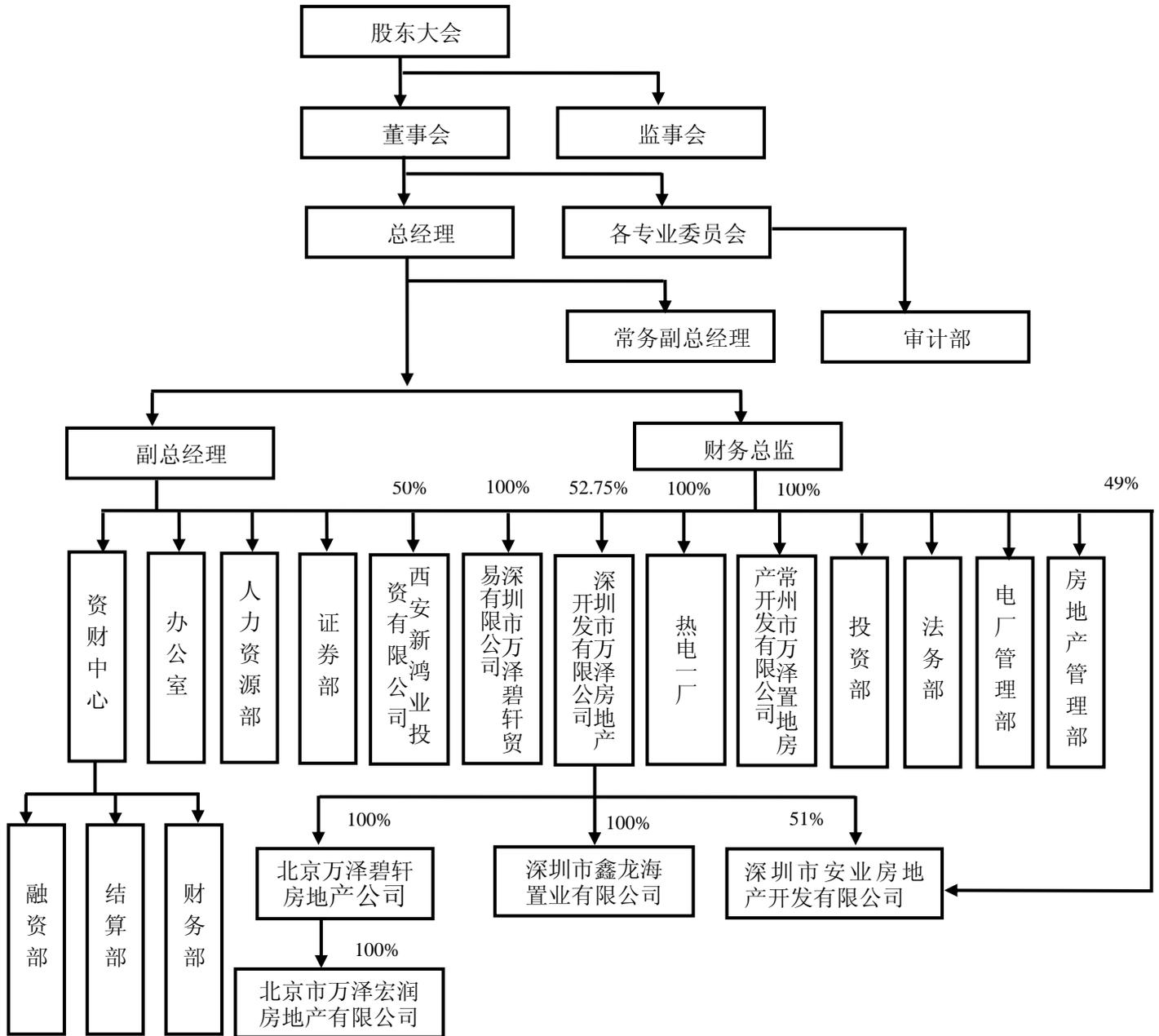
根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等部门对上市公司内部控制的有关要求，以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等相关法律、规范性文件，公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控制度，以保证公司的正常生产经营和公司资产的安全和完整，防范和控制公司风险，并随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善，使之更有利于提高上市公司风险管理水平，保护投资者的合法权益。2010年公司以董事会为主导对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了全面深入的自查，在此基础上对公司的内部控制做出自我评价。

##### 1、公司内部控制综述

###### (1) 公司内部控制的组织架构

公司已设立较为完善的组织控制架构，并制定了各层级之间的控制流程，保证董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行；并已明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的制衡和监督机制，确保其在授权范围内履行职能。公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会已下设了战略、审计、提名、薪酬与考核等委员会，分别就公司相关业务的决策方面履行职责，同时设立了由董事会领导的内部审计部门，定期对公司的内部控制建立健全情况和执行情况进行检查和监督，评估其执行的效果和效率，并及时提出相关的改进建议。监事会对董事会建立与实施内部控制的行为进行监督。2010年，公司为适应宏观环境的变化，根据业务发展对公司组织形式进行动态调整，具体组织结构如下图：

万泽股份管理框架图：



## 2、内部控制制度建立健全情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》及中国证监会有关规章的要求，不断完善内部控制制度，建立了较为完善、健全的内部控制制度体系。公司的内部控制制度主要包括以下内容：

(1)“三会”运作及相关制度：包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息报告制度》、《投资者关系管理制度》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《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》、《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》等。

(2)投资、经营管理制度：包括《总经理工作细则》、《证券市场投资内控制度》、《固定资产管理制度》、《内部审计制度》、《关联交易制度》、《对外担保制度》、《控股子公司管理制度》等。

(3)财务管理制度：包括《货币资金管理制度》等。

### 3、内审部门工作及人员配备情况

公司审计部负责对公司及控股子公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，定期与不定期地对控股子公司财务、内部控制、重大项目及其他业务进行审计和例行检查，有效监控公司整体经营风险。

公司设立了审计部，配置若干名具有财务审计知识的工作人员，适应内部审计工作的需要。

### 4、2010 年为建立和完善内部控制所进行的重要活动

(1)报告期中，根据广东证监局《关于进一步深入开展上市公司治理专项活动有关工作的通知》（广东证监【2009】99 号）、《关于辖区上市公司治理常见问题的通报》（广东证监【2010】155 号）的有关要求和精神，形成了《广东万泽实业股份有限公司关于对照上市公司治理常见问题的自查报告》（见本章节第一项）

#### (2) 重点控制活动

##### ①对控股子公司、参股公司的内控情况

公司控股子公司、参股公司的情况：

企业名称	注册资本	持股比例
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	5200 万元	100%
深圳市万泽房地产开发有限公司	8022 万元	52.25%
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	8000 万元	100%

常州市万泽置地房地产开发有限公司	7000 万元	100%
西安新鸿业投资发展有限公司	20000 万元	50%
深圳市安业房地产开发有限公司	1084 万元	注

注：本公司直接拥有其49%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。

内控情况：

公司根据《上市公司内部控制指引》、《公司章程》的规定对下属全资及控股子公司、参股公司的重大经营活动参与管理和控制，公司均委派了管理人员进入各子公司、参股公司的董事会，并保证拥有一定的董事席位，委任或选派高层经营管理人员，对子公司、参股公司的重大经营决策及业务活动进行控制，并要求控股子公司建立完善内部控制制度。报告期内，公司重点加强了对全资及控股子公司在关联交易、重大投资和信息披露等方面活动的控制。督促各控股子公司、参股公司根据公司内部重大事项报告制度和审议程序，及时向公司报告重大业务事项，重大财务事项等信息，并严格按照《公司章程》规定将重大事项报公司董事会或股东大会审议。

#### ② 公司关联交易的内部控制情况

公司在 2007 年就制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联交易、关联交易价格的确定和管理、关联交易的审批程序等作了详尽的规定。从决策和事前、事后监督方面加强管理，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东特别是中小股东的利益。本报告年度，公司与大股东万泽集团有限公司发生的 2010-2011 年度日常关联交易等事项，在关联交易的各个环节中都严格把关，独立董事事前了解认可，董事会上关联董事回避表决，独立董事出具独立意见；股东大会采取网络投票，关联股东回避表决，公司相关部门跟踪管理。

#### ③ 公司对外担保的内部控制情况

为规范担保行为，防范担保风险，公司制定《公司对外担保制度》，明确规定了对外担保的基本原则、审批程序、信息披露等。

报告期内，公司没有发生违规对外担保事项。

#### ④ 公司募集资金使用的内部控制情况

公司正拟订《募集资金管理办法》，按照证监会的要求对募集资金的存放、使用、

监督等方面进行规定。报告期内，公司没有新发生的募集资金，也没有以前期间发生延续到本报告期的募集资金。

#### ⑤ 公司重大投资的内部控制情况

公司在《公司章程》及其他投资管理制度中对公司投资项目的立项、投资审批、组织实施、项目的运作管理与效果评估以及信息披露方面作出了具体的规定并要求管理层严格执行。

#### ⑥ 公司信息披露的内部控制情况

公司制定了《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》，对信息披露的原则、内容、审批程序、管理职责及信息保密等有关事项进行了全面而详细的规定。公司内部信息管理和对外信息披露严格按照有关法律法规和公司内部制度进行，内部信息传递顺畅、及时，信息披露能够平等对待全体投资者，并保证信息披露的真实、完整、准确、及时。

### 5、重点控制活动中的问题及整改计划

#### (1) 公司内部管理控制存在的问题

公司在上市公司规范化建设和内部管理控制方面取得了一定成效，同时也存在薄弱环节，主要表现在：

① 内部控制制度建设方面：公司建立了有一定功能的内部控制体系，但随着外部环境的变化和公司资产经营规模的扩大，公司内部控制制度仍需不断修订和完善，公司将严格执行内部控制制度，保证财务管理、重大投资决策、关联交易决策等重点活动和其他内部工作程序的严格、规范。

② 内部控制制度执行方面：公司的各项管理制度建立之后基本上得到了有效贯彻执行，保证了公司正常的生产经营，但对于子公司或参股公司在某些业务的控制执行力度还需进一步加强。

③ 对参股公司经营管理的参与和监管还需要进一步的深入。

#### (2) 改进计划

为保证公司内控制度的长期有效性和完备性，公司将按照中国证监会的有关规定、财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》及深交所《内部控制指

引》的要求，以风险管理为主线，进一步加强内部控制制度的建设和内部控制制度的执行力度。

① 不断加强内部控制制度建设，及时根据相关法律法规的要求修订完善各项内部控制制度，进一步健全和完善内部控制体系。

② 加强内部控制制度的执行力度，充分发挥内部审计委员会和内部审计人员的监督职能，定期和不定期对公司各项内部控制制度进行检查，确保各项制度得到有效执行。

③ 委派专业的经营管理人员参与子公司的日常经营管理工作，争取将有关的经营管理信息纳入公司的内部管理网络。

(3) 本公司未受到中国证监会、深圳证券交易所就公司内控存在问题的处分

(4) 公司聘请的会计师事务所未对公司内部控制的有效性表示过异议

## 6、内部控制的总体评价

综上所述，本公司的内部控制制度符合有关法规和监管部门要求，符合公司实际情况，具有合法性、合理性和有效性。随着公司的发展，公司将进一步根据公司的实际情况和监管部门的要求，继续完善公司的内控制度，落实制度的执行，以对公司的健康运行发挥促进、监督、制约的积极作用，确保公司广大股东的合法权益。

### (二) 监事会对公司内部控制自我评价

公司按照《公司法》、《证券法》中国证监会和深圳证券交易所的有关规定制定了相应的内部控制制度，保证经营业务活动的正常开展和风险控制；公司已建立较完善的内部组织结构，内部审计部门及人员配备到位，基本上能够保证内部控制重点活动的执行及监督。监事会认为：《公司内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

### (三) 公司独立董事对公司内部控制自我评价

公司根据中国证监会及深圳证券交易所有关规定，结合自身实际情况，建立了较为完善的内部控制体系。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、货币资金使用、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行。公司对内部控制的自我评价报告真实客观地反映了目前公司内部控制体系建设、执行的实际情况，我们同

意公司《2010 年度内部控制自我评价报告》。

### **五、高级管理人员激励情况**

目前公司高级管理人员的奖惩与公司经营业绩挂钩的绩效激励机制仍在逐步完善之中，争取尽快体现绩效评价与激励约束相结合的管理体制。

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内公司共召开了三次股东大会。

### 一、召开 2009 年年度股东大会

2010 年 5 月 10 日，2009 年度股东大会在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

- (一)《2009 年度董事会工作报告》；
- (二)《2009 年度监事会工作报告》；
- (三)《2009 年度财务决算报告》；
- (四)《2009 年度利润分配方案》；
- (五)《2009 年年度报告》及报告摘要；
- (六)《关于续聘立信会计师事务所有限公司作为本公司 2010 年度审计机构的议案》；

本次大会决议公告于 2010 年 5 月 11 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

### 二、召开 2010 年第一次临时股东大会

2010 年 8 月 4 日，2010 年第一次临时股东大会以现场会议方式召开，会议在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

