

宜华地产股份有限公司

2011年年度报告



二〇一二年四月二十四日

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

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

所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

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

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

目 录

第一节 公司基本情况简介.....	3
第二节 会计数据和业务数据摘要.....	4
第三节 股东变动暨股东情况.....	5
第四节 董事、监事和高级管理人员.....	7
第五节 公司治理结构.....	11
第六节 股东大会情况简介.....	16
第七节 董事会报告.....	16
第八节 重要事项.....	26
第九节 监事会报告.....	30
第十节 财务报告.....	33
第十一节 备查文件目录.....	106

第一节 公司基本情况简介

一、基本情况简介

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

二、联系人和联系方式

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

第二节 会计数据和业务数据摘要

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 (元)	105,114,953.00	78,917,601.35	33.20%	362,469,677.00
营业利润 (元)	13,121,747.68	14,539,598.00	-9.75%	127,051,666.94
利润总额 (元)	13,349,459.39	13,731,309.11	-2.78%	132,800,513.91
归属于上市公司股东的净利润 (元)	7,879,774.73	8,532,990.04	-7.66%	100,290,303.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	9,864,164.62	10,726,417.51	-8.04%	94,330,181.92
经营活动产生的现金流量净额 (元)	86,778,008.22	-126,141,709.50	168.79%	-82,170,123.26
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	1,490,036,811.72	1,096,639,901.34	35.87%	1,113,997,165.96
负债总额 (元)	787,740,302.19	301,077,778.09	161.64%	387,168,113.45
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	702,296,509.53	795,562,123.25	-11.72%	726,829,052.51
总股本 (股)	324,000,000.00	324,000,000.00	0.00%	324,000,000.00

二、主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.0243	0.0263	-7.60%	0.3095
稀释每股收益 (元/股)	0.0243	0.0263	-7.60%	0.3095
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0304	0.0331	-8.16%	0.2911
加权平均净资产收益率 (%)	0.99%	1.17%	-0.18%	14.66%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.23%	1.46%	-0.23%	13.85%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.2678	-0.3893	168.79%	-0.2536
	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)	2.1676	2.4554	-11.72%	2.2433
资产负债率 (%)	52.87%	27.45%	25.42%	34.75%

三、非经常性损益项目

非经常性损益项目	2011 年金额	附注	2010 年金额	2009 年金额
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,000.00		0.00	1,000,000.00
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	-2,060,294.67		-1,444,424.86	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	127,861.71		-797,392.89	-1,297,524.55
非流动资产处置损益	0.00		0.00	152,425.04
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	0.00		0.00	5,893,946.48
所得税影响额	-54,956.93		48,390.28	211,274.88
合计	-1,984,389.89	-	-2,193,427.47	5,960,121.85

第三节 股本变动及股东情况

一、 股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转	其他	小计	数量	比例
一、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									
其中：境内非国有									
境内自然人持									
4、外资持股									
其中：境外法人持									
境外自然人持									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	324,000,00	100.00%						324,000,00	100.00%
1、人民币普通股	324,000,00	100.00%						324,000,00	100.00%
2、境内上市的外资									
3、境外上市的外资									
4、其他									
三、股份总数	324,000,00	100.00%						324,000,00	100.00%

二、限售股份变动情况

报告期内，公司股份全部为无限售条件股份，不存在限售股份变动的情况。

三、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

2011 年末股东总数	29,774	本年度报告公布日前一个月末股东总数	30,587		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
宜华(企业)集团有限公司	境内非国有法人	48.48%	157,085,61	0	130,640,000
夏重阳	境内自然人	1.41%	4,576,800	0	0
深圳发展银行股份有限公	境内非国有法人	1.36%	4,419,419	0	0
徐开东	境内自然人	0.46%	1,499,200	0	0
徐云富	境内自然人	0.46%	1,485,120	0	0
曾丽辉	境内自然人	0.43%	1,393,200	0	0
郭晓蓉	境内自然人	0.34%	1,107,798	0	0
舒奎忠	境内自然人	0.33%	1,080,000	0	0
文焕述	境内自然人	0.31%	1,000,000	0	0
陈峰	境内自然人	0.25%	804,735	0	0

