



吉林光华控股集团股份有限公司

JILINGUANGHUA HOLDING GROUP CO.,LTD.

二〇一〇年年度报告

二〇一一年四月二十日

第一节 重要提示及目录

重 要 提 示

1、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。

2、没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性存在异议。

3、公司全体董事亲自出席了本次审议年度报告的董事会。

4、公司年度财务报告已经天健正信会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

5、公司负责人许华、主管会计工作负责人韩卫军及会计机构负责人（会计主管人员）蒋进奎声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	重要提示及目录.....	1
第二节	公司基本情况简介.....	3
第三节	会计数据和业务数据摘要.....	5
第四节	股本变动及股东情况.....	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.....	24
第八节	董事会报告.....	25
第九节	监事会报告.....	37
第十节	重要事项.....	39
第十一节	财务报告.....	43
第十二节	备查文件目录.....	109

第二节 公司基本情况简介

一、法定中文名称：吉林光华控股集团股份有限公司

法定英文名称：JILIN GUANGHUA HOLDING GROUP CO.,LTD.

英文名称缩写：GHG

二、公司法定代表人：许华

三、公司董事会秘书及证券事务代表

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李丽	张学温
联系地址	吉林省长春市西安大路 727 号中银大厦 A 座 1701 室	江苏省苏州市通达路 2699 号
电话	0431-88920227	0512-67325680
传真	0431-88927337	0512-67267888
电子信箱	ghkg000546@126.com	ghkg000546@126.com

四、注册地址：吉林省长春市西安大路 727 号中银大厦 A 座 1701 室

办公地址：吉林省长春市西安大路 727 号中银大厦 A 座 1701 室

邮政编码：130061

五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

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

公司年度报告备置地点：董事会办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：光华控股

股票代码：000546

七、其他有关资料：

(一) 1. 首次注册登记日期、地点：1992 年 10 月 23 日，长春

最近一次变更注册登记日期、地点：2010 年 7 月 5 日，长春

(二) 企业法人营业执照注册号：220000000022926

(三) 税务登记号码：(国税) 220105123938867

(地税) 220104123938867

(四) 组织机构代码：12393886-7

(五) 公司聘请的会计师事务所名称：天健正信会计师事务所有限公司
办公地址：北京市西城区月坛北街 26 号恒华国际商务中心 4 层 401 室

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、主要财务数据

单位：（人民币）元

项目	金额
营业利润	5,774,967.78
利润总额	4,716,276.31
归属于上市公司股东的净利润	2,237,807.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,167,421.71
经营活动产生的现金流量净额	3,779,232.57

二、非经常性损益项目

单位：（人民币）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	-1,470.90	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-360,000.00	珠海担保诉讼案预计偿还债务本年度所计提的利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-697,220.57	其中罚款和滞纳金 308,730.05 元;对外捐赠 320,000 元（其中公益性捐赠 22 万）;其他营业外支出 446,596.81 元;其他营业外收入 378,106.29 元
所得税影响额	72,490.35	
少数股东权益影响额	56,586.88	
合计	-929,614.24	-

三、报告期末前三年主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减（%）	2008 年
营业总收入（元）	79,462,723.89	320,925,310.24	-75.24%	5,406,721.50
利润总额（元）	4,716,276.31	30,163,456.83	-84.36%	-24,131,074.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,237,807.47	18,535,110.71	-87.93%	-21,292,795.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	3,167,421.71	-3,741,734.61	184.65%	-47,369,082.69
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,779,232.57	33,115,777.80	-88.59%	-44,693,866.01

	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产 (元)	485,698,005.51	406,805,594.73	19.39%	565,888,984.90
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	127,386,584.37	122,183,348.38	4.26%	102,962,669.84
股本 (股)	169,506,479.00	169,506,479.00	0.00%	169,506,479.00

2、主要财务指标

单位：(人民币)元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.0132	0.1093	-87.92%	-0.1256
稀释每股收益 (元/股)	0.0132	0.1093	-87.92%	-0.1256
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0187	-0.0221	184.62%	-0.2795
加权平均净资产收益率 (%)	1.79%	16.57%	-14.78%	-14.39%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.54%	-3.34%	5.88%	-32.02%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.0223	0.1954	-88.59%	-0.2637
	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)	0.75	0.72	4.17%	0.61

第四节 股本变动及股东情况

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	23,268,348	13.73%						23,268,348	13.73%
1、国家持股									
2、国有法人持股	23,136,348	13.65%						23,136,348	13.65%
3、其他内资持股	132,000	0.08%						132,000	0.08%
其中：境内非国有法人持股	132,000	0.08%						132,000	0.08%
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									
二、无限售条件股份	146,238,131	86.27%						146,238,131	86.27%
1、人民币普通股	146,238,131	86.27%						146,238,131	86.27%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	169,506,479	100.00%						169,506,479	100.00%

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
江苏开元资产管理有限公司	23,136,348	0	0	23,136,348	股改承诺	不适用
长春震宇商场	132,000	0	0	132,000	股改承诺	不适用
合计	23,268,348	0	0	23,268,348	—	—

二、证券发行与上市情况

(一) 近三年历次证券发行情况

公司近三年不存在证券发行情况。

(二) 报告期内公司股份总数及结构变动说明

报告期内公司股份总数及结构变动未发生变动。

(三) 现存的内部职工股情况

公司不存在内部职工股。

三、股东情况

(一) 股东情况表

单位：股

股东总数		17,166			
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
江苏开元资产管理有限公司	国有法人	13.65%	23,136,348	23,136,348	0
新时代教育发展有限责任公司	境内非国有法人	11.85%	20,080,963	0	20,080,963
中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.03%	1,752,037	0	0
中国工商银行—中银持续增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.94%	1,599,975	0	0
陈惠娇	境内自然人	0.61%	1,028,800	0	0
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.52%	873,844	0	0
姚乐虹	境内自然人	0.49%	837,684	0	0
齐鹏飞	境内自然人	0.47%	789,300	0	0
向春	境内自然人	0.40%	673,139	0	0
盛光泽	境内自然人	0.40%	670,200	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		
新时代教育发展有限责任公司	20,080,963		人民币普通股		
中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金	1,752,037		人民币普通股		
中国工商银行—中银持续增长股票型证券投资基金	1,599,975		人民币普通股		
陈惠娇	1,028,800		人民币普通股		
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	873,844		人民币普通股		
姚乐虹	837,684		人民币普通股		
齐鹏飞	789,300		人民币普通股		
向春	673,139		人民币普通股		
盛光泽	670,200		人民币普通股		
梁容宽	636,800		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行	前十名无限售条件股东之间，未知是否存在关联关系，也未知是否属于一致行				

动的说明	动人。	
前 10 名有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
江苏开元资产管理有限公司	23,136,348	人民币普通股
长春震宇商场	132,000	人民币普通股
限售条件	公司董事会未收到股东江苏开元资产管理有限公司、长春震宇商场提出的限售股份流通申请，上述股东持有限售流通股共计 23,268,348 股仍不能上市流通。	

（二）公司控股股东情况

公司名称：江苏开元资产管理有限公司

法人代表：顾晓冲

成立日期：2009年8月27日

注册资本：5883万元人民币

经营范围：投资与资产管理、实业投资、创业投资、投资咨询。

股权结构：上海泰泓投资管理有限公司持股49%，江苏开元国际集团有限公司持股42%，广东南方影视传媒控股有限公司9%。

（三）公司实际控制人情况

单位名称：广东南方广播影视传媒集团

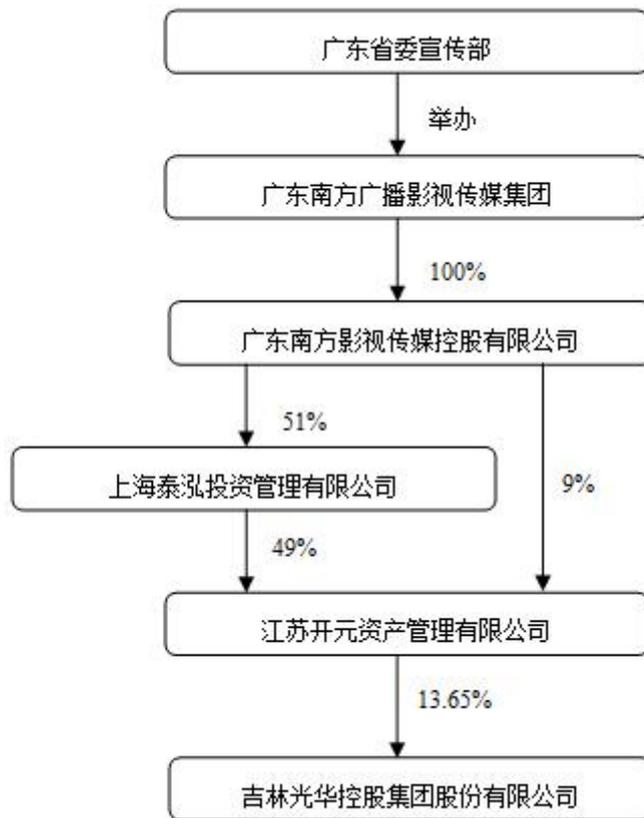
法定代表人：张惠建

登记注册类型：事业单位

开办资金：人民币59,199万元

业务范围：贯彻执行党和国家的宣传方针，制定并实施集团的发展规划，对节目进行宏观调控、统一管理，整合有线广播电视网络资源，统一平台、统一建设、管理、经营，负责传输覆盖网的建设、抵御境外声音的干扰，组织实施科技创新和技术改造，推进播出机构职能转变、办好公共电视频道。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



(四) 其他持股在 10% 以上的法人股东

公司名称：新时代教育发展有限责任公司

法人代表：许华

成立日期：2002年12月14日

注册资本：12,000万元人民币

主营业务：教育投资、咨询、开发服务以及相关领域的投资管理、开发服务。

截至报告期末，新时代教育发展有限责任公司持有本公司20,080,963股股份，占公司总股本的11.85%。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事和高级管理人员情况

(一) 报告期内董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
许华	董事长	男	49	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
谢绍	董事	男	45	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
夏倜	董事	男	47	2010年05月20日	2011年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
许苏明	独立董事	男	54	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	不适用	5.00	否
万如平	独立董事	男	46	2009年12月24日	2011年06月30日	0	0	不适用	5.00	否
徐勇	独立董事	男	52	2010年05月20日	2011年06月30日	0	0	不适用	2.92	否
范云涛	监事会主席	男	39	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
万慧中	监事	男	47	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
孙海泉	监事	男	47	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
蔡建新	总经理	女	57	2009年04月24日	2011年06月30日	0	0	不适用	45.00	否
李丽	副总经理、董事会秘书	女	51	2008年07月01日	2011年06月30日	0	0	不适用	13.92	否
韩卫军	总会计师	男	50	2008年07月01日	2011年06月30日	0	0	不适用	16.09	否
谢明洋	副总经理	男	47	2008年07月01日	2011年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	87.93	-

(二) 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
许华	董事长	4	1	3	0	0	否
谢绍	董事	4	0	4	0	0	否
夏倜	董事	2	0	2	0	0	否
许苏明	独立董事	4	1	3	0	0	否
万如平	独立董事	4	1	3	0	0	否
徐勇	独立董事	2	0	2	0	0	否

报告期内，不存在董事连续两次未亲自出席董事会会议情况。董事会会议召开次数及召开方式情况如下：

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(三) 董事、监事、高级管理人员的主要工作经历：

1、董事简介

许华先生，董事长，1962年2月25日生。工商管理硕士。中国民主促进会委员，中华全国青年联合会第十届常委，江苏省青年联合会第九届委员会副主席，江苏省政协第十届委员，苏州市工商业联合会第十一届执行委员会副会长。现任苏州市光华实业（集团）有限公司董事长、江苏太湖水集团有限公司董事长、苏州市置业房地产开发有限公司董事长。

谢绍先生，董事，1966年6月生，本科学历。先后在江苏省外经贸厅、中国驻泰使馆任职，现任江苏开元国际集团有限公司副总裁、党委委员。

夏倜先生，董事，1964年3月生，硕士，高级工程师。曾先后在电子工业部第22研究所、广东省广播电影电视局、广东南方银视网络传媒有限公司任职，现任广东南方广播影视传媒集团党委委员、总工程师。

许苏明先生，独立董事，1957年11月出生，法学博士。南京市政协常委、南京市政协立法咨询委员会委员、南京市政协社会法制委员会委员。曾在国内学术刊物发表论文60余篇，个人专著3部，参编著作5部，译著2部，获得省部级奖5项。现任东南大学人文学院教授、博士生导师。

万如平先生，独立董事，1965年11月出生，高级会计师，注册会计师，上海财经大学会计专业硕士。曾先后在无锡江南电子物质公司，中国电子物质苏浙公司，江苏金陵审计事务所，江苏环球杰必克信息公司，江苏兴亚会计师事务所，惠生控股集团，大亚科技集团任职，现任江苏正则会计师事务所所长。

徐勇先生，独立董事，1959年生，教育学学士、经济学硕士、管理学博士。曾先后在江西宜春汽车运输分局、江西师范大学、中山大学岭南学院任职，现任中山大学管理学院副院长。

2、监事简介

范云涛先生，监事会主席，1972年4月出生，工商管理硕士。曾任江苏开元股

份有限公司办公室主任， 现任江苏开元股份有限公司副总经理。

万慧中先生， 监事， 1964 年 8 月出生， 工商管理硕士。先后在江苏外贸轻工公司、香港钟山轻工业品有限公司工作。现任江苏开元国际集团轻工业品进出口股份有限公司总经理。

孙海泉先生， 监事， 1964 年出生， 博士、教授。先后在徐州师范大学历史系、旅游管理系任教，并担任徐州师范大学社会发展学院副院长、主任、硕士生导师，2003 年晋升教授。现任苏州工业园区职业技术学院副院长。

3、高级管理人员简介

蔡建新女士， 总经理， 1954 年 11 月出生， 大专学历。曾担任苏州市化工控股（集团）有限公司总会计师、苏州市光华实业（集团）有限公司总经理、吉林光华控股集团股份有限公司董事。

韩卫军先生， 总会计师， 1961 年出生， 大学， 会计师。曾担任中国华电集团公司望亭发电厂会计、财务科科长、苏州光华集团财务总监。

李丽女士， 副总经理兼董事会秘书， 1960 年出生， 工商管理硕士。曾在吉林省轻工业厅、吉林轻工集团股份有限公司工作，曾任吉林轻工集团股份有限公司证券部经理、董事会秘书、副总经理、总经理、董事等职务。

谢明详， 副总经理， 1964 年出生， 财务会计本科学历， 会计师。曾先后在长江航运集团南京金陵船厂、江苏省海外企业集团有限公司工作，历任江苏开元国际集团轻工业品进出口股份有限公司投资管理部副经理、泰州高教开元房地产开发有限公司董事长。

（三）、年度报酬情况

1、董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序和报酬确定依据：由公司薪酬与考核委员会根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案，报经董事会同意后实施；公司经理人员的薪酬分配方案报董事会批准后实施。

2、根据公司股东大会审议通过的《独立董事工作制度》关于公司独立董事年度津贴的规定，独立董事津贴标准为每人每年 50,000 元（税前），个人所得税由公司代扣代缴。公司负责独立董事参加会议发生的差旅费、办公费等履职费用。

（四）变更的董事、监事、高级管理人员的姓名及变更的原因

1、公司董事、监事、高级管理人员的离职情况

(1) 孙巍先生因工作变动原因于 2010 年 3 月 23 日向公司董事会提交书面辞职报告，辞去公司董事会秘书职务。

(2) 谭斌先生因工作原因于 2010 年 4 月 26 日向公司董事会提交书面辞职报告，辞去公司副董事长和董事职务。

(3) 丁建明先生因工作调动原因于 2010 年 9 月 8 日向公司董事会提交书面辞职报告，辞去董事职务。

2、公司董事、监事、高级管理人员的选举或新聘情况

(1) 2010 年 4 月 26 日，经公司第六届董事会第七次会议审议通过，同意聘任李丽女士为公司董事会秘书。

(2) 2010 年 5 月 20 日，经公司 2009 年度股东大会批准，夏侗先生当选公司第六届董事会董事，徐勇先生当选公司第六届董事会独立董事。

二、公司员工情况

截至报告期末，公司需要承担费用的离退休职工 12 人，员工总数为 96 人，其专业构成、教育程度以及年龄分布情况如下：

专业构成	人数	占员工总数的比例
技术人员	16	16.67%
管理人员	46	47.92%
行政人员	29	30.21%
销售人员	5	5.20%
合计	96	100.00%
教育程度	人数	占员工总数的比例
中专及以下	15	15.63%
大专	27	28.12%
本科及以上	54	56.25%
合计	96	100.00%
年龄分布	人数	占员工总数的比例
20—30 岁	37	38.54%
30—40 岁	28	29.17%
40 岁或以上	31	32.29%
合计	96	100.00%