(一)《关于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的议案》(该议案涉及关联交易，关联股东万泽集团有限公司回避表决)；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。

(二)《关于延长授权董事会办理重大资产重组相关事项期限的议案》；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。

(三) 选举陈岚女士为公司监事会成员。

本次大会决议公告于 2010 年 8 月 5 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

### 三、召开 2010 年第二次临时股东大会

2010 年 12 月 3 日，2010 年第二次临时股东大会通过现场投票结合网络投票的方式召开；现场会议在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

(一) 《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于 2 亿元的议案》；

(二) 《关于公司 2010-2011 年日常关联交易的议案》

本次大会决议公告于 2010 年 12 月 4 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

## 第八节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内公司总体经营情况分析

2010 年，中国经济成功抵御了全球金融危机的冲击并实现从回升向好到稳定增长的过渡。随着国民经济由回升向好向稳定增长的转变，通胀压力逐步严峻，货币政策也回归稳健，同时实施积极的财政政策，以加快推进经济结构调整，加大自主创新，抓好节能减排，着力保障和改善民生。在此特定经济环境下，房地产市场经历了严厉的宏观调控，调控政策涵盖了土地、信贷、税收、保障房建设以及“限购令”等一系列经济及行政手段，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对房地产市场进行全方位调控，并延续到2011 年1 月出台“新国八条”，调控措施多管齐下，从限购、限贷、试点征收房产税、加息、上调存款准备金率、增加保障房供应、严控土地闲置、限制资本市场融资、预售资金监管等方面进行了全方位的调控。

公司管理层基于对宏观政策的预测分析，年初制定了稳健的年度生产经营计划。公司针对行业调控政策及由此引起的市场反应，及时制定了一系列应对措施，确保销售资金的及时回笼和资金链的安全等，保证了公司生产经营的顺利进行。报告期内，公司主营业务继续保持以房地产业为主、坚持理性稳健的土地拓展策略，积极推动去年一直在进行的重大资产重组及非公开发行股份购买资产的事项，年度中期延长了重组事项的有效期；另外，公司积极参加保障性住房的建设，9 月份收购西安新鸿业投资有限公司 50%的股权，进一步加大资产项目储备力度。公司积极推进战略落实，采取积极的营销策略，不断提高公司的市场应变能力，提升万泽品牌知名度。

2010年电力生产经营依然严峻。政策性关停、煤价高企、环保排放标准提升和电网供求关系等外部环境对经营造成的压力依然存在，威胁着电厂的正常经营。公司经营班子努力在企业内部管理上，做好设备预见性的维护和技改工作等措施，降低生产经营的综合成本，克服经营上的困难，努力降低亏损面，同时，也逐步转变经营理念，以谋求更好的生存空间。

报告期内，公司共实现营业总收入31094.25万元（其中：房地产主营业务收入22473.31万元，电力主营业务收入6139.79万元），较上年减少43.86%；投资收益471.64万元，同比

增加175.67%；实现营业利润6405.66万元，较上年减少25.56%；利润总额5822.77万元，同比减少32.09%；净利润为1254.41万元，同比减少13.02%。

## （二）公司主营业务及其经营情况

### 1、房地产开发与销售

（1）北京市万泽碧轩房地产开发有限公司开发建设的“万泽御河湾”项目，地处北京市西三环花园桥昆玉河旁，项目规划总面积为16,859.76平方米，其中建设用地面积为11,102.76平方米，本报告期实现销售收入222,454,578.47元，利润总额71,473,189.44元，净利润53,500,024.68元。报告期内本公司对该项目的权益比例为52.25%。

（2）常州万泽置地房产开发有限公司开发建设的万泽国际大厦项目，位于常州市武进汽车城内、常武路与延政路交接处，西北为世贸中心，是武进区最高档写字楼项目，项目楼盘命名为万泽国际大厦。该项目于2009年9月18日开工建设，2009年12月开始预售。项目建筑面积是57766平方米，可销售建筑面积25593.96平方米，本报告期末具备结转收入条件。报告期内本公司对该项目的权益比例为100%。

（3）本年度9月份，公司以2.1亿元收购西安新鸿业投资发展有限公司50%的股权。该公司开发的“鸿基新城”项目占地3789.41亩，共分27个地块分期分批开发，征地拆迁工作拟分三期完成，其中一期的1033亩中26#地块已经开发建设，首期开发的26#地块南部共43栋已于2008年7月正式开工建设，总共能够推出房源2025套，截止报告期末，有38栋楼的主体已封顶，已签约购房合同的有2001套，预收房款约6.66亿元（包括商业面积销售），本报告期末具备结转收入条件，报告期内本公司对该项目的权益比例为50%。

另20#地块总共建筑面积26万平米正在施工装基础，计划2011年6月份开始销售；23#地块总共建筑面积10万平米，24#地块总共建筑面积40万平米，23#和24#地块现在正处在规划条件设计阶段，计划2011年7月动工建设。其它的地块正在开展征地拆迁工作。

### 2、电力生产与经营

热电一厂电厂机组设备老化，已有部分机组关停，市场煤价继续稳中盘升，电力生产已面临较大的亏损局面。报告期内发电量10,687.26万千瓦时，同比下降35.95%；售电量9,675.64万千瓦时，同比下降32.79%；供热2.28万吨，同比下降54.04%；售汽1.91万吨，同比下降51.36%；全年实现电力营业总收入6,139.79万元，同比下降34.39%。各项指标同比下降的主要原因是电厂1#、2#、3#机组和南线供热停运，只运行一台4#机组，发电量和供热量明显减少。报告期电厂亏损约988.52万元，亏损较去年减少的主要原因收入较少，

成本相对较高。

### 3、其它投资情况

报告期内，公司充分发挥资金优势，提高资金利用效率，积极参与证券市场认购新股的投资，全年度共实现投资收益 471.64 万元。

### 4、报告期内，公司主营业务同比变动情况及说明：

单位：万元

分行业	营业收入			营业成本			营业利润率		
	金额	比上年增减	占总额的比重	金额	比上年增减	占总额的比重	比率	比上年增减	占总额的比重
工业	6,139.79	-34.39%	19.94%	5,903.91	-39.29%	33.97%	3.84%	增加 7.76 个百分点	4.74%
商业	2,174.24	13445.62%	7.06%	1,726.84	10765.88%	9.93%	20.58%	增加 19.59 个百分点	25.40%
房地产业	22,473.31	-51.04%	73.00%	9,750.70	-48.46%	56.1%	56.61%	减少 2.18 个百分点	69.86%

截止报告期末，净利润比去年同期减少 13.02%。

### 5、占主营业务收入或主营业务总额10%以上主要产品有关指标：

报告期公司主营业务收入中房地产销售、电力、蒸汽销售占主导地位。全年实现营业总收入 28,613.10 万元，成本为 15,654.61 万元。

### 6、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 (%)
北京地区	22,135.31	-51.78%
汕头地区	6,941.77	-25.83%
深圳地区	1,710.25	10554.97%

### 7、主要供应商、客户情况：

报告期内，公司的主营产品是房地产和电力、蒸汽。主营业务收入主要来自房地产销售收入和售电、售汽收入。报告期内公司前几名供应商是：泰兴市第一建筑安装工程有限公司、惠来粤东电力燃料公司、深圳市伟业贸易有限公司，向公司提供建筑材料供应、施工和燃料等业务。向前五名客户销售金额合计占年度销售总额的 26.84%。主要的客户是广东电网公司汕头供电局、深圳市华典装饰工程有限公司、江苏华建建设股份有限公司深圳分公司、购房客户。

## (三) 公司财务状况分析

## 1、报告期内公司资产构成同比发生重大变化情况及产生变动的主要原因：

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度	增减率	变动原因
货币资金	162,677,786.77	354,089,503.41	-54.06%	主要系新增长期股权投资等多方面原因共同影响所致
应收账款	16,472,743.29	9,433,852.46	74.61%	主要系新增销售客户所致
预付款项	99,977,193.27	69,413,874.98	44.03%	主要系万泽大厦项目工程进度投入以及支付土地款所致
存货	573,708,432.23	656,865,197.57	-12.66%	主要系又一村项目尾盘销售结转成本及商铺转入投资性房产，以及万泽大厦项目工程进度投入所致
长期股权投资	206,654,501.85	121,060,000.00	70.70%	主要系新增新鸿业项目投资以及完成华美项目股权转让所致
投资性房地产	54,322,881.70	3,388,874.18	1502.98%	主要系商铺转入投资性房产所致
无形资产	26,774,904.60	15,930,835.13	68.07%	主要系热电一厂土地取得权证后由其他非流动资产转入所致
其他非流动资产	959,600.00	13,431,504.08	-92.86%	主要系热电一厂土地取得权证后转入无形资产所致

公司主要资产计量属性：公司除对交易性金融资产采用公允价值计量外（按市价），其他主要资产一般采用历史成本法。

## 1、报告期内公司费用及所得税同比发生重大变化情况及产生变化情况

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度	增减率	主要影响因素
销售费用	4,598,267.82	12,395,984.10	-62.91%	主要系又一村项目尾盘销售较上年相比所需营销费用大幅下降所致
管理费用	36,170,692.23	54,508,986.87	-33.64%	主要系公司本年度经营业务萎缩以及上年度历经重大重组相应管理费用较高所致
财务费用	3,765,540.18	15,834,851.14	-76.22%	主要系上年度公司偿还了 3 个亿的长期借款且由此支付了 348 万元提前还贷补偿金，还贷前的应计利息以及补偿金均已计入上年度财务费用，从而导致财务费用与本年度相比金额较大

## 3、公司经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量的构成情况

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度	增减率	主要影响因素
经营活动现金流量净额	25,220,853.17	267,472,021.92	-90.57%	主要为部分销售收入在以前年度已预收所致
投资活动现金流量净额	-253,477,602.63	50,130,089.28	-605.64%	主要为本年度新增长期股权投资所致
筹资活动现金流量净额	41,766,842.11	-339,162,994.80	112.31%	主要为上年度偿还长期借款所致

## (四) 公司存在的主要优势和经营中出现的问题与困难及对策

1、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，房地产市场进入调整期，房地产业的发展面临重大考验。

在新形势下，公司针对投资环境的变化，不断调整发展战略，规避政策风险，相关对策有：

(1) 房地产业受宏观政策与行业政策的影响较大，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。因此，进一步密切与银行的合作关系，争取银行的资金支持。

(2) 构建多元化的融资通道，在紧缩的股权和债务融资环境下，加大项目层面的股权合作力度，为公司的发展提供充足的资金保障。在房地产金融方面，可通过信托、基金的方式为多个项目引入了外部投资者。

(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。公司将继续积极跟进推动有关重组事项。

2、本公司控股企业热电一厂机组已被列入广东省“十一五”期间关停计划。针对该通知的精神，热电一厂近年来认真执行国家有关环保节能政策，按照汕头市经贸局和环保局的要求，对机组主要设备进行技术改造和环保设施整改，分别通过了省清洁生产审核、汕头市经贸局重点耗能企业节能考核和汕头市环保局污染物排放达标许可验收。此外，供热工作是热电一厂获得可持续发展的根本保障，热电一厂加大拓展供热用户，不断扩大供热规

模，并于 2009 年 5 月通过了省经贸委的热电联产机组审核，有效期为两年，在有效期内根据有关规定暂不关停。目前该热电联产机组的复审申请工作正在进行，相关申请材料已于 2011 年 2 月 14 日经汕头市经信局审核同意后报送广东省节能中心并经受理，现场测试等具体工作已逐步展开，预计原认定证书有效期满后将得以延续。另外，公司将充分发挥和利用上市公司的融资优势，积极探讨拓展新的发展空间、兼并其它电力企业或投资高效、环保的新能源项目的可能性，争取实现公司电力产业的升级。

#### （五）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1、汕头电力发展股份有限公司热电一厂。注册资本 5200 万元。法定代表人：黄振光。公司持股比例 100%。报告期利润总额为-988.52 万元，净利润-988.52 万元。

2、深圳市万泽房地产开发有限公司，注册资本 8022 万元，法定代表人：黄振光。公司持股比例 52.25%。报告期利润总额为 7,485.14 万元，净利润 5,539.86 万元。利润主要来自北京“万泽御河湾”项目的楼盘销售，本期实现销售收入 22,245.46 万元，实现净利润 5,350.00 万元，由此带给上市公司净利润 2,795.38 万元。深圳市万泽房地产开发有限公司属下的安业公司、鑫龙海公司两项目地块仍处于手续完善阶段，报告期未有新开工或竣工项目。

3、西安新鸿业投资发展有限公司，注册资本 20000 万元，法定代表人：关振芳。公司持股比例 50%，该公司开发的“鸿基新城”项目一期的各地块目前部分已竣工、部分拟开工、部分正在拆迁之中。本报告期末具备结转收入条件。

