

广东万泽实业股份有限公司

2011 年年度报告

Wedge 万泽

2012年4月19日

目 录

第一节 重要提示	1
第二节 公司基本情况简介.....	2
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	4
第四节 股本变动和股东情况.....	6
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
第六节 公司治理结构	14
第七节 股东大会情况简介	21
第八节 董事会报告	22
第九节 监事会报告	36
第十节 重要事项	38
第十一节 财务报告	47
第十二节 备查文件	137

第一节 重要提示

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

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。

本公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

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

第二节 公司基本情况

- 一、公司法定中文名称：广东万泽实业股份有限公司
公司法定英文名称：GUANGDONG WEDGE INDUSTRIAL CO.,LTD.
- 二、公司法定代表人：林伟光
- 三、公司董事会秘书：黄曼华
公司证券事务代表：蔡岳雄
电 话：(0754) 88857191、88857179
传 真：(0754) 88857199、88857179
联系地址：汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼
电子信箱：wzgf0534@163.com
- 五、公司注册地址：广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼
公司办公地址：广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼
邮政编码：515041
- 六、公司选定的信息披露报刊：《证券时报》、《中国证券报》
刊载公司年度报告的中国证监会指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司证券部
- 七、公司股票上市地：深圳证券交易所
股票简称：万泽股份 股票代码：000534
- 八、其他有关资料
- (一) 公司首次注册登记日:1992 年 10 月 25 日;
公司最近一次变更注册登记日:2012 年 1 月 9 日;
- (二) 企业法人营业执照注册号: 440500000065120;
- (三) 税务登记号码: 440501192754762;
- (四) 组织机构代码: 19275476-2;
- (五) 公司聘请的会计师事务所名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙);
会计师事务所办公地址: 上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼。

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、 本年度主要会计数据

单位：元

指标项目	金额(元)
营业利润	15,669,596.27
利润总额	25,714,210.77
归属于上市公司股东的净利润	12,184,495.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(注)	-2,207,964.92
经营活动产生的现金流量净额	-1,378,164.70

注：报告期内扣除的非经常性损益的项目及涉及金额明细：

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注(如适用)	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-610,022.99		4,036,546.93	-139,793.99
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,565,750.00		0.00	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-85,259.57		4,595,508.98	1,785,922.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		9,000,000.00	240,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,654,637.49		-5,925,488.53	-164,675.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00		1,291,872.38	0.00
少数股东权益影响额	-4,130,676.78		-2,892,579.18	-78,989.13
所得税影响额	-6,001,967.93		-666,107.02	-346,685.85
合计	14,392,460.22	-	9,439,753.56	1,295,777.24

二、公司近三年主要会计数据和财务指标：

(一) 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	199,209,139.22	310,942,518.76	-35.93	553,856,903.50
营业利润 (元)	15,669,596.27	64,056,614.02	-75.54	86,047,571.00
利润总额 (元)	25,714,210.77	58,227,672.42	-55.84	85,743,101.07
归属于上市公司股东的净利润 (元)	12,184,495.30	12,544,079.39	-2.87	14,421,402.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-2,207,964.92	3,104,325.83	-171.13	13,125,625.34
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-1,378,164.70	25,220,853.17	-105.46	267,472,021.92
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	1,332,030,036.41	1,222,113,968.07	8.99	1,341,248,751.16
负债总额 (元)	688,191,798.41	567,415,851.11	21.29	687,171,721.11
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	563,871,458.18	577,198,072.48	-2.31	598,535,907.27
总股本 (股)	255,111,096.00	255,111,096.00	0.00	255,111,096.00

(二) 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.05	0.05	0.00	0.06
稀释每股收益 (元/股)	0.05	0.05		0.06
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.025	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.01	0.01	-1,000.00	0.05
加权平均净资产收益率 (%)	2.12%	2.14%	减少 0.02 个百分点	2.38
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-0.39%	0.53%	减少 0.92 个百分点	2.17

每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.0054	0.0989	-105.46	1.05
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.21	2.26	-2.21	2.35
资产负债率（%）	51.66%	46.43%	增加 5.23 个百分点	51.23

采用公允价值计量的项目

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	529,120.00	-503,944.00			651,136.00
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	529,120.00	-503,944.00			651,136.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	529,120.00	-503,944.00			651,136.00

三、 本年度利润表附表：

单位：元

	报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元）	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
营业利润	15,669,596.27	2.78%	2.72%	0.061	0.061
归属于公司普通股股东的净利润	12,184,495.30	2.16%	2.12%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2,207,964.92	-0.39%	-0.39%	-0.01	-0.01

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

第四节 股本变动和股东情况

一、股本变动情况

(一) 截至 2011 年 12 月 31 日股份变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	47,651,282	18.68						47,651,282	18.68
1、国家持股	0	0.00						0	0.00
2、国有法人持股	0	0.00						0	0.00
3、其他内资持股	47,647,929	18.68						47,647,929	18.68
其中：境内非国有法人持股	47,647,929	18.68						47,647,929	18.68
境内自然人持股	0	0.00						0	0.00
4、外资持股	0	0.00						0	0.00
其中：境外法人持股	0	0.00						0	0.00
境外自然人持股	0	0.00						0	0.00
5、高管股份（锁定部分）	3,353	0.00						3,353	0.00
二、无限售条件股份	207,459,814	81.32						207,459,814	81.32
1、人民币普通股	207,459,814	81.32						207,459,814	81.32
2、境内上市的外资股	0	0.00						0	0.00
3、境外上市的外资股	0	0.00						0	0.00
4、其他	0	0.00						0	0.00
三、股份总数	255,111,096	100.00				0	0	255,111,096	100.00

。

2、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
万泽集团有限公司（注）	47,647,929	47,647,929	47,647,929	47,647,929	追加承诺限售	2014 年 12 月 26 日
黄曼华	1,804	0	0	1,804	高管持股	依据有关高管持股变动的规定确定
林楚成	1,549	0	0	1,549	监事持股	
合计	47,651,282	47,647,929	47,647,929	47,651,282	—	—

注：万泽集团有限公司持有股份 47,647,929 股已于 2011 年 3 月 8 日解除股改限售，2011 年 11 月 30 日，本公司重大资产重组获中国证监会核准，12 月 26 日万泽集团办理持有股份 47,647,929 股追加承诺限售 36 个月，目前该股份处于限售及质押中。

(二) 证券发行与上市情况

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

二、股东和实际控制人情况介绍

(一) 主要股东持股情况（截止2011年12月31日）

单位：股

股东总数		39,317 户				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
万泽集团有限公司	境内非国有法人	18.78%	47,920,429	47,647,929	47,647,929	
汕头市电力开发公司	国家股	2.63%	6,706,517	0	0	
汕头市城市建设开发总公司	境内非国有法人	1.58%	4,023,000	0	0	
徐开东	境内自然人	0.69%	1,753,000	0	0	
深圳市东大投资发展有限公司	境内非国有法人	0.53%	1,351,176	0	0	
是晓东	境内自然人	0.46%	1,172,813	0	0	
张智	境内自然人	0.43%	1,097,900	0	0	
李斌	境内自然人	0.41%	1,040,700	0	0	
付方贤	境内自然人	0.39%	999,000	0	0	

广州中南技术培训学校	境内非国有法人	0.38%	963,900	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
汕头市电力开发公司		6,706,517		人民币普通股	
汕头市城市建设开发总公司		4,023,000		人民币普通股	
徐开东		1,753,000		人民币普通股	
深圳市东大投资发展有限公司		1,351,176		人民币普通股	
是晓东		1,172,813		人民币普通股	
张智		1,097,900		人民币普通股	
李斌		1,040,700		人民币普通股	
付方贤		999,000		人民币普通股	
广州中南技术培训学校		963,900		人民币普通股	
李美卿		903,252		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		前 10 名股东中 1, 2, 3 名股东之间不存在关联关系, 也不存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系, 也未知无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

注: 报告期内, 万泽集团原持有本公司股份 47,647,929 股, 占公司 2011 年度总股本的 18.68%, 2011 年末, 万泽集团在二级市场增持了本公司股份 272,500 股, 截止 2011 年 12 月 31 日, 万泽集团持有本公司股份 47,920,429 股, 占公司总股本的 18.78%, 其中限售股份 47,647,929 股。

(二) 公司控股股东情况

本公司控股股东为万泽集团有限公司。万泽集团有限公司成立于 2002 年 1 月 28 日。注册地: 深圳市罗湖区建设路 2022 号国际金融大厦 33 层。住所地: 深圳市福田区笋岗西路黄木岗金源山大厦四层西侧。法定代表人: 林伟光。注册资本: 38100 万元。企业法人营业执照注册号码: 4403012082062。企业类型: 有限责任公司。经济性质: 民营。经营范围: 投资兴办实业(具体项目另行申报); 国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品); 盐田区 J402-0093 地块的房地产开发经营; 信息咨询(不含限制项目); 企业形象策划; 自有物业管理; 小区园林绿化(不含市规划区内项目绿化); 建材购销。

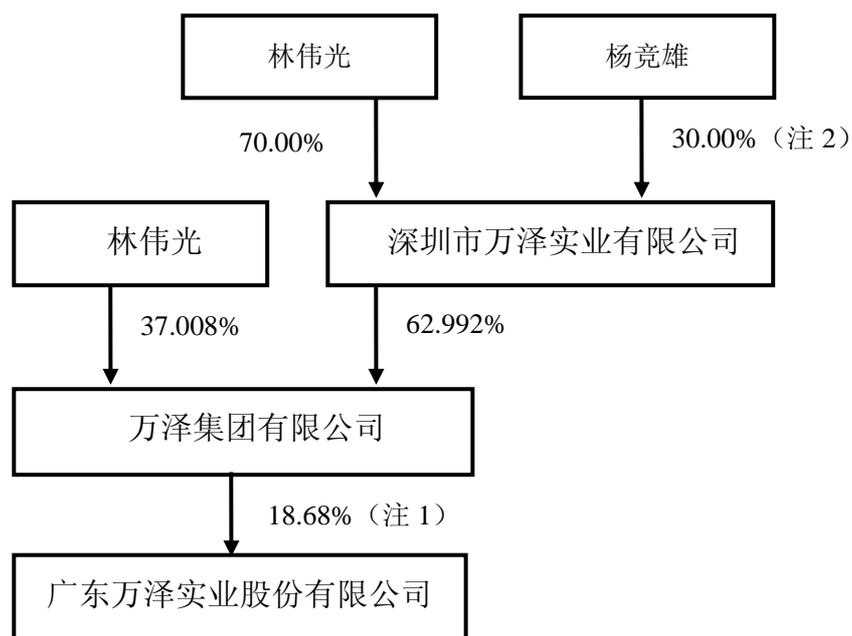
(三) 公司实际控制人情况

林伟光先生为公司实际控制人。

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

公司董事长、广东万泽实业股份有限公司董事长。

(六) 公司及实际控制人产权和控制关系方框图



注 1: 截止报告期末, 万泽集团持有本公司股份 47,920,429 股, 占比为 18.78%。2012 年 1 月 18 日公司非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市, 公司的总股本由原 255,111,096 股增加到 485,692,096 股。截止 2012 年 3 月 31 日, 万泽集团有限公司持有本公司 278,501,429 股, 占本公司股份比例的 57.34 %。注 2: 林伟光先生和杨竞雄女士为配偶关系。

(七) 其他持股在百分之十以上的法人股东

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

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、公司高级管理人员

(一) 公司现任董事、监事和高级管理人员基本情况如下:

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
林伟光	董事长	男	48	2009.09.	2012.09.	0	0	-
黄振光	董事、总经理	男	45	2009.09.	2012.09.	0	0	
杨竞雄	董事	女	44	2009.09.	2012.09.	0	0	
彭军	董事	男	42	2009.09.	2012.09.	0	0	
李光焱	董事	男	48	2009.09.	2012.09.	0	0	
于涛	独立董事	男	38	2009.09.	2012.09.	0	0	
周小雄	独立董事	男	50	2009.09.	2012.09.	0	0	
曾江虹	独立董事	女	43	2009.09.	2012.09.	0	0	
陈岚	监事会主席	女	43	2009.09.	2012.09.	0	0	
许小将	监事	男	42	2009.09.	2012.09.	0	0	
林楚成	监事	男	52	2009.09.	2012.09.	2,066	2,066	
毕天晓	常务副总经理	男	47	2010.11	2012.09	0	0	
黄曼华	副总经理 董秘	女	49	2009.09.	2012.09.	2,406	2,406	
张怀颖	副总经理	女	39	2011.11	2012.09	0	0	
赵国华	财务总监	男	44	2009.09.	2012.09.	0	0	
合计	-	-	-	-	-	4,472	4,472	-

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

1、董事成员

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

黄振光 男 1966年10月出生 硕士 高级工程师, 历任广东万泽实业股份有限公司热电一厂厂长、万泽股份总经理、董事长职务。现任广东万泽实业股份有限公司董事总经理。

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

司董事总经理、广东万泽实业股份有限公司董事。

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

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

曾江虹 女 1969年4月出生 硕士 注册会计师、注册税务师，现任深圳中胜会计师事务所合伙人、深圳市巨源税务师事务所合伙人、立信税务师事务所有限公司深圳分所负责人、广东万泽实业股份有限公司独立董事；兼任深圳市尚荣医疗股份有限公司独立董事、深圳市联建光电股份有限公司独立董事。

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

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

2、监事成员

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

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

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

3、高管人员

黄振光 见董事简介

毕天晓 男 1964 年 12 月出生，本科学历，历任中国石油化工公司扬子石化公司车间主任、中国华诚集团江苏华诚公司投资部经理、苏宁电器集团投资部总经理、金盛集团副总经理兼资金运营部总经理、江苏滨江第壹区投资有限公司常务副总经理、万泽集团有限公司融资总监。现任万泽集团有限公司董事、广东万泽实业股份有限公司常务副总经理、深圳市万泽房地产开发有限公司总经理。

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

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

张怀颖 女 1972 年 8 月出生 硕士 注册会计师 会计师，历任中逸会计师事务所任审计部经理、国务院国资委国有企业专职监事、甘肃国芳百盛集团、国芳百盛购物广场任财务总监、万泽集团财务经理、万泽医药事业部财务总监、万泽股份董事长助理。 现任广东万泽实业股份有限公司副总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员年度报酬情况

1、在公司领取报酬的董事、监事及高管人员年度报酬情况：

公司根据董事、监事及高级管理人员担任的职务和公司经营业绩完成情况，按公司岗位工资制度和纯净考核办法综合评定其报酬。报告期内，董事长林伟光先生从公司获得的报酬为10.04万元，董事总经理黄振光先生从公司获得的报酬为10.04万元，监事林楚成先生从公司获得的报酬为6.41万元，高管毕天晓先生从公司获得的报酬为8.84万元，高管黄曼华女士从公司获得的报酬为8.84万元，高管赵国华先生从公司获得的报酬为 8.84万元，高管张怀颖女士从2012年起在公司领取报酬，报告期中先后辞职的二位高管方继勋先生和朱旭女士在该年度领取的报酬为7.86万元。三位独立董事于涛先生、周小雄先生和曾江虹女士共从公司获得的报酬为15万元。报告期内，报告期公司支付董事、监事及高级管理人员报酬总额为75.868万元。

目前，公司尚无实施股权激励，董事、监事及高级管理人员无持有公司股票期权。

2、不在公司领取报酬的董事、监事及高管人员年度报酬情况：

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

（四）董事、监事、高级管理人员变动情况

1、报告期间董事成员变动情况：

2011年12月28日，公司董事李卓彦先生因工作原因辞去董事职务。详情见2011年12月29日《证券时报》、《中国证券报》本公司相关公告。

2、报告期间监事会无人员变动情况。

3、报告期间高管人员的变动情况：

（1）2011年8月10日，公司副总经理方继勋先生因个人原因辞去公司副总经理职务，详情见2011年8月10日《证券时报》、《中国证券报》本公司相关公告。。

（2）2011年8月20日，公司副总经理朱旭女士因个人原因辞去公司副总经理职务，详情见2011年8月20日《证券时报》、《中国证券报》本公司相关公告。

（3）2011年11月，公司第七届董事会第二十八次会议聘任张怀颖女士为公司副总经理，负责公司内部审计和风险控制管理工作，任期与本届董事会一致，详情见2011年11月2日《证券时报》、《中国证券报》本公司相关公告。

二、公司员工情况

截止到2011年12月31日，公司在册员工702名。其中生产人员311名；技术人员188名；财务人员61名；行政人员117名；按教育程度划分大专以上学历以上人员共382名，具有高级职称20名，中级职称89名；公司现有退休职工78名。

第六节 公司治理结构

一、公司治理基本情况

（一）基本情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善法人治理结构，建立健全内部控制制度，持续深入开展治理活动，不断提升公司治理水平。公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，按照法律法规和公司章程的规定履行职权。公司股东大会、董事会、监事会历次会议通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求。公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。报告期内，公司董事长参加了中国证监会 2011 年第一期“董事长、总经理培训班”的学习，公司董事、监事、高级管理人员积极参加广东证监局举办的高管培训班，旨在提高公司规范运作水平。公司控股股东和实际控制人依法行使其股东权益，支持公司治理规范、支持公司的发展。

（二）公司治理活动开展情况

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

2、董事会严格按照《公司法》和公司《章程》的有关规定履行职责，董事会会议的召集、召开及形成决议均按公司《章程》和《董事会议事规则》等有关规定程序操作。近年公司董事会先后制订《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《董事、监事和高管持有本公司股份及其变动管理制度》、《信息披露事务制度》、《内幕信息及知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《突发事件预警及应急处理制度》等，并修订了一系列内部运作的制度，逐步完善公司的内部控制和管理体系。报告期内，公司董事会认真地对广东证监局现场检查发现的问题进行深刻的检查和整改。

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

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

5、在信息披露和透明度方面，公司董事会严格按照有关法律法规，真实、准确、完整、及时披露可能对广大投资者投资决策产生重大影响的信息，在实践中不断加强信息披露管理。公司正逐步开展和推动投资者关系管理工作，保障广大投资者特别是中小投资者享有的公平知情权，切实维护公司在资本市场形象。

（三）有关公司治理问题及整改情况

2011年7月13日-15日，中国证监会广东证监局对公司进行了现场检查，并于2011年7月下发了现场检查告知函。公司根据证监局意见和要求，按期完成了整改。公司于2011年8月25日召开了第七届董事会第二十六次会议，审议并通过了《广东万泽实业股份有限公司关于广东证监局现场检查的整改报告》。

