

宜华地产股份有限公司

2010 年年度报告



二〇一一年四月二十八日

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、准确性和完整性负个别及连带责任。报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

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。

所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

公司年度财务报告已经信永中和会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

公司负责人刘绍生、主管会计工作负责人及会计机构负责人谢文贤声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节 公司基本情况简介	3
第二节 会计数据和业务数据摘要	4
第三节 股本变动及股东情况	6
第四节 董事、监事和高级管理人员	9
第五节 公司治理结构	14
第六节 股东大会情况简介	22
第七节 董事会报告	22
第八节 重要事项	35
第九节 监事会报告	39
第十节 财务报告	41
第十一节 备查文件目录	117

第一节 公司基本情况简介

一、基本情况简介

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

办公地址	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园
办公地址的邮政编码	515800
公司国际互联网网址	www.yihuarealestate.com
电子信箱	zqb@yihuarealestate.com

二、联系人和联系方式

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

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入(元)	78,917,601.35	362,469,677.00	-78.23%	493,288,925.60
利润总额(元)	15,175,733.97	132,800,513.91	-88.57%	115,719,023.22
归属于上市公司股东的净利润(元)	9,977,414.90	100,290,303.77	-90.05%	82,013,951.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	10,726,417.51	94,330,181.92	-88.63%	80,907,225.28
经营活动产生的现金流量净额(元)	-126,484,932.50	-82,170,123.26	53.93%	47,302,589.32

	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2008 年末
总资产 (元)	1,031,417,431.96	1,113,997,165.96	-7.41%	1,218,866,701.09
归属于上市公司 股东的所有者权 益 (元)	736,806,467.41	726,829,052.51	1.37%	608,293,536.22
股本 (股)	324,000,000.00	324,000,000.00	0.00%	324,000,000.00

二、 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.03	0.31	-90.32%	0.25
稀释每股收益 (元/股)	0.03	0.31	-90.32%	0.25
扣除非经常性损益后 的基本每股收益 (元/ 股)	0.03	0.29	-89.66%	0.25
加权平均净资产收益 率 (%)	1.36%	14.66%	-13.30%	14.46%
扣除非经常性损益后 的加权平均净资产收 益率 (%)	1.46%	13.85%	-12.39%	14.26%
每股经营活动产生的 现金流量净额 (元/股)	-0.3904	-0.2536	53.94%	0.1460
	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)	2.2741	2.2433	1.37%	1.8774

三、 非经常性损益项目

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-797,392.89	
所得税影响额	48,390.28	
合计	-749,002.61	-

第三节 股本变动及股东情况

一、 股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	157,035,616	48.47%				-157,035,616	-157,035,616	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%					0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%					0	0	0.00%
3、其他内资持股	157,035,616	48.47%				-157,035,616	-157,035,616	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	157,035,616	48.47%				-157,035,616	-157,035,616	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%					0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%					0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%					0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%					0	0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%					0	0	0.00%
二、无限售条件股份	166,964,384	51.53%				157,035,616	157,035,616	324,000,000	100.00%
1、人民币普通股	166,964,384	51.53%				157,035,616	157,035,616	324,000,000	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%					0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%					0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%					0	0	0.00%
三、股份总数	324,000,000	100.00%					0	324,000,000	100.00%

二、限售股份变动情况表

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
宜华企业(集团)有限公司	157,035,616	157,035,616	0	0	股权分置改革	2010年11月30日
合计	157,035,616	157,035,616	0	0	—	—

三、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

股东总数	34,784				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
宜华企业(集团)有限公司	境内非国有法人	48.48%	157,085,616	0	126,770,000
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	境内非国有法人	1.36%	4,419,419	0	0
孙天豪	境内自然人	0.40%	1,280,000	0	0
舒銮忠	境内自然人	0.37%	1,186,500	0	0
曾丽辉	境内自然人	0.31%	1,019,200	0	0
文焕述	境内自然人	0.27%	875,000	0	0
王和庆	境内自然人	0.24%	783,900	0	0
郭淑玲	境内自然人	0.23%	745,122	0	0
陈峰	境内自然人	0.20%	640,295	0	0
王永惠	境内自然人	0.20%	637,500	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		
宜华企业(集团)有限公司	157,085,616		人民币普通股		
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	4,419,419		人民币普通股		
孙天豪	1,280,000		人民币普通股		
舒銮忠	1,186,500		人民币普通股		
曾丽辉	1,019,200		人民币普通股		
文焕述	875,000		人民币普通股		
王和庆	783,900		人民币普通股		

郭淑玲	745,122	人民币普通股
陈峰	640,295	人民币普通股
王永惠	637,500	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东宜华企业(集团)有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人;未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

四、控股股东及实际控制人情况介绍

(一) 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内,公司控股股东及实际控制人未变更。

(二) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东公司名称:宜华企业(集团)有限公司

注册地:广东省汕头市澄海区莲下镇大坪工业区

法定代表人:刘绍喜

注册资本:553,950,000 元

营业执照注册号:440583000009060

组织机构代码:19316232-0

公司类型:有限责任公司

经济性质:民营

经营范围:销售:百货,针织品,工艺美术品、陶瓷制品、建筑材料、五金、交电;以自有资产除国家法律、法规禁止外的行业进行投资;自有资产租赁(经营范围中凡涉专项规定须持有效专劈证件方可经营)。

经营期限:永续经营

税务登记证号码:粤国税字 440583193162320 号

粤地税字 440515193162320 号

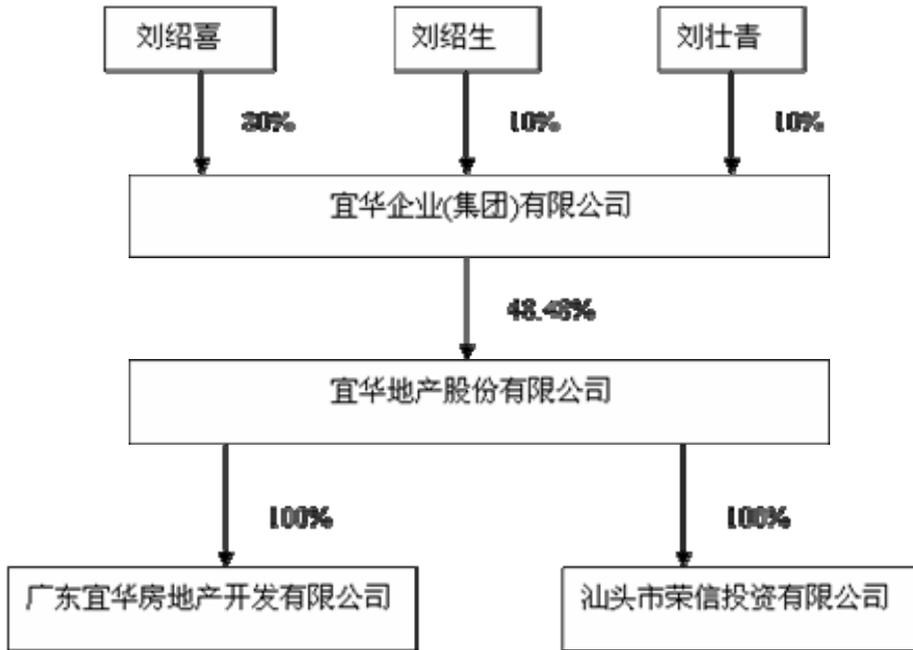
股东名称或姓名:公司股东为刘绍喜、刘绍生和刘壮青,持股比例分别为 80%、10%和 10%。

通讯地址:广东省汕头市金砂东路 52 号一国际大酒店

邮政编码:515041

联系电话:0754-88252512

(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第四节 董事、监事和高级管理人员

一、 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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
刘绍生	董事长	男	40	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	12.00	否
陈奕民	董事兼总经理	男	38	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	11.00	否
王少依	董事	女	47	2010年12	2013年12	0	0	无	0.00	是

				月 22 日	月 21 日					
郑少玲	董事	女	47	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	11.00	否
胡坚	独立董事	女	53	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	5.00	否
谭劲松	独立董事	男	45	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	5.00	否
袁胜华	独立董事	男	48	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	5.00	否
唐耀麟	监事	男	56	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	6.00	否
黄木伟	监事	男	47	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	8.00	否
陈洛涛	监事	男	45	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	7.00	否
陈建秋	副总经理	男	51	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	11.00	否
吴小懿	副总经理	女	54	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	11.00	否
谢文贤	财务总监	男	32	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 21 日	0	0	无	6.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	98.00	-

注：报告期内无股权激励情况。

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
刘绍生	董事长	14	3	11	0	0	否
陈奕民	董事兼总经理	14	3	11	0	0	否
王少依	董事	14	3	11	0	0	否
王绵远	董事	8	2	6	0	0	否
郑少玲	董事	2	1	1	0	0	否
胡坚	独立董事	14	3	11	0	0	否
谭劲松	独立董事	14	3	11	0	0	否
袁胜华	独立董事	14	3	11	0	0	否

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

三、 现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历

1、 董事会成员

刘绍生，男，1970年11月出生，中国国籍，汉族，大专学历。2000年起任广东宜华房地产开发有限公司董事长兼总经理，汕头市澄海区第六届政协常委、汕头市人大代表、澄海青协副主席、汕头市工商联副会长、澄海区工商联副会长、汕头市品牌协会副会长，汕头市光彩事业协会副会长；2007年起至今任宜华地产股份有限公司董事长。现任宜华地产股份有限公司董事长。

陈奕民，男，1972年12月出生，中国国籍，汉族，大专学历。1994年至1998年在交通银行澄海支行工作，1998年至2001年在民生银行汕头分行工作，2001年至2006年在广东省宜华木业股份有限公司工作，2007年至今任宜华地产股份有限公司副总经理、董事会秘书。现任宜华地产股份有限公司总经理。

王少依，女，1963年3月出生，中国国籍，汉族。1982年至1992年在澄海槐东家具厂工作，1992年至2005年在宜华企业（集团）有限公司任财务经理，2006年至今在广东汕头茶叶进出口公司任总经理。现任宜华地产股份有限公司董事。

郑少玲，女，1963年10月出生，中国国籍，汉族，大学学历。先后在龙湖区龙达建设总公司和广东泰安房地产集团公司任职。2008年4月至今，在宜华地产股份有限公司财务部工作。现任宜华地产股份有限公司董事、审计部经理。

胡坚，女，1957年5月出生，中国国籍，汉族。1978-1982年，北京经济学院本科生，获经济学学士学位；1982-1984年，北京大学研究生，获经济学硕士学位；1998-2005，日本中央大学研究生，获金融学博士学位。1984年至今，历任北京大学经济学院助教、讲师、副教授、教授、博士生导师。2001年5月至今，任北京大学中国金融研究中心主任。2009年6月至今，任北京市经济学总会第十一届常务理事。2005年3月至今，任中国金融学会第七届理事会常务理事。2008年11月至今，任中国人才研究会金融人才专业委员会第四届理事会副理事长。2007年9月至今任本公司独立董事。

谭劲松，男，1965年出生，中国国籍，汉族，管理学（会计学）博士，中山大学管理学院会计学教授，现任中山大学管理学院党委书记、全国会计硕士专业学位（MPAcc）教育指导委员会委员、中国审计学会理事、中国内部审计协会理事、广东省注册会计师协会常务理事。

1981-1985 年于湖南财经学院获工业财务会计学士；1987-1990 年于中国人民大学获会计学硕士；2000-2003 年于中国人民大学获管理学（会计学）博士。1985-1987 年于湖南邵阳市财会学校任教师；1990-1996 年任中山大学管理学院任教师；1996-1999 年任中山大学管理学院任会计系主任；2000-2008 年任中山大学管理学院副院长；2009 年至今任中山大学管理学院党委书记。2007 年 9 月至今任本公司独立董事。

袁胜华，男，1962 年出生，中国国籍，汉族。1980-1987 年于中国政法大学研究生院毕业，法学硕士。1987-1992 年，司法部法律出版社工作；1992-1994 年，北京对外经济律师事务所律师；1994 年至今任北京市星河律师事务所合伙人律师。2007 年 9 月至今任本公司独立董事。

2、监事会成员

唐耀麟，男，1954 年 4 月出生，中国国籍，汉族，中共党员。大学学历。先后在中国对外贸易开发集团有限公司汕头特区公司和汕头经济特区外贸云汕药业有限公司任职。2008 年 2 月至今，任宜华地产股份有限公司办公室主任。

黄木伟，男，1963 年 5 月出生，中国国籍，汉族，大专学历（1986 年 9 月—1989 年 7 月广东电大财务会计专业）。1979 年至 2001 年在澄海建筑总公司第一工程公司工作，2001 年至 2004 年在澄海立衡工程造价咨询事务所工作，2004 年起在广东宜华房地产开发有限公司工作，现任宜华地产股份有限公司工程审核部经理。

陈洛涛，男，1961 年 9 月出生，中国国籍，汉族，中共党员。原任职于汕头市第二建安总公司，2005 年 6 月至今在宜华地产工程审核部工作。

3、高级管理人员

总经理陈奕民，详见董事会成员介绍。

副总经理陈建秋，男，1959 年 7 月出生，中国国籍，汉族，大专文化。先后在澄城棉织厂、澄海乡镇企业房地产公司和乡镇企业管理局任经理、副局长，在澄海工程局任主管、副局长。2005 年至今任广东宜华房地产开发有限公司总经理。现任宜华地产股份有限公司副总经理。

副总经理吴小懿，女，1956 年 11 月出生，中国国籍，汉族，广播电视大学、经济管理专业。1992 年至 1996 年任武汉市威山房地产开发公司总经理，1996 年至 2001 年任汕头市龙光（集团）房地产开发公司副总经理，2002 年至 2005 年任广东宜华房地产开发公司总经理，2005 年至 2006 年任广东锦峰房地产开发公司总经理；现任宜华地产股份有限公司副总经理。