第六节 公司治理结构

一、对照上市公司治理规范性文件的情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和证券监管机构有关规章规则的要求，进一步完善公司法人治理结构，规范公司运作，公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求，与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在较大差异。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护公司及投资者特别是中小投资者利益。

1、关于股东及股东大会

公司按照《上市公司股东大会规则》的要求，制订了《公司股东大会议事规则》。股东大会的召集、召开程序，股东大会的通知、授权委托、提案、审议等均符合《上市公司股东大会规则》、《公司章程》的规定。报告期内，公司召开两次股东大会，股东大会会议记录完整，保存安全，股东大会决议进行了及时充分的披露。公司按照相关规定在股东大会的时间、地点及投票方式的选择上，都从股东利益出发，确保了中小股东的话语权。

2、关于董事及董事会

公司按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，制订了《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》。报告期内，公司召开了四次董事会，历次董事会的召集、召开程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定。公司历次董事会的通知时间、授权委托等符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及公司《董事会议事规则》的相关规定。会议纪录完整，保存安全。董事会决议进行了及时充分的披露。董事会决策均在《公司章程》规定的权限范围之内。

公司董事的任免均在深圳证券交易所备案。公司董事均能按照深交所上市规则的要求及签署《董事承诺与声明》履行各自的职责。董事与公司不存在利益冲突。公司全体董事的任职资格符合法规规定，不存在与相关法律、法规、相抵触的情形，任免程序符合法定程序。董事具备履行职务所必须的知识、技能和素质，具有丰富的实践和管理经验。各董事均能够遵守法律、行政法规，公司规章制度，认真履行《公司章程》对董事规定的忠实、勤勉义务，及时了解公司业务经营管理状况，按时出席董事

会议，谨慎、认真地行使公司赋予的权力，不存在违背法律、法规和《公司章程》有关规定的情形。

公司按照《独立董事工作制度》充分保障独立董事履行职责，召开董事会会议能够按法定的时间提前通知独立董事并同时提供全部会议资料，董事会办公室及相关部门能够积极配合独立董事履行职责和相关工作的开展，并能够及时与独立董事进行沟通与交流。独立董事履行职责不存在受上市公司主要股东、实际控制人影响的情况。公司的重大生产经营决策、对外投资、高管人员的提名及其薪酬与考核、内部审计等方面的重大决策，事前都会与独立董事进行沟通和咨询，独立董事行使监督职能的主要体现形式为签署事前确认函、专项意见和独立意见书等，独立董事对上述重大决策发挥了监督咨询作用。

3、关于监事及监事会

公司监事会的构成、监事的任职资格、职工监事所占比例和产生符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。各监事均能够遵守法律、行政法规，公司规章制度，认真履行《公司章程》对监事规定的忠实、勤勉义务，谨慎、认真地行使公司赋予的权力。认真审核公司定期报告中财务报告，按要求发表意见；对公司董事、高级管理人员的行为进行监督。报告期内，公司共召开四次监事会，监事会的召集、召开程序、通知时间、授权委托符合相关法律、法规规定，监事会会议记录完整，保存安全，会议决议进行了充分及时披露。

4、关于绩效评价及激励制度

公司正逐步建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价及激励制度。现主要按照《董事会薪酬与考核委员会工作细则》相关规定执行。

5、关于信息披露及透明度

公司依据《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司治理准则》等规定及深圳证券交易所的《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的有关要求制定并实施《信息披露管理制度》。该制度规定了公司定期报告编制、审议和披露工作的程序。对重大事件的报告、传递、审核、披露程序均做出了明确规定，并得到了较好落实。同时制定了《董事会秘书工作制度》，促进了公司的规范运作，充分发挥董事会秘书的作用，加强对董事会秘书工作的管理与监督，对董事会秘书的工作权限进行了设定，其知情权和信息披露建议权得到了保障。

公司信息披露工作保密机制完善，没有发生泄漏事件或发现内幕交易行为；除按

照有关要求履行披露义务之外，公司始终保持日常主动信息披露的自觉性，保障投资者平等获得信息的权利。

二、公司独立董事履行职责情况

（一）独立董事出席董事会情况

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）
许苏明	4	4	0	0
万如平	4	4	0	0
徐勇	2	2	0	0

报告期内，公司独立董事发生变动，详见本报告第五节公司董事、监事、高级管理人员的新聘与离职情况部分。截至报告期末，公司现有独立董事3名。公司独立董事能够按照《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《公司章程》和《独立董事工作制度》的规定履行职责，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。

（二）独立董事对有关事项提出异议情况

报告期内，公司独立董事未对有关事项提出异议。

三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务方面“五分开”情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面已做到严格分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务独立

公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场自主经营的能力。控股股东除依法行使股东权利外，不会对公司的正常经营活动进行干预。

（二）人员独立

公司建立并拥有独立完整的劳动、人事及工资管理体系，总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在公司任职并领取薪酬，不在控股股东担任经营性职务；控股股东向公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不存在干预公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

（三）资产独立

控股股东与公司资产严格分开，完全独立经营，不存在占用资金、资产等不规范情形。

（四）机构独立

公司依法建立和完善法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与控股股东的机构完全分开。股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）财务独立

公司拥有独立的财务部，建立独立的财务核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，依法独立纳税，能够独立做出财务决策，控股股东不存在干预公司的资金使用情况。

四、公司对高级管理人员的考评及激励机制的建立和实施情况

报告期内，公司对高级管理人员的考评及激励机制主要按《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定执行，尚未建立股权激励机制。

五、公司内部控制自我评价报告

（一）内部控制情况综述

1、公司内部控制组织架构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》等法律法规的要求，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，确保了公司股东大会、董事会、监事会等机构的规范操作、运作有效，维护了投资者和公司利益。公司董事会及经理层在不断完善公司治理结构的基础上，从努力完成公司发展战略目标，维护全体股东利益出发，合理设置了管理职能部门，制定了比较系统的管理控制制度，采取了强有力的控制措施，建立了一个比较完善的内部控制体系。公司内部控制的组织架构为由股东会、董事会及其四个委员会、监事会、经理层共同构成。公司明确界定了公司内部控制架构内各机构的职责和权力。

公司股东大会是公司的权利机构，依法行使决定公司经营方针、投资计划，审议年度财务决算、利润分配等重大事项的职权。

公司董事会是公司的决策机构，负责建立和完善对公司内部控制制度，监督内部控制的执行。董事会对股东大会负责，确保落实股东大会决议，在职权范围内对公司

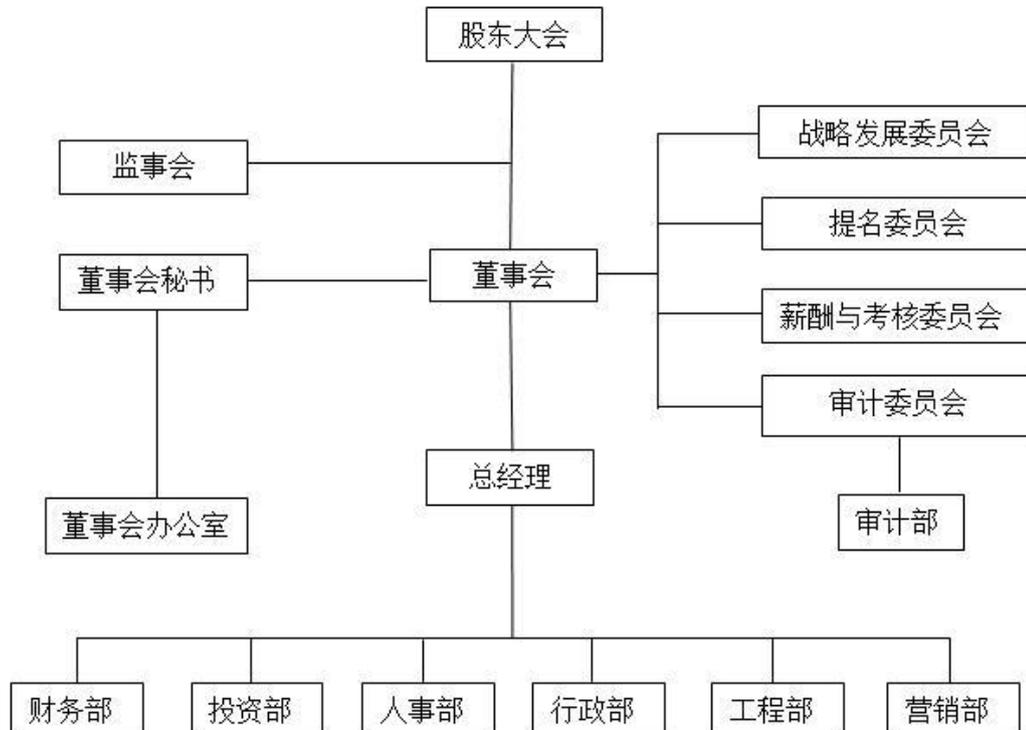
进行管理。

公司董事会下设审计委员会、战略发展委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。审计委员会负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作；战略发展委员会负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议；提名委员会负责对拟任公司董事和经理人员的人选、条件、标准和程序提出建议；薪酬与考核委员会负责拟定董事、监事和高级管理人员的考核标准并进行考核，并负责制定、审查公司董事、监事及高级管理人员的薪酬政策与方案。

公司监事会是公司的监督机构，执行监督职能，对公司股东大会负责并报告工作。

公司经理层主要由公司总经理、副总经理、总会计师等高级管理人员构成。公司总部下设董事会办公室、审计部、财务部、投资部、人事部、行政部、工程部、营销部等职能部门。公司经理层对内部控制制度的制定和有效执行负责，通过指挥、协调、管理、监督各职能部门和子公司行使经营管理权力，管理公司日常事务，保证公司的正常经营运转。

公司组织架构具体如下：



2、内部控制制度建立健全情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司内部控

制指引》等法律法规和规范性文件的要求，结合自身具体情况，已建立起了一套较为完善的内控制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《控股子公司管理办法》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《财务会计管理制度》、《信息披露管理制度》等内部控制制度。内部控制设置基本涵盖公司所有营运环节，包括但不限于：内部经营管理、融资担保、投资管理、关联交易、资金管理、信息披露等方面。

3、公司内部审计部门的设立及主要工作情况

根据中国证监会相关要求，公司设立了审计部，并制订了《内部审计制度》。审计部负责监督、核查公司财务制度的执行情况和财务状况以及有关经济活动的真实性、合法性、效益性，组织、协调和实施公司内部审计工作，审计部向公司董事会审计委员会负责并报告工作，对公司财务收支和经济活动进行内部审计监督，有效化解经营风险，促进公司整体管控能力的提升。公司内部稽核和内部控制体制基本完备，能够有效监控公司整体经营风险。

4、2010年公司建立和完善内部控制所进行的重要活动及工作成效

(1) 为进一步提高公司规范运作水平，加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，报告期内，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》并严格实施，该制度对年报信息披露重大差错的责任追究范围、追究责任的形式及处理做了详细规定。公司还将年报信息披露重大差错责任追究的结果纳入公司对相关部门和人员的年度绩效考核指标，以增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

(2) 为加强公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间公司外部信息使用人的管理，报告期内，公司制定《外部信息使用人管理制度》并严格实施，该制度对公司内部信息对外报送和使用的范围及具体流程做了详细的规定，要求外部单位或个人不得泄露依据法律法规报送的公司未公开的重大信息，不得利用所获取的未公开重大信息买卖公司股票或建议他人买卖公司股票，严防泄露公司内部信息及内幕交易行为。

(3) 为加强公司对控股子公司的管理，确保子公司经营管理符合公司总体战略发展方向，保护投资者合法权益，报告期内，公司制定《控股子公司管理办法》，该

制度的严格实施有利于公司从日常经营、财务资金及担保、对外投资、信息披露等方面对控制子公司进行有效管控。

(4) 中国证监会吉林监管局于 2010 年 10 月 27 日至 11 月 7 日对公司规范运作和 2007 年至 2009 年年报披露情况进行了现场检查，并于 2010 年 11 月 29 日就本次现场检查中发现的问题下达了《风险警示函》（吉证监函[2010]127 号）。公司领导对本次现场检查中发现的问题高度重视，及时向公司全体董事、监事及高级管理人员作了通报，并认真分析函件中的各项内容，研究部署落实部门分工和整改时间安排，积极组织整改，并于 2010 年 12 月 20 日向吉林证监局提交了整改报告。此次现场检查，帮助公司发现了公司经营管理中存在的问题和不足，对公司完善内部控制，提高规范运作水平起到了积极促进作用。公司本着认真负责的态度严格按照整改报告落实整改措施，切实完善公司治理水平，提升公司质量，最大限度的保障公司及全体股东的合法权益，促进公司持续、健康、稳定的发展。

(二) 重点控制活动

1、对控股子公司内部控制

(1) 公司对子公司的控股情况如下：

子公司名称	公司持股比例 (%)
苏州市置业房地产开发有限公司	100%
苏州太湖华城房地产开发有限公司	75%
太仓中茵科教置业有限公司	60%

公司二级子公司苏州华锐置业有限公司，由全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司持股90%，控股子公司苏州太湖华城房地产开发有限公司持股10%，公司间接控股。

(2) 公司通过委派子公司的董事、监事或高级管理人员加强对子公司的管理，公司职能部门对应子公司的对口部门进行专业指导及监督，从公司治理、财务管理等方面对子公司实施了管理与控制。公司控股子公司受总部部门业务指导，形成矩阵式管理平台。

2、对外担保内部控制

公司建立了《对外担保管理制度》，该制度规定了对外担保的原则、审批手续、日常管理、违反担保制度的责任等。其中对担保授权批准、担保的评估与审批控制、担保的执行控制、担保的信息披露等作了详细的规定。

在报告期内，公司未发生对外担保业务。

3、关联交易内部控制

公司建立了《关联交易管理制度》，该制度规定了关联交易及关联人、关联交易的基本原则、关联交易的定价、关联交易的程序和关联交易的披露等。公司关联交易的内部控制遵循有利、平等、自愿、等价、有偿、公开的原则，不得损害公司和其他股东的利益。

在报告期内，公司未发生关联交易业务。

4、募集资金使用内部控制

公司建立了《募集资金管理办法》，该制度对募集资金的概念、募集资金的保存、使用、使用情况报告、募集资金的监督等作了规定。

在报告期内，公司未发生募集资金管理业务。

5、重大投资内部控制

公司建立了《对外投资管理制度》，该制度规定了对外投资的原则、审批权限、管理的组织机构、决策及资产管理、对外投资的人事管理、财务管理、审计、重大事项报告及信息披露等。

在报告期内，公司未发生重大投资业务。

6、信息披露内部控制

公司建立了《信息披露管理制度》，该制度对信息披露的原则、内容、程序、媒体、权限和职责划分、保密措施、常设机构和联系方式及责任与处罚等进行了规定。对照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效，不存在违反相关规定及公司内部控制制度的情形。

（三）重点控制活动中的问题及整改计划

1、董事会成员不足七人。根据《公司章程》第一百零六条规定：“董事会由7名董事组成”。目前公司董事会董事6名，其中独立董事3名。公司原董事丁建明先生已于2010年9月8日辞职并生效，至今尚未增补。

整改计划：整改计划：公司第六届董事会将于2011年6月30日届满，虽然目前董事会成员不足七名，但换届选举将近，公司拟在最近一次的股东大会，按照法定程序选举新一届董事会成员。