## 二、对公司未来发展的展望

### （1）公司所处行业的发展趋势及面临的市场格局

从宏观层面看，尽管宏观经济短期面临错综复杂的局面，但中长期发展仍然看好，为房地产业发展提供了长期稳定的大环境。从行业层面看，一方面，本轮房地产调控力度前所未有，为遏制房价过快上涨，各级政府部门将继续通过土地、财税、金融、行政等手段进行调控，房地产企业将继续面临严峻的政策挑战。另一方面，中央经济工作会议明确提出“加快推进住房保障体系建设”，住建部提出 2011 年建设保障性安居工程任务是 1000 万套，且公共租赁房占主要部分，可以预见在未来几年中保障性住房的建设将成为各级政府部门工作的重中之重，这将促使房地产市场结构出现较大的分化。另一方面，国家货币政策的紧缩趋势明显，也使得资金密集型的房地产业面临较大的资金压力。预测房地产业

在资金、土地成本上升及宏观调控等因素作用下，房地产业景气度将迎来新考验，但在刚性需求支撑下，楼市降温并不容易，房地产市场应该是稳中有升，波动不会太大。

### （2）公司面临的发展机遇、挑战和发展战略

从整体来看，我国房地产住宅市场的刚性需求在未来将保持强劲，是中国房地产开发企业保持长期稳定发展的根本保障。公司将顺应宏观经济发展和房地产调控的形势，进一步加强市场研究，利用自身优势，抓住机遇，保持公司健康持续发展。

在 2011 年，公司将继续推动重大重组事项进程，抓住公司发展的契机，增加优质土地的储备，做强做大房产主业。公司将争取常州万泽国际大厦项目能够结转大部分收入，为公司的年度业绩贡献力量。同时争取北京万泽碧轩房地产公司全资子公司北京市万泽宏润房地产有限公司的项目能够尽快开工建设。

### （3）公司 2011 年度业务发展计划及措施

为确保 2011 年计划的全面实现，公司拟采取的措施有：

1) 强化战略指导作用，根据公司“十二五”总体发展战略，编制 2011 年度综合计划作为公司的年度战略目标，以此为作为公司内部各经营单位、各职能部门的考核指标。

2) 加强项目营销工作。加大对价格策略的把握，提高项目推广的效果和力度。

3) 加强资金与融资管理。按照年度计划统筹安排资金，保证资金安全；加强资金集中管理，统一融资管理，降低资金成本；建立风险保证金制度，抵御资金风险；进一步完善全面预算管理。

4) 完善项目管控模式，积极推进业务拓展，加快提高项目开发速度。

5) 强化基础性管理。在人力资源、绩效激励、产品质量控制、风险控制等方面，坚持以制度为保障，创新为动力，进一步提升基础管理水平。

## 三、报告期内的投资情况

（一）报告期内无募集资金投资事项或以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况；

（二）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事项的情况

本次重大资产重组主要内容为：本公司非公开发行股份收购万泽集团持有的万泽地产 47.75% 股权和常州万泽天海 100% 股权。根据资产评估的评估结果，公司本次收购股权的评估值为 76,400 万元（取整），为了照顾公司及中小股东利益，万泽集团同意以标的资产评估价值下浮一定比例的原则确定目标资产的交易价格为 75,400 万元。按照公司股票停牌

前 20 个交易日的股票交易总额除以股票交易总量计算，交易均价为 3.57 元/股，本次发行价格不低于 3.57 元/股，向万泽集团发行股份的数量为 21,120.44 万股。

本次重大资产重组申请已于 2009 年 12 月 7 日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。目前，公司尚未收到中国证监会相关核准文件。

### （三）其他投资情况：

1、2010年8月20日，公司第七届董事会第十二次会议审议通过《关于公司受让西安新鸿业投资发展有限公司50%股权的议案》，同意公司投资2.1亿元，受让深圳市普益兴投资开发有限公司持有的新鸿业公司50%股权。8月24日，股权过户完成。

2、2010年5月24日，深圳市联合蓝海投资有限公司根据原股权转让协议的相关约定，将其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司5%的股权过户至北京市万泽碧轩房地产开发有限公司，并完成了工商变更手续，至此北京市万泽碧轩房地产开发有限公司拥有其100%股权。

3、2010年度，公司积极盘活闲置资金，在董事会的授权范围内以自有资金参与新股认购，取得一定的效益，实现投资收益471.64万元。

## 四、董事会日常工作情况

### （一）报告期内董事会共召开 13 次董事会会议，会议情况如下：

1、公司第七届董事会第六次会议于2010年4月14日在深圳召开，决议公告刊登在2010年4月16日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

2、公司第七届董事会第七次会议于2010年4月26日以通讯表决方式召开。

3、公司第七届董事会第八次会议于2010年6月8日以通讯表决方式召开。

4、公司第七届董事会第九次会议于2010年7月13日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2010年7月15日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

5、公司第七届董事会第十次会议于2010年7月22日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2010年7月23日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

6、公司第七届董事会第十一次会议于2010年8月19日以通讯表决方式召开。

7、公司第七届董事会第十二次会议于2010年8月20日在深圳召开，决议公告刊登在2010年8月24日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

8、公司第七届董事会第十三次会议于2010年10月25日以通讯表决方式召开。

9、公司第七届董事会第十四次会议于2010年10月26日以通讯表决方式召开。

10、公司第七届董事会第十五次会议于2010年11月9日在深圳召开，决议公告刊登在2010年11月16日的《证券时报》及巨潮资讯网上。

11、公司第七届董事会第十六次会议于2010年11月15日以通讯表决方式召开。

12、公司第七届董事会第十七次会议于2010年12月10日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2010年12月14日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

13、公司第七届董事会第十八次会议于2010年12月21日以通讯表决方式召开。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况：

1、根据 2009 年度股东大会决议，公司董事会执行了《2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，具体为：以 2009 年末公司总股本 255,111,096 为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），本年度不进行公积金转增股本。该方案经 2010 年 5 月 10 日召开的 2009 年度股东大会审议通过，并于 2010 年 5 月 11 日刊登了股东大会决议公告。2010 年 5 月 14 日，公司在《证券时报》及《中国证券报》上刊登了 2009 年度分红派息实施公告，本次分红派息股权登记日为 2010 年 5 月 20 日，除息日为 2010 年 5 月 21 日。

2、2010年8月4日，公司召开2010年第一次临时股东大会，审议通过了公司《关于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的议案》等议案。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。公司积极推动相关工作，目前正等待中国证监会相关核准文件。

3、2010年12月3日，公司召开2010年第二次临时股东大会，审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于2亿元的议案》、《关于公司2010-2011年度日常关联交易的议案》。公司董事会正在履行以上二项决议中。

(三) 董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

1、日常工作情况

公司董事会审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》的相关规定开展工作，报告期内，审计委员会召开定期或不定期会议，审阅公司审计部门的工作计划，对审计工作进行现场检查或实施督导，重点关注了审计部门的季度、半年度和年度审计工作。

2、年报工作情况

根据中国证监会于 2010 年 12 月 31 日发布了公告〔2010〕37 号文和《公开发行证

券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）和深圳证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》（深证上〔2009〕201 号）的要求，审计委员会积极开展 2009 年年报审议工作，具体情况如下：

（1）在年审注册会计师进场前，与公司管理层进行沟通交流，全面了解公司的基本财务状况。结合公司的实际情况，经与年报审计会计师事务所协商，确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并制定了年报审计工作计划。

（2）对公司编制的财务报表进行初次审阅，2010 年 1 月底审计委员会召开会议讨论，公司董事会审计委员会认为：公司初次提交的 2010 年度财务会计报表中的主要会计数据和业务数据与公司的实际经营情况基本相符，公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况。

（3）在年审注册会计师出具初步审计意见后，2010 年 3 月 14 日独立董事和会计师在深圳召开沟通会，会计师向独立董事介绍了审计的总体情况，沟通本年度公司的重大事项及其会计处理。公司董事会审计委员会认为：同意会计师对本公司 2010 年度财务报告发表的审计意见，对有关重大事项的会计处理表示认可，并要求公司尽快完善相关项目的用地手续，力争早日取得《国有土地使用证》。此外，就审计中发现的内部控制制度的不足指出，要求公司早日予以完善。最后，审计委员会同意将公司经审计的 2010 年度财务会计报表提交公司董事会审核。

#### （4）对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会在 2010 年度报告编制过程中，勤勉尽责地履行职责。在年报审计前，与公司 2010 年度年审项目现场负责人举行了见面会，审阅了立信会计师事务所提交的《2010 年度万泽股份财务报表审计计划》，并仔细询问与听取了年审注册会计师关于年度审计工作组的人员安排、审计计划、重点的审计区域与审计策略、风险评估判断等情况，同意按照既定的审计计划开展年度审计工作；在年审注册会计师进场后，多次与年度年审项目现场负责人面谈，详细了解有关审计工作进展情况，了解公司年审结果和相关财务指标的情况，并就有关问题与会计师进行了沟通，对会计师初步审计意见为标准无保留意见的财务报告初稿进行了初审，最终使年报审计工作按预定的进度完成。

#### （5）对会计师事务所本年度审计工作的总结报告

审计委员会认为，在 2010 年年报正文审计过程中，公司聘请的立信会计师事务所严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司的经营状况，了解公司内部控制的建立健全和

执行情况，也重视保持与审计委员会、独立董事的交流沟通，工作勤勉尽责，较好的完成了公司 2010 年度财务报表的审计工作。

#### （6）关于续聘会计师事务所的建议

审计委员会认为，立信会计师事务所拥有专业的审计团队和雄厚的技术支持力量，年审注册会计师严谨敬业，审计人员配置合理。而且在近几年的合作中，该所已对公司的组织架构和经营状况较为熟悉，与公司相关人员有效沟通，能够客观公正为公司提供审计服务。因此，审计委员会提议公司继续聘请立信会计师事务所为公司下一年度的审计机构。

#### （四）董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》和深交所《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》的相关要求，现将董事会薪酬与考核委员会在 2010 年度的工作情况总结如下：

2010 年度，公司董事会薪酬与考核委员会严格按照公司章程、《董事会议事规则》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的要求，认真履行职责。

报告期内，薪酬与考核委员会认真审核公司制定实施的《绩效考核管理制度》，审核公司主要财务指标和经营目标完成情况，以及相关人员的年度述职报告和自我评价情况，审核公司 2010 年年度报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，认为报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬真实、准确。

### 五、本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所审计，2010 年公司实现的归属母公司所有者的净利润为 12,544,079.39 元，经提取盈余公积金 481,215.38 元后，加上以前年度未分配利润 96,982,017.50 元，至 2010 年末累计可供股东分配利润为 109,044,881.51 元。

本公司第七届董事会第二十次会议决议通过了本公司 2010 年年度利润分配预案：拟以 2010 年末公司总股本 255,111,096 为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1 元（含税），共计分配 25,511,109.60 元。本年度不进行公积金转增股本。

此预案将提交 2010 年度股东大会审议。

### 六、公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

年度	现金分红金额 （含税）	合并报表中归属于母公司 所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司 所有者的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	38,266,664.40	14,421,402.58	265.35%	135,248,681.90
2008 年	12,755,554.80	19,244,183.57	66.28%	192,703,451.23
2007 年	25,511,109.60	144,182,302.62	17.69%	140,840,612.64
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				129.10%

## 七、其他报告事项

报告期内，《证券时报》、《中国证券报》为公司信息披露报刊。

## 第九节 监事会报告

2010年度，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定，依法认真行使监督职责。本年度公司监事会共召开6次会议，出席了3次股东大会，列席了董事会有关会议，对公司重大经营活动、投资项目、公司财务状况以及公司董事会、高级管理人员的履职情况等进行了监督，保证公司的持续发展，维护股东的权益。

### 一、2010年度监事会工作情况

2010年度监事会共召开6次会议，会议情况报告如下：

（一）第七届监事会第三次会议于2010年4月14日在深圳召开。会议审议通过《公司2009年度监事会工作报告》、《公司2009年年度报告及报告摘要》、《关于公司内部控制自我评价的意见》。

（二）第七届监事会第四次会议于2010年4月26日以通讯方式召开。会议审议通过《广东万泽实业股份有限公司2010年第一季度报告》。

（三）第七届监事会第五次会议于2010年7月13日以通讯方式召开。会议审议通过《关于提名一名监事候选人的议案》，同意提名陈岚女士为公司监事候选人，提交公司临时股东大会审议。

（四）第七届监事会第六次会议于2010年8月4日在本公司十楼会议室召开。会议同意康淑斌女士因工作原因，辞去公司监事会主席、监事职务，同时选举陈岚女士为公司监事会主席。

（五）第七届监事会第七次会议于2010年8月19日以通讯方式召开。会议审议通过《公司2010年半年度报告及报告摘要》。

（六）第七届监事会第八次会议于2010年10月25日以通讯方式召开。会议审议通过《广东万泽实业股份有限公司2010年第三季度报告》。

### 二、监事会独立意见

（一）监事会认为，本年度公司能遵照《公司法》、《公司章程》和国家各项法律法规的要求，进一步修订、完善内部控制制度；公司董事会能认真执行股东大会的决议和授权，规范运作，决策程序合法；公司领导班子能把握时机，锐意进取，开拓经营，取得较好的经营业绩；公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职务时能遵循诚信勤勉原则，均未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益以及侵犯股东权益的行为。