财务总监谢文贤，男，1978 年 11 月出生，中国国籍，汉族，大专学历，会计师中级职称，中国注册会计师、土地估价师。先后在广东省汕头市中瑞会计师事务所从事审计及资产评估工作，广东龙光集团审计监察部从事审计工作。2009 年 7 月至今，任宜华地产股份有限公司财务经理。现任公司财务总监。

四、报告期内公司董事、监事及高级管理人员变化情况

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

2、2010年8月2日，公司收到公司董事王绵远先生的书面辞职报告，王绵远先生因个人原因辞去公司第四届董事会董事职务。

上述公告刊登在2010年8月3日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

3、2010年12月1日，公司第四届董事会第三十二次会议审议通过《关于提名第五届董事会非独立董事候选人的议案》和《关于提名第五届董事会独立董事候选人的议案》，鉴于公司第四届董事会任期已届满，根据《公司章程》及相关规定，公司董事会决定提名刘绍生先生、陈奕民先生、王少依女士、郑少玲女士作为公司第五届董事会非独立董事候选人；提名胡坚女士、谭劲松先生、袁胜华先生为公司第五届董事会独立董事候选人。

上述议案已提交2010年12月22日召开的2010年第三次临时股东大会审议通过。会议决议及相关公告刊登在2010年12月23日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

4、2010年12月1日，公司第四届监事会第十五次会议审议通过《关于公司监事会换届选举的议案》，鉴于公司第四届监事会任期已届满，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，提名唐耀麟先生、黄木伟先生为公司第五届监事会股东监事候选人。

上述议案已提交2010年12月22日召开的2010年第三次临时股东大会审议通过。会议决议及相关公告刊登在2010年12月23日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

公司第五届监事会中职工代表监事已按照《公司章程》的规定产生，陈洛涛先生当选公司第五届监事会职工代表监事。会议决议及相关公告刊登在2010年12月29日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

5、2010年12月22日，公司第五届董事会第一次会议审议通过《关于选举刘绍生先生为公司第五届董事会董事长的议案》、《关于聘任陈奕民先生为公司总经理的议案》、《关于聘任陈建秋先生为公司副总经理的议案》、《关于聘任吴小懿女士为公司副总经理的议案》、《关于指定陈奕民先生代行公司董事会秘书职责的议案》、《关于聘任谢文贤先生为公司财务总监的议案》、《关于聘任郑少玲女士为公司审计部经理的议案》。

上述会议决议公告刊登在2010年12月23日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

五、公司员工情况

截至2010年12月31日，公司（含母公司及控股子公司）在职员工总人数为140人，需承担费用的离退休职工人数为0人。

1、专业构成情况

专业构成	人数（人）	占在职人员总数比例（%）	备注
市场营销	26	18.6	销售及策划人员
工程人员	42	30	工程及预结算、审核人员
财务人员	14	10	
管理类	39	27.9	高层管理及行政人员
其他	19	13.5	辅助工

2、教育程度情况

教育程度	人数（人）	占在职人员总数比例（%）
硕士	2	1.4
本科	39	27.9
大专	63	45
大专以下	36	25.7

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律法规，认真落实中国证监会、深圳证券交易所有关规定要求，不断完善法人治理结构，做好信息披露工作，保护广大投资者的利益。

报告期内，公司不断健全内部控制体系，结合公司具体情况，制定了《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《对外信息报送和管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《印章管理制度》、《子公司管理制度》，修订了《信息披露事务管理制度》。

截止报告期末，公司认为，目前公司的法人治理结构的实际情况基本符合中国证监会有关上市公司治理的规范性要求。

1、股东与股东大会

报告期内，公司共召开了四次股东大会，均严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定执行召集、召开、表决等相关程序，平等对待所有股东，确保股东行使应有的权利，维护股东的合法权益。

2、董事与董事会

报告期内，公司共召开了十四次董事会。各位董事能够本着对股东负责的态度，均能够按照《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定的要求，按时出席会议，认真审议各项议案，积极参加培训，学习相关规定。

3、监事和监事会

报告期内，公司按照规定的程序共召开了六次监事会。各位监事能够认真履行职责，对公司依法运作、定期报告、审计报告等重大事项发表了意见，对董事和高级管理人员的履职情况等有效监督，维护公司及股东的权益。

4、信息披露与透明度

公司严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关法律法规的规定，依法履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、完整和及时，以确保公司所有股东公平地获得公司相关信息。报告期内，除了通过接待股东来访，回答电话咨询的方式与投资者进行交流以外，公司还通过参加广东辖区上市公司 2009 年年报业绩说明会、深圳证券交易所投资者关系平台与投资者进行沟通交流，加强与投资者之间的互动，进一步增强信息披露的透明度。

5、报告期内公司治理专项活动情况

2010 年 3 月，公司根据广东证监局下发的《关于开展上市公司信息披露检查专项活动的通知》（广东证监【2010】30 号）文件的要求，成立了“信息披露专项活动”领导小组，对公司信息披露检查工作进行了自查，并根据公司的自查情况形成了《关于信息披露内控制度建立、执行情况的自查分析报告》，于 2010 年 4 月 30 日在巨潮资讯网上公告；

2010 年 7 月，公司根据中国证监会《关于开展解决同业竞争、减少关联交易，进一步提高上市公司独立性工作的通知》（上市部函〔2010〕085 号）、广东证监局《转发省政府办公厅关于积极推进部分改制上市国有企业整体上市工作的通知》（广东证监〔2010〕119 号）文件的有关要求，对公司的同业竞争及关联交易情况进行了自查，并形成了自查报告，公司为彻底消除与控股股东宜华集团潜在的同业竞争关系，已于 2010 年 1 月发起了与控股东宜华集团的重大资产重组事宜，公司与其他各股东之间不存在同业竞争情况；

2010 年 10 月，公司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，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，对存在的问题及时纠正，并形成了《关于加强公司治理专项活动的自查报告》于 2010 年 11 月 16 日在巨潮资讯网上公告。

二、独立董事履职情况

公司设有三名独立董事，符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求。公司独立董事均能够按照公司《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《独立董事工作细则》、《独立董事年报工作制度》及相关法律、法规的要求，勤勉尽责地履行独立董事职责，积极了解公司经营情况，对公司的关联交易、董事、高管人员的选举聘任、对外投资等重大事项发表独立意见，为董事会的规范运作、科学决策和维护中小股东合法权益等方面起到了积极作用。

1、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(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
袁胜华	14	14	0	0
谭劲松	14	14	0	0
胡坚	14	14	0	0

注：本表录用数据含传真表决方式召开的董事会。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事对本年度董事会议案和其他非董事会议案均未曾提出异议。

三、公司独立性

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财物五个方面做到了完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力。

1、业务方面独立情况

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管理均严格按照公司内控制度规定的审批权限进行，各项业务的运作均独立于控股股东及实

际控制人。

2、人员方面独立情况

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，未在控股股东、实际控制人中担任除董事以外的职务；公司有着独立的人事制度，与全体员工签订了劳动合同，合同中未约定须遵守控股股东的规定。

3、资产方面独立情况

公司资产独立、完整，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资产及其他资源的情况。

4、机构方面独立情况

公司股东大会、董事会、监事会独立运作，公司经营管理独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，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，控股股东不存在干预公司经营管理的情形。

5、财务分开情况

公司财务完全独立，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和财务管理制度，能够独立作出财务决策，公司拥有独立的账户，独立依法纳税。

四、高级管理人员激励机制

公司董事会根据年度经营目标，按照绩效考核制度对高级管理人员进行考核，并根据考核结果来衡量高管的薪酬及晋升。公司将进一步完善对高级管理人员业绩和绩效的考核、激励制度。

五、财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规制定了一系列财务报告相关内部控制制度，包括《财务报告管理制度》、《会计核算制度》、《财务电算化管理制度》、《成本管理制度》、《销售与应收账款管理规定》、《费用管理规定》、《资金管理规定》等内部管理制度。

报告期内，公司严格要求执行上述管理制度，保证了公司财务信息的真实、可靠，未发现财务报告内部控制存在重大缺陷的情况。

六、与控股股东的同业竞争和关联交易情况

2007 年公司股份分置改革及重大资产重组完成以后，公司主营业务转变为房地产开发与

销售，与控股股东宜华企业（集团）有限公司（以下简称“宜华集团”）存在潜在的同业竞争关系。

2010 年 1 月，为了彻底消除与控股股东宜华集团潜在的同业竞争关系，实现宜华集团房地产资产整体上市，公司发起了与控股东宜华集团的重大资产重组事宜，重组方式为向宜华集团发行股份购买其所持有的揭东县宜华房地产开发有限公司 100%股权、梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权、湘潭市宜华房地产开发有限公司 100%股权及汕头市宜东房地产开发有限公司 100%股权。交易方案已报送中国证监会审理，并于 2010 年 4 月 15 日正式受理。

2011 年 4 月，由于受国家对房地产市场调控的影响，市场环境发生了重大变化，原审计报告、评估报告、关于定向增发方案的股东大会决议现已过有效期，本次发行股份购买资产暨重大资产重组方案相关决议已失效；公司原与宜华集团签订的《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产补充协议》因生效条件未能成就而终止，公司决定向中国证监会申请撤回重大资产重组申报材料。公司将督促大股东宜华集团在适当的时机采取适当的方式注入以上资产。

公司尽量减少关联交易，对于不可避免的关联交易，公司均严格按照相关规定的决策程序履行信息披露义务，发挥独立董事的作用，确保关联交易规范运作。

七、公司内部控制自我评价

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）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》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律、规范性文件的规定，公司结合自身实际情况初步建立了一套比较完整的内部控制体系，以确保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健全、完善，有利于提高上市公司风险管理水平，规范经营运作及保护投资者的合法权益方面。公司董事会对公司 2010 年度内部控制制度的建立及执行情况进行了自查，现报告如下：

（一）综述

1、公司内部控制的组织架构

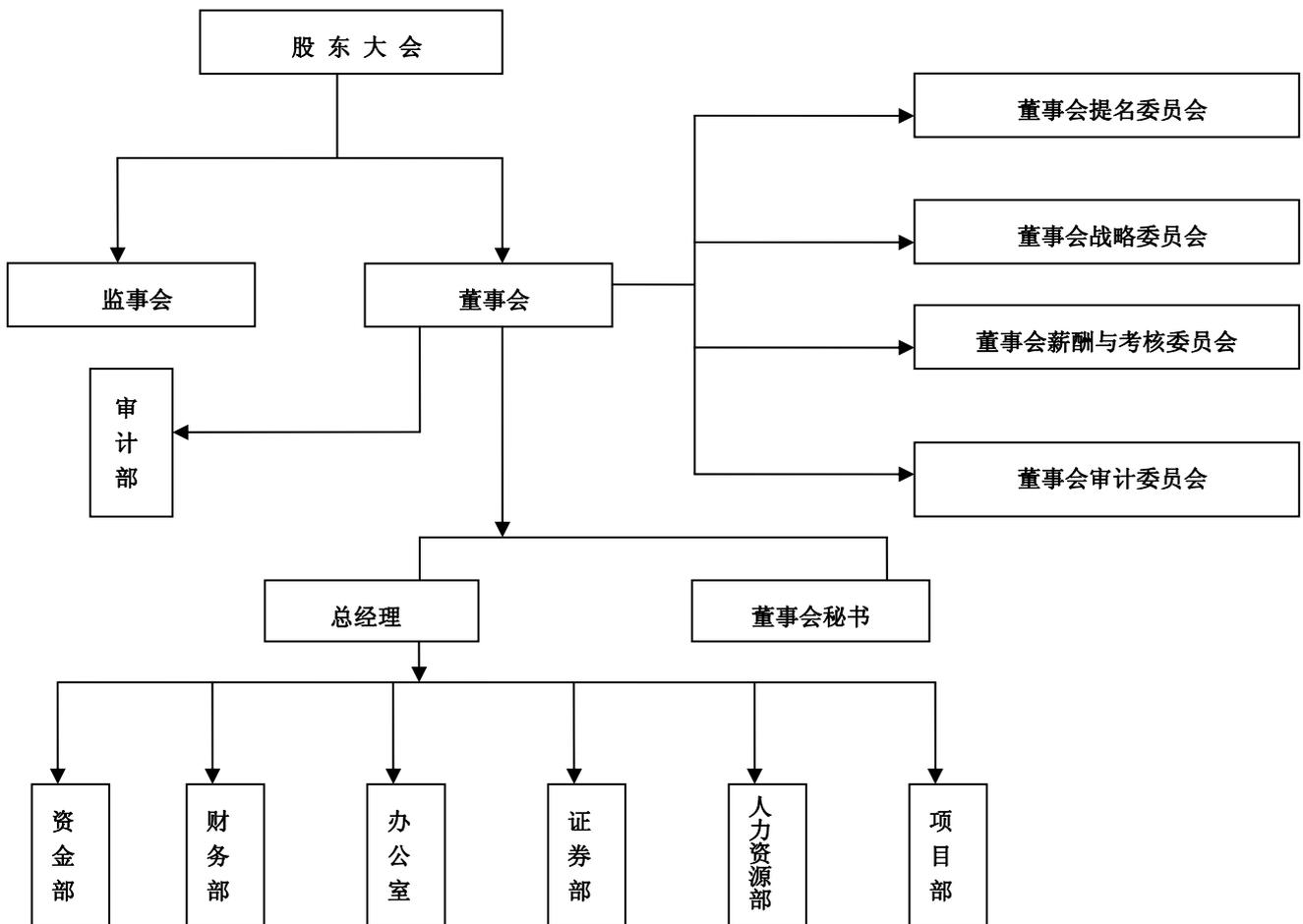
（1）、职权与责任的分配

公司按照《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》等相关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构：股东大会是公司的最高权力机构，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等制度履行职责；董事会对股东大会负责，在《公