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
宜华（企业）集团有限公司	157,085,616	人民币普通股
夏重阳	4,576,800	人民币普通股
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	4,419,419	人民币普通股
徐开东	1,499,200	人民币普通股
徐云富	1,485,120	人民币普通股
曾丽辉	1,393,200	人民币普通股
郭晓蓉	1,107,798	人民币普通股
舒銮忠	1,080,000	人民币普通股
文焕述	1,000,000	人民币普通股
陈峰	804,735	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东宜华企业(集团)有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人;未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

四、控股股东及实际控制人情况介绍

(一) 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人未变更。

(二) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东公司名称：宜华企业(集团)有限公司

注册地：广东省汕头市澄海区莲下镇大坪工业区

法定代表人：刘绍喜

注册资本：553,950,000 元

营业执照注册号：440583000009060

组织机构代码：19316232-0

公司类型：有限责任公司

经济性质：民营

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

经营期限：永续经营

税务登记证号码：粤国税字 440583193162320 号

粤地税字 440515193162320 号

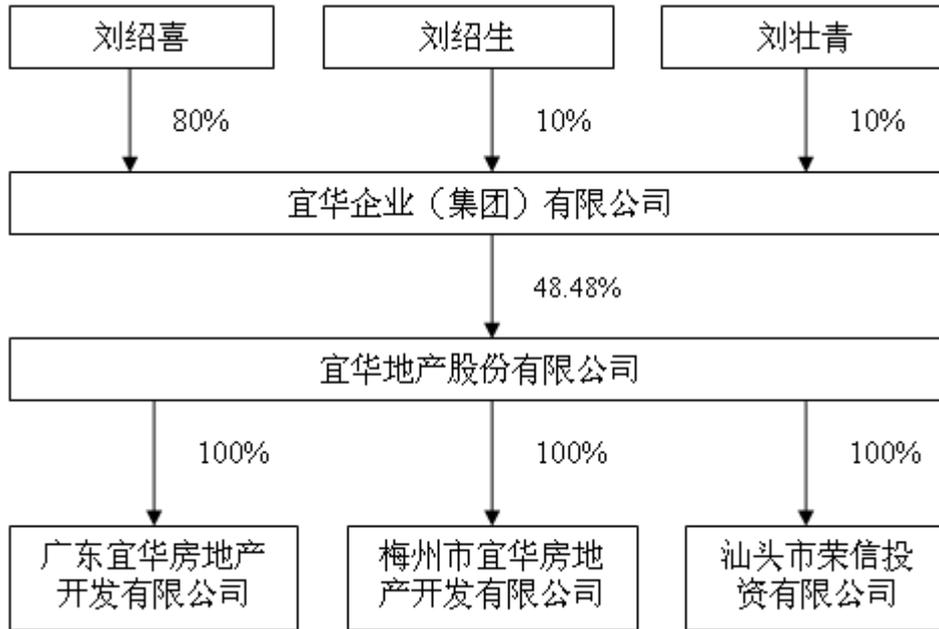
股东名称或姓名：公司股东为刘绍喜、刘绍生和刘壮青，持股比例分别为 80%、10%和 10%。

通讯地址：广东省汕头市金砂东路 52 号—国际大酒店

邮政编码：515041

联系电话：0754—88252512

(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第四节 董事、监事和高级管理人员

一、 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
刘绍生	董事长	男	41	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	20	否
陈奕民	总经理	男	39	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	18	否
王少依	董事	女	48	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	0	是
郑少玲	董事	女	48	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	11	否
胡坚	独立董事	女	54	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	12	否
谭劲松	独立董事	男	46	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	12	否

袁胜华	独立董事	男	49	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	12	否
唐耀麟	监事	男	57	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	7	否
黄木伟	监事	男	48	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	9	否
陈洛涛	监事	男	46	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	9	否
陈建秋	副总经理	男	52	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	14	否
吴小懿	副总经理	女	55	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	14	否
谢文贤	财务总监	男	33	2010年12月22日	2013年12月21日	0	0	无	11	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	149	-