二、独立董事履行职责情况

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

（一）独立董事出席董事会的情况

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

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容	备注
无	无	无	--

2011 年，公司独立董事按照有关法规认真履行职责，三位独立董事均分别亲自带队到西安、北京、深圳等公司开发项目所在地进行实地考察和调研，对各建设项目提出专业意见和建议。独立董事积极参与董事会决策，对资产重组、重大投资、关联交易等重大事项坚持事先了解，事先认可的负责任态度。从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各行业的专家，对于公司财务管理、风险控制、治理结构、关联交易和激励机制等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事对公司经营决策和年报工作中的监督作用。在独立董事的积极推动下，董事会专门委员会的运作规范有序。

三、公司与控股股东的关系

公司与控股股东实现了业务、人员、资产、机构、财务等的分离。在业务方面，公司在电力和房地产行业均有独立完整的业务，自主决策和经营；在人员方面，公司劳动、人事及工资管理等方面独立；总经理、副总经理及其他高级管理人员均在本公司领取报酬，未在控股股东领取报酬或担任重要职务；在资产方面，本公司拥有独立的生产系统，辅助生产系统和配套设施，工业产权等无形资产均属本公司拥有；在财务方面，本公司设有独立的财务部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司具有独立完整的业务和自我经营能力，公司的资金运用、重大投资项目及日常经营事务严格按照公司内控制度规定的审批权限进行；公司财务、会计管理制度健全，董事会、监事会和内部机构依法独立运作，控股股东通过股东大会依法行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和生产经营活动。公司与控股股东的关联交易也严格按照关联交易审批程序，报董事会和股东大会审批，关联股东回避表决。

四、公司内部控制和自我评价情况

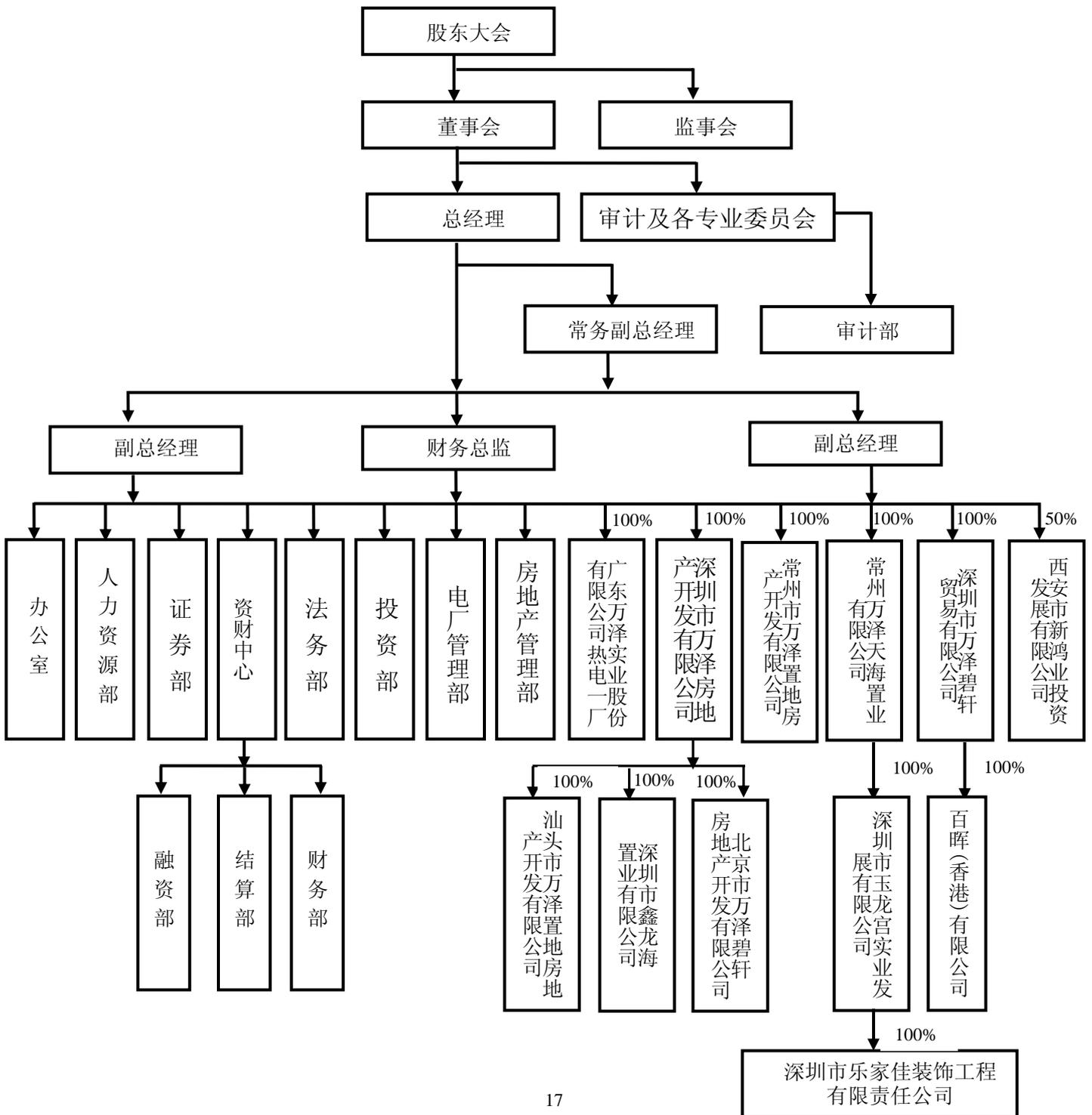
（一）内部控制体系总体运行情况

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等部门对上市公司内部控制的有关要求，以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等相关法律、规范性文件，公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控制度，以保证公司的正常经营和资产安全和完整，防范和控制公司风险。随着资产规模将扩大以及外部环境变化，公司将不断调整、完善内部控制体系，使之有利于提高上市公司风险管理水平，保护投资者的合法权益。2011年以董事会为主导对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了自查，并对内部控制做出自我评价。

1、公司内部控制综述

(1) 公司内部控制的组织架构

2011年11月底，公司重大资产重组取得了中国证监会的核准，并根据证监会的要求，公司进行了与大股东万泽集团以现金置换资产及委托管理相关工作，安业公司和北京万泽宏润已置换出公司，随着重组的实施完成，公司已根据相关法律法规及规范性文件的要求，按照权责明确，权力与责任对等的原则，建立了符合公司发展的企业组织架构，具体的组织架构及控股子公司、参股公司控制图如下（截止于本报告披露日的情况）：



(2) 控股子公司的内部控制情况

公司已加强对主要管理人员的选拔、任命、培训与考核、财务报送、审批程序及财务报表的审核以及重大事项的报审、信息披露等方面对下属控股子公司进行综合管理。明确各级管理人员的任命程序及外派人员管理，通过人员管理加强对下属公司的控制。

(3) 关联交易的内部控制情况

公司已制订了《关联交易管理制度》，对关联人和关联交易、关联交易的定价原则、关联交易的审批权限、决策程序及信息披露程序均作出了明确规定，保证了关联交易的公平与公开。报告期内公司的关联交易均按相关制度进行了审批和决策，不存在损害公司及广大股东利益的情况。

(4) 对外担保的内部控制情况

公司已制订了《关于规范担保行为的规定》以及对外担保的管理制度，并在公司章程中明确了对外担保的审批权限，公司正加强对各项担保行为的管理，严格履行规定的审批程序和及时进行信息披露。

(5) 重大投资的内部控制情况

公司已制订了对外投资的管理制度，对投资项目的立项、可行性研究、项目实施过程进行规范控制，并在公司章程中明确了对外投资的审批权限、决策程序，有效防范了对外投资风险。报告期内公司除重大资产重组外无其他重大投资事项。

(6) 信息披露的内部控制情况

公司的日常信息披露事务均按照有关制度的规定执行，确保信息披露的真实、准确、完整、及时。公司已制订了《信息披露管理办法》、《重大事项内部报告制度》及《内幕信息知情人报备制度》，报告期内公司已对信息披露存在的不足情况进行了整改。

2、内部控制检查监督部门的设置情况

公司董事会下设的审计委员会负责监督公司内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及负责内部审计与外部审计之间的沟通，监督公司的内部审计制度及其实施。

3、财务报告内部控制的建立依据以及运行情况

公司认真执行国家财务政策和各项法律法规，严格按照《会计法》、《企业会计

准则》、《企业会计准则—应用指南》等相关规定来处理相关会计事项，逐步依公司实际情况参照实施《企业内部控制基本规范》及其配套指引，公司的会计管理程序、流程合理有效，报告期不存在财务报告内部控制重大缺陷的情

4、内部控制制度建立健全的工作计划及报告期内控相关完善情况

公司将按拟定的内控规范实施工作方案分阶段逐步做好内控规范的建设和完善工作，健全内部控制的自我评价机制和审计机制，对公司内部控制的效果进行监督、评价，充分发挥内部控制体系的积极性与有效性。

公司将根据自身实际把内控规范的实施和信息化建设密切结合，通过信息化手段把内控的方法技术融入管理流程，提升内控的效率和效果。

报告期监事会、独立董事、董事会各专门委员会按照内控体系相关制度履行监督职能；公司完善学习机制，落实各项培训工作，组织董事、监事、高级管理人员参加广东证监局、交易所举办的公司治理、防控内幕交易等多方面的法规培训或知识竞赛，使其规范运作意识得到不断提高。

（二）公司内部控制情况的总体评价

公司已经制订了适合公司发展的内部控制制度，各项内部控制制度在公司的日常活动中得到了有效的落实；同时，公司建立了有效的内部控制管理架构，保证了公司各项经营活动的正常有序进行。但在具体运作中，仍存在着部分职责交叉或权限不清晰等情况，内控体系的建立是一项系统长期的工程，公司将根据法律法规和经营情况的不断变化对其进行调整和完善，以适应公司不断发展的需要。

（三）独立董事对公司内部控制自我评价的评价意见

公司根据中国证监会及深圳证券交易所有关规定，结合自身实际情况，建立了的内部控制体系，公司内部控制制度体系基本符合中国证监会及深圳证券交易所对于公司治理的相关规定，公司内部控制架构完整有效，保证了公司的稳定发展。公司内部控制需要在实际运作中不断修正和完善。我们认为公司2011年度内部控制的自我评价的内容是真实客观的。

（四）监事会对公司内部控制自我评价

公司按照《公司法》、《证券法》中国证监会和深圳证券交易所的有关规定制定了相应的内部控制制度，保证经营业务活动的正常开展和风险控制；公司已建立较完善的内部组织结构，内部审计部门及人员配备到位，基本上能够保证内部控制重点

活动的执行及监督。监事会认为：公司内部控制自我评价报告全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

五、高级管理人员激励情况

公司高级管理人员直接向董事会负责，接受董事会直接考核、奖励。董事会对其工作情况予以考核，监事会对此进行监督。

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

第七节 股东大会情况简介

报告期内公司共召开了二次股东大会。

一、召开 2010 年年度股东大会

2011 年 6 月 27 日，2010 年度股东大会在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

- (一) 《2010 年度董事会工作报告》；
- (二) 《2010 年度监事会工作报告》；
- (三) 《2010 年度财务决算报告》；
- (四) 《2010 年度利润分配方案》；
- (五) 《2010 年年度报告》及报告摘要；
- (六) 《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为本公司 2011 年度审计机构的议案》；
- (七) 《关于增加公司经营范围的议案》。

本次大会决议公告于 2011 年 6 月 28 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

二、召开 2011 年第一次临时股东大会

2011 年 12 月 21 日，2011 年第一次临时股东大会以现场会议方式召开，会议在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

《关于公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》。

本次大会决议公告于 2011 年 12 月 22 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况的回顾

报告期内，公司共实现营业总收入19920.91万元（其中：房地产主营业务收入10475.07万元，电力主营业务收入2489.49万元），较上年减少35.93%；投资收益-570.44万元；实现营业利润1566.96万元，较上年减少75.54%；利润总额2571.14万元，同比减少55.84%；净利润为1465.12万元，同比减少62.32%。

(1) 公司主营业务面临的宏观政策影响和外部经营环境分析

2011年的中国经济在错综复杂的局势中渐行渐难。去年以来国家出台的各项针对房地产行业的调控政策效力持续显现，政府继续延续去年的政策基调，报告期内国家又出台了一系列针对房地产的调控措施，整个行业所面临的宏观环境十分严峻。存货积压、现金流紧张、负债率攀升成为房企的普遍现象。与此同时，市场也出现了一些积极的变化。政府大力推进保障房建设，加快了住宅供应结构的调整；限购、限贷等政策的实施，抑制了非理性的投资需求；房地产企业积极谋变、创新商业模式、探求改变传统增长的方式，有望成为促进中国房地产行业健康成长的催化剂。

2011年电力生产经营依然严峻。政策性关停、煤价高企、环保排放标准提升和电网供求关系等外部环境对经营造成的压力依然存在，威胁着电厂的正常经营，2012年5月电厂开始全面停产。公司经营班子努力克服经营上的困难，努力降低亏损面，同时，也逐步转变经营理念，想方设法通过兼并、参股其他电力企业，以谋求更好的生存空间。

2011年11月，公司重大资产重组已获中国证监会核准，标志着公司房地产方面的发展上升另一个台阶，为进一步做大做强提供坚实的基础。总体而言，公司顺应市场变化，及时调整经营策略，多渠道筹集资金，加强与金融机构合作伙伴的良好业务关系，控制债务综合成本，保证了公司的正常经营和持续发展。

(二) 公司主营业务及其经营情况

1、房地产开发与销售

(1) 常州万泽置地房产开发有限公司开发建设的万泽国际大厦项目，万泽大厦酒店公寓于2011年第四季度竣工验收，竣工建筑面积为24,917.34平方米，总套数498套。截止

报告期末，已签订销售公寓 350 套，销售面积 17,220.25 平方米；结转销售公寓 345 套，结转销售收入 10,475.07 万元。万泽大厦酒店将于 2012 年竣工验收。本报告期利润总额 4509.75 万元，净利润 3592.47 万元。报告期内本公司对该项目的权益比例为 100%。

(2) 北京市万泽碧轩房地产开发有限公司开发的“又一村·云顶水天嘉园”项目销售完成，报告期内无其他竣工项目，未有销售收入结转，收入主要为商铺租金收入。本报告期实现营业收入 297.64 万元，利润总额 1,686.42 万元，净利润 1,239.70 万元。报告期内本公司对该项目的权益比例为 52.25%。

(3) 西安新鸿业投资发展有限公司开发的“鸿基新城”项目，是目前西北最大的经济适用房项目，已被列为西安市重点开发项目。项目拟分三大期开发建设，其中一大期开发拟用地 1033 亩，包括 26#、20#、23#、24#、27# 五个地块，其中目前正在开工建设的是 26# 和 20# 地块。“鸿基新城”项目一大期五个地块的土地证均已取得，共计 824 亩（土地证上面积，未含代征道路）。未开工的地块上除少部分临街铺面、学校等没完成拆迁外，其它拆迁均已完成。

2011 年主要是 26# 地一、二期尾盘在销售。26# 地一二期全年共实现预售收入 13,363 万元，其中住宅 2,599 万元，商铺 10,099 万元，车位 665 万元。因该项目还未办理竣工验收，所以报告期暂不能结转收入、成本，报告期净利润 -416.55 万元。报告期内本公司对该项目的权益比例为 50%。

2、电力生产与经营

热电一厂电厂机组设备老化，以前年度已有部分机组关停，2011 年 5 月份，由于市场煤价高企，燃料供应衔接不上，热电一厂全面停产。报告期热电一厂亏损约 1,312.95 万元。

3、其它投资情况

报告期内，公司充分发挥资金优势，努力提高资金利用效率，积极参与证券市场认购新股的投资，但因证券市场较为低迷，证券投资收益盈亏基本持平。

4、报告期内，公司主营业务同比变动情况及说明：

单位：万元

分行业	主营业务收入			主营业务成本			主营业务利润率	
	金额	比上年增减	占总额的比重	金额	比上年增减	占总额的比重	比率	比上年增减
工业	2,489.49	-59.45%	12.85%	3,428.95	-41.92%	25.31%	-37.74%	减少 41.58 个百分点
商业	6,405.39	194.60%	33.07%	6,045.32	250.08%	44.62%	5.62%	减少 14.96 个百分点
房地产业	10,475.07	-53.39%	54.08%	4,074.38	-58.21%	30.07%	61.10%	增加 4.49 个百分点

5、占主营业务收入或主营业务总额10%以上主要产品有关指标：

报告期公司主营业务收入中房地产销售、电力、蒸汽销售占主导地位。全年实现营业总收入 19,920.91 万元，营业总成本为 17,733.12 万元。

6、主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京地区	0.00	-100.00%
汕头地区	2,489.49	-64.14%
深圳地区	6,405.39	274.53%
常州地区	10,475.07	

7、主要供应商、客户情况：

公司向前五名供应商合计采购金额为5,352.08万元，占年度采购总额的77.70%；向前五名客户的销售收入总额为8,737.67万元，占公司全部销售收入比例的43.87%。

（三）公司财务状况分析

1、报告期内公司资产构成同比发生重大变化情况及产生变动的主要原因：

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度	增减率	变动原因
货币资金	35,083,980.59	162,677,786.77	-78.43%	主要系本期新增对合营企业借款所致
预付款项	68,334,644.16	99,977,193.27	-31.65%	主要系本期开发项目竣工结转所致
其他应收款	197,113,702.81	54,571,545.40	261.20%	主要系本期新增对合营企业借款所致

应付票据	39,500,000.00	2,800,000.00	1310.71%	主要系本期贸易类业务采用票据结算方式比例上升所致
应付账款	23,783,928.42	14,767,566.87	61.06%	主要系本期贸易类业务增加，相应应付账款增加所致
应付利息	277,457.25	154,909.45	79.11%	主要系本期银行借款增加所致
其他应付款	87,290,180.09	55,064,922.26	58.52%	主要系本期关联方往来余额增加所致

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

2、报告期内公司费用及所得税同比发生重大变化情况及产生变化情况

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度	增减率	主要影响因素
销售费用	1,990,451.12	4,598,267.82	-56.71%	主要系本期无新增预售项目，相应销售费用减少所致
财务费用	-4,409,238.12	3,765,540.18	-217.09%	主要系本期新增对合营企业借款计提资金占用费利息收入所致
所得税费用	11,062,980.13	19,339,921.11	-42.80%	主要系本期所结转的房地产收入减少，相应税金减少所致

3、公司经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量的构成情况

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度	增减率	主要影响因素
经营活动现金流量净额	-1,378,164.70	25,220,853.17	-105.46%	主要为本年度收到的其他经营性资金减少所致
投资活动现金流量净额	-114,919,937.37	-253,477,602.63	-54.66%	主要为上年度购买子公司支付现金所致
筹资活动现金流量净额	-12,771,126.72	41,766,842.11	-130.58%	主要为本年度偿还借款所致