公司章程》及《董事会议事规则》等制度的规定的权限内依法行使企业的经营决策权，董事会下设立了提名、审计、战略、薪酬与考核等四个委员会；监事会是公司的监督机构，主要负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员是否依法履职，并对公司财务及董事会建立与实施内部控制进行监督。

上述机构严格按照《公司章程》、三会议事规则各司其职、各负其责、相互配合、相互制约，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。

公司内部控制的组织架构为：



2、内部控制制度建立健全情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、深交所《主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规的规定，结合公司自身的实际特点，初步建立了一套涵盖各项经营业务的内部控制制度，并随着公司业务发展以及外部环境变化不断健全、完善。

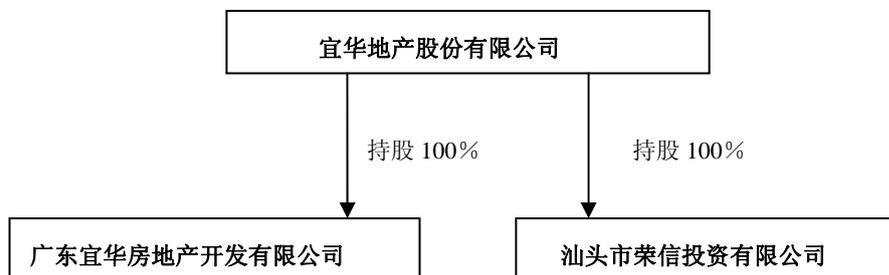
报告期内，公司继续推动公司治理水平持续改进，进一步加强和完善企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力。公司根据外部环境的变化并结合公司具体情况，及时对公司内部控制制度进行了补充和完善：修订了《信息披露事务管理制度》；制订了《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《对外信息报送和管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《印章管理制度》、《子公司管理制度》。

3、内部审计部门的设立、人员配备及工作情况

公司设立了审计部，隶属于董事会下设的审计委员会，并配备了相应的专职人员，审计部主要根据公司《内部审计管理制度》规定，主要负责对公司及控股子公司经济效益、内部控制制度、各项费用开支等方面进行审计，并提出改善经营管理的建议，在强化内部控制、改善经营管理、提高经济效益、防范企业经营风险和财务风险等方面发挥了重要作用，保证了公司的经营管理的正常进行。

（二）重点控制活动

1、截至公告日对子公司控制结构及持股比例图表



2、对子公司的内部控制情况

为加强对子公司广东宜华房地产开发有限公司和汕头市荣信投资有限公司(下称“子公司”)的控制与管理，除了在章程中明确规定了子公司进行投资、收购或出售资产、委托理财、对外担保、关联交易等事项的权限以外，报告期内公司制定了《子公司管理制度》，进一步细化对子公司的管理，规范子公司经营，保证子公司规范运作。并要求子公司根据相关法律法规及公司的相关制度规定，制定了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《总经理工作细则》等一系列内部控制制度。

3、对关联交易的内部控制情况

公司制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交

易、关联交易的决策程序、关联交易的披露等作了详细的规定，确保关联交易规范运作。对照深交所《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司关联交易均严格按照相关规定的决策程序履行信息披露义务，未有违反《上市公司内部控制指引》、公司《关联交易管理制度》的情形发生。

4、对外担保的内部控制情况

公司按照《公司法》、《证券法》以及公司章程的规定，严格对外担保事项的控制，报告期内未发现为大股东、实际控制人及其控制的企业进行违规担保的情形。

5、公司募集资金使用的内部控制情况

公司制定了《募集资金使用管理办法》，进一步规范公司募集资金管理，提高募集资金使用效率。

报告期内，公司不存在募集资金和使用情形。

6、重大投资的内部控制情况

公司制定了《对外投资管理制度》，规范了公司的对外投资行为，加强公司对外投资管理，防范对外投资风险，保障对外投资安全，提高对外投资效益，维护公司形象和投资者的利益。

7、信息披露的内部控制情况

公司建立了《信息披露管理制度》和《重大信息内部报告制度》，明确了信息披露的内容和程序。报告期内，为加强内幕信息的管理，报告期内公司根据外部环境的变化制定了《对外信息报送和管理制度》、《内幕信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，修订了《信息披露管理制度》，通过完善制度进一步加强对公司公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。

对照深交所《内部控制指引》的有关规定，公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效，报告期内，未有违反《内部控制指引》、公司《信息披露管理制度》的情形发生。

（三）重点控制活动中的问题及整改计划

1、报告期内，公司建立的内部控制体系较为完善，在合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。总体上符合中国证监会、深交所的相关要求。

2、报告期内，未发生中国证监会处罚、交易所对公司及相关人员公开谴责的情况。

（四）内部控制的总体评价

公司建立和完善了能够适应公司现行管理需要的内部控制制度，基本符合国家有关法律、法规和部门规章的要求，相关制度覆盖了公司业务活动和内部管理的各个方面和环节，能对

公司各项业务的正常运行和经营风险发挥了较为有效的控制与防范作用。因此，董事会认为，公司内部控制制度在完整性、合理性、有效性等方面不存在重大缺陷。

2011 年，公司将继续按照《企业内部控制基本规范》等相关法律法规的要求，不断完善和补充内部控制制度，并使之有效执行，有效提高公司风险防范能力，确保公司战略、经营目标的实现。

第六节 股东大会情况简介

2010 年，公司共召开了四次股东大会。具体会议情况如下：

1、公司于 2010 年 2 月 25 日召开 2010 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于所聘会计师事务所名称变更的议案》，决议公告于 2010 年 2 月 26 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

2、公司于 2010 年 3 月 19 日召开 2010 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易具体方案的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产合同〉的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署〈发行股份购买资产合同的补充合同〉的议案》、《关于〈宜华地产股份有限公司关于向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书〉的议案》、《关于同意宜华企业(集团)有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于批准有关审计报告、评估报告及盈利预测审核报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股份购买资产相关事宜的议案》，决议公告于 2010 年 3 月 20 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

3、公司于 2010 年 5 月 11 日召开 2009 年度股东大会，审议通过了《公司 2009 年年度报告及其摘要》、《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度利润分配方案》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2010 年度财务预算报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》，决议公告于 2010 年 5 月 12 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

4、公司于 2010 年 12 月 22 日召开 2010 年度第三次临时股东大会，审议通过了《关于选举第五届董事会非独立董事的议案》、《关于选举第五届董事会独立董事的议案》、《关于公司

监事会换届选举的议案》、《关于确定公司董事薪酬政策的议案》、《关于确定公司监事薪酬政策的议案》。决议公告于 2010 年 12 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期经营情况回顾

1、总体经营情况

报告期内，在国家一系列宏观政策的调控下，房地产市场环境变得更加复杂。公司积极应对市场变化，合理推进项目规划开发进度，努力促进各项目销售及资金回笼。在以存量房销售为主的情况下，顺利完成了 2010 年的经营目标。全年共实现营业总收入 7,892 万元，实现净利润 998 万元，归属于母公司股东的净利润 998 万元，营业总收入比去年同比减少 78.23%，归属于母公司股东的净利润比去年减少 90.05%。

基本数据表

每股收益	每股净资产	资产负债率	股东权益比率	流动比率	净资产收益率	加权净资产收益率	每股经营活动产生的现金流量净额
0.03 元	2.2741 元	28.56%	71.44%	9.57	1.35%	1.36%	-0.3904 元

2、主营业务及其经营状况

公司主要业绩来自控股子公司宜华房产的主营业务收入即商品房销售：

营业总收入及成本情况表

单位：元

类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	68,941,821.80	32,036,930.60	362,234,477.00	197,496,046.37

其它业务	9,975,779.55	7,398,052.87	235,200.00	56,309.27
合计	78,917,601.35	39,434,983.47	362,469,677.00	197,552,355.64

本期主营业务收入比上期减少 80.97%，主营业务成本比上年度减少 83.78%，主要是本期销售的是以前年度竣工项目的尾盘，销售面积大幅下降，另一方面本期存房销售均价及销售毛利率均较上期有所提高。

3、资产构成情况

主要资产构成情况

单位：元

资产类别	年末余额	占比	年初余额	占比
预付款项	40,791,472.45	3.95%	7,026,372.46	0.63%
存货	931,431,249.91	90.31%	964,947,573.56	86.62%
固定资产	9,582,436.29	0.93%	8,519,218.43	0.76%
在建工程	40,324,315.49	3.91%		
总资产	1,031,417,431.96	100%	1,113,997,165.96	100%

同比发生变化情况：

(1) 预付款项年末余额 4079 万元，同比增加 3377 万元，主要系报告期内子公司宜华房产本期预付购地款。

(2) 存货年末余额 93,143 万元，同比减少 3352 万元，主要系报告期内子公司宜华房产以存量房销售为主，期末存房减少所致。

(3) 固定资产年末余额 958 万元，同比增加 106 万元，主要系报告期内购置商务用车及办公设备。

(4) 在建工程年末余额 4032 万元，主要系报告期内建设莱芜接待中心等固定资产的投资形成。

4、主要采用的计量属性：

公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或

者承担现时义务的合同金额、或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

(1) 应收款项

公司对外销售或提供劳务形成的应收债权，通常按照购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 存货

A. 本公司的存货包括低值易耗品、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品。

B. 取得和发出的计价方法

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

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(3) 投资性房产

公司对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产采用与公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。

5、费用情况

报告期内公司销售费用、管理费用、财务费用、所得税等数据：

费用情况表

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	同比增减
销售费用	2,228,995.12	4,205,306.11	-47.00%
管理费用	13,686,599.02	11,317,535.90	20.93%
财务费用	65,552.71	-2,893,060.37	102.27%
所得税费用	5,198,319.07	32,510,210.14	-84.01%

报告期内销售费用与上年相比减少 198 万元，下降了 47%，主要系上年宜华房产为年末促销而发生广告及促销费所致。管理费用与上年相比增加 237 万元，增加了 21%，主要系报告期内公司筹划定向增发项目所产生的中介机构费用，以及报告期内公司差旅费用增加所致。

财务费用与上年相比增加 296 万元，增加了 102%，主要系宜华房产的银行存款减少导致利息收入减少所致。所得税费用与上年相比减少 2731 万元，减少 84%，主要系报告期内利润大幅下降所致。

6、现金流量表情况

现金流量表情况

单位：元

	项目	本期发生额	上期发生额	同比增减
一	经营活动产生的现金流量净额	-126,484,932.50	-82,170,123.26	-53.93%
二	投资活动产生的现金流量净额	-50,052,681.99	-59,425,720.49	15.77%
三	筹资活动产生的现金流量净额	62,914,501.90	-2,000,000.00	3245.73%
四	汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五	现金及现金等价物增加额	-113,623,112.59	-143,595,843.75	20.87%
	加：期初现金及现金等价物余额	115,695,888.41	259,291,732.16	-55.38%
六	期末现金及现金等价物余额	2,072,775.82	115,695,888.41	-98.21%

经营活动产生的现金流量净额减少 4431 万元，减少 54%，主要是报告期内宜华房产支付工程款所致。

投资活动产生的现金流量净额增加 937 万元，增加 16%，主要是报告期内购建固定资产产生的现金流出增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额增加 6491 万元，增加 3246%，主要系报告期内对外取得借款所致。

7、主要子公司的经营情况及业绩分析

公司主要子公司为宜华房产及荣信投资公司。宜华房产经营范围为：房地产开发、商品房销售；注册资本5,000万元；报告期内实现销售收入7892万元；报告期末总资产96,410万元；净资产74,199万元。荣信投资公司经营范围为：以自有资产进行投资；房地产开发、土地开发、路政工程、市政工程；注册资本6,000万元。报告期末总资产15,851万元，净资产6,665万元，报告期内未实现销售。

（二）对公司未来发展的展望

1、市场环境分析

2010 年,房地产市场调控措施频出,国家从土地供应、银行信贷、税收、限购政策等方面加大了对房地产市场的调控力度,随着宏观调控的作用逐步显现,房地产市场的热度有所下降,房价涨幅逐渐趋缓、成交量增幅回落。

2011 年是“十二五”规划的开局之年,国家宏观调控政策的取向转为积极稳健、审慎灵活,将大力推进保障房建设、增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求,促进房地产行业健康平稳发展。虽然目前房地产市场存在政府调控带来的不利影响,购房人持续观望,但我国住房的刚性需求潜力巨大,支撑房地产业长期持续发展的因素仍未改变,因此 2011 年全国的房价和成交量大幅下降的可能性不大。

公司开发的楼盘目前主要位于广东省汕头市,属于二三线城市,本地购房者主要属于居民自住和改善性购房需求,投资性购房需求偏少,因此受国家宏观调控政策的影响较小,房价也相对稳中有升。

2、发展战略和经营计划

2010 年,公司在以存量房销售为主的情况下,努力促进销售,实现资金回笼,基本完成了 2010 年的经营目标。2011 年,国家宏观调控政策的力度不会减弱,投资需求会进一步受到抑制,将有利于促进房地产市场的健康发展。

公司长期的发展战略规划:以住宅类房地产开发为主,立足汕头市,向全国发展,以二、三线城市为主要市场目标。以创新住宅产品、提高住宅质量、开发高性价比的商品住宅。坚持“用心构筑生活”的品牌理念。以实现公司品牌和项目品牌的整合与互动。

2011 年公司将重点做好以下几个方面的工作:

- (1) 将加快推进公司现有储备土地的开发建设工作,加快对外砂项目的开发建设进度,完成老工行项目的开发建设及实现全部销售。
- (2) 加强公司治理,进一步完善内控制度建设;加强管理团队建设,提高管理经营效率。
- (3) 督促控股股东在适当的时机采取适当的方式将所持有的四家房地产公司的资产注入公司,以彻底解决同业竞争,进一步提升公司业绩。

控股股东宜华集团分别持有梅州市宜华房地产开发有限公司、湘潭市宜华房地产开发有限公司、汕头市宜东房地产开发有限公司及揭东县宜华房地产开发有限公司 100%的股权,该

四家房地产公司所开发的项目分别是：梅州平远金色华府项目、湘潭湘江名城项目、汕头莱芜别墅项目及揭东金都花园项目。其中梅州平远金色华府项目一期、湘潭湘江名城项目一期的开发已初具规模，部分楼栋已取得预售许可证，预计可以在 2011 年竣工交房并结转收入。如果公司在 2011 年能逐步对控股股东拥有的四家房地产公司实现收购，预计公司 2011 年的净利润将同比增长 400%以上。如果未能逐步实现收购，公司 2011 年将仍以销售现有开发项目的存量房及开发销售老工行项目为主，盘活土地资产及选择条件好的项目进行收购。2011 年的业绩将同比有所下降，预计全年实现收入 6,000 万元以上，实现净利润 400 万元以上。

3、开发资金来源

2011 年，公司项目开发资金需求较大，公司将积极拓宽融资渠道，加强与银行合作，在适当的时候向银行申请项目开发贷款，解决部分项目开发资金；或者向控股股东宜华集团借款。公司将根据项目开发进度的情况，制定多种渠道的资金筹措计划和周密谨慎的资金使用计划，确保公司健康、稳步发展。

4、风险与对策

(1) 宏观政策风险

宏观政策对房地产行业有着重要的影响，根据目前的市场情况，国家对房地产市场调控的力度不会减弱，遏制部分城市房价过快上涨的势头、短期炒房投机行为及促进房地产市场健康平稳发展的决心不会变。公司将时刻关注经济走势，分析国家房地产调控宏观政策，把握市场走势，根据市场的形势制定符合公司具体情况的经营对策，加快项目运营效率，努力控制经营风险。

(2) 市场风险。

随着国家对房地产市场调控的进一步深入，楼市变得前所未有的复杂，面对复杂多变的市场环境，公司一方面将加强市场分析，及时根据市场变化和公司实际情况制定经营战略，一方面加强公司管理，提高应对能力，坚守稳健经营风格。

(3)、业务经营风险

公司所处的房地产开发行业具有建设周期长、资金投入大等特点，并且要接受多个政府部门的审批和监管，如果在某个开发环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

公司将加强团队建设，提高管理效率，运用多年积累的丰富的开发经验，加快推进项目

运营速度，加大质量控制，并充分考虑项目建设过程中的各种潜在不利因素，合理规划开发建设周期，力争降低此类风险给公司带来的不利影响。

二、 主营业务分行业、产品情况表

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 (%)
房地产开发	6,894.18	3,203.69	53.53%	-80.97%	-83.78%	8.05%
主营业务分产品情况						
房地产	6,894.18	3,203.69	53.53%	-80.97%	-83.78%	8.05%

三、 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
汕头	6,894.18	-80.97%

四、 募集资金使用情况

报告期内，公司未募集资金。

五、 非募集资金项目情况

报告期内，公司未使用非募集资金。

六、 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据信永中和会计师事务所出具的审计报告，公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润 9,977,414.90 元，报告期末可供分配利润为 52,600,606.00 元，考虑公司项目开发资金的需要，拟不进行利润分配，不实施资本公积金转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：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	0.00	100,290,303.77	0.00%	42,623,191.10
2008 年	0.00	82,013,951.22	0.00%	0.00
2007 年	0.00	113,343,552.48	0.00%	0.00
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
考虑公司项目开发资金的需要，拟不进行利润分配，不实施资本公积金转增股本。	公司盈余资金将用于现有项目的开发需要。

七、 董事会日常工作情况

（一）报告期内公司董事会的会议情况及决议内容

1、公司与 2010 年 2 月 8 日以通讯表决的方式召开第四届董事会第 21 次会议。会议审议通过了《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案》。决议公告于 2010 年 2 月 9 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

2、公司于 2010 年 2 月 11 日以通讯表决的方式召开第四届董事会第 22 次会议。会议审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》、逐项审议通过《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易具体方案的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产合同〉的议案》、审议通过《关于公司向特定对象发行股份购买资产构成关联交易的议案》、审议通过《关于〈宜华地产股份公司关于向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案〉的议案》、审议通过《董事会对公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的审慎判断》、审议通过《关于本次董事会后暂不召开股东大会的说明的议案》。决议公告于 2010 年 2 月 12 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

3、公司于 2010 年 2 月 25 以现场召开的方式召开第四届董事会第 23 次会议。会议审议通过了《公司 2009 年年度报告及其摘要》、《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年度总经理工作报告》、《公司内部控制自我评价报告》、《公司 2009 年度利润分配方案》、《2009 年度财务决算报告》、《2010 年度财务预算报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于制

定〈董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度〉的议案》、《关于制定〈对外信息报送和管理制度〉的议案》、《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》、《关于召开公司 2009 年度股东大会的议案》。决议公告于 2010 年 2 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

4、公司于 2010 年 2 月 28 以现场召开的方式召开第四届董事会第 24 次会议。会议逐项审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易体方案的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署〈发行股份购买资产合同的补充合同〉的议案》、《关于〈宜华地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)〉的议案》、《关于同意宜华企业(集团)有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于批准有关审计报告、评估报告及盈利预测审核报告的议案》、六、审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股份购买资产相关事宜的议案》、《关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的议案》。决议公告于 2010 年 3 月 4 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

5、公司于 2010 年 3 月 23 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 25 次会议。会议审议通过了《关于聘任李慕东先生为公司财务总监的议案》、《关于聘任刘晓女士为公司证券事务代表的议案》。决议公告于 2010 年 3 月 24 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

6、公司于 2010 年 4 月 2 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 26 次会议。会议审议通过了《关于终止与中信房地产汕头有限公司合作开发外砂项目的议案》。决议公告于 2010 年 4 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

7、公司于 2010 年 4 月 23 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 27 次会议。会议审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》。《公司 2010 年第一季度报告》于 2010 年 4 月 26 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

8、公司于 2010 年 4 月 29 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 28 次会议。会议审议通过了《关于信息披露内控制度建立、执行情况的自查分析报告》、《关于制定公司〈内幕信息管理制度〉的议案》、《关于制定公司〈内幕信息知情人登记制度〉的议案》、《关于修订公司〈董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及变动管理制度〉的议案》、《关于修订公司〈信息披露事务管理制度〉的议案》。决议公告于 2010 年 4 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》

和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

9、公司于 2010 年 8 月 24 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 29 次会议。会议审议通过了《公司 2010 年半年度报告》。《公司 2010 年半年度报告》于 2010 年 8 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

10、公司于 2010 年 10 月 26 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 30 次会议。会议审议通过了《公司 2010 年度第三季度报告》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署的〈关于发行股份购买资产的补偿协议〉的议案》。决议公告于 2010 年 10 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

11、公司于 2010 年 11 月 15 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 31 次会议。会议审议通过了《关于加强公司治理专项活动的自查报告》。决议公告于 2010 年 11 月 16 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

12、公司于 2010 年 12 月 1 以通讯表决的方式召开第四届董事会第 32 次会议。会议审议通过了《关于提名第五届董事会非独立董事候选人的议》、《关于提名第五届董事会独立董事候选人的议案》、《关于确定公司董事薪酬政策的议案》、《关于确定公司高级管理人员薪酬政策的议案》、《关于召开公司 2010 年度第三次临时股东大会的议案》。决议公告于 2010 年 12 月 2 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

13、公司于 2010 年 12 月 22 以现场召开的方式召开第五届董事会第 1 次会议。会议逐项审议通过了《关于选举刘绍生先生为公司第五届董事会董事长的议案》、《关于聘任陈奕民先生为公司总经理的议案》、《关于聘任陈建秋先生为公司副总经理的议案》、《关于聘任吴小懿女士为公司副总经理的议案》、《关于指定陈奕民先生代行公司董事会秘书职责的议案》、《关于聘任谢文贤先生为公司财务总监的议案》、《关于聘任郑少玲女士为公司审计部经理的议案》、《关于选举第五届董事会审计委员会组成人员的议案》、《关于选举第五届董事会提名委员会组成人员的议案》、《关于选举第五届董事会薪酬与考核委员会组成人员的议案》、《关于选举第五届董事会战略委员会组成人员的议案》。决议公告于 2010 年 12 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

14、公司于 2010 年 12 月 27 以通讯表决的方式召开第五届董事会第 2 次会议。会议逐项审议通过了《关于公司向汕头市中海房地产公司借款不超过 2 亿元人民币》、《关于制定公司〈印章管理制度〉的议案》、《关于制定公司〈控股子公司管理制度〉的议案》。决议公告于 2010 年 12 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会严格根据《公司法》、《证券法》等法律法规及公司章程的规定，在股东大会授权范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落了实股东大会决议内容。

（三）董事会审计委员会的履职情况

公司董事会审计委员会严格按照《董事会审计委员会实施细则》和《董事会审计委员会年报工作规程》等相关规定，认真履行职责，在董事会审议年报前分别于 2011 年 3 月 1 日、2011 年 4 月 18 日、2011 年 4 月 27 日召开工作会议，对公司编制的《2010 年财务会计报表》、2010 年度财务报告审计工作计划、年审注册会计师出具的初步审计意见、年度财务审计报告进行了认真审核并形成书面审议意见，并对信永中和会计师事务所有限责任公司从事 2010 年度公司的审计工作进行了总结。具体会议情况如下：

1、第一次会议

公司董事会审计委员会于 2011 年 3 月 1 日上午与信永中和会计师事务所负责人就审计工作安排事项进行了沟通，下午召开了 2011 年第一次会议，认真审阅公司编制的《2010 年财务会计报表》，并发表了审核意见：公司编制的财务报表基本反映了公司的资产状况和经营成果，审计委员会同意以此财务报表为基础进行 2010 年度的财务报告审计工作。审计委员会要求公司财务部在年报审计过程中，加强与会计师的沟通，积极配合、协调审计机构做好本次审计工作，并及时向审计委员会反映审计过程中的问题及审计工作进展情况。同时，根据公司实际情况，与信永中和会计师事务所有限责任公司沟通、协商并制定了 2010 年度财务报告审计工作计划。

2、第二次会议

公司董事会审计委员会于 2011 年 4 月 18 日与信永中和会计师事务所负责人、项目负责人就审计报告初稿进行沟通后召开了 2011 年第二次会议，认真审阅了经年审注册会计师出具初步审计意见后的财务会计报表及附注，并对其中相关项目中分析原因的表述进行交流。通过与年审注册会计师沟通初步审计意见及对有关账册和凭证抽调审阅后，审计委员会认为：公司会计报表已经按照新会计准则的要求编制，在所有重大方面基本真实、公允地反映了公司 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，审计委员会提请公司严格按照中国证监会、深圳证券交易所关于本年度年报的通知要求，做好财务信息的解释和披露工作。

3、第三次会议

公司董事会审计委员会于 2010 年 4 月 27 日召开了 2010 年第三次会议。

审计委员会对经信永中和会计师事务所有限责任公司审计的《公司 2010 年年度财务会计报告》进行表决，同意将该财务会计报告提交公司董事会审议。

审计委员会对会计师事务所从事公司 2010 年度审计工作进行了总结：信永中和会计师事务所有限责任公司年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报表能够充分反映公司 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，出具的审计结论符合公司的实际情况。

审计委员会对续聘会计师事务所事项进行表决，认为：信永中和会计师事务所具备证券、期货相关业务审计执业资格，具有多家上市公司审计的经验。在担任公司审计机构期间，其坚持独立审计准则，为公司作了各项专项审计及财务报表审计，保证了公司各项工作的顺利开展，较好地履行了聘约所约定的责任与义务。提议公司续聘信用中和会计师事务所为公司 2011 年度审计机构。

（四）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期公司董事会薪酬与考核委员会按照《公司章程》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》认真履行职责。负责制定公司董事及高级管理人员的薪酬方案及考核标准，审查公司董事、高管人员履行职责的情况，并依据薪酬方案及考核标准进行考核。

报告期内公司无股权激励计划的实施。

（五）、内幕信息知情人管理制度的执行情况

为加强内幕信息的管理，公司制定了《内幕信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《对外信息报送和管理制度》，对内幕信息、内幕信息知情人、内幕信息知情人登记备案及对外报送信息的要求和程序等进行了明确规定。

报告期内，公司严格按照上述制度及相关规定做好内幕信息知情人登记备案及对外报送信息的管理工作，尽量控制内幕知情人的范围，并严格要求内幕知情人履行保密义务。公司披露的信息从报告、编制、传递、审核、再到公告的过程中均有对内幕信息知情人进行登记，并将内幕知情人名单及时报送监管部门。报告期内公司无内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股份的情况。

（六）、董事会对于内部控制责任的声明

公司目前已经建立了比较完整的内部控制体系，基本符合国家有关法律、法规和部门规

章的要求，相关制度覆盖了公司业务活动和内部管理的各个方面，并得到有效执行，能对公司各项业务的正常运行和经营风险发挥了较为有效的控制与防范作用。公司董事会认为公司的内部控制是有效的。公司将根据监管部门的要求及内外环境、公司发展的需要不断补充、完善，确保公司经营规范、资产安全和完整。