2、职工监事由公司参股29.58%的苏州工业园区职业技术学院副院长孙海泉担任（在公司无任职），不符合《公司法》的相关规定。

整改计划：公司于2008年6月2日召开职工代表大会，选举苏州工业园区职业技术学院副院长孙海泉先生为职工监事，孙海泉先生与由股东大会选举产生的监事范云涛先生、万慧中先生，共同组建公司第六届监事会，任期三年。时任至今已有两年余载，第六届监事会将于2011年6月30日届满，公司拟在第六届监事会届满前，按照《公司法》规定由职工代表大会重新从公司员工中选举产生职工监事。

（四）公司内部控制情况总体评价

公司董事会认为，公司正积极建立健全内部控制制度，提高规范运作水平，以确保能够对编制真实、公允的财务报表提供必要的保证。各项制度建立之后督促公司管理层认真贯彻执行，以起到对公司的经营管理监督、控制和指导作用。随着公司未来发展的需要，公司将进一步完善内部控制制度，使内部控制得到切实加强，为公司实现更好的经济效益。

第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了两次股东大会。各次股东大会的召集、召开与表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等法律、法规及规范性文件的规定。

（一）2010年1月11日，公司召开2010年第一次临时股东大会，会议决议刊登在2010年1月12日《证券时报》。

（二）2010年5月20日，公司召开2009年度股东大会，会议决议刊登在2010年5月21日《中国证券报》、《证券时报》。

上述各次会议决议公告还分别披露在公司指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）上。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况回顾

2010年，在宽松的货币政策和巨大的刚性需求的作用下，房地产市场延续2009年良好发展态势，年初房地产成交量及成交额呈现趋势性上涨。四月份，国家为了遏制部分城市房价、地价过快上涨，合理引导住房消费，抑制不合理的住房需求，启动了新一轮的房地产市场调控，分别从信贷、土地、财税、监管、保障房等各个层面环节对房地产市场进行调控。随着调控政策逐步完善、深化和落实，房地产市场开始降温，房价疯涨势头得到初步遏制，成交量逐步萎缩，行业政策性风险加剧。目前，国内房地产行业集中度低，中小房地产开发商抗风险能力较弱，鉴于本轮房地产市场调控的严厉性及持续性，行业将面临新一轮洗牌。公司作为区域性房地产开发公司，规模小，竞争力较弱，亟待采取必要的措施，提高公司盈利能力，改善公司财务状况，增强公司的可持续发展能力，以切实保护投资者利益。报告期内，在国家文化产业振兴政策的背景下，广东南方广播影视传媒集团通过全资子公司广东南方影视传媒控股有限公司间接获得公司实际控制权，为公司未来通过资本运作方式实现战略转型奠定基础。

报告期内，公司仍以江苏地区房地产开发和销售为主营业务，未新增土地储备，销售收入主要来自房地产开发项目尾盘销售，全年实现营业收入 7,946.27 万元、营业利润 577.50 万元、归属于上市公司股东净利润 223.78 万元，分别比上年下降了 75.24%、81.54%、87.93%。

(二) 主要财务数据变动及其原因

单位：（人民币）万元

	2010 年	2009 年	2008 年	本年比上年增减幅度（%）
营业收入	7,946.27	32,092.53	540.67	-75.24%
营业利润	577.50	3,128.49	-2,571.47	-81.54%
利润总额	471.63	3,016.35	-2,413.11	-84.36%
归属于上市公司股东的净利润	223.78	1,853.51	-2,129.28	-87.93%
经营活动产生的现金流量净额	377.92	3,311.58	-4,469.39	-88.59%
每股收益	0.0132	0.1093	-0.1256	-87.92%
净资产收益率（%）	1.76%	15.17%	-20.68%	-13.41%
	2010 年末	2009 年末	2008 年末	本年比上年增减幅度（%）
总资产	48,569.80	40,680.56	56,588.90	19.39%

归属于上市公司股东权益	12,738.66	12,218.33	10,296.27	4.26%
每股净资产（元/股）	0.75	0.72	0.61	4.17%

变动原因分析：

1、2010年公司实现营业收入7,946.27万元，同比减少75.24%；实现营业利润577.50万元，利润总额471.63万元，归属于上市公司股东的净利润223.78万元，分别较上年度减少81.54%、84.36%和87.93%；每股收益0.0132元，同比减少87.92%。主要原因是：本年度营业收入主要来源于开元大厦二期、三香广场和宝应白田雅苑一、二期剩余房源的销售，在建房产项目未能在本年度实现销售收入，故营业收入下降幅度较大。由于营业收入较上年度大幅度下降，因此营业利润、利润总额、归属于上市公司股东的净利润和每股收益较上年均大幅度下降。

2、公司经营活动产生的现金流量净额同比减少88.59%，主要原因是：支付工程款和预售房款所缴纳的各项税费较上年度增加幅度较大。

（三）主营业务按行业、产品和地区分布情况

1、主营业务按行业和产品分布情况

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产业	7,429.80	4,983.27	32.93%	-76.46%	-81.16%	16.72%
主营业务分产品情况						
房地产销售	7,429.80	4,983.27	32.93%	-76.46%	-81.16%	16.72%

变动原因分析：

本年度房地产销售收入主要来源于开元大厦二期办公用房、三香广场裙房和宝应白田雅苑一、二期商品房剩余房源的销售，在建房产项目未能在本年度实现销售收入，故营业收入和营业成本较上年度下降幅度较大。本年度实现销售的开元大厦二期办公用房和三香广场裙房毛利率较高，且销售占比较大，而上年度实现销售的宝应白田雅苑一、二期商品房毛利率较低，且销售占比大，故本年度平均毛利率比上年度增加16.72%。

2、主营业务分地区构成情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江苏地区	7,429.80	-76.46%
合计	7,429.80	-76.46%

(四) 主要费用情况

单位：（人民币）万元

费用项目	2010 年	2009 年	本年比上年增减幅度	占 2010 年营业收入比例
销售费用	320.72	312.85	2.52%	4.04%
管理费用	781.99	1,021.12	-23.42%	9.84%
财务费用	19.28	695.32	-97.23%	0.24%
所得税费用	289.42	1,117.57	74.10%	3.64%
合计	1,411.41	3,146.86		17.76%

变动原因分析：

1、公司本年度管理费用为 781.99 万元，同比减少 23.42%。主要是公司管理层采取了一系列经营改善措施，对管理费用进行了有效管控所致。

2、公司本年度财务费用为 19.28 万元，同比减少 97.23%。主要原因是：（1）应付中国信达资产管理公司借款及利息转滁州安邦聚合高科有限公司而停止计息；（2）公司归还了母公司的全部贷款，减少了费用化的利息支出；（3）新增项目贷款的利息支出计入在建项目的开发成本，增加了资本化的利息支出，从而减少了费用化的利息支出。

3、公司本年度所得税费用为 289.42 万元，同比减少 74.10%，主要是销售收入较上年度大幅度下降，故相应结转的所得税费用也大幅度下降。

(五) 现金流状况分析

单位：（人民币）万元

项目	2010 年度	2009 年度	同比增减(%)
一、经营活动产生的现金流量净额	377.92	3,311.58	-88.59%
经营活动现金流入量	18,723.99	17,555.96	6.65%
经营活动现金流出量	18,346.07	14,244.38	28.80%
二、投资活动产生的现金流量净额	-83.07	2,734.85	-103.04%
投资活动现金流入量	2.00	2,785.48	-99.93%
投资活动现金流出量	85.07	50.63	68.02%

三、筹资活动产生的现金流量净额	2,032.60	-6,750.27	130.11%
筹资活动现金流入量	6,200.00	3,178.00	95.09%
筹资活动现金流出量	4,167.40	9,928.27	-58.02%
四、现金及现金等价物增加额	2,327.45	-703.84	430.68%
现金流入总计	24,925.99	23,519.44	5.98%

变动原因分析：

1、公司本年度经营活动产生的现金流量净额为 377.92 万元，比上年度减少 88.59%，主要原因是支付工程款和预售房款所缴纳的各项税费较上年度同比大幅增加所致。

2、公司本年度投资活动产生的现金流量净额为-83.07 万元，比上年度减少 103.04%，主要是没有投资收益和投资收回的现金流入。

3、公司本年度筹资活动产生的现金流量净额为 2,032.60 万元，比上年度增加 430.68%，主要原因是新增昆山光华娱乐城一期项目贷款。

（六）资产构成情况及变化原因

截至 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额 48,569.80 万元，负债总额 32,965.13 万元，归属于上市公司股东权益为 12,738.66 万元，少数股东权益为 2,866.02 万元，资产构成变动情况如下：

单位：（人民币）万元

资产项目	报告期		上年度期末		占资产总额的 比重增减（%）
	金额	占资产总额的 比重	金额	占资产总额的 比重	
货币资金	6,151.01	12.66%	3,823.57	9.40%	3.26%
应收账款	28.32	0.06%	28.69	0.07%	-0.01%
其他应收款	330.62	0.68%	1,069.26	2.63%	-1.95%
存货	30,953.32	63.73%	29,819.35	73.30%	-9.57%
可供出售金融资产	2,337.96	4.81%	1,942.57	4.78%	0.03%
长期股权投资	3,371.88	6.94%	3,371.88	8.29%	-1.35%
短期借款	2,489.49	5.13%	3,407.49	8.38%	-3.25%
预收账款	13,633.44	28.07%	3,579.07	8.80%	19.27%
其他应付款	6,190.80	12.75%	7,351.03	18.07%	-5.32%
长期借款	4,000.00	8.24%	—	—	—

归属于母公司所有者权益	12,738.66	26.23%	12,218.33	30.03%	-3.80%
总资产	48,569.80	—	40,680.56	—	—

变动原因分析：

1、预收款项年末余额占资产总额比重较上年度增加 19.27%的主要原因是预收新华苑四期和宝应白田雅苑三期预售房款，本报告期内尚不能结转销售收入。

2、本年度新增长期借款 4,000.00 万元是昆山光华娱乐城一期项目贷款。

（七）金融资产投资情况

1、证券投资情况

报告期内，公司不存在新增证券投资情况。截至 2010 年 12 月 31 日，公司仍持有航空动力(600893) 股票 747,430 股。

2、采用公允价值计量项目

单位：（人民币）万元

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	19,425,705.70		22,043,149.40		23,379,610.40
金融资产小计	19,425,705.70		22,043,149.40		23,379,610.40
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	19,425,705.70		22,043,149.40		23,379,610.40

报告期内，公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况。

（八）主要控股子公司及参股公司经营情况及业绩分析

1、苏州市置业房地产开发有限公司

苏州市置业房地产开发有限公司，主营房地产开发。注册资本 13000 万元，公司持有其 100% 股权。经天健正信会计师事务所有限公司审计，截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 45,579.46 万元，净资产 17,839.55 万元。2010 年实现营业收入 5,705.03 万元，营业利润 1,322.47 万元，净利润 928.19 万元。

2、苏州太湖华城房地产开发有限公司

苏州太湖华城房地产开发有限公司，主营房地产开发。注册资本 210 万美元，公司持有其 75% 股权。经天健正信会计师事务所有限公司审计，截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 4,699.52 万元，净资产 1,344.31 万元。2010 年实现营业收入-208.95 万元，营业利润-133.06 万元，净利润-159.54 万元。

3、苏州华锐置业有限公司

苏州华锐置业有限公司，主营房地产开发。注册资本 5300 万元，苏州市置业房地产开发有限公司持有其 90% 股权。经天健正信会计师事务所有限公司审计，截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 12,988.55 万元，净资产 7,191.44 万元。2010 年实现营业收入 2,378.29 万元，营业利润 118.06 万元，净利润 56.25 万元。

4、太仓中茵科教置业有限公司

太仓中茵科教置业有限公司，主营房地产开发。注册资本为 5000 万元，公司持有其 60% 股权。经天健正信会计师事务所有限公司审计，截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 6,738.19 万元，净资产 6,324.85 万元。2010 年实现营业收入 71.90 万元，营业利润-4.42 万元，净利润-4.22 万元。

5、苏州工业园区职业技术学院

苏州工业园区职业技术学院，为民办非企业单位。业务范围：开展高等职业技术教育、高级技工培训、高等专科学历教育、中短期岗位培训及为社会提供教学服务等。开办资金：8,791.21 万元人民币。公司持有其 29.575 % 股权。在报告期内，学院营业总收入 8,395.83 万元，净利润 4,715.89 万元，净利润大幅增长的主要原因是老校区转让收益 5,460.01 万元所致。

二、对公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势

2010 年，在房地产市场泡沫及风险不断积聚的背景下，国家启动了新一轮的房地产市场调控，全国 70 个大中城市房屋及新建商品住宅销售价格月度同比涨幅呈现先上升后回落趋势，四月份上升至最高点，之后逐月回落。在政府行政手段干预下，未来商品房及保障房供应量将会不断增加，而购房需求将持续疲软。自本轮房地产市场调控以来，开发商的资金来源增速正在持续放缓，商业银行对地产企业的授信额度正大幅度下降，未来国内贷款在开发资金来源的比重将持续下降，另一方面，房地产企业在资本市场直接融资的难度也将显著加大。房地产行业作为资金密集型行业，资金流的紧缩将对行业发展造成直接影响。无论是从行业发展周期来看，还是从价格水平

来看，中国房地产市场未来调整的空间和可能性依然存在，政策的执行力度及持续性将直接影响本轮中国房地产市场调整时间和调整空间。

（二）公司面临的竞争格局及机遇和挑战

公司主要房地产项目主要在江苏地区。该地区的房地产市场竞争日趋激烈，大量拥有资金、技术和管理优势的實力开发商不断积极介入。房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现，公司面临严峻的市场竞争环境。

作为一家实力及规模均偏小的区域型房地产开发公司，面临残酷的市场竞争格局，发展前景不容乐观。公司将合理利用上市公司平台，理清债权债务关系，提升资产质量，增强其并购价值，为日后实现战略转型扫清障碍。

（三）公司 2011 年度的经营发展计划

2011 年，是国家“十二五”规划的开局之年，也是公司“谋发展，促转型”关键一年。公司将紧紧围绕总体发展战略目标，把握市场机遇，加速推进资源整合，优化资产结构，积极应对房地产市场调控，强化管理，规范经营，并从以下几方面着力打造公司核心竞争力：

1、全力推进公司剩余房地产项目开发建设进度，重点抓好宝应白田雅苑三期项目、昆山光华娱乐城项目建设和销售工作。加大房地产项目尾盘销售力度，加快资金回笼，确保公司财务稳健，现金流顺畅。

2、密切关注宏观经济和资本市场变化，加强与监管部门的沟通交流，适时督促新实际控制人广东南方广播影视传媒集团按照法律法规及监管部门有关规定提交上市公司可持续发展策略和方案。

3、进一步清理历史遗留债务，妥善解决历史遗留的贷款担保诉讼案，切实维护上市公司及股东合法权益。

4、加强内部控制建设，规范公司运作，完善法人治理结构，提升公司经营管理水平，坚决杜绝违法违规事件发生。

5、增强信息披露的及时性与有效性，做好投资者关系管理工作，树立良好的公众形象。

6、加强人才培养，努力提高员工综合素质，维护公司经营管理团队稳定，营造良好的企业文化氛围。

（四）公司面临的风险与对策

1、政策风险

房地产行业关系到国计民生，具有较强的周期性，受宏观经济影响较大。近年来，国家为引导和促进房地产市场持续健康稳定发展，采取了一系列的政策措施多次对房地产业进行调控。国家宏观经济政策和行业政策的变化对房地产行业产生较大的影响，随着国家宏观调控再度趋紧，将对房地产企业的经营和发展造成不利影响。

对策：公司应积极顺应国家调控政策变化，提升运营效率，增强企业竞争力，扬长避短，适时转型，提高公司可持续发展能力和抗经济周期风险能力。

2、土地资源储备较少风险

土地是公司从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源以及土地价格的变化都对房地产项目的开发具有很大的影响。目前，公司土地资源储备较少，可供开发的土地资源有限。如果公司不能及时取得土地使用权或者土地的取得成本较高，都将影响公司的业务发展。