（四）公司存在的主要优势和经营中出现的问题与困难及对策

1、2011年房地产市场经历了严厉的宏观调控，调控政策涵盖了土地、信贷、税收、保障房建设以及“限购令”等一系列经济及行政手段，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对房地产市场进行全方位调控，调控措施多管齐下，从限购、限贷、试点征收房产税、

加息、上调存款准备金率、增加保障房供应、严控土地闲置、限制资本市场融资、预售资金监管等方面进行了全方位的调控。随着国家宏观调控力度的持续深化，房地产业受政府宏观政策与行业政策的影响在加大，开发商资金面日益收紧，总体经营压力增大。

公司将继续密切关注政策和市场形势变化，采取灵活经营策略，控制经营风险，在新项目发展方面，努力把握国家政策导向，探索新的商业模式，保障公司经营业绩的稳健增长。

- (1) 继续坚持以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，抢占市场。
- (2) 积极抢占银行信贷资源，加快销售回笼，确保资金平衡。
- (3) 根据市场形势变化，合理控制投资节奏。
- (4) 加强产品创新，不断提升产品品质和客户满意度，大力推广绿色建筑和住宅精装修。
- (5) 实施项目目标成本的动态管理，有效控制项目开发成本。

2、在宏观调控持续、货币环境紧缩的背景下，现金流成为衡量房企开发实力的重要标准。报告期内，公司顺应市场变化，加大了对融资渠道和金融创新产品的研究力度；加强与金融机构合作伙伴的良好业务关系，积极探索和尝试多元化的金融创新模式，多渠道筹集资金，控制债务综合成本，保证了公司经营和发展的资金需求。

3、目前热电一厂已全面停产，电厂落实业务部门专人对电力市场进行调研和动态跟踪，利用原热电一厂的装机容量，积极寻求新的发展空间，争取通过兼并其它电力企业或投资高效、环保的新能源项目，争取实现公司电力产业的升级。

（五）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1、广东万泽实业股份有限公司热电一厂。注册资本 5200 万元。法定代表人：黄振光。公司持股比例 100%。5 月份起，电厂开始进入全面停工状态。报告期利润总额为-1,312.95 万元，净利润-1,312.95 万元。

2、深圳市万泽房地产开发有限公司，注册资本 8022 万元，法定代表人：林伟光。公司持股比例 52.25%。报告期利润总额为 881.99 万元，净利润 515.84 万元。深圳市万泽房地产开发有限公司鑫龙海公司项目地块目前正通过城市更新方式完善开发手续，报告期末有新开工或竣工项目。

3、常州万泽置地房产开发有限公司，注册资本 7000 万元，法定代表人：林伟光。公司持股比例 100%。万泽大厦酒店公寓项目已竣工验收实现销售收入 10475.07 万元，万泽

大厦酒店项目将于 2012 年竣工验收。报告期利润总额 4509.75 万元，净利润 3592.47 万元。

4、深圳市万泽碧轩贸易有限公司，注册资本 8000 万元，法定代表人：黄振光。公司持有比例 100%。报告期利润总额-98.92 万元，净利润-98.92 万元。

5、西安新鸿业投资发展有限公司，注册资本 20000 万元，法定代表人：关振芳。公司持股比例 50%。目前，公司的“鸿基新城”26#地块一、二期（南区项目）除个别室外零星工程外已基本竣工，正在抓紧办理竣工验收，预计 2012 年上半年可完成。该项目全部销售并办理竣工验收后预计可结转收入约 8.9 亿元，本报告期末具备结转收入条件。

二、对公司未来发展的展望

1. 行业趋势分析

2011 年是“十二五”规划的开局之年。“十二五”规划实施将给我国经济注入新活力新动力，城镇化、工业化加快发展和消费结构升级、推动区域协调发展将给经济发展提供有力支撑，我国经济有望继续保持平稳较快发展。房地产为典型的经济周期性行业，其市场运行及未来的发展趋势与宏观调控及宏观经济变动息息相关。综合来看，2012 年房地产业总体将与我国宏观经济一起实现平稳发展。

房地产调控政策方面。抑制投资投机购房、稳定房价依然是调控的重点，而面向首次置业、自住需求的普通商品住房则符合政策导向。短期来看，2012 年房地产调控仍将继续，加上保障房供应量增大，房价有望进一步下调。“加强市场监管，规范房地产市场秩序，抑制投机需求，促进房地产业平稳健康发展”将是“十二五”期间房地产调控的主题。长期来看，房地产发展必须与经济发展相协调，保障民生、结构调整、制度规范等是调控的方向。今后市场将面临偏紧的政策环境。

2. 公司面临的发展机遇、挑战和发展战略

2011 年底重大资产重组方案已获证监会审核通过，随着 2012 年重大优质资产的注入，公司房地产方面将开创新的局面。目前公司在建和拟建项目具备一定的成本优势，区域布局和产品结构合理，预期投资回报率较高，是公司未来几年持续发展的坚实保障。未来几年，保障性住房的建设将成为各级政府部门工作的重中之重，充分利用保障性住房建设的政策契机，大力发展，争取公积金开发贷款等政策性资金扶持。目前子公司西安新鸿业公司新开发的“鸿基新城”项目就符合国家政策导向，受到政府大力扶持，部分解决了项目资金问题。

重大资产重组的成功，标志着公司商业地产开发步入新的阶段。公司产品未来将具备更高的市场知名度和竞争力，这些因素对公司未来的发展将起到积极的作用。资产重组注入的常州太湖庄园和深圳云顶香蜜湖等优质资产项目能够在未来形成利润增长点，为公司的年度业绩贡献力量。另一方面，公司在资产规模成倍扩大的情况下，将面临一定的困难和问题，公司须加快提升决策管理水平、提升团队执行力，充分利用政策环境加快项目的开发，尽快提高盈利水平，使盈利能力和资产规模相匹配。

公司将继续密切关注宏观形势及政策的变化，以便及时做出准确的分析、判断，积极应对；加速推进项目的开发建设，合理调整产品结构，完善项目开发管理体系，加快资金回笼速度，确保企业获得持续、稳定的发展。

3、公司 2012 年经营发展计划

公司董事会全面评估了企业发展的内外环境，提出 2012 年工作的指导思想和基本工作思路是：加强对政策形势的学习研究，科学合理决策；提高在建项目开发建设速度，扩大开发规模，尤其是加快商业地产项目开发、销售；深化改革公司内部管理，实现风险控制能力、项目运作能力的提高，确保公司业绩稳步增长，为今后的发展奠定良好基础。

(1) 加大产品开发力度，确保年度经营目标的顺利实现。公司董事会将进一步加强对宏观经济形势及政策的分析研究，在保证重点项目开发进度、重点工作实施的前提下，力争实现收益最大化。各所属公司实行目标责任制，以确保各重点项目按工程计划开工建设，从而顺利实现年度经营目标。在此基础上，公司将充分利用商业地产的发展机遇，加大商业地产项目的开发建设力度。公司将开展有关调研，探索适合公司发展特点的商业地产运营模式。

(2) 优化组织机构，为公司持续发展提供动力。

为适应公司经营发展需要，公司应对现有组织机构进行优化调整，以提高各职能部门办事效率。加强公司产品研发能力与设计管理工作，确保公司开发项目在风格、理念、定位等方面保持一致，着力打造万泽地产品牌。公司将通过设立专门的成本管理部门，从目标成本控制、工程预结算、工程招投标、合同管理、材料设备采购管理等方面全面把控公司各项的开发成本，并建立起适应公司发展的目标成本管理体系。

(3) 积极拓展融资渠道，为公司经营发展获取更多资金支持。

公司 2012 年将更进一步加强银企合作，拓展融资渠道；提高对公司资金的使用效率，提高资金统筹调度能力；加大楼盘销售力度，争取更多的现金流。

(4) 充分发挥资产重组优势，加大整合力度，发展利润增长点；探索有效的对外战略投资方式，培育业绩增长点。

为培育新的利润增长点，公司将积极探索房地产金融运作模式，采取股权投资等多种投资方式实现对公司业绩的稳定支撑，逐步转变公司单一依靠房地产销售收入支撑业绩增长的盈利模式，通过积极有效的股权投资，形成对房地产主业发展补充的新的盈利增长点。

(5) 重视企业文化和专业培训，提升企业核心竞争力。

优秀的企业文化和乐于奉献、高效执行的员工队伍将为公司的长远发展奠定坚实基础。公司将进一步调整绩效考核体系，大力弘扬企业文化，以构建良好的工作氛围，提高员工的工作积极性及工作效率。

2012 年，公司将充分发挥在品牌、人力资源、融资能力、治理结构、成本控制、地方政府支持等多方面的竞争优势，在确保运营安全的基础上，加快项目开发建设的速度，加大销售的力度，促进资金回笼，提高人力资源效率和资金利用效率，继续购置新的优质地块，扩大公司的市场占有份额和品牌影响力。

三、报告期内的投资情况

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

(二) 重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易相关事项的情况

万泽股份于 2011 年 11 月 30 日收到中国证券监督管理委员会《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》文件，核准公司向万泽集团有限公司发行 230,581,000 股股份购买相关资产，该批复自核准之日起 12 个月内有效。

万泽股份重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易的工作已经完成，由万泽股份向万泽集团发行的新增 23,058.10 万股股份为有限售条件的流通股发行股份，购买其持有的万泽地产 47.75% 股权及常州万泽天海 100% 股权。本次发行完成后，万泽股份的总股本为 48,569.21 万股，本次发行股份的数量占发行后总股本的 47.47%。

2011 年 12 月 5 日，公司召开第七届董事会第三十次会议，审议通过《关于本公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》，2011 年 12 月 21 日，公司召开 2011 年第一次临时股东大会，审议通过《关于本公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》，重组双方订签署了《广东万泽实业股份有限公司与万泽集团有限公司关于现金置换资产及委托管理的协议》，万泽集团以评估基准日 2009 年 3 月 31 日评估值的等额现金 26,394.73 万

元置换安业公司 100%股权和北京万泽宏润 100%股权,本公司与万泽集团于 2012 年 1 月 6 日完成了以现金置换资产的相关工作;立信会计师事务所于 2012 年 1 月 6 日出具了信会师报字[2012]110003 号验资报告;本公司于 2012 年 1 月 9 日完成注册资本的变更,公司注册资本(股本)从 255,111,096 元增加到 485,692,096.00 元。新增股份限售期为 36 个月,万泽集团原持有的本公司存量股份 47,647,929 股(已质押)也作追加承诺,限售锁定 36 个月。2012 年 1 月 17 日本公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告,2012 年 1 月 18 日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市。

(三) 其他投资情况:

报告期内暂无其他投资情况。

四、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会共召开 13 次董事会会议,会议情况如下:

1、公司第七届董事会第十九次会议于 2011 年 2 月 22 日以通讯表决方式召开,审议通过《关于全资子公司深圳市万泽碧轩贸易有限公司参与竞拍广东省汕头机械进出口公司等 7 户混合债权资产包的议案》,决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

2、公司第七届董事会第二十次会议于 2011 年 4 月 6 日在深圳召开,审议通过 2010 年年度报告等相关议案,决议公告于 2011 年 4 月 8 日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网披露。

3、公司第七届董事会第二十一次会议于 2011 年 4 月 19 日以通讯表决方式召开,审议通过《关于公司会计估计变更的议案》,决议公告在 2011 年 4 月 21 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

4、公司第七届董事会第二十二次会议于 2011 年 4 月 21 日以通讯表决方式召开,审议通过《关于为常州万泽置地公司银行贷款 5700 万元提供连带责任担保的议案》,决议公告在 2011 年 4 月 23 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

5、公司第七届董事会第二十三次会议于 2011 年 4 月 26 日以通讯表决方式召开,审议通过《广东万泽实业股份有限公司 2011 年第一季度报告》,决议公告在 2011 年 4 月 28 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

6、公司第七届董事会第二十四次会议于 2011 年 6 月 1 日以通讯表决方式召开,审议通过《关于增加公司经营范围的议案》、《关于修改公司<章程>的议案》、《关于再次延长公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易决议有效期一年的议案》、《关于再

次延长授权董事会办理重大资产重组相关事项期限一年的议案》、《关于召开 2010 年度股东大会的议案》。决议公告在 2011 年 6 月 4 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

7、公司第七届董事会第二十五次会议于 2011 年 7 月 20 日以通讯表决方式召开，审议通过《关于子公司向银行申请综合授信额度人民币 5000 万元并提供资产抵押的议案》，决议公告在 2011 年 6 月 4 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

8、公司第七届董事会第二十六次会议于 2011 年 8 月 25 日以通讯表决方式召开，审议通过公司《2011 年半年度报告》及报告摘要和《广东万泽实业股份有限公司关于广东证监局现场检查的整改报告》。决议公告在 2011 年 8 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

9、公司第七届董事会第二十七次会议于 2011 年 10 月 26 日以通讯表决方式召开，审议通过《广东万泽实业股份有限公司 2011 年第三季度报告》。三季度报告在 2011 年 10 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

10、公司第七届董事会第二十八次会议于 2011 年 11 月 1 日以通讯表决方式召开，审议通过《关于聘任张怀颖女士为公司副总经理的议案》、《关于公司重大资产重组进展情况说明的议案》和《关于〈广东万泽实业股份有限公司突发事件预警及应急处理制度〉的议案》，决议公告在 2011 年 11 月 2 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

11、公司第七届董事会第二十九次会议于 2011 年 11 月 29 日以通讯表决方式召开，审议通过《关于向交通银行汕头分行申请贷款授信额度不超过一亿元的议案》、《关于以热电一厂部分土地使用权和部分发电设备作为贷款抵押物的议案》、《关于授权林伟光先生或黄振光先生签署授信额度贷款的有关法律文件的议案》、《关于修订公司内幕信息管理制度的议案》。决议公告在 2011 年 11 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

12、公司第七届董事会第三十次会议于 2011 年 12 月 5 日在深圳召开，审议通过《关于公司与万泽集团有限公司签署〈广东万泽实业股份有限公司与万泽集团有限公司之关于〈重大资产重组框架协议〉之补充协议之三〉的议案》、《关于公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》、《关于变更公司注册资本修改〈章程〉相应条款的议案》、《关于召

开 2011 年第一次临时股东大会的议案》。决议公告在 2011 年 12 月 6 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

13、公司第七届董事会第三十一次会议于 2011 年 12 月 27 日以通讯表决方式召开，审议通过《关于为全资子公司万泽碧轩贸易公司银行贷款 4000 万元提供担保的议案》决议公告在 2011 年 12 月 28 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况：

1、根据 2010 年度股东大会决议，公司董事会执行了《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，具体为：以 2010 年末公司总股本 255,111,096 为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1 元（含税），本年度不进行公积金转增股本。该方案经 2011 年 6 月 27 日召开的 2010 年度股东大会审议通过，并于 2011 年 6 月 28 日刊登了股东大会决议公告。2011 年 8 月 20 日，公司在《证券时报》及《中国证券报》上刊登了 2010 年度分红派息实施公告，本次分红派息股权登记日为 2011 年 8 月 25 日，除息日为 2011 年 8 月 26 日。

2、根据 2010 年度股东大会决议，公司董事会执行了《关于增加公司经营范围的议案》和《关于修改公司<章程>的议案》，公司于 7 月初完成增加公司经营范围的工商登记和修改公司<章程>工作。

3、根据 2010 年度股东大会决议，公司董事会执行了《关于再次延长公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易决议有效期一年的议案》、《关于再次延长授权董事会办理重大资产重组相关事项期限一年的议案》，于 2011 年 11 月 30 日取得中国证监会的核准文件，于 2012 年 1 月 18 日完成重组实施工作。

4、根据 2011 年第一次临时股东大会的决议，公司董事会执行了《关于公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》，于 2012 年 1 月 6 日完成了相关置换工作。

（三）董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

1、日常工作情况

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

2、年报工作情况

根据中国证监会于 2010 年 12 月 31 日发布了公告〔2010〕37 号文和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）和深圳证

券交易所《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》的要求，审计委员会积极开展 2011 年年报审计等各项准备工作，具体情况如下：

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

(2) 对公司编制的财务报表进行初次审阅，2012 年 1 月 9 日审计委员会召开会议讨论，公司董事会审计委员会认为：公司初次提交的 2011 年度财务会计报表中的主要会计数据和业务数据与公司的实际经营情况基本相符，公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况。

(3) 在年审注册会计师出具初步审计意见后，2012 年 3 月 25 日独立董事和会计师在深圳召开沟通会，会议进行记录和签名，会计师向独立董事介绍了审计的总体情况，沟通本年度公司的重大事项及其会计处理。公司董事会审计委员会认为：同意会计师对本公司 2011 年度财务报告发表的审计意见，对有关重大事项的会计处理表示认可，并要求公司认真重视处理好重大资产重组后续情况及新一年的合并范围的工作以及西安新鸿业公司借款等方面的工作。最后，审计委员会同意将公司经审计的 2011 年度财务会计报表提交公司董事会审核。

(4) 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会主要召集人在 2011 年度报告编制过程中，勤勉尽责地履行职责。在年报审计前，与公司 2011 年度年审项目现场负责人举行了见面会，审阅了立信会计师事务所提交的《2011 年度万泽股份财务报表审计计划》，并仔细询问与听取了年审注册会计师关于年度审计工作组的人员安排、审计计划、重点的审计区域与审计策略、风险评估判断等情况，同意按照既定的审计计划开展年度审计工作；在年审注册会计师进场后，多次与年度年审项目现场负责人面谈，详细了解有关审计工作进展情况，了解公司年审结果和相关财务指标的情况，并就有关问题与会计师进行了沟通，对会计师初步审计意见为标准无保留意见的财务报告初稿进行了初审，最终使年报审计工作按预定的进度完成。

(5) 对会计师事务所本年度审计工作的总结报告

审计委员会认为，在 2011 年年报正文审计过程中，公司聘请的立信会计师事务所严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司的经营状况，了解公司内部控制的建立健全和执行情况，也重视保持与审计委员会、独立董事的交流沟通，工作勤勉尽责，较好的完成了

公司 2011 年度财务报表的审计工作。

(6) 关于续聘会计师事务所的建议

审计委员会认为，立信会计师事务所拥有专业的审计团队和雄厚的技术支持力量，年审注册会计师严谨敬业，审计人员配置合理。而且在近十年的合作中，该所已对公司的组织架构和经营状况较为熟悉，与公司相关人员有效沟通，能够客观公正为公司提供审计服务。因此，审计委员会提议公司继续聘请立信会计师事务所为公司下一年度的审计机构。

(四) 董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》和深交所《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》的相关要求，现将董事会薪酬与考核委员会在 2011 年度的工作情况总结如下：