注：报告期内无股权激励情况。

二、 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议	
刘绍生	董事长	7	2	5	0	0	否	
陈奕民	董事兼总经理	7	2	5	0	0	否	
王少依	董事	7	2	5	0	0	否	
郑少玲	董事	7	2	5	0	0	否	
胡坚	独立董事	7	2	5	0	0	否	
谭劲松	独立董事	7	2	5	0	0	否	
袁胜华	独立董事	7	2	5	0	0	否	
年内召开董事会会议次数							7	
其中：现场会议次数							2	
通讯方式召开会议次数							5	
现场结合通讯方式召开会议次数							0	

三、 现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历

1、 董事会成员

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

陈奕民，男，1972年12月出生，中国国籍，汉族，大专学历。1994年至1998年在交通银行澄海支行工作，1998年至2001年在民生银行汕头分行工作，2001年至2006年在广东省宜华木业股份有限公司工作，2007年至2010年任宜华地产股份有限公司副总经理、董事会秘书。2010年起任宜华地产股份有限公司总经理。

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

郑少玲，女，1963年10月出生，中国国籍，汉族，大学学历。先后在龙湖区龙达建设总公司和广东泰安房地产集团公司任职。2008年至2010年，在宜华地产股份有限公司财务部工作。2010年起任宜华地产股份有限公司董事、审计部经理。目前因个人原因已辞职，不再担任公司任何职务。

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

谭劲松，男，1965年出生，中国国籍，汉族，管理学（会计学）博士，中山大学管理学院会计学教授，现任中山大学管理学院党委书记、全国会计硕士专业学位（MPAcc）教育指导委员会委员、中国审计学会理事、中国内部审计协会理事、广东省注册会计师协会常务理事。1981-1985年于湖南财经学院获工业财务会计学士；1987-1990年于中国人民大学获会计学硕士；2000-2003年于中国人民大学获管理学（会计学）博士。1985-1987年于湖南邵阳市财会学校任教师；1990-1996年任中山大学管理学院任教师；1996-1999年任中山大学管理学院任会计系主任；2000-2008年任中山大学管理学院副院长；2009年至今任中山大学管理学院党委书记。2007年9月至今任本公司独立董事。

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

2、监事会成员

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

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

陈洛涛，男，1961 年 9 月出生，中国国籍，汉族，中共党员。原任职于汕头市第二建安总公司，2005 年 6 月起在宜华地产工程审核部工作，现任梅州市宜华房地产有限公司副总经理。

3、高级管理人员

总经理陈奕民，详见董事会成员介绍。

副总经理陈建秋，男，1959 年 7 月出生，中国国籍，汉族，大专文化。先后在澄城棉织厂、澄海乡镇企业房地产公司和乡镇企业管理局任经理、副局长，在澄海工程局任主管、副局长。2005 年至今任广东宜华房地产开发有限公司总经理。2010 年起任宜华地产股份有限公司副总经理。

副总经理吴小懿，女，1956 年 11 月出生，中国国籍，汉族，广播电视大学、经济管理专业。1992 年至 1996 年任武汉市威山房地产开发公司总经理，1996 年至 2001 年任汕头市龙光（集团）房地产开发公司副总经理，2002 年至 2005 年任广东宜华房地产开发公司总经理，2005 年至 2006 年任广东锦峰房地产开发公司总经理；2007 年至今任宜华地产股份有限公司副总经理。

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

四、报告期内公司董事、监事及高级管理人员变化情况

1、2011 年 4 月 28 日，公司第五届董事会第四次会议审议通过《关于聘任谢文贤先生为公司董事会秘书的议案》，聘任谢文贤先生为公司董事会秘书。

上述董事会决议公告刊登在 2011 年 4 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、2012 年 1 月 6 日，公司收到公司董事郑少玲女士的书面辞职报告，郑少玲女士因个人原因辞去公司第五届董事会董事及审计部经理职务。