对策：公司将根据自身的战略定位和周密调研分析，在合适的时机通过子公司取得更多的土地或通过对外投资地产项目公司，以利于公司可持续发展。

三、投资情况

（一）募集资金投资项目

本报告期内公司无募集资金，亦无报告期之前募集资金延续到本报告期使用的情况。

（二）非募集资金投资项目

截至报告期末，公司所属各项目进展情况如下：

1、昆山光华娱乐城项目

光华娱乐城项目由公司全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司独立开发。该项目为 2009 年新增项目，位于昆山花桥镇绿地大道南侧，总用地面积 30,000 平方米，总建筑面积 105,532 平方米，容积率 3.0，建筑密度 50%，绿地率 35%。根据整体规划结合昆山花桥市场行情，为了降低项目开发风险，计划该项目分三期开发，一期为一幢地下一层地上二十四层的公寓式酒店，总建筑面积 50,340 平方米，总投资 3 亿元；二期为一幢地下一层地上二十四层的公寓式酒店，总建筑面积 27,250 平方米；三期为五幢三至四层的商业用房，总建筑面积 27,942 平方米。截至报告期末，昆山光华娱乐城一期项目裙房主体结构施工至三层，主楼主体结构施工至六层。报告期内，该项目尚未实现收入。

2、宝应白田雅苑项目

宝应白田雅苑项目由公司全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司独立开发。项目定位为商品住宅，位于宝应白田北路东侧，占地面积 110 亩，建筑面积 99210 平方米，总投资 1.8 亿元，于 2006 年 12 月开工建设。目前宝应白田雅苑一、二期项目已办理了竣工手续，在开发的白田雅苑三期工程地处白田雅苑一、二期东侧，占地 35 亩，设计建筑面积约 3 万平方米，主要为 13 幢多层住宅楼。截止到报告期末，三期工程已累计实现预售收入 8,274.14 万元。

3、开元大厦二期项目

开元大厦二期项目由公司子公司苏州华锐置业有限公司独立开发。项目定位为写字楼，位于苏州东环路中新路，总占地面积 6,697.4 平方米，总建筑面积 35,221.28 平方米，可销售面积 26,212.84 平方米，总投资 1.3 亿元，于 2006 年 10 月开工建设。目前该项目全部完工，已办理了竣工手续。报告期内，该项目实现销售面积 2,503.01 平方米，实现销售收入 2,351.06 万元。

4、新华苑四期项目

新华苑四期项目由公司全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司独立开发。项目定位为商品住宅，位于苏州市工业园区娄葑镇政府旁，总建筑面积 8,174.23 平方米，可销售面积约为 6,914.83 平方米，总投资 4,134 万元，于 2009 年 10 月开工建设，目前该项目已竣工。截止到报告期末，该项目已累计实现预售收入 5,063.12 万元。

(三) 其他项目

1、苏州三香广场项目

苏州三香广场项目由公司全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司独立开发。项目位于苏州市三香市民广场南侧，报告期内，销售裙房面积 2,342.07 平方米，实现销售收入 1,756.55 万元。截至报告期末，剩余裙房未实现销售面积为 4,372.05 平方米。

2、甬直紫竹园项目

甬直紫竹园项目由公司控股子公司苏州太湖华城房地产开发有限公司独立开发，项目定位为别墅。报告期内，由于商品房销售合同纠纷，客户要求解除商品房买卖合同，将别墅 1 套退还公司所有，冲减了销售收入 208.95 万元。截止报告期末，尚有 21 套别墅未能实现销售收入（其中 87 幢别墅原为物业用房暂不能出售，由于本年度公司解决了物业用房问题，故目前也可出售）。

3、太仓华茵嘉园项目

太仓华茵嘉园项目由公司控股子公司太仓中茵科教置业有限公司独立开发。报告期内，实现销售收入 71.90 万元。截至报告期末，该项目尚有 2 套商铺及 20 个车库未实现销售。

四、公司董事会日常工作情况

(一) 董事会的会议情况及决议内容

报告期内公司共召开 4 次董事会会议，具体情况如下：

序号	会议届次	召开日期	信息披露报纸	披露日期
1	第六届董事会第七次会议	2010 年 4 月 26 日	《证券时报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 30 日
2	第六届董事会第八次会议	2010 年 4 月 29 日	《证券时报》、《中国证券报》	
3	第六届董事会第九次会议	2010 年 8 月 23 日	《证券时报》、《中国证券报》	
4	第六届董事会第十次会议	2010 年 10 月 25 日	《证券时报》、《中国证券报》	

第六届董事会第八次、第九次、第十次会议决议仅含审议季报或半年度报告一项议案且无投反对票或弃权票情形的，根据监管部门有关规定，可免于公告。第六届董事会第七次会议除在信息披露报纸披露外，还披露在公司指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

公司董事会严格按照国家有关法律法规、《公司章程》的要求履行董事会的职责，按照股东大会决议内容，逐项落实。

(三) 公司董事会审计委员会履职情况

1、董事会审计委员会工作情况

公司董事会审计委员会由 3 人组成，其中主任委员由专业会计人士担任。公司已严格按照证监会及深圳证券交易所的规定，建立健全并实施《董事会审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》。公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

(1) 认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的天健正信会计师事务所有限公司注册会计师协商确定了公司 2010 年度财务报告审计工作的时间安排；

(2) 在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

(3) 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流；

(4) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2010年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

(5) 在天健正信会计师事务所有限公司出具2010年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对天健正信会计师事务所有限公司从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表进行表决并形成决议。

2、董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开两次会议，审计委员会能够按照工作规则的规定，进一步规范运作，审核公司财务信息及其披露情况，并督促会计师事务所审计工作。审计委员会勤勉履行职责，发挥了其应有的作用。

审计委员会对公司财务报告的两次审议意见均认为公司财务报告内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，能够反应公司基本情况。

(四) 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司董事会薪酬与考核委员会实施细则、公司董事会薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

对公司董事、监事和高级管理人员所披露的2010年薪酬进行了审核。经审核，公司董事、监事和高级管理人员所披露的薪酬与实际在公司领取的薪酬一致。公司董事、监事和高级管理人员的薪酬均按公司规定进行支付。

(五) 利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经天健正信会计师事务所有限公司审计，2010年度公司实现归属于母公司所有者的净利润223.78万元，拟全部用于弥补以前年度亏损。董事会研究决定本年度不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。

独立董事就以上事项发表独立意见，认为公司本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本符合公司实际情况。该预案须提交公司股东大会审议。

公司最近三年现金分红情况如下：

单位：（人民币）万元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009年	0	1,853.51	0	-16,202.12
2008年	0	-2,129.28	0	-18,055.63

2007年	0	1,016.53	0	-15,926.35
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润比例(%)			0	0

(六) 审计机构的变动

公司续聘 2010 年审会计师事务所，具体情况如下：

本报告期聘任境内会计师事务所的情况	续聘
原聘任境内会计师事务所	天健正信会计师事务所有限公司
现聘任境内会计师事务所	天健正信会计师事务所有限公司
改聘境内会计师事务所情况说明	无
是否在年报审计期间改聘会计师事务所	否
在年报审计期间改聘会计师事务所的说明	无

第九节 监事会报告

2010年，公司监事会全体成员严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等有关规定，勤勉尽责，依法独立行使职权，对公司经营管理、财务状况以及董事、高级管理人员履行职责情况等进行有效监督，以保障公司规范运作，切实维护公司和全体股东合法权益。

一、监事会会议情况

报告期内，公司共召开4次监事会会议，各次会议具体情况如下：

（一）2010年4月26日，公司召开了第六届监事会第五次会议，会议审议通过《2009年度监事会报告》、《2009年度财务决算报告》、《2009年度利润分配预案》、《2009年度报告及摘要》、《2009年度内控制度自我评价报告》、《关于前期会计差错更正的议案》。此次会议公告已于2010年4月30日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上。

（二）2010年4月29日，公司召开第六届监事会第六次会议，会议审议通过《2010年第一季度报告》。

（三）2010年8月23日，公司召开第六届监事会第七次会议，会议审议通过《2010年半年度报告及摘要》。

（四）2010年10月25日，公司召开第六届监事会第八次会议，会议审议通过了《2010年第三季度报告》。

二、监事会对2010年度公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内，公司监事会全体监事根据法律法规及公司章程赋予的职权，积极列席股东大会、董事会会议，并对股东大会、董事会的召开程序、审议事项、决策程序以及董事会对股东大会决议的执行情况进行了监督。监事会认为：公司董事会能够按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规规定，规范运作，严格执行股东大会各项决议，决策程序合法有效，各项内部控制制度较为健全并得到有效执行。公司董事、高级管理人员依法履行职责，不存在违反法律法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务的情况

报告期内，公司监事会对公司财务状况进行了认真细致的检查，认为：公司财务制度健全，财务运行稳健，未发现公司资产被非法侵占和资产流失情况，2010年度财务报告真实、准确、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）核查公司募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金，亦无报告期之前募集资金延续到本报告期使用的情况。

（四）公司收购、出售资产情况

报告期内，公司无重大收购和出售资产的情况。

（五）公司关联交易情况

报告期内，公司无关联交易情况。

（六）对会计师事务所出具的审计报告意见

公司 2010 年度财务报告经天健正信会计师事务所有限公司审计，出具了标准无保留审计意见的审计报告。公司监事会认为，天健正信会计师事务所有限公司出具的审计报告意见及所涉事项客观公允地反映了公司的实际情况，监事会对该报告的内容及结论均无异议。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

（一）珠海白山不锈钢制品有限公司贷款担保案

2000年3月17日至6月9日间，珠海白山不锈钢制品有限公司（以下简称“白山不锈钢”）与中国银行珠海市平沙支行签订了六份借款合同，借款总金额为1,100万元，公司为前述借款提供连带责任担保。因白山不锈钢到期不能履行还款义务，广东省珠海市中级人民法院（以下简称“珠海中院”）判决公司对白山不锈钢截止2001年6月20日尚未偿还的借款本息承担连带清偿责任，珠海中院判决白山不锈钢需偿还本金及利息合计1,101万元。

2003年9月，珠海中院委托拍卖公司拍卖了白山不锈钢被查封的资产，拍卖所得扣除相关费用及优先支付款项后的余款为555.66万元。珠海中院先后将上述执行款项支付给中国银行珠海市平沙支行300万元及中国信达资产管理公司广州办事处255.66万元。随后，由于白山不锈钢无其他可供执行的财产，珠海中院作出了中止执行的裁定。

2010年3月，公司收到珠海中院“（2003）珠中法恢执字第42号之三”执行裁定书、“（2003）珠法恢执字第42号之三”协助执行通知书，恢复中国信达资产管理公司广州办事处依据“（2001）珠法经初字第125号”民事判决书申请执行白山不锈钢借款合同纠纷一案的执行，并冻结了公司证券账户下持有的航空动力股票（证券代码：600893）747,430股及孳息（指送股、转增股、现金红利），冻结期限为两年，从2009年11月5日至2011年11月4日止。

2010年9月13日公司向珠海中院提交《执行异议书》，但遭其驳回，公司不服珠海中院（2010）珠中法执异字第26号执行裁定，向广东省高级人民法院提出执行复议申请，广东省高级人民法院于2011年3月25日作出“（2011）粤高法执复字第24号”执行裁定书，裁定撤销（2010）珠中法执异字第26号执行裁定，发回珠海中院对公司的执行异议重新审查。目前公司持有的航空动力股票仍处于冻结状态。

（二）大连经济技术开发区万吉房地产开发公司贷款担保案

1998年4月23日，大连经济技术开发区万吉房地产开发公司（以下简称“大连万吉”）在中国建设银行大连开发区分行贷款1,000万元，公司为该项贷款出具了《保证合同》，承担连带清偿责任。由于贷款到期未还，中国建设银行大连开发区分行提起

诉讼。大连市中级人民法院将大连万吉部分房产查封。按照评估报告，被查封房产足以抵偿该项贷款。经公司调查，大连市中级人民法院已将部分查封房产予以拍卖，拍卖所得已经偿还所欠贷款的本金，尚有部分未拍卖房产足以抵偿所欠贷款利息。依据江苏苏州新天伦律师事务所出具的法律意见书，目前该案尚未执行完毕，法院查封资产尚未拍卖，但申请执行人认为所查封资产足以抵偿该笔债务。

二、破产重整事项

报告期内，公司未发生破产重整相关事项。

三、公司股权投资及证券投资事项

截至报告期末，公司持有其他上市公司股权情况如下：

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600893	航空动力	1,299,461.00	0.17%	23,379,610.40	0.00	3,953,904.70	可供出售金融资产	购买法人股
合计		1,299,461.00	-	23,379,610.40	0.00	3,953,904.70	-	-

三、收购出售资产、企业合并

报告期内，公司未发生重大资产收购、出售及企业合并事项。

四、重大合同

（一）报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

（二）重大担保

报告期内，公司未发生新增重大担保事项。历史遗留担保事项如下：

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
大连万吉房地产公司	2001年04月28日	1,000.00	1998年04月23日	1,000.00	连带责任担保	1998.4.23-1999.4.22	否	否
吉林省北方机械供销公司	2000年4月20日	900.00	1995年10月15日	900.00	连带责任担保	1995.10.15-1996.7.26	否	否

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)	0.00	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)	0.00					
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	1,900.00	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	1,900.00					
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	0.00					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	0.00					
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	0.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	0.00					
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	1,900.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	1,900.00					
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例		14.92%						
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)		0.00						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)		0.00						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		0.00						
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		0.00						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无						

(三) 委托理财与委托贷款事项

报告期内, 公司不存在委托理财和委托贷款事项, 也无委托理财与委托贷款计划。

五、关联交易

报告期内, 公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元, 余额 0.00 万元。公司关联债权债务往来情况如下:

单位: 万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
太仓中茵建设投资有限公司	0.00	0.00	0.00	200.00
合计	0.00	0.00	0.00	200.00

在报告期内, 公司子公司对关联方提供担保, 详见重大担保部分。

六、承诺事项履行情况

公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等

有关方在报告期内或持续到报告期内不存在违反承诺情形。

七. 聘任会计师事务所情况

经 2010 年 5 月 20 日公司 2009 年度股东大会审议通过，续聘天健正信会计师事务所有限公司作为公司 2010 年度财务审计机构，2010 年度实际发生审计费用 35 万元。天健正信会计师事务所有限公司为公司提供审计服务已累计两年。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

天健正信审（2011）GF 字第 190006 号

吉林光华控股集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的吉林光华控股集团股份有限公司（以下简称“光华控股公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表，2010 年度的利润表、合并利润表和现金流量表、合并现金流量表及股东权益变动表、合并股东权益变动表，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光华控股公司管理层的责任。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）做出合理的会计估计。

（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做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，光华控股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光华控股公司 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。

天健正信会计师事务所有限公司
中国 · 北京

中国注册会计师 潘永祥

中国注册会计师 夏利忠

报告日期：2011年4月20日

二、 财务报表

(一) 资产负债表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010年12月31日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	61,510,114.24	1,719,221.45	38,235,658.96	1,557,901.90
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	283,278.00		286,929.00	
预付款项	50,588,053.91		2,986,000.00	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3,306,218.42	12,695.00	10,692,605.90	19,049.36
买入返售金融资产				
存货	309,533,219.69	10,791.00	298,193,535.03	10,791.00
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	425,220,884.26	1,742,707.45	350,394,728.89	1,587,742.26
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产	23,379,610.40	23,379,610.40	19,425,705.70	19,425,705.70
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	33,718,780.06	192,848,461.83	33,718,780.06	192,848,461.83
投资性房地产				
固定资产	1,705,864.02	5,400.25	1,114,938.02	12,523.45
在建工程			381,659.20	
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	542,635.57		553,660.15	
开发支出				
商誉				