2011 年度，公司董事会薪酬与考核委员会严格按照公司章程、《董事会议事规则》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的要求，认真履行职责。

报告期内，薪酬与考核委员会认真审核公司制定实施的《绩效考核管理制度》，审核公司主要财务指标和经营目标完成情况，以及相关人员的年度述职报告和自我评价情况，审核公司 2011 年年度报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，认为报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬真实、准确。

五、本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所审计，2011 年公司实现的归属母公司所有者的净利润为 12,184,495.30 元，加上以前年度未分配利润 83,533,771.91 元，至 2011 年末累计可供股东分配利润为 95,718,267.21 元。

本公司第七届董事会第三十五会议决议通过了本公司 2011 年年度利润分配预案：拟以本公司非公开发行股份上市后的总股本 485,692,096 股为基数，全体股东按每 10 股派发 0.5 元现金股利（含税）。本年度不进行公积金转增股本。

此预案将提交 2011 年度股东大会审议。

六、公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

年度	现金分红金额 (含税)	合并报表中归属于母公司 所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司 所有者的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	25,511,109.60	12,544,079.39	203.37%	109,044,881.51
2009 年	38,266,664.40	14,421,402.58	265.35%	135,248,681.90
2008 年	12,755,554.80	19,244,183.57	66.28%	192,703,451.23

最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)	496.87%
-----------------------------	---------

七、其他报告事项

报告期内，《证券时报》、《中国证券报》为公司信息披露报刊

第九节 监事会报告

2011年度，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定，依法认真行使监督职责。本年度公司监事会共召开5次会议，出席了2次股东大会，列席了董事会有关会议，对公司重大经营活动、关联交易、公司财务状况以及公司董事会、高级管理人员的履职情况等进行了监督，保证公司的持续发展，维护股东的权益。

一、2011年度监事会工作情况

2011年度监事会共召开5次会议，会议情况报告如下：

（一）第七届监事会第九次会议于 2011 年 4 月 6 日在深圳召开。会议审议通过《公司 2010 年度监事会工作报告》、《公司 2010 年年度报告及报告摘要》、《关于公司内部控制自我评价的意见》。

（二）第七届监事会第十次会议于 2011 年 4 月 19 日以通讯方式召开。会议审议通过《监事会关于公司会计估计变更的意见》。

（三）第七届监事会第十一次会议于2011年4月26日以通讯方式召开。会议审议通过《广东万泽实业股份有限公司2011年第一季度报告》。

（四）第七届监事会第十二次会议于 2011 年 8 月 25 日以通讯方式召开。会议审议通过《公司 2011 年半年度报告及报告摘要》。

（五）第七届监事会第十三次会议于2011年10月26日以通讯方式召开。会议审议通过《广东万泽实业股份有限公司2011年第三季度报告》。

二、监事会独立意见

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

（二）本年度公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产及万泽集团申请豁免要约收购事宜获证监会核准，公司董事会审议通过《关于公司与万泽集团有限公司签署〈广东万泽实业股份有限公司与万泽集团有限公司之关于《重大资产重组框架协议》之补充协议之三〉的议案》、《关于公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》等议案，监事会对董事会

审议有关交易事项进行监督、审查，认为关联交易遵循了客观、公正、公开的交易原则，其决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，不存在损害部分股东利益及造成公司资产流失的情况。

（三）本年度董事会审议通过《关于会计估计变更的议案》，监事会发表了《监事会关于公司会计估计变更的意见》，认为：公司董事会审议通过的关于变更会计估计事项，其审议程序符合深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第28号——会计政策及会计估计变更》及《公司章程》的有关规定。公司会计估计变更，符合《企业会计准则》的相关规定，变更后的会计估计更能准确地反映公司财务状况以及经营成果，会计信息更客观、真实和公允。监事会同意公司对本次会计估计进行变更。

（四）公司监事会对公司的资产负债表、利润及利润分配表、现金流量表等会计报表进行了认真的检查，认为公司2011年度财务报告真实地反映了公司财务状况和经营结果，立信会计师事务所出具的标准无保留审计意见的审计报告是客观公正的。

第十节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼及仲裁事项。

二、报告期内，公司证券投资情况。

1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量	期末账面值	占期末证券 总投资比例 (%)	报告期损益
1	股票	601857	中国石油	157,080.00	14,000	136,360	20.94%	-20,720.00
2	股票	601137	博威合金	297,000.00	11,000	166,540	25.58%	-130,460.00
3	股票	002543	万和电气	150,000.00	5,000	90,700	13.93%	-59,300.00
4	股票	300165	天瑞仪器	130,000.00	3,200	66,656	10.24%	-63,344.00
5	股票	601700	风范股份	140,000.00	4,000	63,040	9.68%	-76,960.00
6	股票	601558	华锐风电	180,000.00	4,000	62,560	9.61%	-117,440.00
7	股票	300155	安居宝	24,500.00	1250	16,375	2.51%	-8,125.00
8	股票	002614	蒙发利	26,000.00	500	13,370	2.05%	-12,630.00
9	股票	300160	秀强股份	17,500.00	500	12,275	1.89%	-5,225.00
10	股票	601677	明泰铝业	20,000.00	1,000	11,860	1.82%	-8,140.00
期末持有的其他证券投资				13,000.00	-	11,400.00	1.75%	-1,600.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	24,675.24
合计				1,155,080.00	-	651,136.00	100%	-479,268.76

注：上述表中持有的上市公司股票均为中签新股。

2、报告期内公司除认购新股中签外无买卖其他上市公司股份情况。

三、报告期内收购、出售资产及吸收合并事项。

本公司于 2011 年 11 月 30 日收到中国证券监督管理委员会（证监许可【2011】1896 号）《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》文件，核准本公司向万泽集团有限公司发行 230,581,000 股股份，同日，万泽集团有限公司收到中国证券监督管理委员会（证监许可【2011】1897 号）《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》文件。本次非公开发行股份购买万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司 47.75% 股权和常州万泽天海置业有限公司 100% 股权。2011 年 12 月 5 日，公司召开第七届董事会第三十次会议，审议通过《关于本公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》，2011 年 12 月 21 日，公司召开 2011 年第一次临时股东大会，审议通过《关于本公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议

案》，重组双方订签署了《广东万泽实业股份有限公司与万泽集团有限公司关于现金置换资产及委托管理的协议》，万泽集团以评估基准日2009年3月31日评估值的等额现金26,394.73万元置换安业公司100%股权和北京万泽宏润100%股权,本公司与万泽集团于2012年1月6日完成了以现金置换资产的相关工作；立信会计师事务所于2012年1月6日出具了信会师报字[2012]110003号验资报告；本公司于2012年1月9日完成注册资本的变更，公司注册资本（股本）从255,111,096元增加到485,692,096.00元，新增股份限售期为36个月。万泽集团原持有的本公司存量股份47,647,929股(已质押)也作追加承诺，限售锁定36个月。2012年1月17日本公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告，2012年1月18日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市。

四、报告期内公司没有实施股权激励计划。

五、报告期内，公司重大关联交易事项。

见本节第“三”条。

六、重大合同及履行情况：

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

（二）报告期内，公司发生的重大担保事项。

1、2011年4月21日，公司召开的第七届董事会第二十二次会议通过《关于为常州万泽置地房地产开发有限公司银行贷款5700万元提供连带责任担保的议案》。董事会同意本公司为常州置地和华商银行贷款5700万元的本息提供连带责任担保，常州置地项目以其土地使用权及在建工程作为贷款抵押。后华商银行实际提供了5000万元的贷款，目前原项目土地抵押已解除。

2、万泽股份第七届董事会第三十一次会议于2011年12月27日召开，审议通过《关于为全资子公司万泽碧轩贸易公司银行贷款4000万元提供担保的议案》。

深圳市万泽碧轩贸易有限公司，因公司业务发展需要，向深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司申请委托贷款（由北京银行股份有限公司深圳分行受托放贷）人民币肆仟万元，借款期间为壹年，借款用途为生产经营流动资金周转，贷款的年利率为15%。董事会同意本公司为此笔4000万元的贷款提供担保，由常州万泽置地房地产开发有限公司将其名下的位于常州雪堰镇潭底湾的土地以及位于常州雪堰镇小城湾的土地抵押给北京银行股份有限公司深圳分行作为抵押担保。2012年1月6日，碧轩贸易取得了该项4000万元贷款。

(三) 报告期内公司无发生委托他人进行现金资产管理事项。

(四) 其他重大合同:

1、2010年8月26日,控股子公司热电一厂与惠来粤东电力燃料有限公司在原15万吨《煤炭供需合同》框架下,再次签订了补充协议,确定合同供煤价为680元/吨,2010年9月份进煤并开票结算16920吨,剩余19,063.00吨尚未履行。至报告期末,热电一厂预付款余额为7,865,287.64元,货款待最终结算。

2、2011年5月,子公司常州万泽置地与华商银行签定贷款合同,授信额度8000万,期限96个月。目前已放贷款5000万,其中500万元应于2012年7月1日归还,其余借款将在2013年1月1日起至2017年1月1日止,按借款协议的约定分次归还。本公司为该项借款提供连带保证,原项目土地抵押已解除。

3、2011年9月14日,西安新鸿业投资发展有限公司与西安住房公积金管理中心、工行钟楼支行分别签订了标的为4亿元的“住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同”、“住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同”以及“房地产(在建工程)抵押合同”,西安新鸿业投资发展有限公司以其拥有的20#地块一期土地及在建工程进行抵押。截止2011年末,首笔2.5亿元的贷款已到账。根据20#地一期项目在建工程进度,于2012年2月中旬又签订了剩余1.5亿鸿基新城项目贷款补充协议,剩余1.5亿贷款已于2012年2月底放款到账。

七、公司或持有公司股份5%以上(含5%)的股东承诺事项及履行情况

根据《广东万泽实业股份有限公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书》及本公司与重组方万泽集团有限公司签署的有关协议,交易各方当事人做出的承诺及执行情况如下:

1、万泽集团的承诺

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况及关注重点
1	《万泽集团关于股份锁定期的承诺》	自本次新增股份上市之日起三十六个月内,本公司不转让在广东万泽实业股份有限公司拥有权益的股份。	截至目前,正在履行;万泽集团持有的本公司原存量股份于2011年12月28日变更为限售股份;

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况及关注重点
2	《万泽集团有限公司关于协助深圳市万泽房地产开发有限公司补缴土地增值税的承诺函》	2006 年 12 月万泽股份收购万泽集团持有的万泽地产 51% 股权之时，评估机构按照预缴方式计算“云顶·天海花园”项目土地增值税。对此万泽集团特承诺：对于税务主管部门对“云顶·天海花园”项目的土地增值税清算结果超出部分，将由万泽集团承担。	(1) 截至本方案签署日税务主管部门正在对该项目进行土地增值税的清算中； (2) 万泽集团将按承诺履行。
3	《万泽集团有限公司关于补偿云顶·天海花园项目利润的承诺函》	万泽集团承诺：在“云顶·天海花园”项目进行清算后，该项目净利润额与补缴土地增值税额之和少于 2006 年 12 月对该项目存货的评估增值额 8,943.13 万元的部分，将全部由万泽集团补偿给万泽股份。	(1) 截至本方案签署日税务主管部门正在对该项目进行土地增值税的清算； (2) 进一步关注深圳相关房地产项目的土地增值税的清算情况；
4	《万泽集团有限公司与汕头电力发展股份有限公司关于拟置入资产实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》及其补充协议》	万泽集团承诺：拟置入资产 2009 年、2010 年、2011 年实现的净利润额分别为 2,458.49 万元、5,538.65 万元、25,771.72 万元，如果拟置入资产经会计师专项审计的 2009-2011 年度逐年实现的合计实际净利润低于承诺合计净利润，则万泽股份可决定按照人民币 1 元的价格定向回购万泽集团持有的一定数量万泽股份股票（各年度累计回购股份数量的上限为本次重组完成后万泽集团新增的股份数量）并予以注销。鉴于本次交易在 2009 年度未能实施，原协议已不能切实保障公司非关联股东的利益，万泽集团出具了《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产 2011-2013 年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》。	鉴于本次交易在 2009 年度未能实施，原协议已不能切实保障公司非关联股东的利益，万泽集团出具了《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产 2011-2013 年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》。置入资产 2009 年实现净利润 2,763.24 万元，2010 年实现净利润 5,746.38 万元。
5	《关于拟置入汕头电力发展股份有限公司部分资产相关问题的承诺》	万泽集团承诺： 1、若在 2011 年 12 月 31 日前安业公司土地置换事宜仍未能完成的，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第 237 号）所确定的安业公司净资产评估值之价格回购万泽股份所属的安业公司全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任； 2、若北京万泽宏润存在动工迟延的情形致使该宗土地被无偿收回时，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第 237 号）所确定的北京万泽宏润净资产评估值之价格回购万泽股份所属的北京万泽宏润全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任； 3、若在 2011 年 12 月 31 日前鑫龙海划拨用地确权及以出让方式取得国有土地使用权事宜仍未能完成的，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第 237 号）所确定的鑫龙海净资产评估值之价格回购鑫龙海全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任。	截至目前，该承诺正在履行；(1) 根据批准的交易报告书万泽集团用基准日评估金额等额现金将安业公司和北京万泽宏润 100% 股权置出；2012 年 1 月 4 日，万泽集团支付了转让款；本公司与万泽集团于 2012 年 1 月 6 日完成了以现金置换资产的相关工作；立信会计师事务所有限公司于 2012 年 1 月 6 日出具了验资报告； (2) 万泽集团已对原做出的关于鑫龙海项目的承诺进行优化，准备通过城市更新的方法取得项目的开发权，无需取得工业用地的土地使用权。
6	《关于承担联合蓝海、中融盛世、	若联合蓝海、中融盛世、百诚来不履行其做出的相关承诺，则本公司将承担该三家公司已出具的《承诺函》中	截至目前，尚未发现联合蓝海、中融盛世、百

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况及关注重点
	百诚来对北京万泽宏润相关义务的承诺函》	所有义务，包括： 1、在万泽宏润根据其签署的《项目转让协议书》、《“北京物美海之龙商业有限公司”与“北京浩利鸿房地产开发有限公司”补充协议》和《关于北京物美海之龙商业有限公司与北京浩利鸿房地产开发有限公司之〈项目转让协议书〉的补充协议》等协议需承担任何违约责任时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务； 2、在万泽宏润根据“京地出[合]（2003）第 359 号”《北京市国有土地使用权转让合同》之相关规定出现的任何需缴纳资金占用费、可能的滞纳金、补交地价款或后续办证费用的情形时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务。	诚来未履行其做出的相关承诺
7	《关于广东万泽实业股份有限公司与标的资产及下属企业的资金往来相关问题的承诺函》	万泽集团承诺： 若万泽股份因上述资金往来与《贷款通则》不相符的情形受到任何处罚的，本公司将全额承担相关经济损失。	截至目前，未受到任何处罚。
	《万泽集团关于保证上市公司独立性的承诺函》	万泽集团承诺：为保障万泽股份及其除本公司外的其他中小股东，尤其是广大社会公众股东的合法利益，万泽集团承诺保证万泽股份人员、资产、财务、机构和业务的独立。	截至目前，未发现万泽集团违反承诺的情形，持续关注。
8	《万泽集团关于与上市公司避免同业竞争的承诺函》	万泽集团承诺： 1、本次交易完成后，不再开展与万泽股份构成同业竞争的业务。 2、将不利用对万泽股份的控制关系或其他关系进行损害万泽股份及其股东合法权益的经营活动。 3、万泽集团及其子公司高级管理人员将不兼任万泽股份之高级管理人员。 4、无论是万泽集团或下属子公司自身研究开发的、或从国外引进与他人合作开发的与万泽股份生产、经营有关的新技术、新产品，万泽股份均有优先受让、生产的权利。 5、万泽集团或万泽集团其他子企业如拟出售与万泽股份生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，万泽股份均有优先购买的权利；万泽集团承诺万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业在出售或转让有关资产或业务时给予万泽股份的条件不逊于向任何独立第三方提供的条件。 6、若发生该承诺函第（4）、（5）项所述情况，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团其他子企业尽快将有关新技术、新产品、欲出售或转让的资产或业务的情况以书面形式通知万泽股份，并尽快提供万泽股份合理要求的资料。万泽股份可在接到万泽集团或万泽集团	截至目前，该承诺正常履行，未发现违约情形。

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况及关注重点
		<p>其他子企业通知后三十天内决定是否行使有关优先购买或生产权。</p> <p>7、如万泽股份进一步拓展其产品和业务范围，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将不与万泽股份拓展后的产品或业务相竞争；可能与万泽股份拓展后的产品或业务产生竞争的，万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将按包括但不限于以下方式退出与万泽股份的竞争：（1）停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；（2）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（3）将相竞争的业务纳入到万泽股份来经营；（4）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；（5）其他对维护万泽股份权益有利的方式。”</p> <p>8、万泽集团确认该承诺函旨在保障万泽股份全体股东之权益而作出。</p> <p>9、万泽集团确认该承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p> <p>10、如违反上述任何一项承诺，万泽集团愿意承担由此给万泽股份及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。</p> <p>11、该承诺函自万泽集团签署之日起生效，该承诺函所载上述各项承诺在万泽集团作为万泽股份股东期间持续有效且不可变更或撤销。</p>	
9	《万泽集团关于与上市公司规范关联交易的承诺函》	<p>1、本公司将严格按照有关法律法规和万泽股份的公司章程规定处理与万泽股份之间的关联交易。</p> <p>2、若万泽股份必须与本公司或关联公司发生任何关联交易，则本公司将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件公平合理，且符合万泽股份公司章程及其他制度中关于关联交易的相关规定。本公司将不会要求和接受万泽股份给予的与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更优惠的条件。</p>	截至目前，该承诺正常履行，未发现违约情形。
10	《万泽集团有限公司关于保障履约能力的承诺函（修订稿）》	即万泽集团于确认需承担经济责任之日起一个月内对万泽股份进行现金赔偿，若万泽集团超过履约时间未能以现金方式足额补偿万泽股份的，则万泽集团以本次重组新增股份对上市公司或其他中小股东进行股份补偿。	截至目前，该承诺正在履行；
11	《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产 2011-2013 年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》	<p>万泽集团承诺：</p> <p>拟置入资产 2011 年、2012 年、2013 年三年累计实现的净利润额为 37,145.75 万元，如果拟置入资产利润补偿期间所对应的各年度实际利润之和低于所对应利润补偿期间预测利润之和，则万泽股份可决定按照人民币 1 元的价格定向回购万泽集团持有的一定数量万泽股份股票（回购股份数量的上限为本次重组完成后万泽集团新增的股份数量）并予以注销。</p>	截至目前，该承诺正在履行；