第八节 重要事项

一、收购资产

2010年1月，为了彻底消除与控股股东宜华集团潜在的同业竞争关系，实现宜华集团房地产资产整体上市，公司发起了与控股东宜华集团的重大资产重组事宜，重组方式为向宜华集团发行股份购买其所持有的揭东县宜华房地产开发有限公司100%股权、梅州市宜华房地产开发有限公司100%股权、湘潭市宜华房地产开发有限公司100%股权及汕头市宜东房地产开发有限公司100%股权。交易方案已报送中国证监会审理，并于2010年4月15日正式受理。

2011年4月，由于受国家对房地产市场调控的影响，市场环境发生了重大变化，原审计报告、评估报告、关于定向增发方案的股东大会决议现已过有效期，本次发行股份购买资产暨重大资产重组方案相关决议已失效；公司原与宜华集团签订的《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产补充协议》因生效条件未能成就而终止，公司决定向中国证监会申请撤回重大资产重组申报材料。公司将督促大股东宜华集团在适当的时机采取适当的方式注入以上资产。

二、重大担保

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止 2010 年 12 月 31 日，累计未解除的担保总额为人民币 14,046 万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
广东省宜华木业股份有限公司	0.00	0.00%	0.61	100.00%
合计	0.00	0.00%	0.61	100.00%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。

与年初预计临时披露差异的说明	无。
----------------	----

2、关联债权债务往来

报告期内，公司没有关联债权债务往来。

3、大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

报告期内，公司没有大股东及其附属企业非经营性资金占用情况。

四、报告期内，公司没有委托理财

五、承诺事项履行情况

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	宜华企业(集团)有限公司	延长锁定期承诺：持有的本公司股份	报告期内控股股东严格遵守上述承诺，未挂牌交易和转让。

		自获得上市流通权之日起 36 个月内不挂牌交易或转让。	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

六、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼仲裁事项。

七、其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、股份质押

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

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

1. 2 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 105,640,000 股（占本公司总股本的 32.6%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于 2010 年 4 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2010 年 4 月 26 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见 2010 年 4 月 28 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

1. 3 宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 21,130,000 股（占本公司总股本的 6.5%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于 2010 年 5 月 21 日在中国证券登记结算有限责任公司深

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

2、股份解冻

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

3、报告期内，公司没有证券投资情况。

4、报告期内，公司没有持有其他上市公司股权情况。

5、报告期内，公司没有持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况。

6、报告期内，公司没有买卖其他上市公司股份的情况。

7、报告期内，公司没有其他综合收益细目。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

2010 年 5 月 11 日召开的公司 2009 年年度股东大会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，公司续聘信永中和会计师事务所为本公司 2010 年度审计机构。（相关公告见 2010 年 5 月 12 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的公告）。

信永中和会计师事务所是第四年为本公司提供审计服务。2010 年公司支付给信永中和会计师事务所有限责任公司的审计费用为 35 万元。

九、在报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人没有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年04月06日	公司	实地调研	招商证券博时基金	了解公司基本的经营情况、重大资产重组情况。公司按相关

				规定进行了回答。未提供任何书面资料。
2010年04月15日	公司	实地调研	长江证券	了解公司基本的经营情况、重大资产重组情况。公司按相关规定进行了回答。未提供任何书面资料。

第九节 监事会报告

2010年，监事会按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》的规定，本着向全体股东负责的态度，依法独立行使职权，认真履行监督职责。公司监事通过开展不定期监督检查，监督经营管理情况及公司董事、高级管理人员履行职责情况；督促公司加强信息披露的管理，并审查了各定期报告及临时公告，保证信息披露的真实性、准确性、及时性和完整性。

一、报告期内公司监事会的工作情况

1、公司于2010年2月25日召开第四届监事会第十一次会议，审议通过了《公司2009年年度报告及其摘要》、《公司2009年度监事会工作报告》、《公司2009年度利润分配方案》、《公司2009年度财务决算报告》、《公司2010年度财务预算报告》、《公司内部控制自我评价报告》。决议公告于2010年2月27日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

2、公司于2010年4月23日召开第四届监事会第十二次会议，审议通过了《公司2010年度第一季度报告》。《公司2010年度第一季度报告》于2010年4月26日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

3、公司于2010年8月24日召开第四届监事会第十三次会议，审议通过了《公司2010年半年度报告》。《公司2010年半年度报告》于2010年8月25日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

4、公司于2010年10月26日召开第四届监事会第十四次会议，审议通过了《公司2010年度第三季度报告》。《公司2010年度第三季度报告》于2010年10月27日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

5、公司于2010年12月1日召开第四届监事会第十五次会议，审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》、《关于确定公司监事薪酬政策的议案》。决议公告于2010年12月2日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

6、公司于2010年12月28日召开第五届监事会第一次会议，审议通过了《选举唐耀麟先生为公司第五届监事会主席的议案》。决议公告于2010年12月29日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

二、监事会独立意见

1、对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事依据相关法律法规及《公司章程》的规定，认真履行监督职责，对公司的经营运作、内控制度执行及公司董事、高级管理人员履行职责的情况进行了监督和检查。公司监事会全体成员一致认为，公司经营运作规范，建立了较完善的内部控制制度、各项决策程序合法，公司董事、高级管理人员在执行职务时能够勤勉尽责，未发现违反法律、

法规、公司章程或损害公司及股东利益的行为。

2、对检查公司财务状况的独立意见

报告期内，公司监事会依法对公司财务资料、财务工作和财务状况进行了检查，认为：公司财务工作管理规范，严格遵循各项财务制度；公司 2010 年度财务报告真实反映公司的财务状况和经营成果。

3、对公司募集资金的独立意见

报告期内，公司不存在募集资金情况。

4、对公司收购资产的独立意见

公司收购、出售资产主要是基于自身经营、发展的需要，交易价格合理，没有损害部分股东特别是中小股东权益或造成公司资产流失的行为。

5、对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司发生的关联交易决策程序合法合规，公司各项关联交易遵循了公正、公平的原则，没有发现关联交易损害到公司和其他股东的利益。

6、对公司内部控制自我评价的意见

公司能依据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，并在 2010 年度对相关制度进行了修订和完善，保证了公司业务活动的正常进行及资产的安全、完整和有效使用。公司内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。2010 年，在检查过程中未发现公司内部控制重大缺陷和异常事项。综上所述，公司监事会认为：公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

第十节 财务报告

一、审计报告全文

审计报告

XYZH/2010GZA1043

宜华地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的宜华地产股份有限公司（以下简称宜华地产公司）合并及母公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

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宜华地产公司管理层的责任。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，宜华地产股份有限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宜华地产公司 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。

信永中和会计师事务所

中国注册会计师：唐 玲

中国注册会计师：刘正福

中国 北京

二〇一一年四月二十八日

二、经审计的财务报表及其附注

合并资产负债表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	2,072,775.82	120,684.52	115,695,888.41	227,732.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	254,038.60		6,305,754.22	
预付款项	40,791,472.45	390,000.00	7,026,372.46	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,710,711.13	80,876,308.23	7,354,659.15	86,566,354.46
买入返售金融资产				
存货	931,431,249.91		964,947,573.56	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	977,260,247.91	81,386,992.75	1,101,330,247.80	86,794,086.90
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				

长期股权投资	750,000.00	452,283,552.09	750,000.00	452,283,552.09
投资性房地产	776,404.57		1,354,978.96	
固定资产	9,582,436.29	5,975.20	8,519,218.43	
在建工程	40,324,315.49			
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	83,886.50		100,435.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,640,141.20	2,118,599.37	1,942,285.77	2,118,599.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	54,157,184.05	454,408,126.66	12,666,918.16	454,402,151.46
资产总计	1,031,417,431.96	535,795,119.41	1,113,997,165.96	541,196,238.36
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	35,805,477.23		64,156,666.01	
预收款项	17,857,483.56		23,330,724.70	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	621,548.42	131,443.54	621,868.37	110,000.00
应交税费	20,110,471.44	11,974.40	87,350,119.42	
应付利息	27,074.87	27,074.87		
应付股利				
其他应付款	27,659,291.67	98,296,717.00	89,048,662.51	162,361,049.25
应付分保账款				
保险合同准备金				

代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	102,081,347.19	98,467,209.81	264,508,041.01	162,471,049.25
非流动负债：				
长期借款	69,800,000.00	69,800,000.00		
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	122,729,617.36		122,660,072.44	
其他非流动负债				
非流动负债合计	192,529,617.36	69,800,000.00	122,660,072.44	
负债合计	294,610,964.55	168,267,209.81	387,168,113.45	162,471,049.25
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	342,663,811.86	324,418,599.34	342,663,811.86	324,418,599.34
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	17,542,049.55	11,401,374.85	17,542,049.55	11,401,374.85
一般风险准备				
未分配利润	52,600,606.00	-292,292,064.59	42,623,191.10	-281,094,785.08
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	736,806,467.41	367,527,909.60	726,829,052.51	378,725,189.11
少数股东权益				
所有者权益合计	736,806,467.41	367,527,909.60	726,829,052.51	378,725,189.11
负债和所有者权益总计	1,031,417,431.96	535,795,119.41	1,113,997,165.96	541,196,238.36

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：谢文贤

合并利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	78,917,601.35	0.00	362,469,677.00	
其中：营业收入	78,917,601.35	0.00	362,469,677.00	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	62,944,474.49	10,594,139.23	235,400,284.48	6,310,108.29
其中：营业成本	39,434,983.47	0.00	197,552,355.64	
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	4,895,680.25	0.00	24,601,788.03	
销售费用	2,228,995.12	0.00	4,205,306.11	
管理费用	13,686,599.02	3,911,754.50	11,317,535.90	3,032,674.46
财务费用	65,552.71	422,622.83	-2,893,060.37	1,755.36
资产减值损失	2,632,663.92	6,259,761.90	616,359.17	3,275,678.47
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00		
投资收益（损失以“-”号填列）		0.00	-17,725.58	-17,725.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-17,725.58	-17,725.58
汇兑收益（损失以“-”号填列）				

列)				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,973,126.86	-10,594,139.23	127,051,666.94	-6,327,833.87
加：营业外收入	4,760.08		7,148,849.84	1,000,000.00
减：营业外支出	802,152.97	603,140.28	1,400,002.87	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,175,733.97	-11,197,279.51	132,800,513.91	-5,327,833.87
减：所得税费用	5,198,319.07		32,510,210.14	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,977,414.90	-11,197,279.51	100,290,303.77	-5,327,833.87
归属于母公司所有者的净利润	9,977,414.90	-11,197,279.51	100,290,303.77	-5,327,833.87
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.03		0.31	
（二）稀释每股收益	0.03		0.31	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	9,977,414.90	-11,197,279.51	100,290,303.77	-5,327,833.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,977,414.90	-11,197,279.51	100,290,303.77	-5,327,833.87
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：谢文贤

合并现金流量表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	63,073,533.33		223,286,957.86	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	7,047,607.30	330.60	5,444,598.00	152,866,495.23
经营活动现金流入小计	70,121,140.63	330.60	228,731,555.86	152,866,495.23
购买商品、接受劳务支付的现金	54,233,206.58		150,045,255.15	
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	5,754,081.37	1,802,570.76	4,765,693.60	1,561,962.66
支付的各项税费	78,223,454.68		54,799,530.81	
支付其他与经营活动有关的现金	58,395,330.50	59,994,423.10	101,291,199.56	90,852,855.25
经营活动现金流出小计	196,606,073.13	61,796,993.86	310,901,679.12	92,414,817.91
经营活动产生的现金流量净额	-126,484,932.50	-61,796,663.26	-82,170,123.26	60,451,677.32
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,150,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			1,150,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,732,107.74	396,720.00	101,814.00	
投资支付的现金	7,320,574.25	7,320,574.25	60,473,906.49	60,480,000.00
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	50,052,681.99	7,717,294.25	60,575,720.49	60,480,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-50,052,681.99	-7,717,294.25	-59,425,720.49	-60,480,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东				

投资收到的现金				
取得借款收到的现金	80,500,000.00	80,500,000.00		
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	80,500,000.00	80,500,000.00		
偿还债务支付的现金	17,192,407.69	10,700,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	393,090.41	393,090.41	2,000,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	17,585,498.10	11,093,090.41	2,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	62,914,501.90	69,406,909.59	-2,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-113,623,112.59	-107,047.92	-143,595,843.75	-28,322.68
加：期初现金及现金等价物余额	115,695,888.41	227,732.44	259,291,732.16	256,055.12
六、期末现金及现金等价物余额	2,072,775.82	120,684.52	115,695,888.41	227,732.44

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：谢文贤

合并所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	实收资本(或股本)			资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	324,000,000.00	342,663,811.86			17,542,049.55		42,623,191.10			726,829,052.51		324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-57,667,112.67		25,445,786.77	633,739,322.99	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	324,000,000.00	342,663,811.86			17,542,049.55		42,623,191.10			726,829,052.51		324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-57,667,112.67		25,445,786.77	633,739,322.99	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							9,977,414.90			9,977,414.90			18,245,212.52					100,290,303.77		-25,445,786.77	93,089,729.52	
（一）净利润							9,977,414.90			9,977,414.90								100,290,303.77			100,290,303.77	

(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							9,977,414.90			9,977,414.90								100,290,303.77		100,290,303.77
(三) 所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				
(四) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配																				
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转											18,245,212.52								-25,445,786.77	-7,200,574.25
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				

合并母公司所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2010 年度

能

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股 本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股 本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-275,766,951.21	384,053,022.98
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-275,766,951.21	384,053,022.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-11,197,279.51	-11,197,279.51							-5,327,833.87	-5,327,833.87
（一）净利润							-11,197,279.51	-11,197,279.51							-5,327,833.87	-5,327,833.87
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-11,197,279.51	-11,197,279.51							-5,327,833.87	-5,327,833.87
（三）所有者投入和减少																

资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																

2. 本期使用																
(七) 其他																
四、本期期末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-292,292,064.59	367,527,909.60	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：谢文贤