长期待摊费用				
递延所得税资产	1,130,231.20	500,351.25	1,216,122.71	500,250.65
其他非流动资产				
非流动资产合计	60,477,121.25	216,733,823.73	56,410,865.84	212,786,941.63
资产总计	485,698,005.51	218,476,531.18	406,805,594.73	214,374,683.89
流动负债：				
短期借款	24,894,923.29	4,894,923.29	34,074,923.29	16,074,923.29
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	1,100,000.00			
应付账款	20,249,645.04		57,811,084.77	
预收款项	136,334,428.00		35,790,737.72	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	64,411.59	-5,256.51	14,891.02	-5,136.48
应交税费	17,301,859.46	23,057.19	26,633,973.92	41,544.55
应付利息	6,183,514.49	6,183,514.49	6,183,514.49	6,183,514.49
应付股利				
其他应付款	61,907,993.25	123,666,409.42	73,510,343.46	110,077,735.66
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	268,036,775.12	134,762,647.88	234,019,468.67	132,372,581.51
非流动负债：				
长期借款	40,000,000.00			
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	9,680,000.00	9,680,000.00	9,320,000.00	9,320,000.00
递延所得税负债	11,934,477.34	5,510,787.36	12,206,847.39	4,522,311.18
其他非流动负债				
非流动负债合计	61,614,477.34	15,190,787.36	21,526,847.39	13,842,311.18
负债合计	329,651,252.46	149,953,435.24	255,546,316.06	146,214,892.69
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	169,506,479.00	169,506,479.00	169,506,479.00	169,506,479.00
资本公积	114,447,637.04	112,986,090.43	111,482,208.52	110,020,661.91
减：库存股				
专项储备				

盈余公积	3,215,891.69	3,215,891.69	3,215,891.69	3,215,891.69
一般风险准备				
未分配利润	-159,783,423.36	-217,185,365.18	-162,021,230.83	-214,583,241.40
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	127,386,584.37	68,523,095.94	122,183,348.38	68,159,791.20
少数股东权益	28,660,168.68		29,075,930.29	
所有者权益合计	156,046,753.05	68,523,095.94	151,259,278.67	68,159,791.20
负债和所有者权益总计	485,698,005.51	218,476,531.18	406,805,594.73	214,374,683.89

(二) 利润表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	79,462,723.89		320,925,310.24	
其中：营业收入	79,462,723.89		320,925,310.24	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	73,687,756.11	2,242,185.50	309,026,799.54	9,594,778.89
其中：营业成本	53,611,226.20		268,273,512.56	
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	9,200,236.91		27,481,907.44	
销售费用	3,207,161.14		3,128,533.76	
管理费用	7,819,934.05	1,923,850.70	10,211,204.12	3,707,221.05
财务费用	192,763.82	317,932.40	6,953,152.52	5,892,305.24
资产减值损失	-343,566.01	402.40	-7,021,510.86	-4,747.40
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）			19,386,352.30	19,386,352.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,774,967.78	-2,242,185.50	31,284,863.00	9,791,573.41
加：营业外收入	378,106.29		87,948.92	34,525.77

减：营业外支出	1,436,797.76	360,038.88	1,209,355.09	360,000.00
其中：非流动资产处置损失	1,470.90			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,716,276.31	-2,602,224.38	30,163,456.83	9,466,099.18
减：所得税费用	2,894,230.45	-100.60	11,175,657.18	1,186.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,822,045.86	-2,602,123.78	18,987,799.65	9,464,912.33
归属于母公司所有者的净利润	2,237,807.47	-2,602,123.78	18,535,110.71	9,464,912.33
少数股东损益	-415,761.61		452,688.94	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0132	-0.0154	0.1093	0.0558
（二）稀释每股收益	0.0132	-0.0154	0.1093	0.0558
七、其他综合收益	2,965,428.52	2,965,428.52	685,567.83	685,567.83
八、综合收益总额	4,787,474.38	363,304.74	19,673,367.48	10,150,480.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,203,235.99	363,304.74	19,220,678.54	10,150,480.16
归属于少数股东的综合收益总额	-415,761.61		452,688.94	

（三）现金流量表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	183,952,260.00		139,458,503.49	
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			193,384.82	
收到其他与经营活动有关的现金	3,287,668.78	6,139.11	35,907,705.67	12,822.19

经营活动现金流入小计	187,239,928.78	6,139.11	175,559,593.98	12,822.19
购买商品、接受劳务支付的现金	141,184,788.01		76,459,224.02	
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	7,068,805.57	321,441.84	5,015,396.41	781,212.46
支付的各项税费	23,330,005.05	3,019.01	13,950,682.69	1,822.02
支付其他与经营活动有关的现金	11,877,097.58	686,164.60	47,018,513.06	2,342,898.53
经营活动现金流出小计	183,460,696.21	1,010,625.45	142,443,816.18	3,125,933.01
经营活动产生的现金流量净额	3,779,232.57	-1,004,486.34	33,115,777.80	-3,113,110.82
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金			2,600,000.00	2,600,000.00
取得投资收益收到的现金			19,386,352.30	19,386,352.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,000.00		5,868,485.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	20,000.00		27,854,837.30	21,986,352.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	850,706.00		469,321.00	
投资支付的现金			37,000.00	37,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	850,706.00		506,321.00	37,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-830,706.00		27,348,516.30	21,949,352.30
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	62,000,000.00		30,780,000.00	12,780,000.00
发行债券收到的现金				

收到其他与筹资活动有关的现金		18,666,200.00	1,000,000.00	17,570,540.90
筹资活动现金流入小计	62,000,000.00	18,666,200.00	31,780,000.00	30,350,540.90
偿还债务支付的现金	31,180,000.00	11,180,000.00	86,600,000.00	16,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,493,982.77	320,394.11	12,682,674.66	10,798,406.38
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	6,000,000.00	6,000,000.00		21,500,000.00
筹资活动现金流出小计	41,673,982.77	17,500,394.11	99,282,674.66	48,898,406.38
筹资活动产生的现金流量净额	20,326,017.23	1,165,805.89	-67,502,674.66	-18,547,865.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-88.52			
五、现金及现金等价物净增加额	23,274,455.28	161,319.55	-7,038,380.56	288,376.00
加：期初现金及现金等价物余额	38,235,658.96	1,557,901.90	45,274,039.52	1,269,525.90
六、期末现金及现金等价物余额	61,510,114.24	1,719,221.45	38,235,658.96	1,557,901.90

(四) 合并所有者权益变动表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	169,506,479.00	111,482,208.52			3,215,891.69		-162,021,230.83		29,075,930.29	151,259,278.67	169,506,479.00	110,796,640.69			3,215,891.69		-180,556,341.54		28,623,241.35	131,585,911.19
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	169,506,479.00	111,482,208.52			3,215,891.69		-162,021,230.83		29,075,930.29	151,259,278.67	169,506,479.00	110,796,640.69			3,215,891.69		-180,556,341.54		28,623,241.35	131,585,911.19
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		2,965,428.52					2,237,807.47		-415,761.61	4,787.47		685,567.83					18,535,110.71		452,688.94	19,673,367.48
(一) 净利润							2,237,807.47		-415,761.61	1,822.04							18,535,110.71		452,688.94	18,987,799.65
(二) 其他综合收益		2,965,428.52								2,965,428.52		685,567.83								685,567.83
上述(一)和(二)小计		2,965,428.52					2,237,807.47		-415,761.61	4,787.47		685,567.83					18,535,110.71		452,688.94	19,673,367.48
(三) 所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				
(四) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				

2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
（五）所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本（或股本）																					
2. 盈余公积转增资本（或股本）																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 其他																					
（六）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（七）其他																					
四、本期期末余额	169,506,479.00	114,447,637.04			3,215,891.69	-159,783,423.36		28,660,168.68	156,046,753.05	169,506,479.00	111,482,208.52						3,215,891.69		-162,021,230.83	29,075,930.29	151,259,278.67

（五）母公司所有者权益变动表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	169,506,479.00	110,020,661.91			3,215,891.69		-214,583,241.40	68,159,791.20	169,506,479.00	109,335,094.08			3,215,891.69		-224,048,153.73	58,009,311.04
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	169,506,479.00	110,020,661.91			3,215,891.69		-214,583,241.40	68,159,791.20	169,506,479.00	109,335,094.08			3,215,891.69		-224,048,153.73	58,009,311.04

	79.00	61.91			.69		241.40	1.20	79.00	94.08			.69		153.73	1.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		2,965,428.52					-2,602,123.78	363,304.74		685,567.83					9,464,912.33	10,150,480.16
（一）净利润							-2,602,123.78	-2,602,123.78							9,464,912.33	9,464,912.33
（二）其他综合收益		2,965,428.52						2,965,428.52		685,567.83						685,567.83
上述（一）和（二）小计		2,965,428.52					-2,602,123.78	363,304.74		685,567.83					9,464,912.33	10,150,480.16
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																

四、本期期末余额	169,506,479.00	112,986,090.43			3,215,891.69		-217,185,365.18	68,523,095.94	169,506,479.00	110,020,661.91			3,215,891.69		-214,583,241.40	68,159,791.20
----------	----------------	----------------	--	--	--------------	--	-----------------	---------------	----------------	----------------	--	--	--------------	--	-----------------	---------------

三、财务报表附注

(一) 公司的基本情况

吉林光华控股集团股份有限公司（原名称为“吉林轻工集团股份有限公司”，以下简称“本公司”或“公司”）是经吉林省经济体制改革委员会、吉林省国有资产管理局吉改联批[1992]14号文、吉林省经济体制改革委员会吉改批[1992]42号文批准，在对原吉林省轻工业进出口公司进行整体改制的基础上，以定向募集方式设立的股份有限公司。1993年7月15日经吉林省人民政府吉政函242号和243号文批准，公司转为社会募集公司，并于1993年10月27日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]88号文批准，向社会公开发行股票2,700万股，注册资本变更为10,700万元。1993年12月15日公司股票获准在深圳证券交易所（以下简称“深交所”）上市交易，股票简称“吉轻工A”，代码000546。1994年向全体股东分红送股，注册资本变更为12,840万元；1995年配股资金到位，注册资本变更为13,868万元；1997年初转配股资金到位，注册资本变更为16,950万元。

由于公司1998—2000年连续三年亏损，每股净资产已为负值，2001年5月9日起，公司股票被深交所暂停上市。

2001年6月19日，公司向深交所提交了宽限期申请，根据深交所《关于给予吉林轻工集团股份有限公司宽限期的决定》，公司被给予自2001年5月9日起十二个月的宽限期。

2002年5月8日公司向深交所提交了恢复上市申请。2002年5月15日公司收到深交所函，正式受理了本公司恢复上市的申请。2002年8月8日起公司股票被深交所批准恢复了上市交易，股票简称“ST吉轻工”，代码仍为000546。

2003年9月，原来的控股股东将持有公司的股份转让给湖南吉首大学控制的新时代教育发展有限责任公司；2005年8月，苏州市光华实业（集团）有限公司完成收购湖南吉首大学控制的新时代教育发展有限责任公司所有手续，间接控制了本公司；2005年10月17日公司召开临时股东大会，审议通过了“关于公司重大资产置换暨关联交易的议案”、“关于变更公司名称的议案”、“关于变更公司经营范围的议案”等议案，2005年10月19日经过吉林省工商行政管理局核准，公司名称变更为现名，经营范围变更为

以自有资金投资房地产开发、教育及相关产业等。随后股票简称也被批准变更为“ST 吉光华”。因本公司股权分置改革已实施完毕，股票简称改为“GST 吉光华”。2006 年 4 月 6 日公司披露 2005 年度报告，因主营业务经营正常，扣除非经常性损益后的净利润为正值，不存在《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.3.1 条列示的对公司股票实行其他特别处理的情形，故于 2006 年 4 月 5 日向深交所提交了撤销其他特别处理的申请。

经深交所审核同意，公司股票于 2006 年 5 月 22 日起撤销其他特别处理，股票简称变更为“G 光华”，代码仍为 000546。从 2006 年 10 月 8 日起，股票简称变更为“光华控股”，代码仍为 000546。

2008 年 5 月，公司控股股东新时代教育发展有限责任公司与江苏开元国际集团轻工品进出口股份有限公司（以下简称“开元轻工”）签订了《股权转让协议》，将持有的公司部分股份 23,136,348 股（占新时代教育发展有限责任公司所持公司股份的 53.64%，占公司总股本的 13.65%）以 15,038.62 万元转让给开元轻工；2008 年 6 月 16 日，该项股份转让过户手续在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕，开元轻工成为公司第一大股东，实际控制人变更为江苏开元国际集团有限公司（以下简称“开元集团”）。

2009 年 9 月 7 日，开元轻工与江苏开元资产管理有限公司（以下简称“开元资产”）签署了《股权转让协议》，将其所持有本公司股份 23,136,348 股转让给开元资产，2009 年 10 月 28 日，该项股份转让过户手续在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕，股份过户完成后，开元资产持有公司 23,136,348 股，占公司总股本的 13.65%，为公司第一大股东，开元轻工不再持有公司股份，公司实际控制人仍为开元集团。

广东南方国际传媒控股有限公司（以下简称“南方控股”）通过控股的上海泰泓投资管理有限公司持有开元资产 49% 股权，2010 年 7 月 12 日，开元集团与南方控股签订了《股权转让协议》，南方控股通过协议方式受让开元集团持有开元资产 9% 股权，该股权转让已获国务院国有资产监督管理委员会同意批复，该股权转让后，南方控股取得公司第一大股东开元资产的控股权。南方控股是广东南方广播影视传媒集团（以下简称“南方传媒集团”）的全资子公司，公司实际控制人由开元集团变更为南方传媒集团。

公司注册地址为：长春市西安大路 727 号中银大厦 A 座 1701 室，企业法人营业执照的注册号为 220000000022926，法定代表人：许华。

本公司属房地产开发与经营行业，经营范围：以自有资金投资房地产开发、教育及相关产业、电子通讯、医药、农业、环保领域的高新技术项目、投资建设城市基础设施、经济信息咨询服务、IT 业服务；五金、化工、交电、百货、汽车配件、建筑材料、粮油、饲料、农副产品购销、开展合资合作经营、生产花卉养殖、物业管理、房产租赁、维修。

(二)公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

2、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况、2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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。

2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方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。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍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。

6、 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨

认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

9、 金融工具

1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

本公司的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项（相关说明见附注二之（十））、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本公司的金融负债包括：其他金融负债。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产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，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含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，单独确认为应收项目。本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。

处置该等金融资产时，该等金融资产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

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，该非衍生金融资产有活跃的市场，可以取得其市场价格。本公司对持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息的，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

（3）可供出售金融资产

指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，即本公司没有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、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

本公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。本公司可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，可供出售资产按公允价值计量，其公允价值变动计入“资本公积—其他资本公积”。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，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，计入投资收益。

（4）其他金融负债

本公司的其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括因购买商品产生的应付账款等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额，和按《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

(1) 将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

(2) 将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

3) 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，终止确认该金融负债或其一部分。金融负债全部或部分终止确认的，将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。

4) 金融工具的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

5) 金融资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查。

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时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，计入“资产减值损失”。

10、 应收款项

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合

同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将单项金额在 100 万元以上（含 100 万元）的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

本公司本年度无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项。

2) 按组合计提坏账准备的应收款项

本公司将应收款项按款项性质分为销售货款、合并范围内应收款项和其他款项，对合并范围内应收款项不计提坏账准备，对销售货款及其他款项采用账龄分析法计提坏账准备：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	50	50

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项见附注五之（四）.(1)。

11、 存货

1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在

产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品（已建成、待出售的物业）、开发成本（尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业）、拟开发土地（购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地）。非开发产品包括库存商品、低值易耗品、原材料、在产品 and 产成品等。

2) 发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量。存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

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

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。计提的存货跌价准备计入当期损益。如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，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

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法或五五摊销法摊销。

6) 房地产开发企业特定存货的核算方法

（1）开发用土地的核算方法：

尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入开发成本核算。开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

（2）公共配套设施费用的核算方法：

A、不能有偿转让的公共配套设施：其成本由商品房承担，按收益比例分配计入商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

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

(3) 周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

12、 长期股权投资

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

1) 投资成本的确定

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注四。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及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，均按照初始投资成本计价。

2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。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，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。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司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，后续计量采用成本法核算。

3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	---------	--------	---------

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5	2.38
运输设备	5、10	5、10	9.50、18.00、19.00
办公及其他设备	5	4、5、10	18.00、19.00、19.20

3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4) 其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

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

14、 在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；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。

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工

程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

15、 借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（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。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用继续资本化。

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，停止借款费用资本化。

16、 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，

但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
会员卡	20 年	直线法	
软件	2 年	直线法	

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

17、 维修基金

本公司按商品房销售面积的一定标准向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

18、 预计负债

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

19、 收入

1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(1). 自营房地产销售：在房产完工并验收合格、签定了销售合同、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时，通常收到销售合同金额 80%或以上（含银行按揭付款）时，确认销售收入的实现。