(二) 本年度公司董事会审议通过《关于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的议案》、《关于公司受让西安新鸿业投资发展有限公司 50% 股权的议案》、《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于 2 亿元的议案》、《关于公司 2010-2011 年度日常关联交易的议案》等议案，监事会对董事会审议有关交易事项进行监督、审查，认为公司收购资产行为履行了有效的审批程序，交易事项表决程序合法合规，交易公开、公平、合理，符合公司业务发展的需要，关联交易遵循了客观、公正、公开的交易原则，其决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，不存在损害部分股东利益及造成公司资产流失的情况。

(三) 公司监事会对公司的资产负债表、利润及利润分配表、现金流量表等会计报表进行了认真的检查，认为公司 2010 年度财务报告真实地反映了公司财务状况和经营结果，立信会计师事务所出具的标准无保留审计意见的审计报告是客观公正的。

## 第十节 重要事项

### 一、报告期内，公司重大诉讼及仲裁事项。

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，将本公司子公司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已分别于2010年7月和9月两次安排开庭，法院经审理认为本案需要另一案件审判结果为依据，而另一案件尚未审结，故本案于2010年9月17日被裁定中止诉讼。

### 二、报告期内，公司证券投资情况。

#### 1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量	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	157,080.00	29.69%	-36,400.00
2	股票	300158	振东制药	77,600.00	2,000	77,600.00	14.67%	0.00
3	股票	300159	新研股份	69,980.00	1,000	69,980.00	13.23%	0.00
4	股票	002534	杭锅股份	65,000.00	2,500	65,000.00	12.28%	0.00
5	股票	300157	恒泰艾普	57,000.00	1,000	57,000.00	10.77%	0.00
6	股票	300156	天立环保	29,000.00	500	29,000.00	5.48%	0.00
7	股票	002535	林州重机	25,000.00	1,000	25,000.00	4.72%	0.00
8	股票	300155	安居宝	24,500.00	500	24,500.00	4.63%	0.00
9	股票	601118	海南橡胶	23,960.00	4,000	23,960.00	4.53%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	4,631,908.98
合计				565,520.00	-	529,120.00	100%	4,595,508.98

注：上述表中持有的上市公司股票均为中签新股。

2、报告期内公司除认购新股外无买卖其他上市公司股份情况。

### 三、收购、出售资产及吸收合并事项。

#### 收购资产

(1) 2010年8月20日，公司第七届董事会第十二次会议审议通过《关于公司受让西安

新鸿业投资发展有限公司50%股权的议案》，同意公司投资2.1亿元，受让深圳市普益兴投资开发有限公司持有的新鸿业公司50%股权。8月24日，股权过户完成。本次交易不构成关联交易。

(2) 2010年5月24日，深圳市联合蓝海投资有限公司根据原股权转让协议的相关约定，将其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司5%的股权过户至北京市万泽碧轩房地产开发有限公司，并完成了工商变更手续，至此北京市万泽碧轩房地产开发有限公司拥有其100%股权。

#### 四、报告期内公司没有实施股权激励计划。

#### 五、报告期内，公司重大关联交易事项。

2010年12月3日公司召开2010年第二次临时股东大会，审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于2亿元的议案》，资助期限：一年；资金占用费：年利率9%；与银行同期基准贷款利率相比上浮61.87%；还款资金来源：新鸿业公司销售回笼资金。

由于本公司委派董事成员到西安新鸿业公司担任董事，所以西安新鸿业与本公司存在关联关系，本次提供财务资助为关联交易。

#### 六、重大合同及履行情况：

(一) 报告期内公司没有重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(二) 报告期内，公司未发生重大担保事项。

(三) 报告期内公司无发生委托他人进行现金资产管理事项。

(四) 其他重大合同：

1、2010年4月14日，公司第七届董事会第六次会议审议通过了《审议通过《关于控股子公司万泽地产借款3500万元展期一年的议案》，截止2011年3月8日，万泽地产已陆续归还了上述借款。

2、控股子公司热电一厂与惠来粤东电力燃料有限公司在原15万吨《煤炭供需合同》框架下，于2010年8月26日，再次签订了补充协议，确定合同供煤价为680元/吨，9月份进煤并开票结算16920吨，剩余19,063.00吨尚未履行。

3、经本公司董事会第十四次会议审议通过，2010年12月20日本公司与汕头市商业银行（以下简称汕头商行）以及汕头市金源资产经营管理有限公司（以下简称金源公司）签订有关债务重组协议，就本公司对汕头商行相关债权的收回达成一致，有关担保方履行

了担保承诺。本公司账面对汕头商行的债权原值合计 18,161,055.10 元，协议各方和承诺方合计清偿 16,291,872.38 元，剩余 1,869,182.72 元予以豁免并核销。

#### 七、公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）的股东无承诺事项及履行情况

#### 八、公司聘任会计师事务所情况。

- 1、报告期内本公司续聘立信会计师事务所有限公司所为公司审计机构；
- 2、2010 年公司支付给会计师事务所的年报审计费用为 80 万元。
- 3、该审计机构为公司提供审计服务连续年限 10 年。

九、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、报告期内公司存在重要资产对外抵押、担保的情况。

1、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 45,000,000.00 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（期末账面价值 15,590,068.61 元）以及部分机器设备（期末账面价值 0.00 元）提供抵押担保，万泽集团有限公司同时提供连带保证。

2、本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股份有限公司深圳分行借款余额为 50,000,000.00 元，系由本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司以其所拥有的深圳市盐田区大梅沙迎宾路与内环路交界西北的云顶天海 1、2、3 号楼商铺（期末存货账面价值 10,458,933.32 元、投资性房地产账面价值 11,017,428.65 元）提供抵押担保。

#### 十一、报告期内公司不存在被大股东及其附属企业占用资金情况。

#### 十二、报告期内其他重大事项：

1、经公司申请及深圳证券交易所核准，自2010年8月16日起，公司所属行业将变更为“j房地产业”，新大类为“j01房地产开发与经营业”。

2、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。

### 十三、公司接受调研情况

报告期内没有接待调研、沟通、采访等活动。

## 第十一节 财务会计报告

信会师报字（2011）第 11709 号

广东万泽实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广东万泽实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、 管理层对财务报表的责任

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

### 二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 孙冰

中国注册会计师： 张涛

中国·上海

二〇一一年四月六日

**资产负债表**  
**2010 年 12 月 31 日**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		29,456,957.75	74,475,537.79
交易性金融资产		52,960.00	107,790.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		300,000.00	300,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	117,819,337.02	230,342,529.45
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>147,629,254.77</b>	<b>305,225,857.24</b>
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	619,025,649.22	533,431,147.37
投资性房地产			
固定资产		15,907,984.98	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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,172,165.96	4,483,631.61
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>638,105,800.16</b>	<b>554,847,775.31</b>
<b>资产总计</b>		<b>785,735,054.93</b>	<b>860,073,632.55</b>

企业法定代表人: 林伟光

主管会计工作负责人: 黄振光

会计机构负责人: 赵国华

资产负债表（续）  
2010 年 12 月 31 日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		85,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,053,970.96	
预收款项			125,000,000.00
应付职工薪酬		11,622.84	
应交税费		611,932.45	191,210.58
应付利息		154,909.45	
应付股利		24,200.00	24,200.00
其他应付款		48,251,794.91	1,777,087.00
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>136,108,430.61</b>	<b>176,992,497.58</b>
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			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>136,108,430.61</b>	<b>176,992,497.58</b>
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
资本公积		189,025,902.09	189,025,902.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		75,277,125.89	74,795,910.51
一般风险准备			
未分配利润		130,212,500.34	164,148,226.37
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>649,626,624.32</b>	<b>683,081,134.97</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>785,735,054.93</b>	<b>860,073,632.55</b>

企业法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 合并资产负债表

2010年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	162,677,786.77	354,089,503.41
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	529,120.00	2,724,771.19
应收票据			
应收账款	(三)	16,472,743.29	9,433,852.46
预付款项	(五)	99,977,193.27	69,413,874.98
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	(四)	54,571,545.40	68,132,607.85
买入返售金融资产			
存货	(六)	573,708,432.23	656,865,197.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>907,936,820.96</b>	<b>1,160,659,807.46</b>
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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	(八)	206,654,501.85	121,060,000.00
投资性房地产	(九)	54,322,881.70	3,388,874.18
固定资产	(十)	23,147,916.89	24,956,300.58
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	(十一)	26,774,904.60	15,930,835.13
开发支出			
商誉	(十二)		
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十三)	2,317,342.07	1,821,429.73
其他非流动资产	(十五)	959,600.00	13,431,504.08
<b>非流动资产合计</b>		<b>314,177,147.11</b>	<b>180,588,943.70</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,222,113,968.07</b>	<b>1,341,248,751.16</b>

企业法定代表人: 林伟光

主管会计工作负责人: 黄振光

会计机构负责人: 赵国华

合并资产负债表（续）  
2010 年 12 月 31 日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（十六）	135,000,000.00	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	（十七）	2,800,000.00	
应付账款	（十八）	14,767,566.87	11,080,140.03
预收款项	（十九）	108,594,754.43	349,372,015.37
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十）	3,624,304.31	3,650,215.48
应交税费	（二十一）	174,864,882.42	143,164,708.85
应付利息	（二十二）	154,909.45	
应付股利	（二十三）	24,200.00	24,200.00
其他应付款	（二十四）	55,064,922.26	57,360,130.01
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			
<b>流动负债合计</b>		<b>494,895,539.74</b>	<b>614,651,409.74</b>
<b>非流动负债：</b>			
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	（十三）	72,520,311.37	72,520,311.37
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>72,520,311.37</b>	<b>72,520,311.37</b>
<b>负债合计</b>		<b>567,415,851.11</b>	<b>687,171,721.11</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	（二十五）	255,111,096.00	255,111,096.00
资本公积	（二十六）	137,710,968.67	133,326,218.45
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十七）	75,331,126.30	74,849,910.92
一般风险准备			
未分配利润	（二十八）	109,044,881.51	135,248,681.90
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		577,198,072.48	598,535,907.27
少数股东权益		77,500,044.48	55,541,122.78
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>654,698,116.96</b>	<b>654,077,030.05</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>1,222,113,968.07</b>	<b>1,341,248,751.16</b>

企业法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

**利润表**  
**2010 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	8,049,858.49	30,000.00
减: 营业成本	(三)	5,875,970.96	
营业税金及附加		33,759.43	1,680.00
销售费用			
管理费用		13,464,955.35	19,658,725.85
财务费用		920,303.02	-6,685,840.64
资产减值损失		-17,454,657.87	4,975,652.87
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)	(四)	914,091.80	845,748.43
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-3,855,498.15	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		6,123,619.40	-17,074,469.65
加: 营业外收入			7,483.74
减: 营业外支出			183,000.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		6,123,619.40	-17,249,985.91
减: 所得税费用		1,311,465.65	-1,450,315.85
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,812,153.75	-15,799,670.06
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		4,812,153.75	-15,799,670.06

企业法定代表人: 林伟光

主管会计工作负责人: 黄振光

会计机构负责人: 赵国华

**合并利润表**  
**2010 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		310,942,518.76	553,856,903.50
其中：营业收入	(二十九)	310,942,518.76	553,856,903.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		251,565,915.57	469,595,254.65
其中：营业成本	(二十九)	175,206,187.99	286,592,747.14
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	(三十)	41,058,115.89	101,455,397.63
销售费用		4,598,267.82	12,395,984.10
管理费用		36,170,692.23	54,508,986.87
财务费用	(三十一)	3,765,540.18	15,834,851.14
资产减值损失	(三十四)	-9,232,888.54	-1,192,712.23
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十二)	-36,400.00	75,001.19
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十三)	4,716,410.83	1,710,920.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,855,498.15	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		64,056,614.02	86,047,571.00
加：营业外收入	(三十五)	130,726.76	31,477.47
减：营业外支出	(三十六)	5,959,668.36	335,947.40
其中：非流动资产处置损失		20,137.41	144,947.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		58,227,672.42	85,743,101.07
减：所得税费用	(三十七)	19,339,921.11	37,741,858.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,887,751.31	48,001,243.00
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		12,544,079.39	14,421,402.58
少数股东损益		26,343,671.92	33,579,840.42
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(三十八)	0.05	0.06
（二）稀释每股收益	(三十八)	0.05	0.06
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		38,887,751.31	48,001,243.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,544,079.39	14,421,402.58
归属于少数股东的综合收益总额		26,343,671.92	33,579,840.42