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

1. 公司的历史沿革

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

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

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

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

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

2007年5月23日,公司《重大资产出售、置换暨关联交易》事项已获得中国证监会重组委员会

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

2007年10月15日经广东省工商行政管理局核准公司名称由原麦科特光电股份有限公司变更为现名称,并领取了44000000016442号营业执照。

截止2010年12月31日,本公司总股本为32,400万股,全部为无限售条件股份。

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

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

2. 公司注册地址:广东省汕头市澄海区文冠路北侧。

3. 法定代表人:刘绍生。

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

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

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

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

4. 现金及现金等价物

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

5. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 外币财务报表的折算

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

6. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产

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

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

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

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

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

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益,其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的,终止确认该金融资产。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

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

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

(2) 金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的,活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上,本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值;本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价,但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的,则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

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

7. 应收款项坏账准备

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

(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	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，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	按账龄分析法计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	3	3
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	80	80
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款项

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

8. 存货

(1) 存货的分类

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

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

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

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

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

(2) 取得和发出的计价方法

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

9. 长期股权投资

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

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

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

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定初始投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

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

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

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

10. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

类 别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
-----	---------	----------	---------

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

11. 固定资产

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

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

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

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

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

12. 在建工程

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

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

13. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

14. 无形资产

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

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

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

15. 研究与开发

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

16. 非金融长期资产减值

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

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

出现减值的迹象如下：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

17. 商誉

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

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

18. 长期待摊费用

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

19. 职工薪酬

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

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

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

20. 股份支付

股份支付是指为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

21. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少股东权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得和损失。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

22. 预计负债

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

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

23. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和建造合同收入，收入确认原则如下：

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、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,确认销售商品收入的实现。

(2) 本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时,确认劳务收入的实现。在资产负债表日,提供劳务交易的结果能够可靠估计的,按完工百分比法确认相关的劳务收入,完工百分比按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/(已经发生的成本占估计总成本的比例)确定;提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入,并结转已经发生的劳务成本;提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(3) 与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时,确认让渡资产使用权收入的实现。

其中房地产商品房的销售按下列方法确定:

- ①商品房已完工,达到可移交状态,符合销售合同约定交付条件并履行了交付手续。
- ②商品房买卖合同已签订。
- ③商品房买方已按商品房买卖合同规定支付购房款,并估计可按上述合同的规定收取余下楼款。
- ④房屋的建筑成本能够可靠地计量。

24. 建造合同

本公司在合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入本公司、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时,于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时,合同完工进度根据实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果不能可靠地估计时,如果合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

同成本加以确认,合同成本在其发生的当期确认为费用;如果合同成本不可能收回的,应在发生时立即确认为费用,不确认收入。

本公司于期末对建造合同进行检查,如果建造合同预计总成本将超过合同预计总收入时,提取损失准备,将预计损失确认为当期费用。

25. 政府补助

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

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

26. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

27. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

认融资费用。

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

28. 所得税的会计核算

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

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

29. 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

分部间转移价格参照市场价格确定，共同费用除无法合理分配的部分外按照收入比例在不同的分部之间分配。

30. 终止经营

终止经营是指本公司已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分，该组成部分按照本公司计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的本公司组成部分被划归为持有待售：本公司已经就处置该组成部分作出决议、本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议以及该项转让将在一年内完成。

31. 金融资产转移和非金融资产证券化业务的会计处理方法

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

金融资产发生转移的，根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断：已经全部转移的，终止确认相应的金融资产；没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不予终止确认；既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认：放弃了对该项金融资产控制的，终止确认该项金融资产；未放弃对该项金融资产控制的，按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。金融资产符合整体终止确认的，转移所收到的对价与相应的账面价值的差额，计入当期损益，原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允价值累积变动额，也一并转入当期损益；满足部分转移终止确认条件的，将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理。不符合终止确认条件的，将收到的对价确认为一项金融负债。

32. 套期业务的处理方法

本公司套期保值业务包括公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期，套期保值业务在满足下列条件时，在相同会计期间将套期工具和被套期项目公允价值变动的抵销结果计入当期损益。

(1) 在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容。套期必须与具体可辨认并被指定的风险有关，且最终影响企业的损益；

(2) 该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

(3) 对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使本公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

(4) 套期有效性能够可靠地计量；

(5) 本公司应当持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

本公司以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分析法（回归分析法）作套期有效性回顾性评价。

33. 企业合并

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。

34. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

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

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

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

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

五、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本期无会计政策和会计估计变更以及前期差错更正事项。

六、税项

1. 主要税种及税率

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

其他按国家有关税法和当地相关规定执行

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

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

注 3：子公司广东宜华房地产开发有限公司及汕头市荣信投资有限公司的土地增值税实行按收入预征方式缴纳，销售的宜悦雅轩的预征比例为：2009 年 6 月 30 日之前为销售收入的 1%，之后为销售收入的 2%；其他销售楼盘的预征比例为：2009 年 6 月 30 日之前为销售收入的 0.7%，之后为销售收入的 1.5%；子公司汕头市荣信投资有限公司土地增值税预征比例为 2%。汕头市荣信投资有限公司至本期末尚未发生预征土地增值税纳税事项。

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末投资金额	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
非同一控制下企业合并取得的子公司													
二级子公司													
广东宜华房地产开发有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	5,000	房地产经营、房屋租赁代理、楼宇维修，市政道路建设；销售：金属材料、化工产品（不含危险品）	39,162.35		100	100	是			
汕头市荣信投资有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	6,000	以自有资产进行投；房地产开发、土地开发、路政工程、市政工程。（凡涉专项规定持专批证件方可经营）	6,066		100	100	是			

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本年度无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(三) 本年合并财务报表合并范围的变动

本年度合并财务报表合并范围未发生变动。

(四) 本年发生的企业合并

本年度未发生企业合并事项。

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

具体调整项目如下年未发生企业合并。

调整项目	期末调整前账面价值	期末调整后账面价值	调整金额
1. 对子公司宜华房产调整(2007年资产置换时换入资产)			
宜馨花园一期	285,878.18	131,134.40	-154,743.78
宜景轩商住楼	79,346.60	55,263.74	-24,082.86
宜馨花园二期	1,914,894.13	621,928.89	-1,292,965.24
宜居华庭	910,740.83	829,761.88	-80,978.95
宜都帝景	1,238,924.41	1,248,503.69	9,579.28
宜悦雅轩	397,869.38	403,876.88	6,007.50
宜嘉名都	11,893,048.20	12,011,284.85	118,236.65
开发产品小计	16,720,701.73	15,301,754.33	-1,418,947.40
外砂商住区地块	206,204,622.02	690,413,027.45	484,208,405.43
拟开发产品小计	206,204,622.02	690,413,027.45	484,208,405.43
投资性房地产	441,136.19	776,404.57	335,268.38
宜华房产小计	223,366,459.94	706,491,186.35	483,124,726.41
递延所得税负债			120,689,744.77
2. 对子公司荣信投资的调整(2009年收购)			
龙凤园11栋别墅	4,805,214.38	5,338,907.37	533,692.99
鮀浦蓬洲村龙泉岩前B地块	145,529,127.33	153,154,924.70	7,625,797.37
荣信投资调整小计	150,334,341.71	158,493,832.07	8,159,490.36

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

递延所得税负债			2,039,872.59
调整合计			491,284,216.77
递延所得税负债合计			122,729,617.36

八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2010年1月1日，“年末”系指2010年12月31日，“本年”系指2010年1月1日至12月31日，“上年”系指2009年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末金额			年初金额		
	原币	折算 汇率	折合 人民币	原币	折算 汇率	折合 人民币
库存现金						
人民币	237,197.65	1.00	237,197.65	293,236.28	1.00	293,236.28
银行存款						
人民币	1,835,578.17	1.00	1,835,578.17	115,402,492.80	1.00	115,402,492.80
其他货币资金						
人民币				159.33	1.00	159.33
合计	2,072,775.82		2,072,775.82	115,695,888.41		115,695,888.41

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

(2) 余额与上年相比减少超过30%，主要原因系宜华房产本期以存量房销售为主，收入大幅减少以及本期偿还中信汕头公司外砂地块合作定金、支付前期工程款及支付应付税费款增加所致。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单								

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
项计提坏账准备的应收款								
按组合计提坏账准备的应收款								
账龄组合	281,380.00	100	27,341.40	100	6,499,726.00	100	193,971.78	100
合计	281,380.00	100	27,341.40	100	6,499,726.00	100	193,971.78	100

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	11,380.00	3	341.40	6,499,726.00	3	193,971.78
1-2年	270,000.00	10	27,000.00			
合计	281,380.00	9.72	27,341.40	6,499,726.00	3	193,971.78

(2) 本年度坏账准备转回(或收回)情况

本年度未发生坏账准备转回(或收回)的情况。

(3) 本年度实际核销的应收账款

本年度未发生核销应收账款的情况。

(4) 年末应收账款中不含持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	38,638,091.45	94.72	4,348,820.77	61.89
1-2年	2,153,381.00	5.28	500,000.00	7.12

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2-3年			146,455.86	2.08
3年以上			2,031,095.83	28.91
合计	40,791,472.45	100.00	7,026,372.46	100.00

期末预付账款较上年末大幅增加，主要是本期预付购地款。期末二年以上预付账款较上年减少，主要是将二年以上预付款转至其他应收款所致。

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
平远县金叶发展公司	非关联方	20,000,000.00	1年以内	预付购地款
汕头市澄海区财政局	非关联方	4,909,142.00	1年以内	房产交易契税等
平远县木器家私厂破产管理人	非关联方	2,865,220.00	1年以内	预付资产转让款
吕洁苗	非关联方	2,823,240.00	1年以内	预付工程款
平远县橡胶塑料厂破产管理人	非关联方	2,663,180.00	1年以内	预付资产转让款
合计		33,260,782.00		

(3) 年末预付款项中不含持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大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								
账龄组合	4,978,254.00	51.90	2,267,542.87	32.95	1,251,329.91	10.13	194,306.22	3.88
组合小计	4,978,254.00	51.90	2,267,542.87	32.95	1,251,329.91	10.13	194,306.22	3.88

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,613,906.00	48.10	4,613,906.00	67.05	11,106,313.69	89.87	4,808,678.23	96.12
合计	9,592,160.00	100.00	6,881,448.87	100.00	12,357,643.60	100.00	5,002,984.45	100.00

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	1,474,875.84	3.18	46,935.39	468,152.72	3.00	14,044.28
1-2年	65,139.28	10.03	6,533.50	446,350.40	10.00	44,635.04
2-3年	924,860.40	20.00	184,972.08	166,505.59	20.00	33,301.12
3-4年	165,505.59	40.00	66,202.24	113,326.20	40.00	45,330.78
4-5年	1,924,866.08	80.00	1,539,892.85			
5年以上	423,006.81	100.00	423,006.81	56,995.00	100.00	56,995.00
合计	4,978,254.00		2,267,542.87	1,251,329.91		194,306.22

期末2年以上的应收款余额较期初有较大增加，主要是本期将两年以上预付款转入其他应收款并计提坏账准备所致。

2) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

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

(2) 本年度坏账准备转回(或收回)情况

本年度未发生坏账准备转回(或收回)的情况。

(3) 本年度实际核销的其他应收款

本年度未发生核销应收账款的情况。

(4) 年末其他应收款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
汕特鸿基实业有限公司	非关联方	4,613,906.00	5 年以上	48.10	往来
合计		4,613,906.00			

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	28,061,697.49	878,356.93	27,183,340.56	58,578,756.39	156,683.09	58,422,073.30
在建开发产品	51,197,847.24		51,197,847.24	56,486,227.15		56,486,227.15
拟开发产品	853,050,062.11		853,050,062.11	850,039,273.11		850,039,273.11
低值易耗品						
合计	932,309,606.84	878,356.93	931,431,249.91	965,104,256.65	156,683.09	964,947,573.56

(2) 存货跌价准备

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
宜景轩	156,683.09		5,460.62	111,916.49	39,305.98

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
宜馨一期		79,658.03	38,923.81	40,734.22	
宜馨二期		225,613.70	179,108.37	46,505.33	
宏光大厦		839,050.95			839,050.95
合计	156,683.09	1,144,322.68	223,492.80	199,156.04	878,356.93

(3) 存货跌价准备计提

项目	计提依据	本年转回原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
宜景轩	可变现净值与成本孰低	可变现净值回升	9.88
宜馨一期	可变现净值与成本孰低	可变现净值回升	29.68
宜馨二期	可变现净值与成本孰低	可变现净值回升	28.80
宏光大厦	可变现净值与成本孰低		

(4) 存货明细

1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	跌价准备
宜馨花园一期	2003年	268,006.73		136,872.33	131,134.40	
宜馨花园二期	2005年	858,794.83		236,865.94	621,928.89	
宜景轩	2004年	193,423.09		138,159.35	55,263.74	39,305.98
永华园	2002年	34,720.00		34,720.00		
宜居华庭	2006年	1,083,281.88		253,520.00	829,761.88	
宜都帝景	2007年	2,793,460.04	1,097,901.61	2,642,857.96	1,248,503.69	

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	跌价准备
宜悦雅轩	2008年	3,021,038.77		2,617,161.89	403,876.88	
宜嘉名都	2008年	33,945,512.26	808,567.42	22,742,794.83	12,011,284.85	
宏光大厦	2009年 购入	16,380,518.79		3,620,575.63	12,759,943.16	839,050.95
合计		58,578,756.39	1,906,469.03	32,423,527.93	28,061,697.49	878,356.93