(2). 受托代建工程：在与委托方签定了代建合同、代建工程完工并验收合格、取得了与委托方确认的结算文件时，确认相关收入的实现。

(3). 合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2) 经营租赁

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

3) 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。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。

20、 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

21、 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

22、 主要会计政策、会计估计的变更

1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

23、 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正。

(三) 税项

1) 流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	房产出租收入	5%	
	房地产开发收入	5%	
土地增值税	房地产开发收入	3%、5%、7%	核定征收方式
城建税	应交流转税额	5%、7%	
教育费附加	应交流转税额	1%、4%	

2) 企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司及子公司	25%	

3) 房产税

房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

4) 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

(四) 企业合并及合并财务报表

子公司情况

1) 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
苏州太湖华城房地产开发有限公司	控股子公司	苏州	房地产开发经营	210 万美元	陈颂菊	房地产开发经营等
太仓中茵科教置业有限公司	控股子公司	太仓	房地产开发经营	5000 万元	许华	房地产开发经营等
苏州市置业房地产开发有限公司	全资子公司	苏州	房地产开发经营	13000 万元	许华	房地产开发经营等

子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
苏州太湖华城房地产开发有限公司	75	75	2966 万元		是
太仓中茵科教置业有限公司	60	60	2733 万元		是
苏州市置业房地产开发有限公司	100	100	23381 万元		是
子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	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	备注
苏州太湖华城房地产开发有限公司	中外合资	60828918-0	3,360,786.61		
太仓中茵科教置业有限公司	有限公司	76150735-9	25,299,382.07		
苏州市置业房地产开发有限公司	有限公司	13771824-0			

2) 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
苏州华锐置业有限公司	全资子公司	苏州	房地产开发经营	5300 万元	张雷	房地产开发经营等
子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并	
苏州华锐置业有限公司	100	100	5976 万元		是	
子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	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	备注	
苏州华锐置业有限公司	有限公司	74247032-7				

(五) 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
现金			77,427.36			36,330.05
其中：人民币	77,427.36		77,427.36	36,330.05		36,330.05
银行存款			58,884,643.96			36,756,559.29
其中：人民币	58,884,214.28		58,884,214.28	36,756,559.29		36,756,559.29
美元	64.88	6.6227	429.68			
其他货币资金			2,548,042.92			1,442,769.62
其中：人民币	2,548,042.92		2,548,042.92	1,442,769.62		1,442,769.62

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
合 计			61,510,114.24			38,235,658.96

截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

年末账面余额比年初账面余额增加 60.87%，增加额 2,327.45 万元，主要是新华苑四期和宝应白田雅苑三期预售收取房款。

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下：

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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					
其中：销售货款	559,254.00	100.00	275,976.00	49.35	283,278.00
组合小计	559,254.00	100.00	275,976.00	49.35	283,278.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	559,254.00	100.00	275,976.00	49.35	283,278.00
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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					
其中：销售货款	559,254.00	100.00	272,325.00	48.69	286,929.00
组合小计	559,254.00	100.00	272,325.00	48.69	286,929.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	559,254.00	100.00	272,325.00	48.69	286,929.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额

1 年以内				
1-2 年				
2-3 年	18,255.00	3.26%	5,476.50	12,778.50
3 年以上	540,999.00	96.74%	270,499.50	270,499.50
合 计	559,254.00	100.00%	275,976.00	283,278.00
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内				
1-2 年	18,255.00	3.26%	1,825.50	16,429.50
2-3 年				
3 年以上	540,999.00	96.74%	270,499.50	270,499.50
合 计	559,254.00	100.00%	272,325.00	286,929.00

(2) 本报告期应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联单位欠款。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	48,154,053.91	94.53%		48,154,053.91
1-2 年	1,650,000.00	3.24%		1,650,000.00
2-3 年	54,000.00	0.11%		54,000.00
3 年以上	1,082,824.00	2.12%	352,824.00	730,000.00
合 计	50,940,877.91	100.00%	352,824.00	50,588,053.91
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	1,650,000.00	49.42%		1,650,000.00
1-2 年	54,000.00	1.62%		54,000.00
2-3 年	1,092,000.00	32.71%		1,092,000.00
3 年以上	542,824.00	16.25%	352,824.00	190,000.00
合 计	3,338,824.00	100.00%	352,824.00	2,986,000.00

年末账面余额比年初账面余额增加 1,594.17%，增加额 4,760.21 万元，主要是宝应白田雅苑三期及昆山光华娱乐城项目未完工，支付工程款项所致。

(2) 年末预付款项前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	年末账面余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付时间	未结算原因
无锡市神扬建筑工程有限公司	工程承包商	20,762,407.40	40.76	2010 年	宝应白田雅苑工程款
五洋建设集团股份有限公司	工程承包商	13,000,000.00	25.52	2010 年	昆山光华娱乐城工程款
苏州市中坚基础工程有限责任公司	工程承包商	4,991,000.00	9.80	2010 年	昆山光华娱乐城工程款
江阴一建建设有限公司苏州分公司	工程承包商	3,908,715.88	7.67	2010 年	新华苑四期工程款
江苏天宇建设工程公司	工程承包商	2,800,000.00	5.50	2010 年	宝应白田雅苑工程款
合 计		45,462,123.28	89.25		

(3) 年末单独进行减值测试的预付款项坏账准备计提情况:

预付款项内容	年末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
福马建筑装饰	100,000.00	100,000.00	100%	无法收回
洪正海	50,000.00	50,000.00	100%	无法收回
市圣达消防器材总汇	36,824.00	36,824.00	100%	无法收回
市旭日土石方(苏州建联安装有限公司)	160,000.00	160,000.00	100%	无法收回
园区立达电梯工程有限公司	6,000.00	6,000.00	100%	无法收回
合 计	352,824.00	352,824.00		

(4) 本报告期预付款项中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联单位款项。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下:

类别	年末账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中: 其他款项	4,511,056.51	94.91	1,204,838.09	26.71	3,306,218.42
组合小计	4,511,056.51	94.91	1,204,838.09	26.71	3,306,218.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	241,937.49	5.09	241,937.49	100.00	

合 计	4,752,994.00	100.00	1,446,775.58	30.44	3,306,218.42
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：其他款项	12,244,661.00	98.06	1,552,055.10	12.68	10,692,605.90
组合小计	12,244,661.00	98.06	1,552,055.10	12.68	10,692,605.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	241,937.49	1.94	241,937.49	100.00	
合 计	12,486,598.49	100.00	1,793,992.59	14.37	10,692,605.90

年末账面余额比年初账面余额减少 61.94%，减少额 773.36 万元，主要是收回太仓市城厢镇政府代建工程款 400 万元、章进海及苏州市宝利龙建筑材料有限公司往来款结算 284 万元所致。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	905,368.76	20.07%	45,268.44	860,100.32
1—2 年	565,360.12	12.53%	56,536.01	508,824.11
2—3 年	2,085,650.90	46.24%	625,695.27	1,459,955.63
3 年以上	954,676.73	21.16%	477,338.37	477,338.36
合 计	4,511,056.51	100.00%	1,204,838.09	3,306,218.42
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	3,374,397.43	27.56%	168,719.87	3,205,677.56
1—2 年	7,604,586.84	62.10%	760,458.68	6,844,128.16
2—3 年	49,809.10	0.41%	14,942.73	34,866.37
3 年以上	1,215,867.63	9.93%	607,933.82	607,933.81
合 计	12,244,661.00	100.00%	1,552,055.10	10,692,605.90

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	年末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由

其他应收款内容	年末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
苏州市中级人民法院	11,657.00	11,657.00	100.00%	无法收回
阿标	76,047.99	76,047.99	100.00%	无法收回
上海西莱克斯瑞姆商贸公司	154,232.50	154,232.50	100.00%	无法收回
合 计	241,937.49	241,937.49		

(2) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联单位欠款。

(3) 年末较大金额的其他应收款列示如下：

单位名称	款项内容	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
太仓市城厢镇财政分局	代垫工程款	2,003,911.18	2-3 年	42.16
苏州市房产管理局共用部位设施维修基金专户	三香广场维修基金	524,646.00	1 年以内	11.04
苏州市住房置业担保有限公司	保证金	409,050.00	3 年以上	8.61
合 计		2,937,607.18		61.81

5. 存货

(1) 存货分类列示如下：

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	10,791.00		10,791.00	10,791.00		10,791.00
开发产品	179,564,970.40		179,564,970.40	221,310,682.69		221,310,682.69
开发成本	129,957,458.29		129,957,458.29	76,872,061.34		76,872,061.34
合 计	309,533,219.69		309,533,219.69	298,193,535.03		298,193,535.03

开发产品年末账面余额较年初账面余额减少主要原因：三香广场、宝应白田雅苑一、二期及开元大厦二期销售成本结转；开发成本年末账面余额较年初增加主要原因：新华苑四期、宝应白田雅苑三期及昆山光华娱乐城一期项目建造成本增加。

(2) 开发成本明细列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末账面余额	年初账面余额
新华苑四期	2009 年	2011 年	4,134 万元	22,041,430.74	8,471,167.47
宝应白田雅苑三期[1]	2009 年	2011 年	5,500 万元	41,513,760.18	24,569,471.30
宝应白田雅苑商业[2]			规划中	7,598,599.06	7,440,966.38

昆山光华娱乐城一期[3]	2009 年	2012 年	30,000 万元	58,803,668.31	36,390,456.19
合 计				129,957,458.29	76,872,061.34

注[1]: 宝应白田雅苑三期项目开发成本年末账面余额中利息资本化金额 1,690,423.29 元;

注[2]: 宝应白田雅苑商业项目开发成本年末账面余额中利息资本化金额 26,409.81 元;

注[3]: 昆山光华娱乐城一期项目开发成本年末账面余额中利息资本化金额 2,683,555.56 元。

(3) 开发产品明细列示如下:

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
紫竹园三四期	2006 年	21,083,949.49	7,999,716.79		29,083,666.28
太仓市城厢镇政府代建工程	2006 年	1,558,340.75		364,498.19	1,193,842.56
三香广场[3]	2005 年	30,120,414.05	490,000.00	10,088,511.08	20,521,902.97
宝应白田雅苑一、二期[1]	2009 年	25,182,544.91	135,091.32	20,355,850.49	4,961,785.74
开元大厦二期[2]	2009 年	143,365,433.49	374,629.67	19,936,290.31	123,803,772.85
合 计		221,310,682.69	8,999,437.78	50,745,150.07	179,564,970.40

注[1]: 宝应白田雅苑一、二期项目利息资本化总额为 3,723,720.00 元, 年末开发产品成本中利息资本化余额为 85,328.64 元;

注[2]: 开元大厦二期项目利息资本化总额为 5,691,015.00 元, 年末开发产品成本中利息资本化余额为 2,850,408.46 元; 出租办公用房面积 1,045.18 平方米, 出租开发产品的成本 6,109,798.27 元。

注[3]: 三香广场已出租面积 1,231.67 平方米, 出租开发产品的成本 5,047,756.11 元。

6. 可供出售金融资产

可供出售金融资产分项列示如下:

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售金融资产	23,379,610.40	19,425,705.70
减: 可供出售金融资产减值准备		
净 额	23,379,610.40	19,425,705.70

公司持有航空动力股票(代码: 600893) 747,430 股, 已于 2008 年 11 月 20 日完成

股权分置改革，可上市交易时间为 2009 年 11 月 30 日，本资产所有权受限情况说明见本注释第（十三）项。

7. 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额	年末账面余额
苏州工业园区职业技术学院[1]	成本法	30,718,780.06	30,718,780.06		30,718,780.06
吉林省敖东药业有限责任公司[2]	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
太仓中茵建设投资有限公司[3]	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
合计		35,718,780.06	35,718,780.06		35,718,780.06
被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
苏州工业园区职业技术学院	29.58	29.58			
吉林省敖东药业有限责任公司	18.00	18.00	2,000,000.00		
太仓中茵建设投资有限公司	30.00	定额回报			
合计			2,000,000.00		

注[1]：该学校属民办教育性质，按照国家及江苏省有关规定，分配利润受到限制，故公司对此投资采用成本法核算。

注[2]：该公司财务状况恶化，实际已歇业，故全额计提减值准备。

注[3]：根据本公司控股子公司太仓中茵科教置业有限公司与太仓中茵建设投资有限公司另一股东浙江省建设投资集团有限公司签署的合同约定：太仓中茵科教置业有限公司只获取所开发的“江苏省太仓市新城区 A 地块住宅 BT 工程项目”规定的固定回报，无权主张其他任何权益，也不承担被投资公司的债权债务，该被投资公司由浙江省建设投资集团有限公司承包经营。故太仓中茵科教置业有限公司对上述投资采用成本法核算。

8. 固定资产

固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、固定资产原价合计	2,166,256.00	850,706.00	214,709.00	2,802,253.00

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
1、运输设备	1,718,212.00	761,827.00	214,709.00	2,265,330.00
2、办公及其他设备	448,044.00	88,879.00		536,923.00
二、累计折旧合计	1,051,317.98	238,309.10	193,238.10	1,096,388.98
1、运输设备	732,846.00	193,866.52	193,238.10	733,474.42
2、办公及其他设备	318,471.98	44,442.58		362,914.56
三、固定资产净值合计	1,114,938.02			1,705,864.02
1、运输设备	985,366.00			1,531,855.58
2、办公及其他设备	129,572.02			174,008.44
四、固定资产减值准备累计金额合计				
1、运输设备				
2、办公及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	1,114,938.02			1,705,864.02
1、运输设备	985,366.00			1,531,855.58
2、办公及其他设备	129,572.02			174,008.44

本年计提的折旧额为 238,309.10 元。

9. 在建工程

在建工程分项列示如下：

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	减值准备	账面净额	金额	减值准备	账面净额
紫竹园会所				381,659.20		381,659.20
合计				381,659.20		381,659.20

10. 无形资产

(1) 无形资产情况明细列示：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	1,165,249.20			1,165,249.20
1、大上海高尔夫会员卡	280,000.00			280,000.00
2、苏州三阳高尔夫会员卡	765,349.20			765,349.20
3、太湖水星游艇俱乐部入会费	110,000.00			110,000.00
4、金蝶软件	9,900.00			9,900.00
二、无形资产累计摊销额合计	166,239.85	11,024.58		177,264.43

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
1、大上海高尔夫会员卡	38,500.11	14,000.04		52,500.15
2、苏州三阳高尔夫会员卡	105,235.64	-10,537.92		94,697.72
3、太湖水星游艇俱乐部入会费	14,666.60	5,499.96		20,166.56
4、金蝶软件	7,837.50	2,062.50		9,900.00
三、无形资产账面净值合计	999,009.35			987,984.77
1、大上海高尔夫会员卡	241,499.89			227,499.85
2、苏州三阳高尔夫会员卡	660,113.56			670,651.48
3、太湖水星游艇俱乐部入会费	95,333.40			89,833.44
4、金蝶软件	2,062.50			
四、无形资产减值准备累计金额合计	445,349.20			445,349.20
1、大上海高尔夫会员卡				
2、苏州三阳高尔夫会员卡[1]	445,349.20			445,349.20
3、太湖水星游艇俱乐部入会费				
4、金蝶软件				
五、无形资产账面价值合计	553,660.15			542,635.57
1、大上海高尔夫会员卡	241,499.89			227,499.85
2、苏州三阳高尔夫会员卡	214,764.36			225,302.28
3、太湖水星游艇俱乐部入会费	95,333.40			89,833.44
4、金蝶软件	2,062.50			

(2) 本年合计摊销额为 11,024.58 元。

11. 递延所得税资产与递延所得税负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末账面余额		年初账面余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
因计提坏账准备引起的资产价值低于计税基础	2,075,575.58	518,893.90	2,419,141.59	604,785.41
因长期股权投资减值引起的资产价值低于计税基础	2,000,000.00	500,000.00	2,000,000.00	500,000.00
因无形资产减值引起的资产价值低于计税基础	445,349.20	111,337.30	445,349.20	111,337.30