企业法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 现金流量表

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,290,454.25	30,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	616,959,891.32	763,368,315.69
经营活动现金流入小计	625,250,345.57	763,398,315.69
购买商品、接受劳务支付的现金	3,822,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	5,091,566.98	5,889,313.29
支付的各项税费	469,800.93	1,126,191.02
支付其他与经营活动有关的现金	394,085,869.59	842,936,497.85
经营活动现金流出小计	403,469,237.50	849,952,002.16
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>221,781,108.07</b>	<b>-86,553,686.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	5,221,064.95	88,917,038.01
取得投资收益所收到的现金		
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		146,100,000.00
投资活动现金流入小计	5,221,064.95	235,017,038.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,702.00	27,463.00
投资支付的现金	4,336,645.00	85,473,859.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	210,510,000.00	121,775,917.42
支付其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计	264,876,347.00	207,277,240.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-259,655,282.05</b>	<b>27,739,798.01</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	85,000,000.00	50,000,000.00
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	85,000,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金	50,000,000.00	58,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,144,406.06	15,910,994.80
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	92,144,406.06	73,910,994.80
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,144,406.06</b>	<b>-23,910,994.80</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-45,018,580.04</b>	<b>-82,724,883.26</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	74,475,537.79	157,200,421.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>29,456,957.75</b>	<b>74,475,537.79</b>

企业法定代表人: 林伟光

主管会计工作负责人: 黄振光

会计机构负责人: 赵国华

**合并现金流量表**  
**2010 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		196,547,434.97	645,726,390.95
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		814,975.23	
收到其他与经营活动有关的现金	(三十九)	95,000,049.87	69,055,295.61
经营活动现金流入小计		292,362,460.07	714,781,686.56
购买商品、接受劳务支付的现金		173,038,932.20	150,150,031.98
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		26,516,934.05	28,249,864.38
支付的各项税费		32,377,944.11	85,908,572.07
支付其他与经营活动有关的现金	(三十九)	35,207,796.54	183,001,196.21
经营活动现金流出小计		267,141,606.90	447,309,664.64
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(四十)	25,220,853.17	267,472,021.92
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		29,092,606.09	169,060,890.55
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,397,919.50	191,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(四十)		
收到其他与投资活动有关的现金			146,100,000.00
投资活动现金流入小计		30,490,525.59	315,352,390.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,153,549.42	8,397,472.87
投资支付的现金		22,304,578.80	167,152,139.58
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	(四十)	210,510,000.00	89,672,688.82
支付其他与投资活动有关的现金	(三十九)	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计		283,968,128.22	265,222,301.27
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-253,477,602.63	50,130,089.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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		135,000,000.00	50,000,000.00
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		135,000,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	358,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,233,157.89	27,682,994.80
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			3,480,000.00
筹资活动现金流出小计		93,233,157.89	389,162,994.80
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		41,766,842.11	-339,162,994.80
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-186,489,907.35	-21,560,883.60
加：期初现金及现金等价物余额	(四十)	332,324,399.74	353,885,283.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(四十)	145,834,492.39	332,324,399.74

企业法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

所有者权益变动表  
2010 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		164,148,226.37	683,081,134.97
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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					481,215.38		-33,935,726.03	-33,454,510.65
(一) 净利润							4,812,153.75	4,812,153.75
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							4,812,153.75	4,812,153.75
(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					481,215.38		-38,747,879.78	-38,266,664.40
1. 提取盈余公积					481,215.38		-481,215.38	
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
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			75,277,125.89		130,212,500.34	649,626,624.32

企业法定代表人: 林伟光

主管会计工作负责人: 黄振光

会计机构负责人: 赵国华

## 所有者权益变动表（续）

2010 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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、本年年初余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		192,703,451.23	711,636,359.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-28,555,224.86	-28,555,224.86
（一）净利润							-15,799,670.06	-15,799,670.06
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-15,799,670.06	-15,799,670.06
（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								
（四）利润分配							-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							-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								
（七）其他								
四、本期期末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		164,148,226.37	683,081,134.97

企业法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 合并所有者权益变动表

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	255,111,096.00	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90		55,541,122.78	654,077,030.05
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	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90		55,541,122.78	654,077,030.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		4,384,750.22			481,215.38		-26,203,800.39		21,958,921.70	621,086.91
(一) 净利润							12,544,079.39		26,343,671.92	38,887,751.31
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							12,544,079.39		26,343,671.92	38,887,751.31
(三) 所有者投入和减少资本		4,384,750.22							-4,384,750.22	
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		4,384,750.22							-4,384,750.22	
(四) 利润分配					481,215.38		-38,747,879.78			-38,266,664.40
1. 提取盈余公积					481,215.38		-481,215.38			
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
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	255,111,096.00	137,710,968.67			75,331,126.30		109,044,881.51		77,500,044.48	654,698,116.96

企业法定代表人: 林伟光

主管会计工作负责人: 黄振光

会计机构负责人: 赵国华

## 合并所有者权益变动表（续）

2010 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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、本年初余额	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-8,196,036.12					1,665,847.78		-31,473,725.08	-38,003,913.42
（一）净利润							14,421,402.58		33,579,840.42	48,001,243.00
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							14,421,402.58		33,579,840.42	48,001,243.00
（三）所有者投入和减少资本		-8,196,036.12							-65,053,565.50	-73,249,601.62
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		-8,196,036.12							-65,053,565.50	-73,249,601.62
（四）利润分配							-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							-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										
（七）其他										
四、本期期末余额	255,111,096.00	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90		55,541,122.78	654,077,030.05

企业法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 财务报表附注

## 一、 公司基本情况

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。本公司所属电力行业。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。

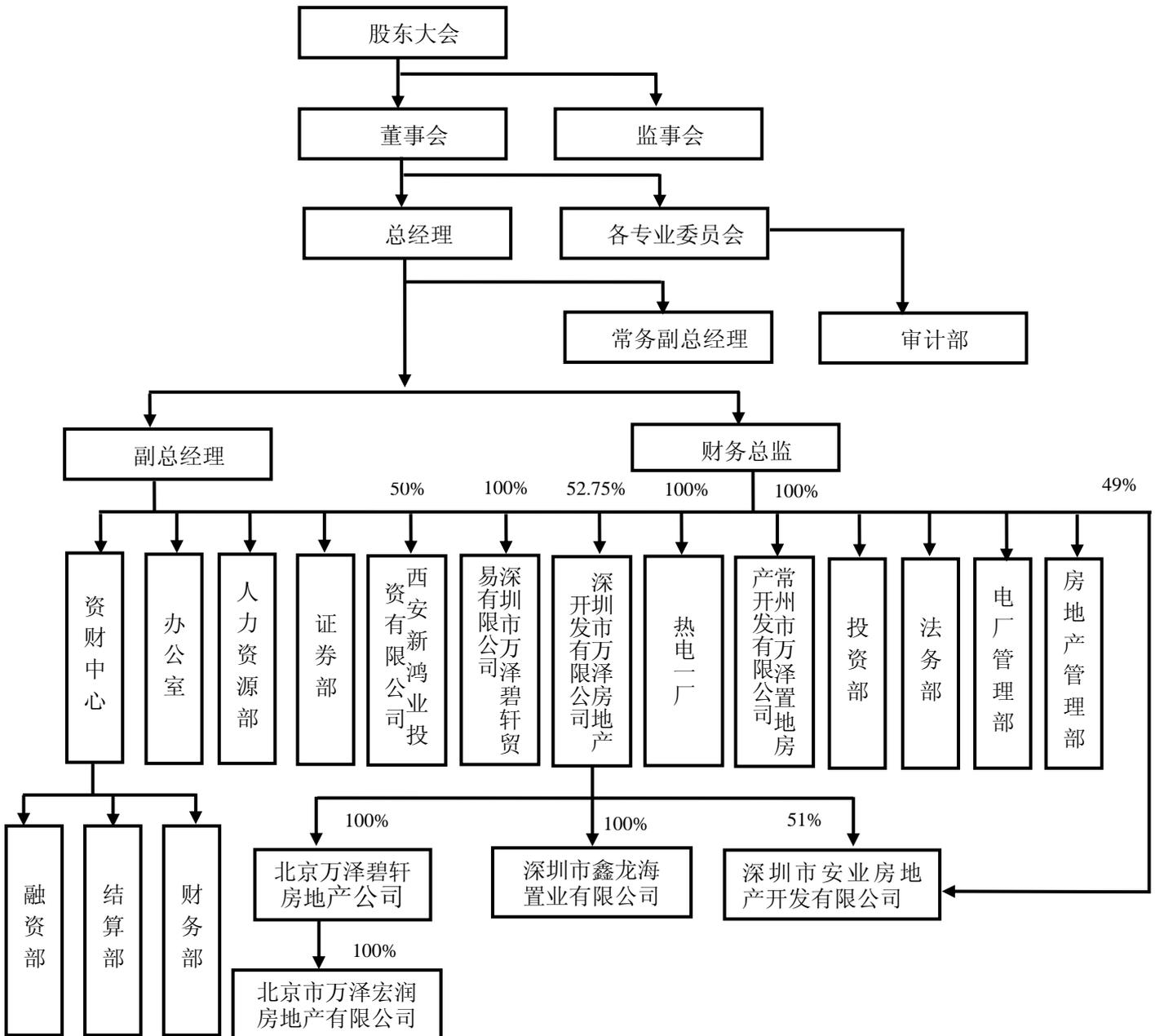
公司原第一大股东汕头市电力开发公司于 2005 年 11 月 30 日与万泽集团有限公司正式签署了《股权转让协议》，电力开发公司将其持有的本公司 38.35%的国家股股份中的 29%转予万泽集团。此次股权转让获得相关国有资产监管部门以及证券监管部门的批准和审核，中国登记结算有限公司深圳分公司已于 2006 年 8 月 4 日出具股权过户登记确认书。

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%。2009 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。2010 年 8 月 4 日公司召开股东大会，同意将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，截止审计报告日，目前相关工作正在进行中，尚未获取正式核准文件。

截至 2010 年 12 月 31 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，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%，为本公司第一大股东。公司注册地及总部办公地：广东省汕头市，公司

的基本组织架构为：



## 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，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、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项账龄组合中按照账龄分析法计提坏账准备。

## 2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

## 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法：

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## 4、 其他说明：

除应收账款和其他应收款外的应收款项，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记入商品房成本。

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

## 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单

位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

#### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 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—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）	预计净残值率（%）	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
电脑软件	5 年	预计使用年限

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，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 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

## (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) 经营租赁、融资租赁

**1、 经营租赁会计处理**

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

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

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

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

**2、 融资租赁会计处理**

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

**(二十四) 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。

**(二十五) 前期会计差错更正**

本报告期未发现前期会计差错。

**三、 税项****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	1、5、7
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) 子公司情况

###### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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	7,750.00		
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	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		注	注	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子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	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	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		注 1	注 1	是			
深圳市安业房地产开发有限公司	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	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		注 3	注 3	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，本公司拥有其 49% 的股权。

注 3：2010 年 5 月 24 日，深圳市联合蓝海投资有限公司根据原股权转让协议的相关约定，将持有的其 5% 股权过户至北京市万泽碧轩房地产开发有限公司，至此北京市万泽碧轩房地产开发有限公司拥有其 100% 股权。

## (二) 合并范围发生变更的说明

本期合并范围没有发生变更。

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

## (一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			763,048.82			910,323.19
银行存款						
人民币			110,098,355.78			296,656,670.36
其他货币资金						
人民币			51,816,382.17			56,522,509.86
合计			162,677,786.77			354,089,503.41

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
客户按揭贷款保证金	16,843,294.38	21,765,103.67
合    计	16,843,294.38	21,765,103.67

注：上述客户按揭贷款保证金在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	年初公允价值
交易性权益工具投资	529,120.00	700,870.00
其他		2,023,901.19
合计	529,120.00	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				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	17,955,065.68	100.00	1,482,322.39	8.26	10,466,883.96	100.00	1,033,031.50	9.87
组合小计	17,955,065.68	100.00	1,482,322.39	8.26	10,466,883.96	100.00	1,033,031.50	9.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	17,955,065.68	100.00	1,482,322.39		10,466,883.96	100.00	1,033,031.50	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	17,524,194.98	97.60	1,051,451.69	10,036,013.26	95.88	602,160.80
1—2 年						
2—3 年						
3—5 年						
5 年以上	430,870.70	2.40	430,870.70	430,870.70	4.12	430,870.70
合计	17,955,065.68	100.00	1,482,322.39	10,466,883.96	100.00	1,033,031.50

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

## 3、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
广东电网公司汕头供电局	供电客户	10,706,374.41	1年以内	59.63
购房客户	购房客户	4,446,800.00	1年以内	24.77
常州万泽天海置业有限公司	同受大股东控制	2,242,946.59	1年以内	12.49
华侨针织厂	供热客户	288,620.70	5年以上	1.61
其他客户	贸易客户	115,595.18	1年以内	0.64

## 4、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
常州万泽天海置业有限公司	同受大股东控制	2,242,946.59	12.49
合计		2,242,946.59	12.49