上述公告刊登在 2012 年 1 月 10 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

五、公司员工情况

截至 2011 年 12 月 31 日，公司（含母公司及控股子公司）在职员工总人数为 160 人，需承担费用的离退休职工人数为 0 人。

1、专业构成情况

专业构成	人数（人）	占在职人员总数比例（%）	备注
市场营销	32	20	销售及策划人员
工程人员	51	31.9	工程及预结算、审核人员
财务人员	18	11.2	
管理类	40	25	高层管理及行政人员
其他	19	11.9	辅助工

2、教育程度情况

教育程度	人数（人）	占在职人员总数比例（%）
硕士	3	1.9
本科	47	29.4
大专	73	45.6
大专以下	37	23.1

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，进一步规范公司运作。

截止报告期末，公司的治理结构情况符合中国证监会的相关要求。

1、股东与股东大会

报告期内，公司能够按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》规定的相关程序召集召开股东大会，确保所有的股东平等行使应有的权利，并承担相应的义务。

2、公司与控股股东

报告期内，公司拥有独立的业务和自主经营的能力，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务五个方面完全分开运作。不存在控股股东干预公司经营管理的情况。

3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员均能够勤勉尽责，严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《公司章程》及《股东大会议事规则》等相关规定开展工作，并且能够通过学习新的监管法规，积极参加培训，提高规范运作意识，规范公司治理。

4、监事与监事会

报告期内，公司监事能够本着对股东负责的态度，认真履行监督职能，对公司经营管理、财务状况、重大事项、高管人员履职情况进行有效的监督，维护公司及股东的合法权益。

5、信息披露与透明度

公司建立了信息披露管理制度，并能严格按照相关法律法规的规定真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，确保所有股东能够公平平等地获取公司信息。报告期内，公司加强了投资者关系管理，及时按照规定回复投资者咨询，积极参加广东辖区上市公司 2010 年年报业绩说明会，促进公司与投资者之间的良性互动，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

6、报告期内公司治理专项活动情况

2011 年 7 月，公司根据广东证监局下发的《关于开展上市公司投资者关系调查工作的通知》（广东证监〔2011〕110 号）文件的相关要求，对公司开展投资者关系工作的现状和问题进行认真自查，对于投资者关系工作中存在的问题，公司高度重视，落实责任，进行整改，积极完善相关工作制度机制，切实改进和加强投资者关系工作。

2011 年 11 月，公司根据广东证监局下发的《关于开展依法打击和防控内幕交易联合专项检查工作的通知》（广东证监〔2011〕170 号）文件的要求，就公司内幕信息管理制度的建设、执行情况及是否存在内幕交易进行了自查，形成了自查报告，公司对存在的问题进行了整改，加强了防控内幕交易培训，严格控制内幕信息知情人范围，进一步完善内幕知情人人员的登记管理工作，并根据公司的情况修订了《内幕信息知情人管理制度》。

二、独立董事履职情况

公司董事会设有三名独立董事，报告期内，公司独立董事能严格按照相关法律法规的要求履行职责，积极参加股东大会及董事会，参与公司重大事项的决策，并依据自己的专业知

识和能力，对公司的关联交易、对外投资等有关事项发表了客观、公正的独立意见，在董事会运作规范的建设和重大决策等方面发挥了积极的作用，维护了公司及股东的权益。

报告期内，公司独立董事对董事会议案及其他相关事项均未提出异议。公司独立董事履职具体情况详见巨潮网（<http://www.cninfo.com.cn>）公司披露的《独立董事 2011 年度述职报告》。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务五个方面分开情况：