2、实际控制人及其一致行动人的承诺

序号	协议/承诺名称	承诺内容	承诺履行情况
1	《关于承担林伟光经济补偿责任的承诺函》	杨竞雄女士作为林伟光先生的配偶及一致行动人，承诺如下： 若林伟光先生个人出现履约能力不足之时，将以其控制的全部境内外产业及个人财产作为林伟光先生履约的保障。	截至目前，未发现林伟光违反承诺的情形。；
2	实际控制人林伟光关于保证上市公司独立性的承诺	林伟光作为万泽股份的实际控制人，承诺如下： 1、保证上市公司人员独立； 2、保证上市公司资产独立； 3、保证上市公司财务独立； 4、保证上市公司机构独立； 5、保证上市公司业务独立；	截至目前，该承诺正在履行；
3	《不可撤销保证函》	承诺： 对《盈利预测补偿协议》及万泽集团所做的相关承诺需承担的责任提供不可撤销的连带责任保证担保。	截至目前，该保证正在履行；

八、公司聘任会计师事务所情况。

- 1、报告期内本公司续聘立信会计师事务所为公司审计机构；
- 2、2011 年公司支付给会计师事务所的年报审计费用为 80 万元。
- 3、该审计机构为公司提供审计服务连续年限 11 年。

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

十、报告期内公司存在重要资产对外抵押、担保的情况。

1、2011 年 7 月 20 日，公司第七届董事会第二十五次会议审议通过《关于子公司向银行申请综合授信额度人民币 5000 万元并提供资产抵押的议案》，同意以公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司名下的位于深圳大梅沙“云顶天海”项目楼盘所属商铺（1 号楼 101、201；2 号楼 101—109；3 号楼 101—114，共计 25 套）为该项贷款提供抵押，目前该部分资产仍在抵押期内。

2、2011 年 5 月，本公司子公司常州万泽置地与华商银行签定贷款合同，授信额度 8000 万，期限 96 个月。目前已放贷款 5000 万，其中 500 万元应于 2012 年 7 月 1 日归还，其余借款将在 2013 年 1 月 1 日起至 2017 年 1 月 1 日止，按借款协议的约定分次归还。本公司为该项借款提供连带保证，原项目土地抵押已解除。

3、2011 年 9 月 14 日，西安新鸿业投资发展有限公司与西安住房公积金管理中心、工行钟楼支行分别签订了标的为 4 亿元的“住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同”、“住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同”以及“房地产（在建工程）抵押合同”，

西安新鸿业投资发展有限公司以其拥有的 20#地块一期土地及在建工程进行抵押。截止 2011 年末，首笔 2.5 亿元的贷款已到账。根据 20#地一期项目在建工程进度，2012 年 2 月中旬又签订了剩余 1.5 亿鸿基新城项目贷款补充协议，剩余 1.5 亿贷款也已于 2012 年 2 月底放款到账。

4、2011年12月15日，本公司向交通银行股份有限公司汕头龙湖支行贷款3,150万元，本公司全资子公司广东万泽实业股份有限公司热电一厂以其拥有的位于汕头市汕樟路浮西村路段部分土地使用权（土地面积为63293.33平方米，土地证为汕国用（2007）第91300008号）作为抵押物为上述贷款提供抵押担保，万泽集团有限公司同时提供连带保证。至本报告期末，实际贷款额为3,150万元。

5、万泽股份第七届董事会第三十一次会议于2011年12月27日召开，审议通过《关于为全资子公司万泽碧轩贸易公司银行贷款4000万元提供担保的议案》。深圳市万泽碧轩贸易有限公司，因公司业务发展的需要，向深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司申请委托贷款（由北京银行股份有限公司深圳分行受托放贷）人民币肆仟万元，借款期间为壹年，借款用途为生产经营流动资金周转，贷款的年利率为15%。董事会同意本公司为此笔4000万元的贷款提供担保，由常州万泽置地房地产开发有限公司将其名下的位于常州雪堰镇潭底湾的土地以及位于常州雪堰镇小城湾的土地抵押给北京银行股份有限公司深圳分行作为抵押担保。2012年1月6日，碧轩贸易取得了该项4000万元贷款。

十一、报告期内公司不存在被大股东及其附属企业非经营性占用资金情况。

十二、报告期内其他重大事项：

1、经公司第七届董事会第二十一次会议决议，同意公司变更应收款项坏账准备会计估计，在原有账龄组合的基础上新增控制组合。会计估计变更从 2011 年 1 月 1 日开始执行（详见公司 4 月 21 日《关于会计估计变更的公告》）

2、2011 年 6 月 27 日，公司召开 2010 年度股东大会，审议通过了公司《关于增加公司经营范围的议案》等议案。现公司经营范围变更工作已完成，变更后的经营范围是：投资建设电厂、电站，电力生产，蒸气热供应；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料（化学危险物品除外）、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营，室内装饰；对采矿业的投资。[经营范围中凡涉专项规定须持有效专批证件方可经营]

3、万泽股份全资下属企业汕头电力发展股份有限公司热电一厂于2011年7月份向汕头市

工商登记部门申请办理变更名称的手续，经汕头市工商登记部门核准，现名称由原“汕头电力发展股份有限公司热电一厂”变更为“广东万泽实业股份有限公司热电一厂”。

十三、公司接受调研情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待人员	接待对象	调研主要内容
2011. 5. 10	深圳地产公司 会议室	实地调研	公司董秘、 证券事务代表	长江证券股份有限公司、 山西太钢投资有限公司	了解公司的重组进展和 发展方向

第十一节 财务会计报告

审计报告

信会师报字[2012]第 112262 号

广东万泽实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广东万泽实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：郑斌

中国注册会计师：严劼

中国·上海

二〇一二年四月十九日

财务报表

资产负债表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2011 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	35,083,980.59	2,880,061.03	162,677,786.77	29,456,957.75
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	651,136.00	129,974.00	529,120.00	52,960.00
应收票据				
应收账款	19,754,760.92		16,472,743.29	
预付款项	68,334,644.16	22,240,493.75	99,977,193.27	300,000.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息	4,565,750.00	4,565,750.00		
应收股利				
其他应收款	197,113,702.81	264,538,946.94	54,571,545.40	117,819,337.02
买入返售金融资产				
存货	692,602,964.87		573,708,432.23	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,018,106,939.35	294,355,225.72	907,936,820.96	147,629,254.77
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	200,531,452.54	612,902,599.91	206,654,501.85	619,025,649.22
投资性房地产	62,252,465.22		54,322,881.70	
固定资产	21,410,303.17	15,374,501.90	23,147,916.89	15,907,984.98
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	26,127,668.52		26,774,904.60	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,641,607.61	2,491,687.31	2,317,342.07	3,172,165.96
其他非流动资产	959,600.00		959,600.00	
非流动资产合计	313,923,097.06	630,768,789.12	314,177,147.11	638,105,800.16
资产总计	1,332,030,036.41	925,124,014.84	1,222,113,968.07	785,735,054.93

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

资产负债表（续）

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2011 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
流动负债：				
短期借款	111,500,000.00	71,500,000.00	135,000,000.00	85,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	39,500,000.00		2,800,000.00	
应付账款	23,783,928.42		14,767,566.87	2,053,970.96
预收款项	119,356,905.83	85,741,111.00	108,594,754.43	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,803,664.48	13,796.20	3,624,304.31	11,622.84
应交税费	180,135,150.97	1,172,317.32	174,864,882.42	611,932.45
应付利息	277,457.25	155,289.44	154,909.45	154,909.45
应付股利	24,200.00	24,200.00	24,200.00	24,200.00
其他应付款	87,290,180.09	143,048,044.22	55,064,922.26	48,251,794.91
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	5,000,000.00			
其他流动负债				
流动负债合计	570,671,487.04	301,654,758.18	494,895,539.74	136,108,430.61
非流动负债：				
长期借款	45,000,000.00			
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	72,520,311.37		72,520,311.37	
其他非流动负债				
非流动负债合计	117,520,311.37		72,520,311.37	
负债合计	688,191,798.41	301,654,758.18	567,415,851.11	136,108,430.61
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	255,111,096.00	255,111,096.00	255,111,096.00	255,111,096.00
资本公积	137,710,968.67	189,025,902.09	137,710,968.67	189,025,902.09
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	75,331,126.30	75,277,125.89	75,331,126.30	75,277,125.89
一般风险准备				
未分配利润	95,718,267.21	104,055,132.68	109,044,881.51	130,212,500.34
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	563,871,458.18	623,469,256.66	577,198,072.48	649,626,624.32
少数股东权益	79,966,779.82		77,500,044.48	
所有者权益合计	643,838,238.00	623,469,256.66	654,698,116.96	649,626,624.32
负债和所有者权益总计	1,332,030,036.41	925,124,014.84	1,222,113,968.07	785,735,054.93

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

利润表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2011 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	199,209,139.22		310,942,518.76	8,049,858.49
其中：营业收入	199,209,139.22		310,942,518.76	8,049,858.49
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	177,331,234.07	-7,294,831.02	251,565,915.57	2,840,330.89
其中：营业成本	137,723,337.49		175,206,187.99	5,875,970.96
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	8,916,255.20		41,058,115.89	33,759.43
销售费用	1,990,451.12		4,598,267.82	
管理费用	34,744,044.77	14,014,359.61	36,170,692.23	13,464,955.35
财务费用	-4,409,238.12	-8,097,001.87	3,765,540.18	920,303.02
资产减值损失	-1,633,616.39	-13,212,188.76	-9,232,888.54	-17,454,657.87
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-503,944.00	-164,526.00	-36,400.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,704,364.88	-6,098,374.07	4,716,410.83	914,091.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,123,049.31	-6,123,049.31	-3,855,498.15	-3,855,498.15
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,669,596.27	1,031,930.95	64,056,614.02	6,123,619.40
加：营业外收入	11,654,637.49	4,347.66	130,726.76	
减：营业外支出	1,610,022.99	1,002,058.02	5,959,668.36	
其中：非流动资产处置损失	610,022.99	2,058.02	20,137.41	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,714,210.77	34,220.59	58,227,672.42	6,123,619.40
减：所得税费用	11,062,980.13	680,478.65	19,339,921.11	1,311,465.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,651,230.64	-646,258.06	38,887,751.31	4,812,153.75
归属于母公司所有者的净利润	12,184,495.30	-646,258.06	12,544,079.39	4,812,153.75
少数股东损益	2,466,735.34		26,343,671.92	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.05		0.05	
（二）稀释每股收益	0.05		0.05	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	14,651,230.64	-646,258.06	38,887,751.31	4,812,153.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,184,495.30	-646,258.06	12,544,079.39	4,812,153.75
归属于少数股东的综合收益总额	2,466,735.34		26,343,671.92	

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

现金流量表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2011 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	223,872,732.08	85,741,111.00	196,547,434.97	8,290,454.25
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			814,975.23	
收到其他与经营活动有关的现金	63,824,317.06	106,465,373.28	95,000,049.87	616,959,891.32
经营活动现金流入小计	287,697,049.14	192,206,484.28	292,362,460.07	625,250,345.57
购买商品、接受劳务支付的现金	170,900,499.21	22,994,464.71	173,038,932.20	3,822,000.00
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	27,152,315.68	5,452,809.56	26,516,934.05	5,091,566.98
支付的各项税费	35,973,138.80	1,077,351.95	32,377,944.11	469,800.93
支付其他与经营活动有关的现金	55,049,260.15	19,227,993.68	35,207,796.54	394,085,869.59
经营活动现金流出小计	289,075,213.84	48,752,619.90	267,141,606.90	403,469,237.50
经营活动产生的现金流量净额	-1,378,164.70	143,453,864.38	25,220,853.17	221,781,108.07

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

现金流量表（续）

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2011 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
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,433,529.43	113,075.24	29,092,606.09	5,221,064.95
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	67,592.00		1,397,919.50	
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	10,000,000.00	114,154,200.00		
投资活动现金流入小计	12,501,121.43	114,267,275.24	30,490,525.59	5,221,064.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	780,253.80	507,009.80	1,153,549.42	29,702.00
投资支付的现金	2,640,805.00	329,940.00	22,304,578.80	4,336,645.00
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			210,510,000.00	210,510,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	124,000,000.00	238,800,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
投资活动现金流出小计	127,421,058.80	239,636,949.80	283,968,128.22	264,876,347.00
投资活动产生的现金流量净额	-114,919,937.37	-125,369,674.56	-253,477,602.63	-259,655,282.05
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	161,500,000.00	71,500,000.00	135,000,000.00	85,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	161,500,000.00	71,500,000.00	135,000,000.00	85,000,000.00
偿还债务支付的现金	135,000,000.00	85,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,271,126.72	31,161,086.54	43,233,157.89	42,144,406.06
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	174,271,126.72	116,161,086.54	93,233,157.89	92,144,406.06
筹资活动产生的现金流量净额	-12,771,126.72	-44,661,086.54	41,766,842.11	-7,144,406.06
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	-129,069,228.79	-26,576,896.72	-186,489,907.35	-45,018,580.04
加：期初现金及现金等价物余额	145,834,492.39	29,456,957.75	332,324,399.74	74,475,537.79
六、期末现金及现金等价物余额	16,765,263.60	2,880,061.03	145,834,492.39	29,456,957.75

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

合并所有者权益变动表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2011 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								归属于母公司所有者权益											
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	255,111,096.00	137,710,968.67			75,331,126.30		109,044,881.51		77,500,044.48	654,698,116.96	255,111,096.00	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90		55,541,122.78	654,077,030.05
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	255,111,096.00	137,710,968.67			75,331,126.30		109,044,881.51		77,500,044.48	654,698,116.96	255,111,096.00	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90		55,541,122.78	654,077,030.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-13,326,614.30		2,466,735.34	-10,859,878.96		4,384,750.22			481,215.38		-26,203,800.39		21,958,921.70	621,086.91
（一）净利润							12,184,495.30		2,466,735.34	14,651,230.64							12,544,079.39		26,343,671.92	38,887,751.31
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							12,184,495.30		2,466,735.34	14,651,230.64							12,544,079.39		26,343,671.92	38,887,751.31
（三）所有者投入和减少资本												4,384,750.22								-4,384,750.22
1. 所有者投入资本																				
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他												4,384,750.22								-4,384,750.22
（四）利润分配							-25,511,109.60			-25,511,109.60					481,215.38		-38,747,879.78			-38,266,664.40
1. 提取盈余公积															481,215.38		-481,215.38			
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配							-25,511,109.60			-25,511,109.60							-38,266,664.40			-38,266,664.40
4. 其他																				
（五）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
（六）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（七）其他																				
四、本期期末余额	255,111,096.00	137,710,968.67			75,331,126.30		95,718,267.21		79,966,779.82	643,838,238.00	255,111,096.00	137,710,968.67			75,331,126.30		109,044,881.51		77,500,044.48	654,698,116.96

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

母公司所有者权益变动表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

2011 年度

单位：元

项目	本期金额							上年金额								
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益 合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			75,277,125.89		130,212,500.34	649,626,624.32	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		164,148,226.37	683,081,134.97
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	255,111,096.00	189,025,902.09			75,277,125.89		130,212,500.34	649,626,624.32	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		164,148,226.37	683,081,134.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-26,157,367.66	-26,157,367.66					481,215.38		-33,935,726.03	-33,454,510.65
（一）净利润							-646,258.06	-646,258.06							4,812,153.75	4,812,153.75
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-646,258.06	-646,258.06							4,812,153.75	4,812,153.75
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配							-25,511,109.60	-25,511,109.60					481,215.38		-38,747,879.78	-38,266,664.40
1. 提取盈余公积													481,215.38		-481,215.38	
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-25,511,109.60	-25,511,109.60							-38,266,664.40	-38,266,664.40
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			75,277,125.89		104,055,132.68	623,469,256.66	255,111,096.00	189,025,902.09			75,277,125.89		130,212,500.34	649,626,624.32

法定代表人：林伟光

主管会计机构负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

财务报表附注

一、 公司基本情况

广东万泽实业股份有限公司（原名汕头电力发展股份有限公司，以下简称“公司”或“本公司”）于一九九二年七月十八日经广东省经济体制改革委员会粤股审[1992]16号文批准，由汕头市电力开发公司、中国建设银行汕头信托投资公司、中国工商银行汕头信托投资公司、汕头市城市建设开发公司、中国交通银行汕头分行等 5 家公司发起设立的股份有限公司。一九九三年九月二十七日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]67 号文及深圳市证券管理办公室证办复[1993]125 号文批准，向社会公众公开发行人民币普通股(A 股)2,593 万股,并于一九九四年一月十日在深圳证券交易所上市，取得注册号为 4405001006652 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 103,430,000.00 元。

本公司于 1994 年 1 月 19 日经粤证监[1994]05 号文批准,以总股本 10,343 万股为基础,向全体股东按每 10 股送 1 股的比例派送红股及以资本公积金每 10 股转增 5 股,总股本增至 16,548.80 万股。

本公司于 1995 年经股东大会批准，向国家股、法人股每 10 股派发 2 元，个人股每 10 股送 1 股同时每股派发现金股利 1 元，变更后总股本为 17,211.68 万股。

本公司于 1996 年经股东大会批准，以总股本 17,211.68 万股为基础，向全体股东按每 10 股送 1 股的比例派送红股，总股本增至 18,932.848 万股。

本公司于 1998 年 6 月 29 日经汕证监[1998]11 号文批准，以总股本 18,932.848 万股为基础,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股，总股本增至 20,826.1325 万股。