## (四) 其他应收款

## 1、 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					15,000,000.00	11.38	9,000,000.00	60.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	93,774,116.67	87.84	39,252,571.27	41.86	103,886,541.27	78.78	41,803,933.42	40.24
组合小计	93,774,116.67	87.84	39,252,571.27	41.86	103,886,541.27	78.78	41,803,933.42	40.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,980,508.70	12.16	12,930,508.70	99.61	12,980,508.70	9.84	12,930,508.70	99.61
合计	106,754,625.37	100.00	52,183,079.97		131,867,049.97	100.00	63,734,442.12	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	52,832,736.08	56.34	3,169,964.15	60,675,199.20	58.41	3,640,511.95
1—2 年	916,538.62	0.98	109,984.63	289,769.08	0.28	34,772.29
2—3 年	267,139.08	0.28	48,085.04	2,141,550.62	2.06	385,479.11
3—5 年	5,043,638.74	5.38	1,210,473.30	3,995,858.31	3.85	959,006.01
5 年以上	34,714,064.15	37.02	34,714,064.15	36,784,164.06	35.40	36,784,164.06
合计	93,774,116.67	100.00	39,252,571.27	103,886,541.27	100.00	41,803,933.42

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	12,980,508.70	12,930,508.70	99.61	

## 2、 本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
汕头商业银行欠款	债务重组	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提	9,000,000.00	16,291,872.38
		账龄分析法	3,161,055.10	
合计			12,161,055.10	16,291,872.38

注：详见附注十、(二)。

## 3、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
汕头商业银行	欠款	1,869,182.72	债务重组	否
合计		1,869,182.72		

注：详见附注十、(二)。

## 4、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
西安新鸿业投资发展有限公司(注)	合营企业	50,000,000.00	1 年以内	46.84	借款
惠州华侨农场土地	欠款单位	14,000,000.00	5 年以上	13.11	欠款
威能发展总公司	欠款单位	8,201,276.78	5 年以上	7.68	欠款
金园铁道物资公司	欠款单位	6,580,000.00	5 年以上	6.16	欠款
汕头市经贸局	欠款单位	6,350,000.00	5 年以上	5.95	欠款

注：详见附注六、(五) 4。

## 5、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	46.84
深圳市万泽物业管理有限公司	同受大股东控制	920,096.20	0.86
合计		50,920,096.20	47.70

## (五) 预付款项

## 1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	88,747,937.45	88.77	47,475,712.64	68.40
1 至 2 年	8,014,125.48	8.02	21,936,362.34	31.60
2 至 3 年	3,213,330.34	3.21		
3 年以上	1,800.00		1,800.00	
合计	99,977,193.27	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	账面余额	时间	未结算原因
泰兴市第一建筑安装工程有限公司	施工方	47,980,000.00	1 年以内	工程待结算
常州市武进太湖湾旅游发展有限公司	土地出让方	41,000,000.00	1 年以内 3500 万元 1-2 年 600 万元	土地面积尚待综合确定
惠来粤东电力燃料公司	燃料供货方	7,865,287.64	1 年以内 2,688,107.52 元 1-2 年 1,963,849.78 元 2-3 年 3,213,330.34 元	货款待结算
深圳市伟业贸易有限公司	供货方	2,031,204.90	1 年以内	货款待结算
江南证券股份有限公司	重大重组财务顾问	300,000.00	1-2 年	预付重组佣金
合计		99,176,492.54		

## 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			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,492,464.04	1,693,509.80	3,798,954.24	5,828,590.81	1,694,280.85	4,134,309.96
燃料	29,117,852.63		29,117,852.63	22,089,352.07		22,089,352.07
开发成本	85,596,531.97		85,596,531.97	41,362,166.56		41,362,166.56
开发产品	28,275,482.17		28,275,482.17	163,767,443.38		163,767,443.38
拟开发土地	426,919,611.22		426,919,611.22	425,511,925.60		425,511,925.60
合计	575,401,942.03	1,693,509.80	573,708,432.23	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	年初余额
常州万泽大厦	2009 年	2011 年	380,000,000.00	85,596,531.97	41,362,166.56
合计			380,000,000.00	85,596,531.97	41,362,166.56

## (2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
云顶天海	2007 年	21,500,321.78		9,181,543.75	12,318,778.03
又一村	2008 年	142,267,121.60	12,231,358.54	138,541,776.00	15,956,704.14
合计		163,767,443.38	12,231,358.54	147,723,319.75	28,275,482.17

注：期末用于抵押或担保的开发产品账面价值为 10,458,933.32 元，详见附注八、（六）1。

## (3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
浩利鸿项目地块	6,554.52 平方米	42,078.00 平方米	2011 年	258,758,082.27	257,350,396.65
鑫龙海项目地块	39,000.00 平方米	117,000.00 平方米	待定	42,810,000.00	42,810,000.00
安业项目地块	33,629.00 平方米	53,865.00 平方米	待定	125,351,528.95	125,351,528.95
合计				426,919,611.22	425,511,925.60

## 2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	1,694,280.85			771.05	1,693,509.80
合计	1,694,280.85			771.05	1,693,509.80

## (七) 对合营企业投资和联营企业投资

(金额单位：元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业							
西安新鸿业投资发展有限公司	50.00	50.00	1,189,754,970.42	1,062,108,322.33	127,646,648.09		-7,710,996.30

合营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

## (八) 长期股权投资

## 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西安新鸿业投资发展有限公司(注1)	权益法	210,510,000.00		206,654,501.85	206,654,501.85	50.00	50.00				
权益法小计				206,654,501.85	206,654,501.85						
广州市花都华美实业有限公司(注2)	成本法	121,060,000.00	121,060,000.00	-121,060,000.00							
成本法小计			121,060,000.00	-121,060,000.00							
合计			121,060,000.00	85,594,501.85	206,654,501.85						

注 1: 2010 年 8 月 20 日, 本公司董事会审议通过《关于受让西安新鸿业投资发展有限公司 50% 股权的议案》, 同意受让深圳市普益兴投资开发有限公司持有的新鸿业公司 50% 股权。根据开元资产评估有限公司的资产评估结果, 截止 2010 年 7 月 31 日, 新鸿业公司 50% 股权对应的所有者权益评估值为 21,016.73 万元, 本公司投资成本为 21,051.00 万元。

注 2: 截止 2010 年 12 月 31 日, 《股权回购协议》已全部履行完毕, 相关变更移交等手续已经办理完成。

## (九) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	3,388,874.18	52,262,085.11		55,650,959.29
房屋、建筑物	3,388,874.18	52,262,085.11		55,650,959.29
2. 累计折旧和累计摊销合计		1,328,077.59		1,328,077.59
房屋、建筑物		1,328,077.59		1,328,077.59
3. 投资性房地产净值合计	3,388,874.18	52,262,085.11	1,328,077.59	54,322,881.70
房屋、建筑物	3,388,874.18	52,262,085.11	1,328,077.59	54,322,881.70
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋、建筑物				
5. 投资性房地产账面价值合计	3,388,874.18	52,262,085.11	1,328,077.59	54,322,881.70
房屋、建筑物	3,388,874.18	52,262,085.11	1,328,077.59	54,322,881.70

本期折旧和摊销额 1,328,077.59 元。

注：期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 11,017,428.65 元，详见附注八、（六）1。

## (十) 固定资产

## 1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	349,933,026.52	1,998,439.29	6,906,131.31	345,025,334.50
其中：房屋及建筑物	164,436,550.26			164,436,550.26
机器设备	159,474,014.37	136,200.00	5,391,046.52	154,219,167.85
运输工具	12,743,084.51	1,696,144.29	250,743.00	14,188,485.80
电子设备及其他	13,279,377.38	166,095.00	1,264,341.79	12,181,130.59
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	203,459,397.56	96,699.18	2,433,682.12	200,932,893.76
其中：房屋及建筑物	69,426,892.51		542,350.92	69,969,243.43

机器设备	119,254,007.67		39,770.19	4,819,281.29	114,474,496.57
运输工具	5,455,365.16	96,699.18	1,277,992.05	62,685.84	6,767,370.55
电子设备及其他	9,323,132.22		573,568.96	174,917.97	9,721,783.21
三、固定资产账面净值合计	146,473,628.96		1,901,740.11	4,282,928.33	144,092,440.74
其中：房屋及建筑物	95,009,657.75			542,350.92	94,467,306.83
机器设备	40,220,006.70		136,200.00	611,535.42	39,744,671.28
运输工具	7,287,719.35		1,599,445.11	1,466,049.21	7,421,115.25
电子设备及其他	3,956,245.16		166,095.00	1,662,992.78	2,459,347.38
四、减值准备合计	121,517,328.38			572,804.53	120,944,523.85
其中：房屋及建筑物	80,435,655.25				80,435,655.25
机器设备	39,665,875.10			572,804.53	39,093,070.57
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		1,998,439.29	3,806,822.98	23,147,916.89
其中：房屋及建筑物	14,574,002.50			542,350.92	14,031,651.58
机器设备	554,131.60		136,200.00	38,730.89	651,600.71
运输工具	7,287,719.35		1,696,144.29	1,562,748.39	7,421,115.25
电子设备及其他	2,540,447.13		166,095.00	1,662,992.78	1,043,549.35

本期折旧额 2,433,682.12 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

注：期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 0.00 元，详见附注八、（六）1。

## 2、 期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	12,982,283.12	由于开发商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	12,982,283.12		

## (十一) 无形资产

## 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	24,164,658.67	11,463,433.11		35,628,091.78
(1).土地使用权	24,164,658.67	11,443,433.11		35,608,091.78
(2).电脑软件		20,000.00		20,000.00
2、累计摊销合计	8,233,823.54	619,363.64		8,853,187.18
(1).土地使用权	8,233,823.54	618,030.32		8,851,853.86
(2).电脑软件		1,333.32		1,333.32
3、无形资产账面净值合计	15,930,835.13	11,463,433.11	619,363.64	26,774,904.60
(1).土地使用权	15,930,835.13	11,443,433.11	618,030.32	26,756,237.92
(2).电脑软件		20,000.00	1,333.32	18,666.68
4、减值准备合计				
(1).土地使用权				
(2).电脑软件				
5、无形资产账面价值合计	15,930,835.13	11,463,433.11	619,363.64	26,774,904.60
(1).土地使用权	15,930,835.13	11,443,433.11	618,030.32	26,756,237.92
(2).电脑软件		20,000.00	1,333.32	18,666.68

本期摊销额 619,363.64 元。

注：期末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 15,590,068.61 元，详见附注八、（六）1。

## (十二) 商誉

形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制合并深圳市鑫龙海置业有限公司形成	25,836,782.73			25,836,782.73	25,836,782.73
合 计	25,836,782.73			25,836,782.73	25,836,782.73

## (十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产:</b>		
资产减值准备	2,317,342.07	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

## 2、 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
拟开发土地账面价值与计税价值的暂时性差异	292,689,457.27
小计	292,689,457.27
可抵扣差异项目	
坏账准备暂时性差异	6,631,342.46
小计	6,631,342.46

## (十四) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	64,767,473.62		9,232,888.54	1,869,182.72	53,665,402.36
存货跌价准备	1,694,280.85			771.05	1,693,509.80
固定资产减值准备	121,517,328.38			572,804.53	120,944,523.85
商誉减值准备	25,836,782.73				25,836,782.73
合计	213,815,865.58		9,232,888.54	2,442,758.30	202,140,218.74

## (十五) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	年初余额
-------	------	------

土地使用权（注）		12,471,904.08
奥运纪念币	959,600.00	959,600.00
合计	959,600.00	13,431,504.08

注：本年度已取得《国有土地使用证》，相应转入无形资产核算。

#### (十六) 短期借款

##### 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	95,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	40,000,000.00	
合计	135,000,000.00	50,000,000.00

#### (十七) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	2,800,000.00	
合计	2,800,000.00	

#### (十八) 应付账款

项目	期末余额	年初余额
一年以内	6,579,385.79	10,064,066.14
一年以上	8,188,181.08	1,016,073.89
合计	14,767,566.87	11,080,140.03

1、 期末数中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 期末数中无欠关联方款项。

## (十九) 预收账款

项目	期末余额	年初余额
又一村项目		191,356,612.77
华美股权转让款		125,000,000.00
预收贸易货款及租金款	4,951,905.43	686,393.60
常州万泽大厦项目	103,642,849.00	32,329,009.00
合 计	108,594,754.43	349,372,015.37

## 1、 期末数中预收关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00	
合 计	3,268,000.00	

## 2、 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明:

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
常州万泽大厦项目	32,329,009.00	103,642,849.00	2011 年	63.43

## (二十) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,128,173.45	20,277,247.45	20,517,324.38	888,096.52
(2) 职工福利费		316,199.95	316,199.95	
(3) 社会保险费	2,374,474.53	2,675,564.66	2,445,884.01	2,604,155.18
(4) 住房公积金	27,677.69	1,124,270.82	1,120,505.82	31,442.69
(5) 辞退福利		134,254.00	134,254.00	
(6) 其他	6.95	346,942.45	346,219.00	730.40
(7) 工会经费和职工教育经费	119,882.86	267,561.62	287,564.96	99,879.52

合计	3,650,215.48	25,142,040.95	25,167,952.12	3,624,304.31
----	--------------	---------------	---------------	--------------