1、业务方面

公司拥有独立完整的业务，具备独立经营管理的能力，公司各项业务均严格按照公司相关规定运作，不存在与控股股东混合经营的情况。

2、人员方面

公司人事管理独立于控股股东，拥有独立的人事、薪酬管理系统，公司董事、监事、高管均按照相关规定选举产生，不存在控股股东指派和干预公司高管任免的情形。

3、资产方面

公司与控股股东之间产权关系明晰，不存在公司资产及其他资源被控股股东占用的情况。

4、机构方面

公司拥有独立的生产经营管理体系，公司股东大会、董事会、监事会、经理层等机构均按照相关规定独立运作，公司职能部门与控股股东职能部门各自独立运作，不存在从属关系。

5、财务方面

公司建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，公司设有独立的财务会计部门，配备了专职财务人员，独立在银行开设账户，独立办理纳税登记。

四、高级管理人员激励机制

公司建立了高管人员的绩效考核体系，根据公司经营目标，对高管人员进行考核，并根据考核结果作为高管人员薪酬、晋升的依据。为了公司发展的需要，公司将继续不断完善和优化高管人员绩效考核、激励制度。

五、关于解除同业竞争和关联交易的问题

1、关于解除同业竞争的问题

2007 年公司股权分置改革及重大资产重组完成以后，公司主营业务转变为房地产开发与销售，与控股股东宜华企业（集团）有限公司（以下简称“宜华集团”）存在潜在的同业竞争

关系。

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

2011 年 4 月，由于受国家对房地产市场调控的影响，市场环境发生了重大变化，原审计报告、评估报告、关于定向增发方案的股东大会决议已过有效期，发行股份购买资产暨重大资产重组方案相关决议已失效；公司原与宜华集团签订的《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产补充协议》因生效条件未能成就而终止。

在综合考虑各方面因素，审慎分析论证之后，公司决定主动撤回本次发行股份购买资产暨重大资产重组的申请，并于 2011 年 4 月 26 日召开第五届董事会第三次会议，审议通过撤回发行股份购买资产暨重大资产重组申报材料的议案。公司及保荐机构已于 2011 年 5 月 20 日向中国证监会提交了《关于撤回宜华地产股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组申请文件的申请》。此申请于 2011 年 6 月 13 日获得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》[2011]77 号文件的批准。

撤回定向增发方案后，公司将通过逐步收购的方式来消除与控股股东宜华集团潜在的同业竞争问题，2011 年 11 月 8 日，公司与宜华集团签署《股权收购合同》，收购其所持有的梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 43%股权。

2、关于公司与控股股东关联交易的问题

公司关联交易遵循公平、公正、公开的原则，严格按照相关规定的决策程序履行信息披露义务，报告期内关联交易情况如下：

2011 年 10 月 10 日，公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司（以下简称“宜华房产公司”）与宜华企业(集团)有限公司（以下简称“宜华集团”）签署《关于返还代垫款的协议》，同意按约定由宜华房产公司承接原国有企业广东汕头茶叶进出口公司（以下简称“茶叶公司”）土地资产，用于房地产开发；宜华集团在茶叶公司改制过程中垫付的款项 25,418,737.37 元，由宜华房产公司在本协议签订之日起二个月内返还宜华集团。本次交易的定价主要是根据宜华集团在茶叶公司的改制过程中实际垫支的改制成本作为交易的定价依据。

2011 年 11 月 8 日，为解除公司与控股股东潜在的同业竞争的问题，公司与宜华集团签署《股权收购合同》，公司向宜华集团收购其所持有的梅州市宜华房地产开发有限公司（以下简称“梅州项目公司”）100%股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司（以下简称“湘潭项目公司”）43%股权（以下简称“本次交易”），其中收购梅州项目公司 100%股权的交易价格为 10,283.00 万元，收购湘潭项目公司 43%股权的交易价格为 23,613.88 万元。本次交易的成交价格以亚洲（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告确定的标的资产的评估值为基准确定，评估基准日为 2011 年 8 月 31 日。根据亚洲（北京）资产评估有限公司出具的“京亚评报字[2011]第 135 号”、“京亚评报字[2011]第 136 号”《评估报告》，本公司收购标的资产的评估值合计为 33,896.88 万元，交易总价款为 33,896.88 万元。

2011 年，公司日常关联交易主要是向关联企业宜华木业股份有限公司购买办公家具，报告期内，累计关联交易额为 8.14 万元，并严格按照相关规定的审批权限进行审批。