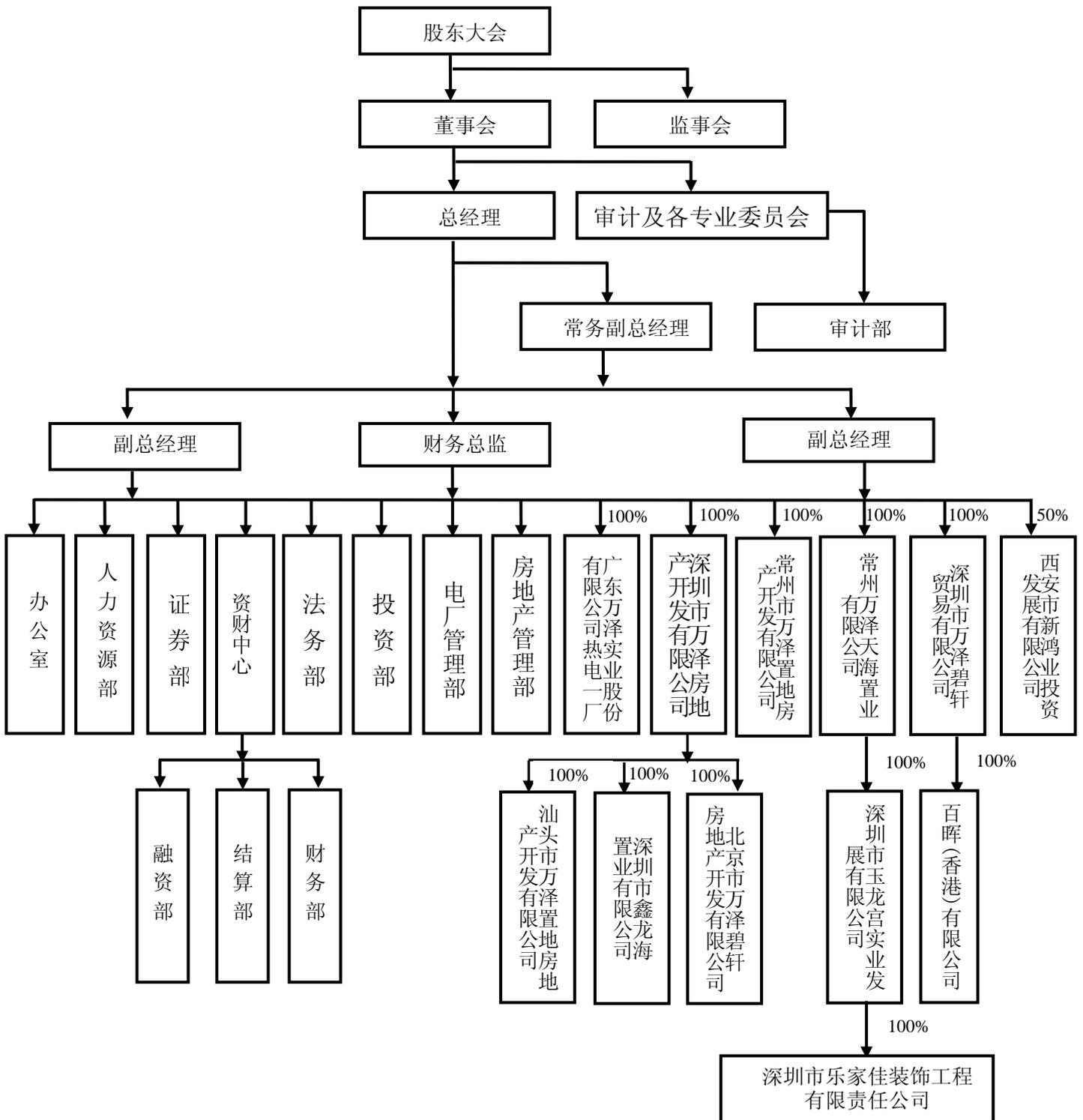
2005 年 11 月 30 日，本公司原第一大股东汕头市电力开发公司与万泽集团有限公司正式签署了《股权转让协议》，电力开发公司将其持有的本公司 38.35%的国家股股份中的 29%转予万泽集团。此次股权转让获得相关国有资产监管部门以及证券监管部门的批准和审核，中国登记结算有限公司深圳分公司已于 2006 年 8 月 4 日出具股权过户登记确认书。2006 年 7 月 31 日召开的 2006 年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了本公司股权分置改革议案，公司以流通股股份 8,822.53 万股为基数，以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股转增 5.31 股。至此本公司的总股本变更为 25,511.11 万股，万泽集团有限公司持有本公司股份比例为 23.68%，公司第一大股东由汕头市电力开发公司变更

为万泽集团有限公司。

2007 年度万泽集团有限公司减持本公司股份 1,275 万股，占公司总股本的 4.99%，本次减持后，本公司总股本仍为 25,511.11 万股，总股本计人民币 255,111,096.00 元。经本公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过，2009 年 9 月 10 日本公司正式更名为广东万泽实业股份有限公司。

2009 年度公司拟向万泽集团有限公司非公开发行股份以购买其持有的深圳市万泽房地产开发有限公司 47.75% 股权及常州万泽天海置业有限公司 100% 的股权，2009 年 12 月 7 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜获得有条件审核通过，2011 年 11 月 28 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011] 1896 号）和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1897 号），核准本公司申请非公开发行 23,058.10 万股人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1 元，申请增加注册资本人民币 230,581,000.00 元，截止 2011 年 12 月 31 日，本次重大资产重组及非公开发行股份购买资产工作正在进行中，尚未正式实施完毕。

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数仍为 25,511.11 万股，公司注册资本为 25,511.11 万元。本公司所属房地产行业。公司经营范围为：投资建设电厂、电站，电力生产，蒸气热供应，自产产品出口和生产所需设备、原辅材料进口；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料、煤炭、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营、室内装饰；矿产资源的投资、开采。公司注册地及总部办公地：广东省汕头市，截止审计报告日公司重大资产重组完成后的基本组织架构为：



二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产)，其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法

调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
1、账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
2、控制组合	以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制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	
1、账龄组合	账龄分析法
2、控制组合	单独测试按预计损失率计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
控制组合	单独测试按预计损失率计提

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法：

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

4、 其他说明：

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

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、燃料、原材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

6、 维修基金的核算方法

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

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资

的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

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

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

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

单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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

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

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	48 年	工业用地使用年限
电脑软件	5 年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十一) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

(二十二) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十四) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

(二十五) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；

- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

- 1、 本报告期公司主要会计政策未发生变更。
- 2、 会计估计变更

随着公司规模扩大及经营业务的不断发展，为了更加真实、客观地反映公司的财务状况、经营成果，2011年4月21日，公司董事会公告审议同意公司变更应收款项坏账准备会计估计，在原有账龄组合的基础上新增控制组合。公司认为，合并报表范围内各公司之间以及与合营企业之间发生的应收款项，因存在着一定的控制关系，整体风险可控，变更后坏账估计更能反映公司应收款项真实情况，能够更准确、真实地反映公司财务状况，财务会计信息更客观、真实和公允。本次会计估计变更从2011年1月1日起执行，对上述会计估计的变更采用未来适用法，影响本期财合并务报表的坏账准备及资产减值损失项目，影响金额为1,344.00万元。

(二十七) 前期会计差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13、17
营业税	按应税营业收入计征	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7
企业所得税	按应纳税所得额计征	24、25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	四级超率累进税率 30、40、50、60

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	全资子公司	汕头市	制造业	5,200.00	火力发电、蒸汽生产	19,040.05		100.00	100.00	是			
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	全资子公司	深圳市	商业	8,000.00	建筑材料、金属材料供销	8,000.00		100.00	100.00	是			
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	常州市	房地产业	7,000.00	房地产开发	7,000.00		100.00	100.00	是			

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	深圳市	房地产业	8,022.00	房地产开发	3,697.06		52.25	52.25	是	7,996.68		
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	控股子公司之全资子公司	北京市	房地产业	2,000.00	房地产开发	10,281.62		注	注	是			

注：：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 100%的股权。

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市鑫龙海置业有限公司	控股子公司之全资子公司	深圳市	房地产业	2,000.00	房地产开发	5,301.32		注 1	注 1	是			
深圳市安业房地产开发有限公司	直接加间接控制的子公司	深圳市	房地产业	1,084.00	房地产开发	6,093.00		注 2	注 2	是			
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	控股子公司之孙子公司	北京市	房地产业	3,000.00	房地产开发	16,200.00		注 3	注 3	是			

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

注 2：本公司拥有其 49%的股权，本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 51%的股权。

注 3：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有北京市万泽碧轩房地产开发有限公司 100%的股权，北京市万泽碧轩房地产开发有限公司拥有其 100%的股权。

(二) 合并范围发生变更的说明

本期合并范围没有发生变更。

2011 年 11 月 28 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011] 1896 号）和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1897 号），核准本公司非公开发行 23,058.10 万股人民币普通股（A 股），以购买万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司 47.75% 股权及常州万泽天海置业有限公司 100% 的股权。截止 2011 年 12 月 31 日，本次重大资产重组及非公开发行股份购买资产的工作正在进行中，尚未正式实施完毕，故拟置入资产未纳入本报告期合并范围。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			44,277.60			763,048.82
银行存款						
人民币			10,282,198.87			110,098,355.78
其他货币资金						
人民币			24,757,504.12			51,816,382.17
合 计			35,083,980.59			162,677,786.77

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
客户按揭贷款保证金	9,768,716.57	16,843,294.38
银行承兑汇票保证金	8,550,000.42	
合 计	18,318,716.99	16,843,294.38

注：上述受限制的货币资金在编制现金流量表中已作剔除。

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	651,136.00	529,120.00
合计	651,136.00	529,120.00

(三) 应收利息

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安新鸿业项目资金占用费		14,565,750.00	10,000,000.00	4,565,750.00
合计		14,565,750.00	10,000,000.00	4,565,750.00

本期公司计提确认应收资金占用费 14,565,750.00 元，其中截止期末收回 10,000,000.00 元，期后收回 4,565,750.00 元，详见本附注六、（五）5、

(四) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	16,841,059.11	77.50	1,010,463.55	6.00	17,524,194.98	97.60	1,051,451.69	6.00
1-2 年(含 2 年)	4,459,278.80	20.52	535,113.44	12.00				
2-3 年(含 3 年)								
3-5 年(含 5 年)								
5 年以上	430,870.70	1.98	430,870.70	100.00	430,870.70	2.40	430,870.70	100.00
合计	21,731,208.61	100.00	1,976,447.69		17,955,065.68	100.00	1,482,322.39	

2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	21,731,208.61	100.00	1,976,447.69	9.09	17,955,065.68	100.00	1,482,322.39	8.26
控制组合								
组合小计	21,731,208.61	100.00	1,976,447.69	9.09	17,955,065.68	100.00	1,482,322.39	8.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	21,731,208.61	100.00	1,976,447.69		17,955,065.68	100.00	1,482,322.39	

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	16,841,059.11	77.50	1,010,463.55	17,524,194.98	97.60	1,051,451.69
1—2 年	4,459,278.80	20.52	535,113.44			
2—3 年						
3—5 年						
5 年以上	430,870.70	1.98	430,870.70	430,870.70	2.40	430,870.70
合计	21,731,208.61	100.00	1,976,447.69	17,955,065.68	100.00	1,482,322.39

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

- 3、 报告期内无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在报告期内又全额或较大比例收回或转回的应收账款。
- 4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。
- 5、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	贸易客户	11,903,947.09	1年以内	54.78
江苏中兴建设有限公司深圳分公司	贸易客户	4,898,362.01	1年以内	22.54
购房客户	购房客户	4,446,800.00	1—2年	20.46
华侨针织厂	供热客户	288,620.70	5年以上	1.33
汕头染整厂	供热客户	106,500.00	5年以上	0.49
合计		21,644,229.80		99.60

- 7、 期末无应收关联方账款情况。
- 8、 本期无终止确认的应收款项情况。
- 9、 本期无以应收账款为标的进行资产证券化的交易安排。

(五) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	144,015,372.49	58.27	1,200,922.34	0.83	52,832,736.08	49.49	3,169,964.15	6.00
1-2年(含2年)	50,232,138.45	20.32	27,856.61	0.06	916,538.62	0.86	109,984.63	12.00

2-3年(含3年)	218,501.20	0.09	39,330.22	18.00	267,139.08	0.25	48,085.04	18.00
3-5年(含5年)	5,086,578.74	2.06	1,220,778.90	24.00	5,043,638.74	4.72	1,210,473.30	24.00
5年以上	47,616,450.21	19.26	47,566,450.21	99.89	47,694,572.85	44.68	47,644,572.85	99.90
合计	247,169,041.09	100.00	50,055,338.28		106,754,625.37	100.00	52,183,079.97	

2、其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	60,188,532.39	24.35	37,124,829.58	61.68	93,774,116.67	87.84	39,252,571.27	41.86
控制组合	174,000,000.00	70.40						
组合小计	234,188,532.39	94.75	37,124,829.58	15.85	93,774,116.67	87.84	39,252,571.27	41.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,980,508.70	5.25	12,930,508.70	99.61	12,980,508.70	12.16	12,930,508.70	99.61
合计	247,169,041.09	100.00	50,055,338.28		106,754,625.37	100.00	52,183,079.97	

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

账龄组合中的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	20,015,372.49	33.25	1,200,922.34	52,832,736.08	56.34	3,169,964.15
1—2年	232,138.45	0.39	27,856.61	916,538.62	0.98	109,984.63
2—3年	218,501.20	0.36	39,330.22	267,139.08	0.28	48,085.04
3—5年	5,086,578.74	8.45	1,220,778.90	5,043,638.74	5.38	1,210,473.30
5年以上	34,635,941.51	57.55	34,635,941.51	34,714,064.15	37.02	34,714,064.15
合计	60,188,532.39	100.00	37,124,829.58	93,774,116.67	100.00	39,252,571.27

控制组合中的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备
控制组合	174,000,000.00	

截止期末，公司对合营企业西安新鸿业投资发展有限公司的借款余额 174,000,000.00 元，该借款年利率为 9%，本期资金占用费利息收入 14,565,750.00 元，经单独测试后未发生减值。

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
汕头市经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
马应通	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
备用金	60,000.00	60,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
岳安物业	5,000.00	5,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
其他暂借款	229,908.70	229,908.70	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	12,980,508.70	12,930,508.70		

- 3、 报告期内无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在报告期内又全额或较大比例收回或转回的大额其他应收款。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。
- 5、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比 例(%)	性质或内容
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	174,000,000.00	1 年以内： 124,000,000.00 1-2 年：50,000,000.00	70.40	借款
江苏中兴建设有限公司深圳分公司	贸易客户	15,000,000.00	1 年以内	6.07	往来款,期后已收款
惠州华侨农场土地	欠款单位	14,000,000.00	5 年以上	5.66	欠款已全额计提坏账准备
威能发展总公司	欠款单位	8,201,276.78	5 年以上	3.32	欠款已全额计提坏账准备
金园铁道物资公司	欠款单位	6,580,000.00	5 年以上	2.66	欠款已全额计提坏账准备
合计		217,781,276.78		88.11	

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的 比例(%)
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	174,000,000.00	70.40
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	同受大股东控制	296,258.73	0.12
合计		174,296,258.73	

8、 本期无终止确认的其他应收款项情况。

9、 本期无以其他应收款为标的进行资产证券化的交易安排。

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	60,122,280.82	87.98	88,747,937.45	88.77
1 至 2 年	2,988,107.52	4.37	8,014,125.48	8.02
2 至 3 年	2,009,125.48	2.94	3,213,330.34	3.21
3 年以上	3,215,130.34	4.71	1,800.00	0.00
合计	68,334,644.16	100.00	99,977,193.27	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
深圳市齐心共赢办公用品有限公司	贸易供货方	20,940,493.75	1 年以内	期后已供货结算
中国信达资产管理股份有限公司广东分公司	资产转让方	14,290,000.00	1 年以内	土地尚待拍卖确权过户
泰兴市第一建筑安装工程 有限公司	施工方	9,391,339.98	1 年以内	工程待最终结算
上海三菱电梯有限公司	贸易供货方	7,993,120.00	1 年以内	货款待最终结算
惠来粤东电力燃料公司	燃料供货方	7,865,287.64	1-2 年: 2,688,107.52 元 2-3 年: 1,963,849.78 元 3 年以上: 3,213,330.34 元	货款待最终结算
合计		60,480,241.37		

3、 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,774,787.57	1,168,673.41	3,606,114.16	5,492,464.04	1,693,509.80	3,798,954.24
燃料	284,849.47		284,849.47	29,117,852.63		29,117,852.63
开发成本	166,895,899.98		166,895,899.98	85,596,531.97		85,596,531.97
开发产品	36,898,416.87		36,898,416.87	28,275,482.17		28,275,482.17
拟开发土地	484,917,684.39		484,917,684.39	426,919,611.22		426,919,611.22
合计	693,771,638.28	1,168,673.41	692,602,964.87	575,401,942.03	1,693,509.80	573,708,432.23

期末数中有账面价值 3,650,975.82 元的开发产品商铺用于抵押担保，详见本附注八、（一）6、期后新增抵押担保情况，详见本附注九、（二）4、

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
常州万泽大厦	2009 年	2011 年起	380,000,000.00	166,895,899.98	85,596,531.97
合计			380,000,000.00	166,895,899.98	85,596,531.97

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
------	------	------	--------	--------	------

云顶天海	2007 年	12,318,778.03		6,807,957.55	5,510,820.48
又一村	2008 年	15,956,704.14		2,579,314.10	13,377,390.04
常州万泽大厦	2011 年		58,754,006.66	40,743,800.31	18,010,206.35
合计		28,275,482.17	58,754,006.66	50,131,071.96	36,898,416.87

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑 面积	预计开工 时间	期末余额	年初余额
万泽宏润项目地块	6,554.52 平方米	42,078.00 平 方米	注	264,582,872.28	258,758,082.27
安业项目地块	33,629.00 平方米	53,865.00 平 方米	注	125,418,667.51	125,351,528.95
鑫龙海项目地块	39,000.00 平方米	117,000.00 平方米	注	42,835,000.00	42,810,000.00
常州太湖小城湾、潭 底湾项目地块	68,774.10 平方米	87,160.83 平 方米	2013 年	41,679,473.89	
三旧改造项目地块	85,808.43 平方米	386,137.94 平方米	2012 年	10,401,670.71	
合计				484,917,684.39	426,919,611.22

注：根据经中国证监会核准的重大资产重组方案，万泽宏润项目以及安业项目已于期后被置换，鑫龙海项目原重组承诺得到了优化，详见本附注九、（二）1 至 2。

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	1,693,509.80			524,836.39	1,168,673.41
合计	1,693,509.80			524,836.39	1,168,673.41

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	年初余额
合营企业	200,531,452.54	206,654,501.85
减：减值准备		
合计	200,531,452.54	206,654,501.85

2、 合营企业、联营企业相关信息

(金额单位: 人民币元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业							
西安新鸿业投资发展有限公司	50.00	50.00	1,540,433,696.61	1,416,678,281.70	123,755,414.91		-4,165,507.90

3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中: 联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西安新鸿业投资发展有限公司	权益法	210,510,000.00	206,654,501.85	-6,123,049.31		200,531,452.54	50.00	50.00				
合计			206,654,501.85	-6,123,049.31		200,531,452.54						

(九) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	55,650,959.29	9,387,271.65		65,038,230.94
(1) 房屋、建筑物	55,650,959.29	9,387,271.65		65,038,230.94
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	1,328,077.59	1,457,688.13		2,785,765.72
(1) 房屋、建筑物	1,328,077.59	1,457,688.13		2,785,765.72
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	54,322,881.70	9,387,271.65	1,457,688.13	62,252,465.22
(1) 房屋、建筑物	54,322,881.70	9,387,271.65	1,457,688.13	62,252,465.22
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累 计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合 计	54,322,881.70	9,387,271.65	1,457,688.13	62,252,465.22
(1) 房屋、建筑物	54,322,881.70	9,387,271.65	1,457,688.13	62,252,465.22
(2) 土地使用权				