## (二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-3,293,549.49	-2,335,476.94
营业税	-4,601,733.39	-9,117,005.26
企业所得税	16,920,385.92	16,447,460.30
个人所得税	129,425.49	145,976.47
城市维护建设税	-305,279.59	-638,297.64
房产税	384,073.27	7,635.03
土地增值税	165,789,774.37	138,915,951.35
教育费附加	-182,399.07	-273,510.17
堤防费	24,184.91	11,975.71
合计	174,864,882.42	143,164,708.85

## (二十二) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息	154,909.45	
合计	154,909.45	

## (二十三) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	备注
汕头中海发展总公司	24,200.00	24,200.00	
合计	24,200.00	24,200.00	

## (二十四) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
一年以内	19,156,401.13	38,288,880.01
一年以上	35,908,521.13	19,071,250.00

合 计	55,064,922.26	57,360,130.01
-----	---------------	---------------

1、 期末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况：

单位名称	期末余额	年初余额
万泽集团有限公司	6,900,466.54	600,466.54
合 计	6,900,466.54	600,466.54

2、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	2,500,000.00	
合 计	2,500,000.00	

3、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注
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
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

4、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备 注
代收契税	17,554,945.79	代收代付款	
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	3,854,224.00	代收代付款	
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

## (二十五) 股本

		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						47,647,929.00
其中：境内法人持股	47,647,929.00						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）	104,472.00				-101,119.00	-101,119.00	3,353.00
有限售条件股份合计	47,752,401.00				-101,119.00	-101,119.00	47,651,282.00
2. 无限售条件流通股份							
(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				101,119.00	101,119.00	207,459,814.00
合 计	255,111,096.00						255,111,096.00

## (二十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	182,940,675.39			182,940,675.39
（2）取得少数股权与新增持股比例份额间的差额	-54,376,641.64	4,384,750.22（注）		-49,991,891.42
（3）其他	-1,323,042.00			-1,323,042.00
小计	127,240,991.75	4,384,750.22		131,625,741.97
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	4,384,750.22		137,710,968.67

注：2010年5月24日，深圳市联合蓝海投资有限公司根据原股权转让协议的相关约定，将其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司5%的股权过户至北京市万泽碧轩房地产开发有限公司，至此北京市万泽碧轩房地产开发有限公司拥有其100%股权，本公司按持股比例计算的少数股东权益相应转入资本公积。

## (二十七) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	71,334,236.38	481,215.38		71,815,451.76
任意盈余公积	3,515,674.54			3,515,674.54
合计	74,849,910.92	481,215.38		75,331,126.30

## (二十八) 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	12,544,079.39	
减： 提取法定盈余公积	481,215.38	
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	38,266,664.40	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	109,044,881.51	

注：2010 年度利润分配情况详见附注九、（一）。

## （二十九）营业收入和营业成本

### 1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	307,873,339.32	552,761,236.50
其他业务收入	3,069,179.44	1,095,667.00
营业成本	175,206,187.99	286,592,747.14

### 2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工 业	61,397,864.21	59,039,102.67	93,586,934.18	97,254,975.13
商 业	21,742,395.09	17,268,392.13	160,512.32	158,923.08
房地产业	224,733,080.02	97,506,991.88	459,013,790.00	189,175,807.65
合 计	307,873,339.32	173,814,486.68	552,761,236.50	286,589,705.86

## 3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电力	61,397,864.21	59,039,102.67	93,586,934.18	97,254,975.13
商业	21,742,395.09	17,268,392.13	160,512.32	158,923.08
又一村项目房产销售	221,353,080.02	96,073,851.69	459,013,790.00	189,175,807.65
云顶天海项目房产销售	3,380,000.00	1,433,140.19		
合计	307,873,339.32	173,814,486.68	552,761,236.50	286,589,705.86

## 4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	221,353,080.02	96,073,851.69	459,013,790.00	189,175,807.65
汕头地区	69,417,722.70	64,915,073.63	93,586,934.18	97,254,975.13
深圳地区	17,102,536.60	12,825,561.36	160,512.32	158,923.08
合计	307,873,339.32	173,814,486.68	552,761,236.50	286,589,705.86

## 5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
广东电网公司汕头供电局	58,435,896.07	18.79
深圳市华典装饰工程有限公司	8,019,858.49	2.58
江苏华建建设股份有限公司深圳分公司	6,848,609.54	2.20
购房客户	5,177,300.00	1.67
购房客户	4,977,047.00	1.60

## (三十) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	11,334,174.06	23,004,608.85	
城市维护建设税	795,146.59	1,913,137.66	
教育费附加	347,834.89	821,564.79	
土地增值税	28,572,511.24	75,715,744.39	
其他	8,449.11	341.94	
合计	41,058,115.89	101,455,397.63	

## (三十一) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	5,296,352.03	14,601,418.20
减：利息收入	1,761,995.16	2,427,070.52
其他	231,183.31	3,660,503.46
合计	3,765,540.18	15,834,851.14

## (三十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-36,400.00	75,001.19
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	-36,400.00	75,001.19

## (三十三) 投资收益

## 1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,855,498.15	
处置长期股权投资产生的投资收益	3,940,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,631,908.98	1,710,920.96

合 计	4,716,410.83	1,710,920.96
-----	--------------	--------------

## 2、按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
西安新鸿业投资发展有限公司	-3,855,498.15		新增投资
合 计	-3,855,498.15		

## (三十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-9,232,888.54	-1,192,712.23
合 计	-9,232,888.54	-1,192,712.23

## (三十五) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	116,684.34	5,153.68	116,684.34
其中：处置固定资产利得	116,684.34	5,153.68	116,684.34
处置无形资产利得			
其他	14,042.42	26,323.79	14,042.42
合 计	130,726.76	31,477.47	130,726.76

## (三十六) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	20,137.41	144,947.67	20,137.41
其中：固定资产处置损失	20,137.41	144,947.67	20,137.41
无形资产处置损失			
对外捐赠	3,500.00		3,500.00

其中：公益性捐赠支出	3,500.00		3,500.00
非正常停工损失	5,773,650.60		5,773,650.60
其他	162,380.35	190,999.73	162,380.35
合计	5,959,668.36	335,947.40	5,959,668.36

## (三十七) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	19,835,833.45	37,554,744.35
递延所得税调整	-495,912.34	187,113.72
合计	19,339,921.11	37,741,858.07

## (三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## 1、基本每股收益的计算过程：

项 目	计算公式	本年金额
归属于公司普通股股东的净利润	$P_0$	12,544,079.39
非经常性损益	F	9,439,753.56
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$P_1 = P_0 - F$	3,104,325.83
年初股份总数	$S_0$	255,111,096.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	$S_1$	
发行新股或债转股等增加股份数	$S_i$	
增加股份次月起至报告期年末的累计月数	$M_i$	
因回购等减少股份数	$S_j$	
减少股份次月起至报告期年末的累计月数	$M_j$	
报告期缩股数	$S_k$	
报告期月份数	$M_0$	12
发行在外的普通股加权平均数	$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$	255,111,096.00

项 目	计算公式	本金额
基本每股收益	$EPS=P_0/S$	0.05
扣除非经常损益基本每股收益	$EPS_1=P_1/S$	0.01

2、 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

### (三十九) 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
北京土地整理储备中心退回保证金	46,000,000.00
收回汕头商业银行欠款	16,291,872.38
深圳联合兰海归还代付滞纳金	10,451,949.00
万泽集团有限公司往来款	6,300,000.00
按揭保证金解押	4,921,809.29
购房诚意金	2,618,000.00
玉龙宫往来款	2,500,000.00
中融盛世还款	1,500,000.00
利息收入	1,761,995.16
其他	2,654,424.04
合 计	95,000,049.87

#### 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
管理费用	18,875,836.32
退购房诚意金	5,034,000.00
代收代付维修基金	4,754,499.59
销售费用	3,395,560.23
其他	3,147,900.40

合 计	35,207,796.54
-----	---------------

### 3、 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
西安新鸿业投资发展有限公司	50,000,000.00
合 计	50,000,000.00

#### (四十) 现金流量表补充资料

##### 1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	38,887,751.31	48,001,243.00
加：资产减值准备	-9,232,888.54	-1,192,712.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,433,682.12	12,195,900.16
无形资产摊销	619,363.64	340,766.52
长期待摊费用摊销		37,597.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-96,546.93	139,793.99
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	36,400.00	-75,001.19
财务费用（收益以“-”号填列）	5,296,352.03	17,575,840.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,716,410.83	-1,710,920.96
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-495,912.34	187,113.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		47,606,040.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	83,156,765.34	-122,523,921.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	35,229,925.66	23,450,874.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-79,910,779.45	97,600,105.06
其 他	-45,986,848.84	145,839,303.12
经营活动产生的现金流量净额	25,220,853.17	267,472,021.92
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

项 目	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	145,834,492.39	332,324,399.74
减：现金的期初余额	332,324,399.74	353,885,283.34
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	-186,489,907.35	-21,560,883.60

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	210,510,000.00	104,672,688.82
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	210,510,000.00	89,675,917.42
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		3,228.60
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	210,510,000.00	89,672,688.82
4、取得子公司的净资产		170,526,315.79
流动资产		257,353,625.25
非流动资产		
流动负债		39,221,268.80
非流动负债		47,606,040.66
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		

非流动负债		
-------	--	--

### 3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	145,834,492.39	332,324,399.74
其中：库存现金	763,048.82	910,323.19
可随时用于支付的银行存款	110,098,355.78	296,656,670.36
可随时用于支付的其他货币资金	34,973,087.79	34,757,406.19
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	145,834,492.39	332,324,399.74

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

### 4、 现金流量表补充资料中的其他说明：

项 目	2010 年度	2009 年度
本年新增合并范围单位影响数		170,817,995.89
其他长期资产摊销	25,349.39	175,285.08
存货转投资性房地产	-52,262,085.11	-3,388,874.18
投资性房地产摊销	1,328,077.59	
客户按揭贷款保证金	4,921,809.29	-21,765,103.67
合 计	-45,986,848.84	145,839,303.12

## 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) 本企业的子公司情况:

(金额单位: 万元)

子公司全称	子公司类型	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	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	毕天晓	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	林伟光	房地产业	7,000.00	100.00	100.00	68113696-5
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	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	控股子公司之全资子公司	有限责任	北京	林伟光	房地产业	2,000.00	注 1	注 1	75674189-6
深圳市鑫龙海置业有限公司	控股子公司之全资子公司	有限责任	深圳	毕天晓	房地产业	2,000.00	注 2	注 2	27952324-6
深圳市安业房地产开发有限公司	直接加间接控制的子公司	有限责任	深圳	黄振光	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	控股子公司之全资孙子公司	有限责任	北京	毕天晓	房地产业	3,000.00	注 4	注 4	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) 本企业的合营和联营企业情况

(金额单位: 万元)

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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
合营企业									
西安新鸿业投资发展有限公司	有限责任	西安	关振芳	房地产业	20,000.00	50.00	50.00	合营企业	75020781-X

## (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
深圳市万泽物业管理有限公司	同受大股东控制	70843508-5
常州万泽天海置业有限公司	同受大股东控制	79905799-8
常州万泽利发贸易有限公司	实际控制人控制的企业	69785667-6
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	同受大股东控制	19238682-4

## (五) 关联交易（金额单位：元）

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	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
常州万泽天海置业有限公司	销售建材	根据同类市场价格执行	2,957,392.21	20.29	160,512.31	5.25
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	销售建材	根据同类市场价格执行	158,241.88	1.09		

## 3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保主债务金额	主债务起始日	主债务到期日	担保是否已经履行完毕
林伟光	本公司	40,000,000.00	2010.6.21	2011.6.20	未履行完毕
万泽集团有限公司	本公司	45,000,000.00	2010.12.16	2011.12.15	未履行完毕

注：上述关联担保的形式为连带保证，担保期限为主债务履行期限届满之日起两年。

#### 4、其他关联交易

##### 向合营企业提供财务资助

2010 年 11 月 16 日，公司董事会审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于 2 亿元的议案》，资助期限为 1 年，年利率为 9%，2010 年 12 月末，公司向其提供了首笔财务资助 50,000,000.00 元。截止审计报告日，公司已累计向其提供的财务资助余额为 165,000,000.00 元。

#### 5、关联方应收应付款项

##### 上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	常州万泽天海置业有限公司	2,242,946.59	134,576.80		
其他应收款					
	深圳市万泽物业管理有限公司	920,096.20	81,003.59	490,132.50	29,407.95
	西安新鸿业投资发展有限公司	50,000,000.00	3,000,000.00		

##### 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款			
	万泽集团有限公司	6,900,466.54	600,466.54
	深圳市玉龙宫实业发展有限公司	2,500,000.00	
预收账款			
	常州万泽天海置业有限公司		680,213.60
	常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00	

#### 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**

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司无重大的未决诉讼或仲裁。

**(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

截止 2010 年 12 月 31 日，公司为购买商品房的业主商业按揭贷款提供担保的余额为 1,684.33 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**

截止审计报告日，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）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。根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告，截止 2010 年 12 月 31 日，鑫龙海以及安业公司的拟开发土地价值分别为 46,168,200.00 元、150,657,900.00 元。