合 计	4,520,924.78	1,130,231.20	4,864,490.79	1,216,122.71
项 目	年末账面余额		年初账面余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	22,043,149.40	5,510,787.36	18,089,244.70	4,522,311.18
非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异	25,694,759.91	6,423,689.98	30,738,144.81	7,684,536.21
合 计	47,737,909.31	11,934,477.34	48,827,389.51	12,206,847.39

12. 资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	2,419,141.59	-343,566.01			2,075,575.58
长期股权投资减值准备	2,000,000.00				2,000,000.00
无形资产减值准备	445,349.20				445,349.20
合 计	4,864,490.79	-343,566.01			4,520,924.78

13. 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产明细如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额	资产所有权受限制的原因
一、用于担保的资产					
开发成本-昆山光华娱乐城一期[1]		58,803,668.31		58,803,668.31	抵押借款
开发成本-宝应白田雅苑三期[2]	24,569,471.30	16,944,288.88		41,513,760.18	抵押借款
开发成本-宝应白田雅苑商业[2]	7,440,966.38	157,632.68		7,598,599.06	抵押借款
二、其他原因造成所有权受到限制的资产					
被冻结的子公司股权[3]	55,876,500.00		55,876,500.00		
被冻结的可供出售金融资产	19,425,705.70	3,953,904.70		23,379,610.40	见附注七.(一)

注[1]：苏州市置业房地产开发有限公司 2010 年 6 月 25 日向苏州信托有限公司借

款 4,000 万元（到期日 2012 年 3 月 25 日），用于昆山分公司昆山光华娱乐城一期项目，以苏州市置业房地产开发有限公司昆山分公司的昆国用（2010）第 12010111053 国有土地使用权（土地使用权面积 30,000 平方米）提供抵押担保。

注[2]：该项借款以土地使用权证号为宝国用（2008）第 4272 号，用地面积 23,328 平方米的土地使用权以及土地使用权证号为宝国用（2006）第 0560 号，地块部分面积 7,875 平方米的土地使用权设置抵押。

注[3]：依吉林省高级人民法院（以下简称“吉林高院”）2006 年 11 月 15 日民事裁定书(2006)吉民二初字第 49 号、(2006)吉民二初字第 49-2 号裁定，因本公司欠中国信达资产管理公司长春办事处（以下简称“信达长春办”）逾期贷款 5,587.65 万元（其中本金 3,000 万元，利息额 2,587.65 万元），法院裁定冻结本公司所持有的苏州市置业房地产开发有限公司的价值相当于人民币 5,587.65 万元的股权，冻结期一年；2007 年 11 月 12 日裁定，继续冻结本公司所持有的上述股权，期限一年；2008 年 11 月 11 日裁定，继续冻结本公司所持有的上述股权，期限一年；2009 年 11 月 10 日裁定，继续冻结本公司所持有的上述股权，期限一年。2010 年 3 月 29 日，本公司收到吉林高院（2006）吉民二初字第 49-4 号《民事裁定书》，有关信达长春办诉本公司、吉林省大禹国际房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，信达长春办于 2010 年 3 月 17 日向吉林高院提出撤诉申请。吉林高院裁定准许信达长春办撤回起诉，并解除对本公司所持有的全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司的价值相当于人民币 5,587.65 万元股权的冻结。

14. 短期借款

（1）短期借款明细项目列示如下：

借款类别	年末账面余额	年初账面余额	备注
抵押借款	20,000,000.00	18,000,000.00	抵押情况见本附注第(十三)项“注[2]”
保证借款	4,894,923.29	16,074,923.29	
合计	24,894,923.29	34,074,923.29	

（2）逾期借款明细如下：

贷款单位	借款金额	借款利率	借款资金用途	未按期还款原因	预计还款期
吉林省信托投资公司	4,894,923.29		周转	经营不善	尚无明确计划
合计	4,894,923.29				

(3) 年末账面余额比年初账面余额减少 918.00 万元，原因：A. 本年新增抵押借款 200 万元；B. 工行绿园支行借款归还 1,118 万元。

15. 应付票据

种类	年末账面余额	年初账面余额	备注
银行承兑汇票	1,100,000.00		
合计	1,100,000.00		

16. 应付账款

(1) 年末账面余额比年初账面余额减少 64.97%，减少额 3,756.14 万元，主要是支付开元大厦二期及宝应白田雅苑一、二期应付工程款。

(2) 截至 2010 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的大额应付账款的明细如下：

供应商	金额	性质或内容	未偿还的原因
无锡市神扬建筑工程有限公司	1,585,742.00	工程款	紫竹园三四期暂估工程款
合计	1,585,742.00		

(3) 本报告期应付账款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项，其他关联单位款项见附注六.（二）。

17. 预收款项

(1) 年末账面余额比年初账面余额增加 280.92%，增加额 10,054.37 万元，主要是预收新华苑四期及宝应白田雅苑三期预售房款。

(2) 截至 2010 年 12 月 31 止，无账龄超过一年的大额预收款项。

(3) 本报告期预收款项中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联单位的款项。

(4) 预收款项中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末账面余额	年初账面余额	竣工(预计竣工)时间
开元大厦二期	1,060,758.00	7,440,397.00	2009 年
新华苑四期	50,631,165.00	15,395,906.72	2011 年
宝应白田雅苑一、二期	881,139.00	12,934,434.00	2009 年
宝应白田雅苑三期	82,741,366.00		2011 年
三香广场	1,000,000.00		2005 年
太仓市城厢镇政府代建工程	20,000.00	20,000.00	2006 年
合计	136,334,428.00	35,790,737.72	

18. 应付职工薪酬

应付职工薪酬明细如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴		6,179,104.16	6,109,436.06	69,668.10
职工福利费		584,325.63	584,325.63	
社会保险费	14,891.02	884,723.81	904,871.34	-5,256.51
其中：医疗保险费[1]	-5,136.48	266,978.65	267,098.68	-5,256.51
基本养老保险费	20,027.50	526,841.73	546,869.23	
失业保险费		52,253.03	52,253.03	
工伤保险费		13,414.60	13,414.60	
生育保险费		25,235.80	25,235.80	
住房公积金		226,364.00	226,364.00	
工会经费和职工教育经费		86,758.13	86,758.13	
合计	14,891.02	7,961,275.73	7,911,755.16	64,411.59

注[1]：母公司医疗保险费当月预缴下月。

19. 应交税费

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	预交	应交	合计	预交	应交	合计
营业税	-6,066,142.44	669,085.70	-5,397,056.74	-365,392.25	1,616,952.76	1,251,560.51
企业所得税	-1,733,906.82	19,300,222.42	17,566,315.60	-146,156.90	20,013,791.69	19,867,634.79
城市维护建设税	-302,557.15	35,042.98	-267,514.17	-18,269.62	89,118.87	70,849.25
土地使用税		50,866.66	50,866.66		132,725.03	132,725.03
土地增值税	-3,988,458.02	9,600,814.84	5,612,356.82	-169,999.10	5,455,619.36	5,285,620.26
个人所得税		29,863.85	29,863.85		37,059.12	37,059.12
教育费附加	-260,938.82	5,617.17	-255,321.65	-14,616.20	64,960.29	50,344.09
其他	-51,347.41	13,696.50	-37,650.91	-62,430.40	611.27	-61,819.13
合计	-12,403,350.66	29,705,210.12	17,301,859.46	-776,864.47	27,410,838.39	26,633,973.92

年末账面余额较年初账面余额减少主要原因系宝应白田雅苑三期、新华苑四期预收房款而预交相应的税费。

20. 应付利息

应付利息明细列示如下：

项目	年末账面余额	年初账面余额
短期借款应付利息	6,183,514.49	6,183,514.49
合计	6,183,514.49	6,183,514.49

年末账面余额为应付吉林省信托投资公司利息 6,183,514.49 元逾期借款利息。

21. 其他应付款

(1) 本报告期其他应付款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项，其他关联单位款项见附注六.（二）。

(2) 金额较大的其他应付款明细列示如下：

项目	年末账面余额	性质或内容
滁州安邦聚合高科有限公司	54,758,440.48	借款
太仓中茵建设投资有限公司	2,000,000.00	往来款
韩广彦	1,000,000.00	订金
合计	57,758,440.48	

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款的明细如下：

项目	年末账面余额	性质或内容	未偿还的原因
滁州安邦聚合高科有限公司	54,758,440.48	[1]	经营不善
太仓中茵建设投资有限公司	2,000,000.00	往来款	未结算
韩广彦	1,000,000.00	订金	未结算
合计	57,758,440.48		

注[1]: 公司 2009 年将对中国信达资产管理公司的借款本金及利息转入其他应付款，是根据中国信达资产管理公司长春办事处与吉林省国华矿业有限责任公司及吉林省国华矿业有限责任公司与滁州安邦聚合高科有限公司签订的债权转让协议，债权人中国信达资产管理公司变更为滁州安邦聚合高科有限公司，其中债务本金 30,000,000.00 元，利息 40,758,440.48 元，本息合计 70,758,440.48 元。截至 2010 年 12 月 31 日止，公司已归还债务 16,000,000.00 元。

22. 预计负债

种类	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
对外提供担保	9,320,000.00	360,000.00		9,680,000.00

合 计	9,320,000.00	360,000.00		9,680,000.00
-----	--------------	------------	--	--------------

对外提供担保预计负债详见本附注七.（一）诉讼事项。

23. 长期借款

（1）长期借款分类：

借款类别	年末账面余额	年初账面余额
抵押借款	40,000,000.00	
合计	40,000,000.00	

抵押情况见本附注第（十三）项“注[1]”。

（2）长期借款明细：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率（%）	年末账面余额	年初账面余额
苏州信托有限公司	2010-6-25	2012-3-25	13.50	40,000,000.00	
合计				40,000,000.00	

24. 股本

（1）本年股本变动情况如下：

股份类别	年初账面余额		本期增减					年末账面余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一、有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股	23,136,348	13.65%						23,136,348	13.65%
3. 其他内资持股	132,000	0.08%						132,000	0.08%
其中：境内非国有法人持股	132,000	0.08%						132,000	0.08%
境内自然人持股									
4. 境外持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	23,268,348	13.73%						23,268,348	13.73%
二、无限售条件股份									
1 人民币普通股	146,238,131	86.27%						146,238,131	86.27%
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									

股份类别	年初账面余额		本期增减					年末账面余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
4. 其他									
无限售条件股份合计	146,238,131	86.27%						146,238,131	86.27%
股份总数	169,506,479	100.00%						169,506,479	100.00%

25. 资本公积

本年资本公积变动情况如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
股本溢价	375,665.30			375,665.30
其他资本公积	111,106,543.22	2,965,428.52		114,071,971.74
合计	111,482,208.52	2,965,428.52		114,447,637.04

本年增加额系本公司持有的可供出售金融资产（航空动力股票）年末按公允价值调整的差额。

26. 盈余公积

本年盈余公积变动情况如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
法定盈余公积	3,215,891.69			3,215,891.69
合计	3,215,891.69			3,215,891.69

27. 未分配利润

未分配利润增减变动情况如下：

项目	本年数	上年数
上年年末未分配利润	-162,021,230.83	-180,556,341.54
加：年初未分配利润调整数（调减“-”）		
本年年初未分配利润	-162,021,230.83	-180,556,341.54
加：本年归属于母公司所有者的净利润	2,237,807.47	18,535,110.71
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

项目	本年数	上年数
年末未分配利润	-159,783,423.36	-162,021,230.83

28. 营业收入、营业成本

营业收入、营业成本明细如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
营业收入	79,462,723.89	320,925,310.24
其中：主营业务收入	74,298,027.00	315,633,670.00
其他业务收入	5,164,696.89	5,291,640.24
营业成本	53,611,226.20	268,273,512.56
其中：主营业务成本	49,832,726.20	264,472,959.67
其他业务成本	3,778,500.00	3,800,552.89

本年发生额下降主要是存量房销售减少且新开发项目尚未实现销售；上述主营业务收入均为发生在江苏地区的房地产销售收入，其他业务收入为房屋租赁收入。

29. 营业税金及附加

税 种	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	3,880,470.46	16,134,848.38	见附注三.1
城建税	231,431.83	808,364.23	
教育费附加	113,206.89	641,585.95	
土地增值税	4,809,432.10	9,764,088.88	
其他	165,695.63	133,020.00	
合计	9,200,236.91	27,481,907.44	

本年发生额比上年发生额减少主要系销售减少，相应营业税金及附加减少。

30. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资及附加	221,478.70	107,156.00
代理服务费	1,177,167.22	2,513,138.00
广告及业务宣传费	951,591.00	184,071.40
其他	856,924.22	324,168.36
合计	3,207,161.14	3,128,533.76

31. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资及附加	4,409,139.68	4,215,513.98
差旅费	424,893.03	906,642.94
办公费	131,027.75	298,251.54
中介机构费	609,472.00	1,593,108.00
董事会费	145,957.19	314,405.09
汽车费用	171,616.04	439,706.13
税金	369,492.84	62,220.22
业务招待费	669,486.40	519,725.90
房租及物业管理费	389,560.00	544,968.00
其他	499,289.12	1,316,662.32
合计	7,819,934.05	10,211,204.12

32. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	320,394.11	7,006,574.66
利息收入（负数列示）	-165,645.31	-90,100.80
汇兑损失	88.52	
金融机构手续费	37,926.50	36,678.66
合计	192,763.82	6,953,152.52

本年发生额比上年发生额减少主要为利息支出减少，主要原因系应付中国信达资产管理公司借款及利息转滁州安邦聚合高科有限公司而停止计息。

33. 投资收益

投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		75,490.43
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		19,310,861.87
合计		19,386,352.30

上年发生额系出售股票交通银行收益及交通银行持有期间的现金股利收入。

34. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-343,566.01	-5,284,372.48
存货跌价损失		-1,737,138.38
合计	-343,566.01	-7,021,510.86

本年发生额比上年发生额变化主要原因：上年转回预付款项坏账准备 4,800,000.00 元，转回存货跌价准备 1,737,138.38 元。

35. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
无法支付款项	222,577.36	31,500.00	222,577.36
政府补助		53,423.15	
其他	155,528.93	3,025.77	155,528.93
合计	378,106.29	87,948.92	378,106.29

政府补助明细列示如下：

项目	本年发生额	上年发生额	备注
政府代建工程税收补贴		53,423.15	
合计		53,423.15	

36. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	1,470.90		1,470.90
其中：固定资产处置损失	1,470.90		1,470.90
罚款、滞纳金	308,730.05	298,148.09	308,730.05
对外捐赠	320,000.00	80,000.00	320,000.00
预计对外担保损失	360,000.00	360,000.00	360,000.00
其他	446,596.81	471,207.00	446,596.81
合计	1,436,797.76	1,209,355.09	1,436,797.76

37. 所得税费用

所得税费用（收益）的组成

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

按税法及相关规定计算的当期所得税	4,069,185.17	13,458,516.25
递延所得税调整	-1,174,954.72	-2,282,859.07
合计	2,894,230.45	11,175,657.18

38.基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

1) 计算结果

报告期利润	本年数		上年数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	0.0132	0.0132	0.1093	0.1093
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.0187	0.0187	-0.0221	-0.0221

2) 每股收益的计算过程

项目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	2,237,807.47	18,535,110.71
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	-929,614.24	22,276,845.32
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	3,167,421.71	-3,741,734.61
年初股份总数	4	169,506,479.00	169,506,479.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份	7		

项目	序号	本年数	上年数
起至报告期年末的月份数	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6\times 7 \div 11-8\times 9 \div 11-10$	169,506,479.00	169,506,479.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13	169,506,479.00	169,506,479.00
基本每股收益（I）	$14=1 \div 13$	0.0132	0.1093
基本每股收益（II）	$15=3 \div 12$	0.0187	-0.0221
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18)\times (100\%-17)] \div (13+19)$	0.0132	0.1093
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18)\times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.0187	-0.0221

（1）基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的

累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

39.其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	3,953,904.70	12,271,622.43
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	988,476.18	3,067,905.61
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		8,518,148.99
合 计	2,965,428.52	685,567.83

40.现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款	3,074,251.54	34,035,000.00
收回担保保证金		1,000,000.00
其他	213,417.24	872,705.67
合计	3,287,668.78	35,907,705.67