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 17,587,594.90 元, 详见本附注八、(一) 6、

2011 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 1,457,688.13 元, 计提减值准备为 0 元。

2011 年度本公司将账面价值为 9,387,271.65 元开发产品改为出租, 自改变用途之日起, 将相应的开发产品转换为投资性房地产核算。

(十) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	345,025,334.50	1,385,536.80		846,561.40	345,564,309.90
其中: 房屋及建筑物	164,436,550.26	482,413.80		53,900.00	164,865,064.06
机器设备	154,219,167.85	605,283.00		605,283.00	154,219,167.85
运输工具	14,188,485.80	235,214.00		172,578.40	14,251,121.40
电子设备及其他	12,181,130.59	62,626.00		14,800.00	12,228,956.59
		本期新 增	本期计提		
二、累计折旧合计:	200,932,893.76		2,445,535.53	125,294.41	203,253,134.88
其中: 房屋及建筑物	69,969,243.43		552,179.28	10,248.00	70,511,174.71
机器设备	114,474,496.57		47,948.52		114,522,445.09
运输工具	6,767,370.55		1,541,606.43	102,304.43	8,206,672.55
电子设备及其他	9,721,783.21		303,801.30	12,741.98	10,012,842.53
三、固定资产账面净值 合计	144,092,440.74		1,385,536.80	3,166,802.52	142,311,175.02
其中: 房屋及建筑物	94,467,306.83		482,413.80	595,831.28	94,353,889.35
机器设备	39,744,671.28		605,283.00	653,231.52	39,696,722.76
运输工具	7,421,115.25		235,214.00	1,611,880.40	6,044,448.85
电子设备及其他	2,459,347.38		62,626.00	305,859.32	2,216,114.06
四、减值准备合计	120,944,523.85			43,652.00	120,900,871.85
其中: 房屋及建筑物	80,435,655.25			43,652.00	80,392,003.25
机器设备	39,093,070.57				39,093,070.57
运输工具					
电子设备及其他	1,415,798.03				1,415,798.03
五、固定资产账面价值 合计	23,147,916.89		1,385,536.80	3,123,150.52	21,410,303.17
其中: 房屋及建筑物	14,031,651.58		482,413.80	552,179.28	13,961,886.10
机器设备	651,600.71		605,283.00	653,231.52	603,652.19
运输工具	7,421,115.25		235,214.00	1,611,880.40	6,044,448.85
电子设备及其他	1,043,549.35		62,626.00	305,859.32	800,316.03

本期折旧额 2,445,535.53 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	35,628,091.78			35,628,091.78
(1).土地使用权	35,608,091.78			35,608,091.78
(2).电脑软件	20,000.00			20,000.00
2、累计摊销合计	8,853,187.18	647,236.08		9,500,423.26
(1).土地使用权	8,851,853.86	643,236.12		9,495,089.98
(2).电脑软件	1,333.32	3,999.96		5,333.28
3、无形资产账面净值合计	26,774,904.60		647,236.08	26,127,668.52
(1).土地使用权	26,756,237.92		643,236.12	26,113,001.80
(2).电脑软件	18,666.68		3,999.96	14,666.72
4、减值准备合计				
(1).土地使用权				
(2).电脑软件				
无形资产账面价值合计	26,774,904.60		647,236.08	26,127,668.52
(1).土地使用权	26,756,237.92		643,236.12	26,113,001.80
(2).电脑软件	18,666.68		3,999.96	14,666.72

本期摊销额 647,236.08 元。

期末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 15,249,302.08 元，详见附注八、（一）6、

(十二) 商誉

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

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	151,212.66	2,317,342.07
可抵扣亏损	2,490,394.95	
小 计	2,641,607.61	2,317,342.07
递延所得税负债：		
子公司账面资本公积增加相应计提递延所得税负债	72,520,311.37	72,520,311.37
小 计	72,520,311.37	72,520,311.37

2、 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
拟开发土地账面价值与计税价值的暂时性差异	292,689,457.27
小 计	292,689,457.27
可抵扣差异项目	
资产减值准备	604,850.62
可抵扣亏损	9,961,579.80
小 计	10,566,430.42

(十四) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	53,665,402.36		1,633,616.39		52,031,785.97
存货跌价准备	1,693,509.80			524,836.39	1,168,673.41
固定资产减值准备	120,944,523.85			43,652.00	120,900,871.85
商誉减值准备	25,836,782.73				25,836,782.73
合计	202,140,218.74		1,633,616.39	568,488.39	199,938,113.96

(十五) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	年初余额
奥运纪念币	959,600.00	959,600.00
合计	959,600.00	959,600.00

(十六) 短期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款（注 1）	71,500,000.00	95,000,000.00
保证借款（注 2）	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	111,500,000.00	135,000,000.00

注 1: 本公司向交通银行股份有限公司汕头龙湖支行借款余额为 31,500,000.00 元，借款期限 2011 年 12 月 15 日起至 2012 年 6 月 14 日止，系由本公司全资子公司广东万泽实业股份有限公司热电一厂以其拥有的汕樟路浮西村路段 63,293.33 平方米土地使用权提供抵押担保，万泽集团有限公司同时提供连带保证。

本公司全资子公司深圳市万泽碧轩贸易有限公司向东莞银行股份有限公司深圳分行借款余额为 40,000,000.00 元，借款期限 2011 年 8 月 3 日起至 2012 年 8 月 2 日止，系由本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司以其拥有的位于深圳大梅沙“云顶天海”项目楼盘所属 25 套商铺提供抵押担保。

注 2: 本公司向广发银行汕头中山支行借款余额为 40,000,000.00 元，借款期限 2011 年 4 月 29 日起至 2012 年 4 月 28 日止，系由本公司实际控制人林伟光先生提供连带保证。

(十七) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	39,500,000.00	2,800,000.00
合计	39,500,000.00	2,800,000.00

(十八) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

项目	期末余额	年初余额
一年以内	17,009,681.87	6,579,385.79
一年以上	6,774,246.55	8,188,181.08
合 计	23,783,928.42	14,767,566.87

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	年初余额
深圳市万泽物业管理有限公司 常州分公司	58,419.00	
合 计	58,419.00	

(十九) 预收款项

1、 预收款项情况：

项目	期末余额	年初余额
预收贸易货款及租金款	99,975,169.83	4,951,905.43
常州万泽大厦项目	19,381,736.00	103,642,849.00
合 计	119,356,905.83	108,594,754.43

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中预收关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00	3,268,000.00
常州万泽天海置业有限公司	545,688.37	
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	83,957,491.10	
合 计	87,771,179.47	3,268,000.00

4、 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：

单位名称	期末余额	未结转原因	备注（报表日后已结转或还款的应予注明）
常州万泽大厦项目	19,381,736.00	尚未完全交付	

(二十) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	888,096.52	19,849,757.21	19,997,482.67	740,371.06
(2) 职工福利费		2,807,795.03	2,807,795.03	
(3) 社会保险费	2,604,155.18	3,494,811.17	3,146,779.16	2,952,187.19
(4) 住房公积金	31,442.69	1,318,891.06	1,322,656.06	27,677.69
(5) 工会经费和职工教育经费	99,879.52	246,986.01	263,438.51	83,427.02
(6) 其他	730.40	78,632.00	79,360.88	1.52
合计	3,624,304.31	27,796,872.48	27,617,512.31	3,803,664.48

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-222,622.12	-3,293,549.49
营业税	105,468.30	-4,601,733.39
企业所得税	11,362,921.36	16,920,385.92
个人所得税	113,942.91	129,425.49
城市维护建设税	7,382.77	-305,279.59
房产税	390,208.13	384,073.27
土地增值税	168,178,043.51	165,789,774.37
教育费附加	57,156.81	-182,399.07
堤防费	20,521.30	24,184.91
土地使用税	61,941.30	
印花税	34,186.70	
其他	26,000.00	
合计	180,135,150.97	174,864,882.42

(二十二) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息	277,457.25	154,909.45
合 计	277,457.25	154,909.45

(二十三) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
汕头中海发展总公司	24,200.00	24,200.00	
合 计	24,200.00	24,200.00	

(二十四) 其他应付款

1、 其他应付款情况:

项目	期末余额	年初余额
一年以内	48,958,232.65	19,156,401.13
一年以上	38,331,947.44	35,908,521.13
合 计	87,290,180.09	55,064,922.26

2、 期末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况:

单位名称	期末余额	年初余额
万泽集团有限公司	21,364,166.54	6,900,466.54
合 计	21,364,166.54	6,900,466.54

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	7,832,500.00	2,500,000.00
合 计	7,832,500.00	2,500,000.00

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原 因	备注（报表日后已还款的应 予注明）
深圳市兆祥实业有限 公司	4,400,000.00	补偿费	安业项目合作补偿费
香港威达股份有限公 司	3,440,000.00	项目合作 款	鑫龙海项目合作款

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备 注
北京世纪嘉乐房地产开发有限 公司	35,000,000.00	往来款	
代收契税	5,441,746.44	代收代付款	
深圳市兆祥实业有限公司	4,400,000.00	补偿费	安业项目合 作补偿费
代收公共维修基金	3,522,357.00	代收代付款	
香港威达股份有限公司	3,440,000.00	项目合作款	鑫龙海项目 合作款

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	5,000,000.00	
合 计	5,000,000.00	

2、 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	5,000,000.00	
合计	5,000,000.00	

详见本附注五、（二十六）

(二十六) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	45,000,000.00	
合计	45,000,000.00	

截止期末，本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司向华商银行的借款余额为 50,000,000.00 元，借款协议约定分次还本，其中 5,000,000.00 元（应于 2012 年 7 月 1 日归还）已重分类列入一年内到期的长期借款，其余借款将在 2013 年 1 月 1 日起至 2017 年 1 月 1 日止，按借款协议的约定分次归还。本公司为该项借款提供连带保证，原项目土地抵押已解除。

(二十七) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股	47,647,929.00						47,647,929.00
其中:							
境内法人持股	47,647,929.00						47,647,929.00
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
(5). 高管股份 (锁定部分)	3,353.00						3,353.00
有限售条件股份合计	47,651,282.00						47,651,282.00
2. 无限售条件流通股							
(1). 人民币普通股	207,459,814.00						207,459,814.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
无限售条件流通股合计	207,459,814.00						207,459,814.00
合计	255,111,096.00						255,111,096.00

2011 年 11 月 28 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011] 1896 号）和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1897 号），核准本公司非公开发行 23,058.10 万股人民币普通股（A 股），非公开发行股份以购买万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司 47.75% 股权及常州万泽天海置业有限公司 100% 的股权。

根据经中国证监会核准的重大资产重组方案，2011 年 12 月 21 日，本公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过了《关于本公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》，万泽集团将以评估基准日 2009 年 3 月 31 日评估值的等额现金 26,394.73 万元置换安业公司 100% 股权和北京万泽宏润 100% 股权，以上调整将在本次重组取得中国证券监督管理委员会批准后 60 个工作日内实施完毕。截止 2012 年 1 月 6 日，万泽集团有限公司已支付上述款项，同日，立信会计师事务所就本次非公开发行股份新增注册资本及实收资本（股本）情况进行了审验，并出具了信会师报字[2012]第 110003 号《验资报告》，变更后公司的股本和注册资本为 485,692,096.00 元，2012 年 1 月 17 日本公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告，2012 年 1 月 18 日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市。

(二十八) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价(股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	182,940,675.39			182,940,675.39
(2) 取得少数股权与新增持股比例份额间的差额	-49,991,891.42			-49,991,891.42
(3) 其他	-1,323,042.00			-1,323,042.00
小计	131,625,741.97			131,625,741.97
2.其他资本公积				
(1) 股权投资准备	6,027,208.46			6,027,208.46
(2) 其他	58,018.24			58,018.24
小计	6,085,226.70			6,085,226.70
合计	137,710,968.67			137,710,968.67

(二十九) 盈余公积

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

(三十) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	109,044,881.51	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	12,184,495.30	
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	25,511,109.60	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	95,718,267.21	

注: 2011 年度利润分配情况详见附注九、(一)。

(三十一) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	193,699,585.01	307,873,339.32
其他业务收入	5,509,554.21	3,069,179.44
营业成本	137,723,337.49	175,206,187.99

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	24,894,906.68	34,289,541.39	61,397,864.21	59,039,102.67
(2) 商 业	64,053,931.33	60,453,196.71	21,742,395.09	17,268,392.13
(3) 房地产业	104,750,747.00	40,743,800.31	224,733,080.02	97,506,991.88
合 计	193,699,585.01	135,486,538.41	307,873,339.32	173,814,486.68

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电力	24,894,906.68	34,289,541.39	61,397,864.21	59,039,102.67
商业	64,053,931.33	60,453,196.71	21,742,395.09	17,268,392.13
又一村项目房产销售			221,353,080.02	96,073,851.69
云顶天海项目房产销售			3,380,000.00	1,433,140.19
常州万泽大厦项目销售	104,750,747.00	40,743,800.31		
合 计	193,699,585.01	135,486,538.41	307,873,339.32	173,814,486.68

4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区			221,353,080.02	96,073,851.69
汕头地区	24,894,906.68	34,289,541.39	69,417,722.70	64,915,073.63
深圳地区	64,053,931.33	60,453,196.71	17,102,536.60	12,825,561.36
常州地区	104,750,747.00	40,743,800.31		
合 计	193,699,585.01	135,486,538.41	307,873,339.32	173,814,486.68

5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
广东电网公司汕头供电局	24,215,207.58	12.16
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	21,399,760.92	10.74
深圳市齐心共赢办公用品有限公司	17,127,136.76	8.60
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	17,104,005.19	8.59
江苏中兴建设有限公司深圳分公司	7,530,586.31	3.78
合 计	87,376,696.76	43.87

(三十二) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	5,384,157.91	11,334,174.06
城市维护建设税	417,921.22	795,146.59
教育费附加	297,290.33	347,834.89
土地增值税	2,810,695.88	28,572,511.24
其他	6,189.86	8,449.11
合 计	8,916,255.20	41,058,115.89

(三十三) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	10,023,345.82	5,296,352.03
减：利息收入（注）	15,568,623.14	1,761,995.16
其他	1,136,039.20	231,183.31
合计	-4,409,238.12	3,765,540.18

注：其中资金占用费利息收入 14,565,750.00 元。

(三十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-503,944.00	-36,400.00
合计	-503,944.00	-36,400.00

(三十五) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,123,049.31	-3,855,498.15
处置长期股权投资产生的投资收益		3,940,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	418,684.43	4,631,908.98
合计	-5,704,364.88	4,716,410.83

2、 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期金额	上期金额
西安新鸿业投资发展有限公司	-6,123,049.31	-3,855,498.15
合计	-6,123,049.31	-3,855,498.15

(三十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-1,633,616.39	-9,232,888.54
合计	-1,633,616.39	-9,232,888.54

(三十七) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		116,684.34	
其中：处置固定资产利得		116,684.34	
清理无需支付的款项收入	11,231,250.00		11,231,250.00
违约金、罚款收入	326,866.00		326,866.00
其他	96,521.49	14,042.42	96,521.49
合计	11,654,637.49	130,726.76	11,654,637.49

(三十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	610,022.99	20,137.41	610,022.99
其中：固定资产处置损失	610,022.99	20,137.41	610,022.99
对外捐赠	1,000,000.00	3,500.00	1,000,000.00
其中：公益性捐赠支出	1,000,000.00	3,500.00	1,000,000.00
非正常停工损失		5,773,650.60	
其他		162,380.35	
合计	1,610,022.99	5,959,668.36	1,610,022.99

(三十九) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,387,245.67	19,835,833.45
递延所得税调整	-324,265.54	-495,912.34
合计	11,062,980.13	19,339,921.11

(四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算公式：

1、基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

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

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

2、稀释每股收益

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

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

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,184,495.30	12,544,079.39
本公司发行在外普通股的加权平均数	255,111,096.00	255,111,096.00
基本每股收益（元/股）	0.05	0.05

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	255,111,096.00	255,111,096.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	255,111,096.00	255,111,096.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	12,184,495.30	12,544,079.39
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	255,111,096.00	255,111,096.00
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.05

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	255,111,096.00	255,111,096.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	255,111,096.00	255,111,096.00

公司资产负债表日后发行在外的普通股发生变化的情况，详见本附注五、（二十七）。

(四十一) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
北京世纪嘉乐房地产有限公司往来款	35,000,000.00
万泽集团往来款	14,463,700.00
深圳市玉龙宫实业发展有限公司往来款	5,332,500.00
租金收入	6,012,348.88
其他	3,015,768.18
合 计	63,824,317.06

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
支付江苏中兴建筑深圳分公司往来款	15,000,000.00
付现管理费用	15,837,801.11
代收代付契税等款项	13,786,315.85
付现销售费用	1,532,842.79
受限的其他货币资金增加	1,475,422.61
捐赠支出	1,000,000.00
其他往来款	3,696,810.93
其他	2,720,066.86
合 计	55,049,260.15

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
西安新鸿业投资发展有限公司资金占用费利息收入	10,000,000.00
合 计	10,000,000.00

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
西安新鸿业投资发展有限公司借款	124,000,000.00
合 计	124,000,000.00

(四十二) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	14,651,230.64	38,887,751.31
加：资产减值准备	-1,633,616.39	-9,232,888.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,445,535.53	2,433,682.12

无形资产摊销	647,236.08	619,363.64
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	610,022.99	-96,546.93
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	503,944.00	36,400.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-4,542,404.18	5,296,352.03
投资损失（收益以“-”号填列）	5,704,364.88	-4,716,410.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-324,265.54	-495,912.34
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-115,640,596.54	83,156,765.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	11,451,990.46	35,229,925.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	94,153,399.50	-79,910,779.45
其他	-9,405,006.13	-45,986,848.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,378,164.70	25,220,853.17
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	16,765,263.60	145,834,492.39
减：现金的期初余额	145,834,492.39	332,324,399.74
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	-129,069,228.79	-186,489,907.35

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格		210,510,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		210,510,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		210,510,000.00

4、取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	16,765,263.60	145,834,492.39
其中：库存现金	44,277.60	763,048.82
可随时用于支付的银行存款	10,282,198.87	110,098,355.78
可随时用于支付的其他货币资金	6,438,787.13	34,973,087.79
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	16,765,263.60	145,834,492.39

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

4、 现金流量表补充资料中的其他说明：

项 目	本期金额	上期金额
其他长期资产摊销		25,349.39
存货转投资性房地产	-9,387,271.65	-52,262,085.11
投资性房地产摊销	1,457,688.13	1,328,077.59
受限的其他货币资金增加	-1,475,422.61	4,921,809.29
合 计	-9,405,006.13	-45,986,848.84