## 八、 承诺事项

**(一) 截止 2010 年 12 月 31 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。**

**(二) 截止 2010 年 12 月 31 日，公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。**

**(三) 截止 2010 年 12 月 31 日，公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的大额租赁合同情况。**

**(四) 截止 2010 年 12 月 31 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。**

**(五) 截止 2010 年 12 月 31 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。

#### （六） 其他重大财务承诺事项

##### 1、抵押资产情况

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 45,000,000.00 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（期末账面价值 15,590,068.61 元）以及部分机器设备（期末账面价值 0.00 元）提供抵押担保，万泽集团有限公司同时提供连带保证。

本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股份有限公司深圳分行借款余额为 50,000,000.00 元，系由本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司以其所拥有的深圳市盐田区大梅沙迎宾路与内环路交界西北的云顶天海 1、2、3 号楼商铺（期末存货账面价值 10,458,933.32 元、投资性房地产账面价值 11,017,428.65 元）提供抵押担保。

##### 2、财务资助承诺

2010 年 11 月 16 日，公司董事会审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于 2 亿元的议案》，资助期限为 1 年，年利率为 9%，2010 年 12 月末，公司向其提供了首笔财务资助 50,000,000.00 元。截止审计报告日，公司已累计向其提供的财务资助余额为 165,000,000.00 元。

### 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

2011 年 4 月 6 日，本公司董事会七届二十次会议决议通过了 2010 年度利润分配预案，拟对公司全体股东按每 10 股派发 1 元现金股利，该利润分配预案尚待股东大会决议通过后实施。

#### （二） 其他资产负债表日后事项说明：

1、根据粤府办[2007]28 号文《关于印发广东省小火电机组关停实施方案的通知》，本公司控股企业汕头电力发展股份有限公司热电一厂（以下简称热电一厂）机组已被列入广东省“十一五”期间关停计划。针对该通知的精神，热电一厂近年来认真执行国家有关环

保节能政策，按照汕头市经贸局和环保局的要求，对机组主要设备进行技术改造和环保设施整改，分别通过了省清洁生产审核、汕头市经贸局重点耗能企业节能考核和汕头市环保局污染物排放达标许可验收。此外，热电一厂加大拓展供热用户，不断扩大供热规模，并于 2009 年 5 月通过了省经贸委的热电联产机组审核，有效期为两年，在有效期内根据有关规定暂不关停。目前该热电联产机组的复审申请工作正在进行，相关申请材料已于 2011 年 2 月 14 日经汕头市经信局审核同意后报送广东省节能中心并经受理，现场测试等具体工作已逐步展开，预计原认定证书有效期满后将得以延续。

2、2010 年 4 月 14 日本公司七届六次董事会审议通过了《关于万泽地产借款 3,500 万元展期一年的议案》。截止 2011 年 3 月 8 日，万泽地产已陆续归还了上述借款。

## 十、其他重要事项说明

### (一) 非货币性资产交换

本公司本年度无需要披露的非货币性资产交换。

### (二) 债务重组

经本公司董事会审议通过，2010 年 12 月 20 日本公司与汕头市商业银行（以下简称汕头商行）以及汕头市金源资产经营管理有限公司（以下简称金源公司）签订有关债务重组协议，就本公司对汕头商行相关债权的收回达成一致，有关担保方履行了担保承诺。本公司账面对汕头商行的债权原值合计 18,161,055.10 元，协议各方和承诺方合计清偿 16,291,872.38 元，剩余 1,869,182.72 元予以豁免，因本公司账面已计提坏账准备 12,161,055.10 元，故相应转回坏账准备 10,291,872.38 元计入当期损益（已作为非经常性损益），同时对已豁免的部分予以核销。

### (三) 企业合并

本公司本年度无需要披露的企业合并。

### (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	年末账面价值
投资性房产	54,322,881.70

## (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。2010 年 8 月 4 日公司召开股东大会，同意将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。截止审计报告日，目前相关工作正在进行中，尚未获取正式核准文件。

2、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之项目拟开发土地已于 2010 年 10 月 12 日取得京朝国用（2010 出）第 00380 号《国有土地使用权证》，土地面积 6,554.52 平方米，目前项目前期报批报建工作进展顺利，待正式取得项目建设之相关规划及施工许可文件等所需手续后尽快开工建设。

3、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，将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列为第三被告，要求被告共同偿还借款 2,850.00 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已分别于 2010 年 7 月和 9 月两次安排开庭，法院经审理认为本案需要另一案件审判结果为依据，而另一案件尚未审结，故本案于 2010 年 9 月 17 日被裁定中止诉讼。

## 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				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					15,000,000.00	4.93	9,000,000.00	60.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	164,581,117.66	95.54	46,811,780.64	28.44	281,428,150.68	92.54	57,135,621.23	20.30
组合小计	164,581,117.66	95.54	46,811,780.64	28.44	281,428,150.68	92.54	57,135,621.23	20.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,685,600.00	4.46	7,635,600.00	99.35	7,685,600.00	2.53	7,635,600.00	99.35
合计	172,266,717.66	100.00	54,447,380.64		304,113,750.68	100.00	73,771,221.23	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	76,670,863.35	46.59	4,600,251.80	149,663,061.12	53.18	8,979,783.67
1—2 年	19,309,219.85	11.73	2,317,106.38	95,003,000.00	33.76	11,400,360.00
2—3 年	35,000,000.00	21.27	6,300,000.00			
3—5 年	8,700.00	0.01	2,088.00	8,700.00		2,088.00
5 年以上	33,592,334.46	20.40	33,592,334.46	36,753,389.56	13.06	36,753,389.56
合计	164,581,117.66	100.00	46,811,780.64	281,428,150.68	100.00	57,135,621.23

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由

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	7,685,600.00	7,635,600.00		

## 2、 本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
汕头商业银行业务欠款	债务重组	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提	9,000,000.00	16,291,872.38
		账龄分析法	3,161,055.10	
合计			12,161,055.10	16,291,872.38

注：详见附注十、(二)。

## 3、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
汕头商业银行	欠款	1,869,182.72	债务重组	否
合计		1,869,182.72		

注：详见附注十、(二)。

## 4、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
深圳市万泽房地产开发	控股子公司	50,793,915.07	1年以内：7,656,327.51元 1-2年：8,137,587.56元	29.49	借款及利息

有限公司			2-3 年: 3500 万元		
西安新鸿业投资发展有限公司(注)	合营企业	50,000,000.00	1 年以内	29.02	借款
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	16,000,000.00	1 年以内	9.29	往来款
惠州华侨农场土地	欠款单位	14,000,000.00	5 年以上	8.13	欠款
威能发展总公司	欠款单位	8,201,276.78	5 年以上	4.76	欠款

注：详见附注六、（五）4。

#### 5、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	50,793,915.07	29.49
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	29.02
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	16,000,000.00	9.29
深圳市安业房地产开发有限公司	直接加间接控制的子公司	6,086,769.98	3.53
深圳市鑫龙海置业有限公司	控股子公司之全资子公司	5,074,862.31	2.95
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	全资子公司	3,014,535.84	1.75
合计		130,970,083.20	76.03

## (二) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西安新鸿业投资发展有限公司(注1)	权益法	210,510,000.00		206,654,501.85	206,654,501.85	50.00	50.00				
权益法小计				206,654,501.85	206,654,501.85						
深圳市万泽房地产开发有限公司	成本法	36,970,622.70	36,970,622.70		36,970,622.70	52.50	52.50				
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	成本法	190,400,524.67	190,400,524.67		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	70,000,000.00	70,000,000.00		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	100.00	100.00				
广州市花都华美实业有限公司(注2)	成本法	121,060,000.00	121,060,000.00	-121,060,000.00							
成本法小计			533,431,147.37	-121,060,000.00	412,371,147.37						
合计			533,431,147.37	85,594,501.85	619,025,649.22						

注1：2010年8月20日，本公司董事会审议通过《关于受让西安新鸿业投资发展有限公司50%股权的议案》，同意受让深圳市普益兴投资开发有限公司持有的新鸿业公司50%股权。根据开元资产评估有限公司的资产评估结果，截止2010年7月31日，新鸿业公司50%股权对应的所有者权益评估值为21,016.73万元，本公司投资成本为21,051.00万元。

注2：截止2010年12月31日，《股权回购协议》已全部履行完毕，相关变更移交等手续已经办理完成。

## (三) 营业收入和营业成本

## 1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	8,019,858.49	
其他业务收入	30,000.00	30,000.00
营业成本	5,875,970.96	

## 2、 主营业务（分行业）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商 业	8,019,858.49	5,875,970.96		
合 计	8,019,858.49	5,875,970.96		

## 3、 主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建材贸易	8,019,858.49	5,875,970.96		
合 计	8,019,858.49	5,875,970.96		

## 4、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
汕头	8,019,858.49	5,875,970.96		
合 计	8,019,858.49	5,875,970.96		

## 5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市华典装饰工程有限公司	8,019,858.49	99.63

## (四) 投资收益

## 1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,855,498.15	
处置长期股权投资产生的投资收益	3,940,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	829,589.95	845,748.43
合 计	914,091.80	845,748.43

## 2、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
西安新鸿业投资发展有限公司	-3,855,498.15		新增投资

## (五) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	4,812,153.75	-15,799,670.06
加：资产减值准备	-17,454,657.87	4,975,652.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,054,713.35	1,070,249.18
无形资产摊销		
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“-”号填列）		

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	4,032,651.11	3,155,440.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-914,091.80	-845,748.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,311,465.65	-1,450,315.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	159,977,850.30	-33,937,547.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	48,961,023.58	-43,721,746.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	221,781,108.07	-86,553,686.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	29,456,957.75	74,475,537.79
减：现金的期初余额	74,475,537.79	157,200,421.05
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	-45,018,580.04	-82,724,883.26

## 十二、 补充资料

### （一） 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	4,036,546.93	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,595,508.98	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,000,000.00	因债务重组转回的原单独计提的坏账准备
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	-5,925,488.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,291,872.38	因债务重组转回的原按账龄计提的坏账准备
所得税影响额	-2,892,579.18	
少数股东权益影响额（税后）	-666,107.02	
合 计	9,439,753.56	

## (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	2.14	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.53	0.01	0.01

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

## 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	162,677,786.77	354,089,503.41	-54.06%	主要系新增长期股权投资等多方面原因共同影响所致
应收账款	16,472,743.29	9,433,852.46	74.61%	主要系新增销售客户所致
预付款项	99,977,193.27	69,413,874.98	44.03%	主要系万泽大厦项目工程进度投入以及支付土地款所致
存货	573,708,432.23	656,865,197.57	-12.66%	主要系又一村项目尾盘销售结转成本及商铺转入投资性房产, 以及万泽大厦项目工程进度投入所致
长期股权投资	206,654,501.85	121,060,000.00	70.70%	主要系新增新鸿业项目投资以及完成华美项目股权转让所致
投资性房地产	54,322,881.70	3,388,874.18	1502.98%	主要系商铺转入投资性房产所致
无形资产	26,774,904.60	15,930,835.13	68.07%	主要系热电一厂土地取得权证后由其他非流动资产转入所致
其他非流动资产	959,600.00	13,431,504.08	-92.86%	主要系热电一厂土地取得权证后转入无形资产所致
短期借款	135,000,000.00	50,000,000.00	170.00%	主要系本年度新增贷款所致
应付账款	14,767,566.87	11,080,140.03	33.28%	主要系新增采购客户所致
预收款项	108,594,754.43	349,372,015.37	-68.92%	主要系又一村项目尾盘销售结转收入以及完成华美项目股权转让所致
营业收入	310,942,518.76	553,856,903.50	-43.86%	主要系又一村项目尾盘销售较上年相比大幅下降以及电力销售进一步萎缩所致
营业成本	175,206,187.99	286,592,747.14	-38.87%	同上
营业税金及附加	41,058,115.89	101,455,397.63	-59.53%	主要系营业收入及营业成本大幅下降, 相应计提的税金及附加大幅下降所致
销售费用	4,598,267.82	12,395,984.10	-62.91%	主要系又一村项目尾盘销售较上年相比所需营销费用大幅下降所致

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
管理费用	36,170,692.23	54,508,986.87	-33.64%	主要系公司本年度经营业务萎缩以及上年度历经重大重组相应管理费用较高所致
财务费用	3,765,540.18	15,834,851.14	-76.22%	主要系上年度公司偿还了 3 个亿的长期借款且由此支付了 348 万元提前还贷补偿金, 还贷前的应计利息以及补偿金均已计入上年度财务费用, 从而导致财务费用与本年度相比金额较大
资产减值损失	-9,232,888.54	-1,192,712.23	674.11%	主要系本年度汕头商业银行原个别认定以及全额计提的坏账准备转回所致
投资收益	4,716,410.83	1,710,920.96	175.67%	主要系交易性金融资产投资收益增加所致
营业外支出	5,959,668.36	335,947.40	1673.99%	主要系非正常停工损失所致

### 十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2011 年 4 月 6 日批准报出。

## 第十二节 备查文件

- 一、载有董事长亲笔签名的 2010 年年度报告文本；
- 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

二〇一一年四月六日