注 1: 本期已完工开发产品的期末余额较期初余额减少 52.10%，主要原因系本期以存量房销售为主，期末存房减少所致。

注 2: 本期增加金额，主要为本期增加的公共电气安装工程款、投资性出租铺面转为用于出售的开发产品。

2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	备注
永合路代建工程	2006年			6,059,413.58		注1
工行老址				80,667.61	77,257.61	
粮食大厦				17,318,400.00	17,319,912.00	注2
黄山路 59 号 301-302 房				4,059,600.00	4,140,908.50	
濠江区海旁路 101 号之六 6-8 层				2,413,674.59	2,420,925.09	
华山路粤通大厦（北座）第四层				3,645,000.00	3,726,276.00	
艺都大剧院健身中心				7,473,100.00	7,626,419.50	注2
银信大厦 701 房				742,028.00	742,028.00	
黄河路 25 号后楼全座（友力大厦）				9,355,436.00	9,805,213.17	
龙凤园 11 幢别墅				5,338,907.37	5,338,907.37	注3
合计				56,486,227.15	51,197,847.24	

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注1:永合路代建工程本期减少系本期结算结转。

注2:粮食大厦、艺都大剧院健身中心二处房产，系上期外购的资产，目前正在办理过户手续，华建投资公司承诺，全力配合宜华房产办理过户登记手续，若出现产权纠纷，将由华建投资公司负责处理并赔偿所造成的损失。

注3:龙凤园11幢别墅是09年合并增加子公司汕头市荣信投资公司增加的资产。

3) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
外砂工贸区	2011/05	2017/12	3,163,810,000.00	690,413,027.45	690,413,027.45	
鮀浦蓬洲村龙泉岩前B地块	正在规划			153,154,924.70	153,154,924.70	
莱芜环岛西路12.5亩	正在规划			6,471,320.96	6,509,320.96	
莱芜古堡6.674亩	正在规划				2,972,789.00	
合计			3,163,810,000.00	850,039,273.11	853,050,062.11	

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

6. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 %	表决权比例 %	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例 %	表决权比例 %	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
汕头市宜华物业管理有 限公司	15.00	15.00	750,000.00	750,000.00			750,000.00	
小计			750,000.00	750,000.00			750,000.00	
权益法核算								
麦科特俊嘉 (惠州)数码 科技公司	49.97	49.97	5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
小计			5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
合计			6,053,000.00	1,347,843.07			1,347,843.07	

(3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
合营企业							
麦科特俊嘉(惠 州)数码科技有 限公司	49.97	49.97	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99	0.00	0.00
合计	49.97	49.97	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99	0.00	0.00

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	计提原因
麦科特俊嘉(惠州)数 码科技有限公司	597,843.07			597,843.07	连续三年未能 正常经营
合计	597,843.07			597,843.07	

7. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
----	------	------	------	------

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	1,446,532.19	187,441.29	779,429.08	854,544.40
房屋、建筑物	1,446,532.19	187,441.29	779,429.08	854,544.40
累计折旧和累计摊销	91,553.23	28,545.84	41,959.24	78,139.83
房屋、建筑物	91,553.23	28,545.84	41,959.24	78,139.83
账面净值	1,354,978.96	158,895.45	737,469.84	776,404.57
房屋、建筑物	1,354,978.96	158,895.45	737,469.84	776,404.57
减值准备				
房屋、建筑物				
账面价值	1,354,978.96	158,895.45	737,469.84	776,404.57
房屋、建筑物	1,354,978.96	158,895.45	737,469.84	776,404.57

注 1：投资性房地产为公司存货商铺转入。

注 2：期末余额中已包含公允价值调整部分。见附注七

8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
原价	10,234,180.69	2,097,049.13			12,331,229.82
房屋建筑物	5,820,611.14	838,524.97			6,659,136.11
办公设备	1,377,649.55	276,724.16			1,654,373.71
运输设备	3,035,920.00	981,800.00			4,017,720.00
累计折旧	1,714,962.26	本年新增	本年计提		2,748,793.53
房屋建筑物	353,278.81	9,655.76	184,319.40		547,253.97
办公设备	535,067.37	5,372.68	250,469.37		790,909.42
运输设备	826,616.08	170,996.87	413,017.19		1,410,630.14
账面净值	8,519,218.43	2,097,049.13		1,033,831.27	9,582,436.29
房屋建筑物	5,467,332.33	838,524.97		193,975.16	6,111,882.14
办公设备	842,582.18	276,724.16		255,842.05	863,464.29
运输设备	2,209,303.92	981,800.00		584,014.06	2,607,089.86

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
减值准备				
房屋建筑物				
办公设备				
运输设备				
账面价值	8,519,218.43			9,582,436.29
房屋建筑物	5,467,332.33			6,111,882.14
办公设备	842,582.18			863,464.29
运输设备	2,209,303.92			2,607,089.86

注：期末固定资产中没有抵押或担保等使用权受限制的情况。

9. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
宜都办公楼	618,103.30		618,103.30			
莱芜接待中心	39,706,212.19		39,706,212.19			
合计	40,324,315.49		40,324,315.49			

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转入固定资产	其他减少	
莱芜接待中心		39,706,212.19			39,706,212.19
合计		39,706,212.19			39,706,212.19

(续表)

工程名称	预算数 (万元)	工程投入占 预算比例 (%)	工程 进度	利息资本 化累计金 额	其中：本年 利息资本 化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来 源
莱芜接待中心	4265.23	93.09	已基本				自筹

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	预算数 (万元)	工程投入占 预算比例 (%)	工程 进度	利息资本 化累计金 额	其中：本年 利息资本 化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来 源
			完工				
合计	4265.23	93.09					

10. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	143,900.00	13,650.00		157,550.00
办公软件	143,900.00	13,650.00		157,550.00
累计摊销	43,465.00	30,198.50		73,663.5
办公软件	43,465.00	30,198.50		73,663.5
账面净值	100,435.00		16,548.50	83,886.50
办公软件	100,435.00		16,548.50	83,886.50
减值准备				0.00
办公软件				0.00
账面价值	100,435.00	13,650.00	30,198.50	83,886.50
办公软件	100,435.00	13,650.00	30,198.50	83,886.50

本年增加的累计摊销中，本年摊销 30,198.50 元。

11. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产		
资产减值准备	1,944,034.30	1,337,976.53
预收销售房款	696,106.90	604,309.24
合计	2,640,141.20	1,942,285.77
递延所得税负债		
非同一控制下合并公允价值调整被合并企业资产所产生的递延所得税负债	122,729,617.36	122,660,072.44

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末金额	年初金额
合计	122,729,617.36	122,660,072.44

12. 资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	5,196,956.23	1,711,834.04			6,908,790.27
存货跌价准备	156,683.09	1,144,322.68	223,492.80	199,156.04	878,356.93
长期股权投资减值准备	597,843.07				597,843.07
合计	5,951,482.39	2,856,156.72	223,492.80	199,156.04	8,384,990.27

13. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	35,805,477.23	64,156,666.01
其中：1年以上	35,248,803.95	62,051,437.49

注：期末1年以上的应付账款35,248,803.95元，主要系子公司宜华房产暂未付的工程款。

(2) 年末应付账款中不含应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

14. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
合计	17,857,483.56	23,330,724.70
其中：1年以上	4,523,552.32	10,798,749.01

注：期末预收账款余额17,857,483.56元，与期初比减少23.46%，主要系子公司宜华房产上年预收的房款在本期结转收入所致。

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 年末预收款项中不含预收持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

15. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工资、奖金、津贴和补贴	362,951.00	4,444,230.59	4,409,748.05	397,433.54
职工福利费		492,741.34	492,741.34	
社会保险费	1,302.00	167,689.20	167,689.20	1,302.00
其中：医疗保险费				
基本养老保险费	1,302.00	148,626.46	148,626.46	1,302.00
失业保险费		12,924.04	12,924.04	
工伤保险费		2,907.69	2,907.69	
生育保险费		3,231.01	3,231.01	
住房公积金				
工会经费和职工教育经费	257,615.37	251,275.78	286,078.27	222,812.88
非货币性福利				
辞退福利				
其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	621,868.37	5,355,936.91	5,356,256.86	621,548.42

16. 应交税费

项目	年末金额	年初金额
营业税	5,501,880.50	19,807,702.58
企业所得税	12,737,024.02	56,860,111.98
个人所得税	26,210.17	14,235.77
土地增值税	1,298,003.99	8,455,042.05
城市维护建设税	344,193.85	1,168,643.02
房产税	20,670.20	12,240.00

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末金额	年初金额
土地使用税	0.00	-808,567.42
教育费附加	181,152.00	1,073,076.87
堤围防护费	42.75	767,634.57
印花税	1,293.96	
合计	20,110,471.44	87,350,119.42

17. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末金额	年初金额
合计	27,659,291.67	89,048,662.51
其中：1年以上	25,658,493.16	66,264,790.18

注：其他应付款期末比期初减少 68.94%，主要是本期偿还中信汕头公司外砂地块合作定金 4000 万元。

(2) 年末其他应付款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
宜嘉名都代收代付	18,437,258.00	1-4 年	代收代付款
宜都帝景代收代付	3,357,649.00	1-5 年	代收代付款
宜居华庭代收代付	2,225,216.29	1-5 年	代收代付款
合计	24,020,123.29		

18. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
------	------	------

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款类别	年末金额	年初金额
信用借款	69,800,000.00	
合计	69,800,000.00	

(2) 年末金额中前五名长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
汕头市中海房地产有限公司	2010-8-25	2013-8-24	人民币	同期贷款基准利率		69,800,000.00		0.00

19. 股本

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

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

股东名称/ 类别	年初金额		本年变动					年末金额	
	金额	比例 %	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	金额	比 例 %
有限售条件 股份合计	157,035,616.00	48.47				-157,035,616.00	-157,035,616.00		
无限售条件 股份									
人民币普通 股	166,964,384.00	51.53				157,035,616.00	157,035,616.00	324,000,000.00	100
境内上市外 资股									
境外上市外 资股									
其他									
无限售条件 股份 合计	166,964,384.00	51.53				157,035,616.00	157,035,616.00	324,000,000.00	100
股份总额	324,000,000.00	100						324,000,000.00	100

注 1：上述出资经华鹏会计师事务所以华鹏验字[2001]060 号验资报告验证。

注 2：期末被质押股份为 126,770,000 股，系宜华企业（集团）有限公司将其所持限售股质押给华能贵诚信托有限公司。

20. 资本公积

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

21. 盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	17,542,049.55			17,542,049.55
合计	17,542,049.55			17,542,049.55

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

22. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	42,623,191.10	
加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初金额	42,623,191.10	
加：本年归属于母公司股东的净利润	9,977,414.90	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本年年末金额	52,600,606.00	

23. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	68,941,821.80	362,234,477.00
其他业务收入	9,975,779.55	235,200.00
合计	78,917,601.35	362,469,677.00
主营业务成本	32,036,930.60	197,496,046.37
其他业务成本	7,398,052.87	56,309.27
合计	39,434,983.47	197,552,355.64

注：本期主营业务收入比上年度减少 80.97%，主营业务成本比上年度减少 83.78%，主要是本期销售的是以前年度竣工楼盘尾盘，销售面积大幅下降，同时另一方面本期存房销售均价较上期有所提高，故主营业务毛利较上期有所提高。

(1) 主营业务—按行业分类

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	68,941,821.80	32,036,930.60	362,234,477.00	197,496,046.37
合计	68,941,821.80	32,036,930.60	362,234,477.00	197,496,046.37

(2) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	68,941,821.80	32,036,930.60	362,234,477.00	197,496,046.37
合计	68,941,821.80	32,036,930.60	362,234,477.00	197,496,046.37

(3) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
汕头地区	68,941,821.80	32,036,930.60	362,234,477.00	197,496,046.37
合计	68,941,821.80	32,036,930.60	362,234,477.00	197,496,046.37

24. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	3,408,098.13	17,851,757.30	5%
城市维护建设税	238,683.70	1,248,261.70	7%
教育费附加	102,238.52	534,969.32	3%
土地增值税	1,065,834.95	4,511,800.81	2%/1.5%/3%
堤围防护费	80,824.95	454,998.90	0.13%/0.1%
合计	4,895,680.25	24,601,788.03	

25. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
工资	1,067,928.00	683,828.00
福利费	149,551.92	85,771.92
办公费	131,390.00	22,817.40

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
广告费	358,910.00	2,641,633.00
业务宣传费	323,908.40	724,179.49
其他	197,306.80	47,076.30
合计	2,228,995.12	4,205,306.11

注:本期销售费用发生额与上年相比减少 1,976,310.99 元,下降了 47.00%,主要系上年宜华房产年末为促销而发生广告及促销费所致。

26. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	4,161,697.16	3,849,465.39
审计评估及咨询费	1,310,000.00	730,000.00
会务费	1,871,765.85	1,635,070.44
税费	311,336.5	228,148.91
折旧费	1,035,686.16	858,242.74
差旅费	1,575,470.41	1,147,442.4
其他	3,420,642.94	2,869,166.02
合计	13,686,599.02	11,317,535.90

27. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	420,165.28	
减: 利息收入	378,459.11	2,929,028.46
加: 汇兑损失		
加: 其他支出	23,846.54	35,968.09
合计	65,552.71	-2,893,060.37

注:本期财务费用发生额与上年相比增加 2,958,613.08 元,上升了 102.27%,主要系宜华房产的银行存款减少导致利息收入减少所致。

28. 资产减值损失

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	1,711,834.04	-138,166.99
存货跌价损失	920,829.88	156,683.09
长期股权投资减值损失		597,843.07
合计	2,632,663.92	616,359.17

29. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益		-17,725.58
合计		-17,725.58

30. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		152,425.04	
其中：固定资产处置利得		152,425.04	
非同一控制下合并收益		5,893,946.48	
政府补助		1,000,000.00	
违约金收入		20,768.00	
其他收入	4,760.08	81,710.32	4,760.08
合计	4,760.08	7,148,849.84	4,760.08