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
----	------	------

往来款	6,238,826.77	37,071,105.63
支付销售费用及管理费用	4,680,498.14	7,567,201.62
其他	957,772.67	2,380,205.81
合计	11,877,097.58	47,018,513.06

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到关联单位往来款		1,000,000.00
合计		1,000,000.00

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付滁州安邦聚合高科有限公司欠款	6,000,000.00	
合计	6,000,000.00	

41. 现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,822,045.86	18,987,799.65
加：资产减值准备	-343,566.01	-7,021,510.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	238,309.10	231,274.38
无形资产摊销	11,024.58	62,717.52
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）	1,470.90	
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）	320,482.63	7,006,574.66
投资损失（收益以“-”号填列）		-19,386,352.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	85,891.51	3,242,359.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,260,846.23	-5,525,218.90
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,467,992.36	136,051,201.47

补充资料	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-57,061,313.12	-37,870,411.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	69,073,725.71	-63,022,656.60
其他（预计负债）	360,000.00	360,000.00
经营活动产生的现金流量净额	3,779,232.57	33,115,777.80
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：		
现金的年末余额	61,510,114.24	38,235,658.96
减：现金的年初余额	38,235,658.96	45,274,039.52
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	23,274,455.28	-7,038,380.56

（2）现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
一、现金	61,510,114.24	38,235,658.96
其中：库存现金	77,427.36	36,330.05
可随时用于支付的银行存款	58,884,643.96	36,756,559.29
可随时用于支付的其他货币资金	2,548,042.92	1,442,769.62
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	61,510,114.24	38,235,658.96

（六）关联方关系及其交易

1、 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比

							(%)	例 (%)
江苏开元资产管理有限 公司	有限公司	南京市白下 区建邺路 100 号	顾晓冲	投资与 资产管 理	5883 万元	69446730-9	13.65	13.65

南方传媒集团持有南方控股 100% 股权，南方控股持有上海泰泓投资管理有限公司（以下简称“上海泰泓”）51% 股权，上海泰泓持有开元资产 49% 股权，南方控股直接持有开元资产 9% 股权，南方传媒集团为本公司的最终控制方。

2. 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注四“企业合并及合并财务报表”。

3. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
苏州市光华实业（集团）有限公司	本公司第二大股东新时代教育发展有限责任公司之控股股东	71747345-4
苏州工业园区职业技术学院	本公司参股公司	46695686-4
太仓中茵建设投资有限公司	本公司控股子公司太仓中茵科教置业有限公司之参股公司	79087780-X

2、 关联方往来款项余额

关联方名称	项目名称	年末账面余额	年初账面余额
苏州工业园区职业技术学院	应付账款		120,000.00
太仓中茵建设投资有限公司	其他应付款	2,000,000.00	2,000,000.00
苏州市光华实业（集团）有限公司	其他应付款		1,175.00

(七)或有事项

1、 诉讼事项

2000年3月17日至6月9日间，珠海白山不锈钢制品有限公司（以下简称“白山不锈钢”）与中国银行珠海市平沙支行签订了六份借款合同，借款总金额为1,100万元，借款利率为月利率0.53625%，本公司为前述借款提供连带责任担保。因白山不锈钢到期不能履行还款义务，中国银行珠海市平沙支行将其诉至广东省珠海市中级人民法院（以下简称“珠海中院”）。

2001年12月5日，珠海中院就白山不锈钢与中国银行珠海市平沙支行借款纠纷一案作出“（2001）珠法经初字第125号”民事判决书，判决本公司对白山不锈钢截止2001年6

月20日尚未偿还的借款本息承担连带清偿责任，珠海中院判决白山不锈钢需偿还本金及利息合计1,101万元，其中借款本金总额为1,100万元。随后，珠海中院查封了白山不锈钢的原材料、半成品、产成品、厂房、商住楼及住宅等资产。

2003年9月，珠海中院委托拍卖公司拍卖了白山不锈钢被查封的资产，拍卖所得扣除相关费用及优先支付款项后的余款为555.66万元，期间，珠海中院作出“（2002）珠中法执恢字第208-1号”民事裁定书，将申请执行人由中国银行珠海市平沙支行变更为中国信达资产管理公司广州办事处。珠海中院先后将上述执行款项555.66万元支付给中国银行珠海市平沙支行300万元及中国信达资产管理公司广州办事处255.66万元。随后，由于白山不锈钢无其他可供执行的财产，珠海中院作出了中止执行的裁定。

2010年3月，公司收到珠海中院“（2003）珠中法恢执字第42号之三”执行裁定书、“（2003）珠法恢执字第42号之三”协助执行通知书，裁定如下：查封、冻结、提取被执行人吉林光华控股集团股份有限公司（原吉林轻工集团股份有限公司）的动产、不动产、银行存款及其他财产权益；查封、冻结、提取的财产价值以人民币16,167,873.69元为限。2009年11月5日，珠海中院冻结了公司证券账户下持有的航空动力股票（证券代码：600893）747,430股及孳息（指送股、转增股、现金红利），冻结期限为两年，从2009年11月5日至2011年11月4日止。

2010年3月12日，珠海中院作出“（2002）珠中法执恢字第208-2号”恢复执行通知书，告知本公司该院决定恢复中国信达资产管理公司广州办事处依据“（2001）珠法经初字第125号”民事判决书申请执行白山不锈钢借款合同纠纷一案的执行。

公司认为：珠海中院做出（2003）珠中法恢执字第 42 号之三《执行裁定书》的时间是 2009 年 11 月 4 日，公司证券账户名下的航空动力股票于 2009 年 11 月 5 日就已被冻结，但公司直至 2010 年 3 月 17 日方才收到来自珠海中院的相关法律文件及通知，且该裁定对公司财产有超额查封之嫌。鉴于此，公司已向珠海中院提出正式书面异议。

2010 年 12 月 21 日，珠海中院做出“（2010）珠中法执异字第 26 号”执行裁定书，驳回公司的异议，2010 年 12 月 28 日，公司向广东省高级人民法院（以下简称“广东高院”）提起复议申请，广东高院 2011 年 3 月 25 日以“（2011）粤高法执复字第 24 号”执行裁定书认为：珠海中院在审查本公司的执行异议过程中，仅对本公司应当承担连带责任的问题进行了审查分析，并据以裁定，对于本公司提出的其他异议理由未进行全面审

查，属于遗漏审查本公司执行异议请求，并裁定撤销（2010）珠法执异字第 26 号执行裁定，发回珠海中院对本公司的执行异议重新审查。

考虑到珠海中院已开始对本公司执行，公司将白山不锈钢已被执行的财产不足以偿还的部分债务确定为预计负债。公司暂按珠海中院判决的本息 1,101 万元，扣除已执行的金额 555.66 万元后，以白山不锈钢借款合同约定的月利率 0.53625% 作为计息依据，计算至 2010 年 12 月 31 日应计的利息，其中 2010 年度应计利息 36 万元，累计计提预计负债 968 万元。

公司截止财务报告日，尚未收到珠海中院和中国信达资产管理公司广州办事处确认的具体执行金额，该案的实际执行尚未有最终结果。

2、 为其他单位提供债务担保

1998 年 4 月 23 日，公司为大连经济技术开发区万吉房地产开发公司（以下简称“大连万吉”）向大连建行贷款 1,000 万元提供连带责任担保，贷款到期后，大连万吉无力偿还，后大连建行起诉至法院，大连市中级人民法院于 2000 年 6 月 13 日作出（2000）大经初字第 359 号民事调解书，认定本公司需对大连万吉的债务承担连带责任，并对大连万吉公司查封了相应价值的房产，2006 年 3 月 20 日大连市中级人民法院裁定中国东方资产管理公司大连办事处为本案申请执行人。根据 2008 年 1 月 16 日律师出具的法律意见书认为，申请执行人认为法院查封的资产足以抵偿该笔债务，本公司的担保责任将得到免除。

3、 土地增值税事项

按照苏地税发〔2007〕75 号《江苏省地方税务局转发《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的通知》以及苏州地税发〔2007〕111 号《转发《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的通知》的相关规定，土地增值税可以按核定征收方式进行清算，即对房地产开发企业建造的普通（标准）住宅，可按取得收入的 1% 计征土地增值税，对房地产开发企业建造的营业用房、写字楼、高级公寓、度假村、别墅等，可按取得收入的 3% 计征土地增值税；本公司纳入合并范围内子公司本期已按本税率计缴土地增值税，截止到 2010 年 6 月 30 日，以下控股子公司开发的项目已收到税务局要求按照 3% 进行核定征收的清算

结论：苏州太湖华城房地产开发有限公司开发的“紫竹园三、四期”项目；苏州市置业房地产开发有限公司开发的“三香广场”项目，太仓中茵科教置业有限公司代太仓市城厢镇政府开发的“华茵嘉园”项目。

按照国税发〔2010〕53号、苏地税发〔2010〕39号、苏州地税发〔2010〕56号和苏园地税发〔2010〕号23号文件相关规定，自2010年7月1日起，将土地增值税预征率和核定征收率调整为：普通住宅，预征率为2%，核定征收率为5%；非普通住宅、非住宅用房，预征率为3%；核定征收率为7%；对既开发建造普通住宅又开发建造其他类型房屋的，其销售收入应分别核算，否则从高按3%的预征率预征和7%的核定征收率征收。截止到2010年12月31日，控股子公司苏州市置业房地产开发有限公司宝应分公司开发的白田雅苑一、二期项目和苏州华锐置业有限公司开发的“开元大厦二期”项目尚未收到税务部门的清算结论，因此国税发〔2010〕53号、苏地税发〔2010〕39号、苏州地税发〔2010〕56号和苏园地税发〔2010〕号23号文对本公司损益影响尚不能确定。

除存在上述或有事项外，截止2010年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

(八) 重大承诺事项

截止2010年12月31日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

(九) 资产负债表日后事项

3. 第一大股东工商变更登记

2011年1月4日，南方控股受让开元资产9%股权完成工商变更登记手续，开元资产取得了江苏省工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。见附注六.(一).1。

4. 债务重组

2000年，公司向交通银行长春分行共贷款6笔，借款金额合计3,000万元人民币。2001年合同到期后，公司因经营不善，未能及时归还该笔贷款。2004年6月，交通银行长春分行将上述债权转让给信达长春办。2009年，滁州安邦聚合高科有限公司（以下简称“滁州安邦”）受让该笔债权，成为公司的实际债权人。该笔债务本金30,000,000.00

元，利息 40,758,440.48 元，本息合计 70,758,440.48 元，按滁州安邦 2009 年 12 月 20 日的催收通知，要求公司支付 1,000 万元利息，在支付该项利息后，不再对本公司所欠债务（本金 30,000,000.00 元，利息 30,758,440.48 元）计收利息，公司已于 2009 年 12 月 28 日支付了 1,000 万元利息，2010 年 9 月 6 日，公司再向滁州安邦支付了 600 万元债务，至此，尚余 54,758,440.48 元未偿还。2011 年 1 月 18 日，公司与滁州安邦签署《还款协议书》（以下简称“协议”），约定自协议签订之日起，公司在六个月内分期归还所欠款项，利息豁免条件：公司若按协议如期还款，滁州安邦则免除公司所欠债务的部分利息 15,758,440.48 元，滁州安邦承诺在公司累计归还该笔债务 55,000,000.00 元本息后，免除剩余债权，双方债权债务关系同时终止；公司若未在协议签订之日起六个月内归还所欠款项，并未得到滁州安邦认可，则公司不享受债务豁免，对公司已归还滁州安邦的款项将作为正常回收债务处理。

除存在上述资产负债表日后事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

(十)其他重要事项

1、 子公司苏州太湖华城房地产开发有限公司诉讼事项

1998 年商品川、张远因及廖运成与苏州太湖华城房地产开发有限公司（以下简称“太湖华城”）签订购买别墅合同并支付了相应款项，但原股东没有入账。该项目竣工验收合格后，双方由此产生纠纷而未实现房屋交付。该案件于 2010 年 3 月由苏州市吴中区人民法院受理，2010 年 6 月判决太湖华城于判决生效日 30 日内向上述三人交付苏州市吴中区甬直镇名人别墅（共 2 套）。太湖华城依据审查事实不清和适用法律错误为由，于 2010 年 6 月 28 日提起上诉，但根据 2010 年 12 月的二审判决，维持原判，需交付上述房产。依据 2006 年 10 月签署的《资产置换协议书》的相关条款，公司前大股东苏州市光华实业（集团）有限公司（以下简称“苏州光华”）作出了承担因太湖华城交付上述房产所产生的任何费用及赔偿责任的承诺，同意由其承担相关损失。根据 2011 年 4 月 6 日律师出具的法律意见书认为，苏州光华之承诺，合法有效，可有效保证太湖华城资产不至因上述生效判决之履行导致资产损失，不存在法律风险。

2、 以公允价值计量的资产和负债

项目	年初公允价值	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末公允价值
金融资产					
可供出售金融资产	19,425,705.70		22,043,149.40		23,379,610.40

(十一) 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下:

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中: 其他款项	14,100.00	100.00	1,405.00	9.96	12,695.00
组合小计	14,100.00	100.00	1,405.00	9.96	12,695.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,100.00	100.00	1,405.00	9.96	12,695.00
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中: 其他款项	20,051.96	100.00	1,002.60	5.00	19,049.36
组合小计	20,051.96	100.00	1,002.60	5.00	19,049.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	20,051.96	100.00	1,002.60	5.00	19,049.36

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	100.00	0.71%	5.00	95.00
1-2 年	14,000.00	99.29%	1,400.00	12,600.00

2-3 年				
3 年以上				
合 计	14,100.00	100.00%	1,405.00	12,695.00
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	20,051.96	100.00%	1,002.60	19,049.36
1-2 年				
2-3 年				
3 年以上				
合 计	20,051.96	100.00%	1,002.60	19,049.36

(2) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联单位欠款。

(二) 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额 (减少以“-”号填列)	年末账面余额
苏州市置业房地产开发有限公司	成本法	133,643,727.45	133,643,727.45		133,643,727.45
苏州太湖华城房地产开发有限公司	成本法	1,462,890.69	1,462,890.69		1,462,890.69
太仓中茵科教置业有限公司	成本法	27,023,063.63	27,023,063.63		27,023,063.63
苏州工业园区职业技术学院	成本法	30,718,780.06	30,718,780.06		30,718,780.06
吉林省敖东药业有限责任公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合计		194,848,461.83	194,848,461.83		194,848,461.83
被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
苏州市置业房地产开发有限公司	100	100			
苏州太湖华城房地产开发有限公司	75	75			
太仓中茵科教置业有限公司	60	60			
苏州工业园区职业技术学院	29.58	29.58			
吉林省敖东药业有限责任公司	18	18	2,000,000.00		
合计			2,000,000.00		

说明见附注五.（七）

（三） 投资收益

投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		75,490.43
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		19,310,861.87
合计		19,386,352.30

（四） 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,602,123.78	9,464,912.33
加：资产减值准备	402.40	-4,747.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,123.20	7,123.20
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）	320,394.11	5,898,406.38
投资损失（收益以“-”号填列）		-19,386,352.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-100.60	1,186.85
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）		83,513.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,951.96	4,024,407.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	903,866.37	-3,561,560.27
其他（预计负债）	360,000.00	360,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,004,486.34	-3,113,110.82
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本年金额	上年金额
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:		
现金的年末余额	1,719,221.45	1,557,901.90
减: 现金的年初余额	1,557,901.90	1,269,525.90
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	161,319.55	288,376.00

(十二) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”），本公司非经常性损益如下：

项目	本年发生额	备注
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,470.90	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续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	-360,000.00	预计负债
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		

项目	本年发生额	备注
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-697,220.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	-1,058,691.47	
减：所得税影响额	-72,490.35	
非经常性损益净额（影响净利润）	-986,201.12	
减：少数股东权益影响额	-56,586.88	
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	-929,614.24	
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	3,167,421.71	

2、净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	本年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.79%	0.0132	0.0132
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.54%	0.0187	0.0187

报告期利润	上年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.57%	0.1093	0.1093
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.34%	-0.0221	-0.0221

(十三) 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 4 月 20 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、总会计师签名并盖章的会计报表。
- 二、载有天健正信会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

吉林光华控股集团股份有限公司

董事长：许华

2011 年 4 月 20 日