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	住所地	法定代 表人	业务性质	注册资本	母公司对本公 司的持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
万泽集团有限 公司	母公司	有限公司	深圳市福田区笋 岗西路 3009 号万 泽大厦	林伟光	对外投资及投 资管理	28,100.00	18.78	18.78	林伟光	73417817-4

(二) 本公司的子公司情况:

(金额单位: 万元)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	全资子公司	有限责任	汕头	黄振光	制造业	5,200.00	100.00	100.00	19272463-5
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	全资子公司	有限责任	深圳	毕天晓	商业	8,000.00	100.00	100.00	67856079-X
常州万泽置地房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	常州	林伟光	房地产业	7,000.00	100.00	100.00	68113696-5
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	林伟光	房地产业	8,022.00	52.25	52.25	76497792-X
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	控股子公司之全资子公司	有限责任	北京	林伟光	房地产业	2,000.00	注 1	注 1	75674189-6
深圳市鑫龙海置业有限公司	控股子公司之全资子公司	有限责任	深圳	毕天晓	房地产业	2,000.00	注 2	注 2	27952324-6
深圳市安业房地产开发有限公司	直接加间接控制的子公司	有限责任	深圳	黄振光	房地产业	1,084.00	注 3	注 3	72470393-2
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	控股子公司之全资孙子公司	有限责任	北京	毕天晓	房地产业	3,000.00	注 4	注 4	70023687-4

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

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

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

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

(三) 本公司的合营和联营企业情况

(金额单位: 万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被 投资单位表 决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
合营企业									
西安新鸿业投资发展有限公司	有限责任	西安	关振芳	房地产业	20,000.00	50.00	50.00	合营企业	75020781-X

(四) 本公司的其他关联方情况

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

(五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
常州万泽天海置业有限公司	销售建材	根据同类市场价格执行	892,441.51	1.24	2,957,392.21	20.29
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	销售建材	根据同类市场价格执行	17,104,005.13	23.79	158,241.88	1.09

3、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	车位租赁管理费	根据同类市场价格执行	614,343.12	58.57		
深圳市万泽物业管理有限公司常	前期物业费	根据同类市场价格执行	434,500.00	41.43		

州分公司

4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保主债务 金额	主债务起 始日	主债务到期日	担保是否已经 履行完毕
林伟光	本公司	40,000,000.00	2011.04.29	2012.04.28	未履行完毕
万泽集团 有限公司	本公司	31,500,000.00	2011.12.15	2012.06.14	未履行完毕

注：上述关联担保的形式为连带保证，担保期限为主债务履行期限届满之日起两年。

5、 其他关联交易

向合营企业提供财务资助

2010 年 12 月 3 日本公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于 2 亿元的议案》，资助期限为 1 年，年利率为 9%。截止 2011 年末，公司向其提供的财务资助余额为 174,000,000.00 元，2011 年度资金占用费利息收入 14,565,750.00 元，截止审计报告日，上述财务资助余额仍为 174,000,000.00 元且均已到期。

6、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	常州万泽天海置业有限公司			2,242,946.59	134,576.80
其他应收款					
	深圳市万泽物业管理 有限公司北京分 公司	296,258.73	17,775.52	920,096.20	81,003.59
	西安新鸿业投资发 展有限公司	174,000,000.00		50,000,000.00	3,000,000.00
应收利息	西安新鸿业投资发	4,565,750.00			

展有限公司			
应付关联方款项			
项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款			
	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	58,419.00	
其他应付款			
	万泽集团有限公司	21,364,166.54	6,900,466.54
	深圳市玉龙宫实业发展有限公司	7,832,500.00	2,500,000.00
预收账款			
	常州万泽天海置业有限公司	545,688.37	
	深圳市玉龙宫实业发展有限公司	83,957,491.10	
	常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00	3,268,000.00

七、或有事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止期末，公司除与北内集团总公司之诉讼（详见本附注九、（二）3、）外无重大的未决诉讼或仲裁。

（二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止期末，公司为购买商品房的业主商业按揭贷款提供担保的余额为 976.87 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自借款合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

（三）其他或有负债

截止期末，本公司合并报表范围内子公司深圳市鑫龙海置业有限公司（以下简称鑫龙海）、深圳市安业房地产开发有限公司（以下简称安业公司）的拟开发土地尚未获取《国有土地使用权证》。其中根据经中国证监会核准的重大资产重组方案，安业公司 100% 股权已于期后被以现金置换（详见本附注九、（二）1、）；针对鑫龙海项目的土地瑕疵，万泽集团有限公司已于期后对其进行了优化承诺（详见本附注九、（二）2、）。

八、 承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 重大承诺事项

- 1、 截止期末,公司无需要披露的已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。
- 2、 截止期末,公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- 3、 截止期末,公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的大额租赁合同情况。
- 4、 截止期末,公司除已披露的重大资产重组及非公开发行股份购买资产事宜外,无需要披露的已签订的正在或准备履行的并购协议。
- 5、 截止期末,公司除已披露重大资产重组及非公开发行股份购买资产事宜外,无需要披露的已签订的正在或准备履行的重组计划。
- 6、 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

本公司向交通银行股份有限公司汕头龙湖支行借款余额为 31,500,000.00 元,系由本公司全资子公司广东万泽实业股份有限公司热电一厂(以下简称热电一厂)以其拥有的汕樟路浮西村路段 63,293.33 平方米土地使用权(期末无形资产账面价值 15,249,302.08 元)提供抵押担保,万泽集团有限公司同时提供连带保证。

本公司全资子公司深圳市万泽碧轩贸易有限公司向东莞银行股份有限公司深圳分行借款余额为 40,000,000.00 元,系由本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司以其拥有的位于深圳大梅沙“云顶天海”项目楼盘所属 25 套商铺(期末存货账面价值 3,650,975.82 元、投资性房地产账面价值 17,587,594.90 元)提供抵押担保。

本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司向华商银行的借款余额为 50,000,000.00 元,本公司为该项借款提供连带保证,原项目土地抵押已解除。

(二) 前期承诺履行情况

详见本附注六、(五) 5、

九、资产负债表日后事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

2012 年 4 月 19 日, 本公司董事会七届三十五次会议审议通过了 2011 年度利润分配预案, 拟以本公司非公开发行股份上市后的总股本 485,692,096 股为基数, 全体股东按每 10 股派发 0.5 元现金股利 (含税), 该利润分配预案尚待股东大会决议通过后实施。

(二) 其他资产负债表日后事项说明:

1、2009 年 12 月 7 日, 本公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核并获得有条件通过, 2011 年 11 月 28 日, 中国证券监督管理委员会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011] 1896 号) 和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2011]1897 号), 核准本公司非公开发行 23,058.10 万股人民币普通股 (A 股), 每股发行价格 3.27 元, 非公开发行股份以购买万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司 47.75% 股权及常州万泽天海置业有限公司 100% 的股权。

根据经中国证监会核准的重大资产重组方案, 2011 年 12 月 21 日, 本公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过了《关于本公司与万泽集团以现金置换资产及委托管理的议案》, 万泽集团将以评估基准日 2009 年 3 月 31 日评估值的等额现金 26,394.73 万元置换安业公司 100% 股权和北京万泽宏润 100% 股权, 以上调整将在本次重组取得中国证券监督管理委员会批准后 60 个工作日内实施完毕。截止 2012 年 1 月 6 日, 万泽集团有限公司已支付上述款项, 同日, 立信会计师事务所就本次非公开发行股份新增注册资本及实收资本 (股本) 情况进行了审验, 并出具了信会师报字[2012] 第 110003 号《验资报告》, 2012 年 1 月 17 日本公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告, 2012 年 1 月 18 日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市。

2、2012 年 3 月 16 日, 本公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于万泽集团有限公司优化资产重组中鑫龙海项目承诺事项的议案》, 万泽集团向本公司做出如下承诺: 若在 2012 年 12 月 31 日前鑫龙海公司未取得城市更新项目立项审批, 万泽集团将向本公司提出以不低于《资产评估报告书》(中联评报字[2009]第 237 号) 所确定的鑫龙海公司净资产评估值 (5,301.32 万元) 之价格加上同期银行利率之利息回购鑫龙海公司全部股权之动议, 并将对本公司由此所致的所有损失承担赔偿责任。

履约时间为在发生需要万泽集团承担经济责任的情形 60 日内。详见本公司 2012 年 3 月 1 日的董事会公告。

3、2010 年 3 月，北内集团总公司以借款合同纠纷为由向北京市朝阳区人民法院起诉，将本公司合并报表范围内子公司北京市万泽宏润房地产开发有限公司列为第三被告，要求被告共同偿还借款 2,850.00 万元以及相应利息，共计 38,960,442.33 元，一审法院已裁定驳回北内集团的起诉，后北内集团不服裁定提起上诉，2012 年 2 月 13 日，二审法院经审理后再次裁定驳回上诉，本裁定为终审裁定。

4、2011 年 12 月 27 日，本公司董事会会议审议通过《关于为全资子公司万泽碧轩贸易公司银行贷款 4000 万元提供担保的议案》。本公司全资子公司深圳市万泽碧轩贸易有限公司（以下简称碧轩贸易）拟向深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司申请委托贷款（由北京银行股份有限公司深圳分行受托放贷）4000 万元，借款期限为 1 年，该项贷款由常州万泽置地房地产开发有限公司（以下简称常州置地）以其名下位于常州太湖雪堰镇潭底湾、小城湾合计 68,774.10 平方米土地中的 56,666.10 平方米土地（截止期末拟开发土地账面价值 34,414,673.89 元）提供抵押担保，本公司为该项贷款提供连带保证。2012 年 1 月 6 日，碧轩贸易取得了该项 4000 万元贷款。

十、其他重要事项说明

（一）非货币性资产交换

本公司本期无需要披露的非货币性资产交换。

（二）债务重组

本公司本期无需要披露的债务重组。

（三）企业合并

本公司本期无需要披露的企业合并。

（四）租赁

本公司主要经营租赁租出情况如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面价值
投资性房产	62,252,465.22

(五) 其他需要披露的重要事项

2011 年 9 月 14 日，本公司合营企业西安新鸿业投资发展有限公司与西安住房公积金管理中心、工行钟楼支行分别签订了标的为 4 亿元的“住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同”、“住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同”以及“房地产（在建工程）抵押合同”，西安新鸿业投资发展有限公司以其拥有的 20#地块一期土地及在建工程进行抵押，截止期末，首笔 2.5 亿元的贷款已到账。期后根据 20#地一期项目在建工程进度，2012 年 2 月中旬又签订了剩余 1.5 亿鸿基新城项目贷款补充协议，剩余 1.5 亿贷款也已于 2012 年 2 月底放款到账。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	187,731,957.00	61.40	5,169.42	0.00	76,670,863.35	44.51	4,600,251.80	6.00
1-2 年 (含 2 年)	68,656,327.51	22.45			19,309,219.85	11.21	2,317,106.38	12.00
2-3 年 (含 3 年)	8,099,219.85	2.65			35,000,000.00	20.32	6,300,000.00	18.00
3-5 年 (含 5 年)	8,700.00	0.00	2,088.00	24.00	8,700.00	0.00	2,088.00	24.00
5 年以上	41,277,934.46	13.50	41,227,934.46	99.88	41,277,934.46	23.96	41,227,934.46	99.88
合计	305,774,138.82	100.00	41,235,191.88		172,266,717.66	100.00	54,447,380.64	

2、 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	33,687,191.46	11.02	33,599,591.88	99.74	164,581,117.66	95.54	46,811,780.64	28.44
控制组合	264,401,347.36	86.47						
组合小计	298,088,538.82	97.49	33,599,591.88	11.27	164,581,117.66	95.54	46,811,780.64	28.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,685,600.00	2.51	7,635,600.00	99.35	7,685,600.00	4.46	7,635,600.00	99.35
合计	305,774,138.82	100.00	41,235,191.88		172,266,717.66	100.00	54,447,380.64	

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

账龄组合中的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	86,157.00	0.26	5,169.42	76,670,863.35	46.59	4,600,251.80
1—2 年				19,309,219.85	11.73	2,317,106.38
2—3 年				35,000,000.00	21.27	6,300,000.00
3—5 年	8,700.00	0.02	2,088.00	8,700.00	0.00	2,088.00
5 年以上	33,592,334.46	99.72	33,592,334.46	33,592,334.46	20.41	33,592,334.46
合计	33,687,191.46	100.00	33,599,591.88	164,581,117.66	100.00	46,811,780.64

控制组合中的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备
控制组合	264,401,347.36	
合计	264,401,347.36	

截止期末，该组合中公司对合营企业西安新鸿业投资发展有限公司的借款余额 174,000,000.00 元，该借款年利率为 9%，本期资金占用费利息收入 14,565,750.00 元，经单独测试后未发生减值，其余组成部分均为合并报表范围内子公司往来款。

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
汕头市经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	7,685,600.00	7,635,600.00		

- 3、 报告期内无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在报告期内又全额或较大比例收回或转回的大额其他应收款。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。
- 5、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	174,000,000.00	1 年以内: 124,000,000.00 1-2 年: 50,000,000.00	56.90	借款
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	61,439,715.07	1 年以内: 55,645,800.00 1-2 年: 2,656,327.51 2-3 年: 3,137,587.56	20.09	借款及利息
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	24,000,000.00	1 年以内: 8,000,000.00 1-2 年: 16,000,000.00	7.85	往来款
惠州华侨农场土地	欠款单位	14,000,000.00	5 年以上	4.58	欠款已全额计提坏账准备
威能发展总公司	欠款单位	8,201,276.78	5 年以上	2.68	欠款已全额计提坏账准备
合计		281,640,991.85			

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	174,000,000.00	56.90
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	61,439,715.07	20.09
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	24,000,000.00	7.85
深圳市鑫龙海置业有限公司	控股子公司之全资子公司	3,874,862.31	1.27
深圳市安业房地产开发有限公司	直接加间接控制的子公司	1,086,769.98	0.36
合计		264,401,347.36	

8、 本期无终止确认的其他应收款项情况。

9、 本期无以其他应收款为标的进行资产证券化的交易安排。

(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
合营企业：												
西安新鸿业投资发展有限公司	权益法	210,510,000.00	206,654,501.85	-6,123,049.31		200,531,452.54	50.00	50.00				
权益法小计			206,654,501.85	-6,123,049.31		200,531,452.54						
子公司：												
深圳市万泽房地产开发有限公司	成本法	36,970,622.70	36,970,622.70			36,970,622.70	52.25	52.25				
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	成本法	190,400,524.67	190,400,524.67			190,400,524.67	100.00	100.00				
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	100.00	100.00				
常州万泽置地房地产开发有限公司	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00			70,000,000.00	100.00	100.00				
深圳市安业房地产开发有限公司	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00			35,000,000.00	注	注				
成本法小计			412,371,147.37			412,371,147.37						
合计			619,025,649.22	-6,123,049.31		612,902,599.91						

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

(三) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,123,049.31	-3,855,498.15
处置长期股权投资产生的投资收益		3,940,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	24,675.24	829,589.95
合 计	-6,098,374.07	914,091.80

2、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
西安新鸿业投资发展有限公司	-6,123,049.31	-3,855,498.15

(四) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-646,258.06	4,812,153.75
加：资产减值准备	-13,212,188.76	-17,454,657.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,038,434.86	1,054,713.35
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,058.02	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	164,526.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	-8,915,393.07	4,032,651.11
投资损失（收益以“-”号填列）	6,098,374.07	-914,091.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	680,478.65	1,311,465.65

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-20,802,114.91	179,977,850.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	179,045,947.58	48,961,023.58
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	143,453,864.38	221,781,108.07
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	2,880,061.03	29,456,957.75
减：现金的期初余额	29,456,957.75	74,475,537.79
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	-26,576,896.72	-45,018,580.04

十二、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-610,022.99	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,565,750.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		

项目	本期金额	说明
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-85,259.57	
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	10,654,637.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-6,001,967.93	
少数股东权益影响额(税后)	-4,130,676.78	
合 计	14,392,460.22	

(二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.12%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.39%	-0.01	-0.01

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明
金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	35,083,980.59	162,677,786.77	-78.43%	主要系本期新增对合营企业借款所致
预付款项	68,334,644.16	99,977,193.27	-31.65%	主要系本期开发项目竣工结转所致
应收利息	4,565,750.00			主要系本期新增对合营企业借款计提资金占用费利息收入所致
其他应收款	197,113,702.81	54,571,545.40	261.20%	主要系本期新增对合营企业借款所致
应付票据	39,500,000.00	2,800,000.00	1310.71%	主要系本期贸易类业务采用票据结算方式比例上升所致
应付账款	23,783,928.42	14,767,566.87	61.06%	主要系本期贸易类业务增加, 相应应付账款增加所致
应付利息	277,457.25	154,909.45	79.11%	主要系本期银行借款增加所致
其他应付款	87,290,180.09	55,064,922.26	58.52%	主要系本期关联方往来余额增加所致
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00			主要系本期新增长期借款所致
长期借款	45,000,000.00			主要系本期新增长期借款所致

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
营业收入	199,209,139.22	310,942,518.76	-35.93%	主要系本期所结转的房地产收入减少所致
营业税金及附加	8,916,255.20	41,058,115.89	-78.28%	主要系本期所结转的房地产收入减少, 相应计提税金减少所致
销售费用	1,990,451.12	4,598,267.82	-56.71%	主要系本期无新增预售项目, 相应销售费用减少所致
财务费用	-4,409,238.12	3,765,540.18	-217.09%	主要系本期新增对合营企业借款计提资金占用费利息收入所致
资产减值损失	-1,633,616.39	-9,232,888.54	-82.31%	主要系上期汕头商业银行原个别认定以及全额计提的坏账准备转回所致
投资收益	-5,704,364.88	4,716,410.83	-220.95%	主要系本期交易性金融资产投资收益下降, 以及上期处置长期股权投资取得收益所致
营业外收入	11,654,637.49	130,726.76	8815.27%	主要系本期清理无需支付的款项的款项取得收益所致
营业外支出	1,610,022.99	5,959,668.36	-72.98%	主要系本期与生产经营无关的损失下降所致
所得税费用	11,062,980.13	19,339,921.11	-42.80%	主要系本期所结转的房地产收入减少, 相应税金减少所致
少数股东损益	2,466,735.34	26,343,671.92	-90.64%	主要系本期非全资子公司净利润下降所致

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2012 年 4 月 19 日批准报出。

第十二节 备查文件

- 一、载有董事长亲笔签名的 2011 年年度报告文本；
- 二、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 三、报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、公司章程文本；
- 五、其他有关资料。

广东万泽实业股份有限公司董事会

董事长（签名）： 林伟光

二〇一二年四月十九日