(2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
企业上市专项奖励金		1,000,000.00	汕头市发改局《关于下达汕头市 2008 年奖励企业上市专项资金计划的通知》(汕市发改【2009】373 号)
合计		1,000,000.00	

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

31. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失			
其中：固定资产处置损失			
对外捐赠	720,000.00	1,100,000.00	720,000.00
其他支出	82,152.97	300,002.87	82,152.97
合计	802,152.97	1,400,002.87	802,152.97

32. 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税	5,826,629.58	31,159,823.72
递延所得税	-628,310.51	1,350,386.42
合计	5,198,319.07	32,510,210.14

33. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	9,977,414.90	100,290,303.77
归属于母公司的非经常性损益	2	-749,002.61	5,960,121.85
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	10,726,417.51	94,330,181.92
年初股份总数	4	324,000,000.00	324,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11		
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6 ×7÷11 -8 × 9 ÷11-10	324,000,000.00	324,000,000.00
基本每股收益（I）	13=1÷12	0.03	0.31

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	序号	本年金额	上年金额
基本每股收益(II)	14=3÷12	0.03	0.29
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17	25%	25%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益(I)	19=[1+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)	0.03	0.31
稀释每股收益(II)	19=[3+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)	0.03	0.29

34. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
银行存款利息收入	378,459.11
收往来款	6,664,388.11
其他	4,760.08
合计	7,047,607.30

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
往来款	49,204,281.40
捐赠款	720,000.00
其他付现费用	8,471,049.10
合计	58,395,330.50

(2) 合并现金流量表补充资料

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	9,977,414.90	100,290,303.77
加：资产减值准备	2,632,663.92	616,359.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,062,377.11	899,312.54
无形资产摊销	30,198.50	30,780.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		-152,425.04
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	420,165.28	
投资损失（收益以“-”填列）		17,725.58
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-697,855.43	2,149,666.35
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	69,544.92	-602,480.63
存货的减少（增加以“-”填列）	34,066,352.20	118,038,276.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	2,496,851.70	-138,950,471.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-176,542,645.60	-158,613,223.77
其他		-5,893,946.48
经营活动产生的现金流量净额	-126,484,932.50	-82,170,123.26
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	2,072,775.82	115,695,888.41
减：现金的期初余额	115,695,888.41	259,291,732.16
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-113,623,112.59	-143,595,843.75

(3) 当年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
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		60,600,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		60,480,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		6,093.51
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		60,473,906.49
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		164,797,561.04
非流动资产		48,693.06
流动负债		96,252,435.03
非流动负债		2,039,872.59
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		

(4) 现金和现金等价物

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
现金		
其中：库存现金	237,197.65	293,236.28
可随时用于支付的银行存款	1,835,578.17	115,402,492.80
可随时用于支付的其他货币资金		159.33
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	2,072,775.82	115,695,888.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

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

母公司的注册资本及其变化

母公司	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
宜华企业(集团)有限公司	270,000,000.00	283,950,000.00		553,950,000.00

(2) 母公司的所持股份或权益及其变化

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

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

母公司	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
刘绍喜			间接 38.78	间接 45.52

2. 子公司

(1) 子公司

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

(2) 子公司的注册资本及其变化

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

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

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

3. 合营企业及联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	汕头市宜东房地产开发有限公司	无	440583000003645
	揭东县宜华房地产开发有限公司	无	445221000007531
	梅州市宜华房地产开发有限公司	无	4414261001278
	湘潭市宜华房地产开发有限公司	无	430300000011653
	宜华木业股份有限公司	购家具	61809568-9
	梅州市汇胜木业制品有限公司	无	77505329-8
	广州宜华家具有限公司	无	67348272-9
	汕头市宜华家具有限公司	无	69645163-4
	广州宜华家居商贸有限公司	无	69692398-8
	遂川县宜华林业有限公司	无	76064040-6
	饶平嘉润艺术制品有限公司	无	69847426-6
	汕头市恒康装饰制品有限公司	无	69817095-9
	汕头市宜华-道格拉斯木屋制品有限公司	无	71928047-X
	大埔县宜华林业有限公司	无	71223486-8
	汕头市澄海区新华实业发展有限公司	无	72919685-3
汕头宜华茶叶进出口有限公司	无	19034348-4	
(2) 其他关联关系方	广东宜华物业管理有限公司	无	73147783-0

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(二) 关联交易

1. 购买商品

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业				
其中：宜华木业股份有限公司	6,128.00	100	72,781.00	100
合计	6,128.00	100	72,781.00	100

注：公司购买家具都是从宜华木业股份有限公司家居体验馆以购买日市场价购买。

2. 销售商品：无

3. 受托管理/承包情况：无

4. 委托管理/出包情况：无

5. 出租情况：无

6. 承租情况：无

7. 关联担保情况：无

8. 关联方资金拆借：无

9. 关联方资产转让、债务重组情况：无

(三) 关联方往来余额：无

十、股份支付：无

十一、或有事项

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止2010年12月31日，累计未解除的担保总额为人民币14,046万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

除存在上述或有事项外，截至2010年12月31日，本公司无其他重大或有事项。

十二、承诺事项

1. 本期重大承诺事项

2010年3月22日，本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司（以下称乙方）与平远县人民政府（以下称甲方）签订《城北金色华府小区扩建及周边市政公用设施开发项目合作协议》，合作开发平远县城城北地段商住小区及周边市政公用设施。根据该协议规定，乙方将出资收购二轻三厂资产及周边零星用地、建筑，并向甲方缴纳土地出让金及资产收购款1,208.9119万元，按甲方审定的规划设计方案投资兴建周边市政公用设施两园两路项目。根据规划设计，市政公用设施总造价约人民币2,500万元，除甲方负责投资的人民币1,500万元外，不足部分由乙方承担。

2. 前期承诺履行情况：

宜华企业（集团）有限公司在股权分置改革的承诺事项：

宜华企业（集团）有限公司在2007年对本公司进行重组时对本公司未来三年经营业绩作出承诺，如果重组后的本公司出现下述三种情况之一时，宜华集团将对本公司追加对价股权登记日收市后登记在册的无限售条件的流通股股东追加对价一次，追加对价的股份总数为3,402万股。

第一种情况：如果本次资产置换在2007年12月31日前完成，本公司在资产交割日后至2007年12月31日前实现的净利润低于下述公式计算的数据： $7,000 \text{万} \div 12 \times M$ （其中M为资产置入上市公司的实际月份数），或本公司2008年度实现的净利润低于8,000万元，或本公司2009年度实现净利润低于9,000万元。

第二种情况：本公司2007年度或2008年度或2009年度财务报告被出具非标准的无保留审计意见；

第三种情况，本公司未能按法定披露时间披露2007年或2008年或2009年年度报告。

追加对价以上述情况中先发生的情况为准，并只追送一次。

追加对价内容：追加对价股份总数为3,402万股

2007年至2009年经审计的财务报告确认，宜华企业集团已履行完上述三年业绩承诺。

3. 除上述承诺事项外，截至2010年12月31日，本公司无其他重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

1. 非调整事项

(1) 资产负债表日后发生重大诉讼、仲裁、承诺：无

(2) 资产负债表日后资产价格、税收政策、外汇汇率发生重大变化：无

(3) 资产负债表日后因自然灾害导致资产发生重大损失：无

(4) 资产负债表日后发行股票和债券以及其他巨额举债：2011年3月28日，本公司与汕头市中海房地产有限公司签订《借款合同》，中海公司同意向本公司提供不超过人民币2500万元的借款。借款期限自2011年3月28日至2012年3月28日，借款利息按同期银行贷款利率计算。

(5) 资产负债表日后资本公积转增资本：无

(6) 资产负债表日后发生巨额亏损：无

(7) 资产负债表日后发生企业合并或处置子公司：无

(8) 资产负债表日后对某个企业的巨额投资：无

2. 企业利润分配方案中拟分配的以及经审议批准宣告发放的股利或利润：本年度不分配。

3. 除存在上述资产负债表日后事项及附注八.披露事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1. 2010年4月19日，公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团已于2010年4月16日将其所持原质押给中信信托有限责任公司的121,000,000股解除了质押，上述股份解除质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2. 2010年4月26日，公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股105,640,000股（占本公司总股本的32.61%）质押给华能贵诚信托有限公司，

并于2010年4月26日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记，冻结期限自2010年4月26日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。

3. 2010年5月19日，本公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团于2007年10月30日向登记结算机构申请临时保管的3,402万股（占本公司总股本的10.50%）追加对价股份，因在承诺期间未触发追加对价承诺的条件，已于2010年5月18日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除冻结手续。

4. 2010年5月25日，本公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股21,130,000股（占本公司总股本的6.52%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于2010年5月21日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自2010年5月21日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。至报告日止，宜华集团共持有本公司股份157,085,616股，占公司总股本的48.48%，其中质押股份126,770,000股，占公司总股本的39.13%。

5. 本公司之控股子公司宜华房产于2006年4月与中信汕头公司签定合作开发外砂项目框架协议书，合作开发宜华房产出让取得的位于汕头市龙湖区外砂商住区建设用地，总面积约1,076.114亩。现因外砂项目的周边环境以及房地产市场发生了较大的变化，2010年4月2日，本公司董事会以通讯表决的方式审议通过了《关于终止与中信房地产汕头有限公司合作开发外砂项目的议案》。并于2010年3月25日与原拟合作方签署了《关于终止合作开发外砂项目的协议》。外砂项目将由宜华房产公司自己负责开发建设。

6. 2010年3月19日，本公司2010年第二次临时股东大会以现场投票和网络投票相结合的方式，审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》以及上述《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易具体方案的议案》、《公司与宜华企业（集团）有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产合同〉的议案》、《公司与宜华企业（集团）有限公司签署〈发行股份购买资产合同的补充合同〉的议案》三个议案。同意公司以非公开发行的方式，以7.81元/股的价格，向宜华集团发行172,142,719股本公司股份（在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照相关规则对发行数量进行相应调整），用以认购宜华集团所持有的揭东县宜华房地产开发有限公司100%股权、梅州市宜华房地产开发有限公司100%股权、湘潭市宜华房地产开发有限公司100%股权及汕头市宜东房地产开发有限公司100%股权。本次向特定对象发行股票购买资产决议的有效期为具体发行方案提交股东大会审议通过之日起十二个月。目前该议案已过期，2011年4月26日召开的公司第五届董事会第三次会议审议通过了《关

于撤回发行股份购买资产暨重大资产重组申报材料的议案》，决定向中国证监会申请撤回重大资产重组申报材料。

7. 2010年12月27日，公司第五届董事会第二次会议以通讯表决的方式召开，审议通过《关于公司向汕头市中海房地产公司借款不超过2亿元人民币的议案》等议案。至报告日止公司累计借款金额为7880万元。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	89,814,895.53	100	8,938,587.30	100	89,245,179.86	100	2,678,825.40	100
组合小计	89,814,895.53	100	8,938,587.30	100	89,245,179.86	100	2,678,825.40	100
合计	89,814,895.53	100	8,938,587.30	100	89,245,179.86	100	2,678,825.40	100

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	611,487.84	2.98	18,246.54	89,224,179.86	3	2,676,725.40
1-2年	89,203,407.69	10	8,920,340.76	21,000.00	10	2,100.00
2-3年						
合计	89,814,895.53		8,938,587.30	89,245,179.86		2,678,825.40

(2) 年末其他应收款中不含持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 其他应收款金额较大的单位情况

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
汕头市荣信投资有限公司	本公司子公司	89,412,277.69	1-2年	99.55	关联方往来
合计		89,412,277.69		99.55	

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
汕头市荣信投资有限公司	本公司子公司	89,412,277.69	99.55
合计		89,412,277.69	99.55

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 %	表决权比例 %	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
广东宜华房地产开发有限公司	100	100	384,422,977.84	391,623,552.09			391,623,552.09	
汕头市荣信投资有限公司	100	100	60,660,000.00	60,660,000.00			60,660,000.00	
小计			445,082,977.84	452,283,552.09			452,283,552.09	

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例%	表决权比例%	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
权益法核算								
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97	49.97	5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
小计			5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
合计			450,385,977.84	452,881,395.16			452,881,395.16	

(3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97	49.97	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99		
合计	49.97	49.97	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99		

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	597,843.07			597,843.07
合计	597,843.07			597,843.07

3. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益		-17,725.58
合计		-17,725.58

4. 母公司现金流量表补充资料

项目	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	-11,197,279.51	-5,327,833.87
加：资产减值准备	6,259,761.90	3,275,678.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	744.80	
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“-”填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	420,165.28	
投资损失（收益以“-”填列）		17,725.58
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-569,715.67	-89,212,179.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-56,710,340.06	151,698,287.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-61,796,663.26	60,451,677.32
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	120,684.52	227,732.44
减：现金的期初余额	227,732.44	256,055.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

项目	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	-107,047.92	-28,322.68

十六、补充资料

1. 本年非经营性损益表

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益		152,425.04	处置固定资产
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		1,000,000.00	上市奖励
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		5,893,946.48	合并荣信成本小于公允价值
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			
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			

宜华地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额	说明
易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-797,392.89	-1,297,524.55	捐赠等支出
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	-797,392.89	5,748,846.97	
所得税影响额	-48,390.28	-211,274.88	
少数股东权益影响额(税后)			
合计	-749,002.61	5,960,121.85	

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	1.36	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	1.46	0.03	0.03

十七、财务报告批准

本财务报告于2011年4月28日由本公司董事会批准报出。

第十一节 备查文件目录

- （一）载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- （二）载有信永中和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）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- （四）文件存放地：公司证券部。

宜华地产股份有限公司

法定代表人：刘绍生

二〇一一年四月二十八日