以上 2011 年年度内发生的关联交易事项符合公司的实际经营需要，均按照相关规定履行了相应审批程序和披露义务；关联交易定价公允合理，没有损害公司和其他股东的利益。

六、财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规，建立了财务报告内部控制体系。报告期内，公司相关财务运作和内部审计制度得到了有效实施和严格执行，没有发现财务报告内部控制存在重大缺陷的情况。

七、董事会对于内部控制责任的声明

公司目前已经建立了比较完整的内部控制体系，基本符合国家有关法律、法规和部门规章的要求，相关制度覆盖了公司业务活动和内部管理的各个方面，并得到有效执行，能对公司各项业务的正常运行和经营风险发挥较为有效的控制与防范作用。公司董事会认为公司的内部控制是有效的。公司将根据监管部门的要求及内外环境、公司发展的需要不断补充、完善，确保公司经营规范、资产安全和完整。

八、年度报告披露重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已制定《年报信息披露重大差错责任追究制度》并严格执行。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

九、2012 年内部控制规范实施工作计划和实施方案

为了加强公司内部控制，贯彻实施《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》，根据广东监管局《关于做好辖区主板上市公司内控规范实施工作的通知》（广东证监

[2012]27 号) 要求, 结合公司的实际情况, 公司制定了《内控规范实施计划及工作方案》, 并经第五届董事会第十次会议审议通过。方案全文详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

十、2011 年内部控制自我评价报告, 详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)

第六节 股东大会情况简介

2011 年, 公司共召开了两次股东大会。具体会议情况如下:

1、公司于 2011 年 5 月 24 日召开年度股东大会, 审议通过了《2010 年年度报告及其摘要》、《公司 2010 年度董事会工作报告》、《公司 2010 年度监事会工作报告》、《公司 2010 年度利润分配方案》、《公司 2010 年度财务决算报告》、《公司 2011 年度财务预算报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》。决议公告于 2011 年 5 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮咨询网 www.cninfo.com.cn。

2、公司于 2011 年 12 月 2 日召开 2011 年第一次临时股东大会, 审议通过了《关于公司向宜华企业(集团)有限公司收购梅州市宜华房地产开发有限公司 100% 股权的议案》、《关于向宜华企业(集团)有限公司收购湘潭市宜华房地产开发有限公司 43% 股权的议案》。决议公告于 2011 年 12 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮咨询网 www.cninfo.com.cn。

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期经营情况回顾

1、总体经营情况

2011 年, 国家继续加强房地产调控, 通过限购、限价、限贷、房产税试点等方式抑制住宅投资, 调控效果逐步显现, 销售增速放缓, 成交量持续下降, 市场购房业主观望情绪浓厚。尽管面临严峻的宏观调控政策, 但公司积极应对政策进一步细化所带来的市场变化, 及时掌握市场动态、合理控制项目进度、促进销售及资金回笼, 基本完成年初制定的计划目标。全年共实现营业总收入 10,511 万元, 实现净利润 788 万元, 归属于母公司股东的净利润 788 万元, 营业总收入比去年同比增长 33.20%, 归属于母公司股东的净利润比去年减少 7.66%。

基本数据表

每股收益	每股净资产	资产负债率	股东权益比率	流动比率	净资产收益率	加权平均净资产收益率	每股经营活动产生的现金流量净额
0.02 元	2.1676 元	52.87%	47.13%	1.93	1.12%	0.99%	0.2678 元

2、主营业务及其经营状况

公司主要业绩来自控股子公司宜华房产公司及梅州房产公司的主营业务收入即商品房销售：

营业总收入及成本情况表

单位：元

类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	105,009,553.34	63,337,618.24	68,941,821.80	32,036,930.60
其它业务	105,399.66	40,301.70	9,975,779.55	7,398,052.87
合计	105,114,953.00	63,377,919.94	78,917,601.35	39,434,983.47

本年主营业务收入比上年度增长了 52.32%，主营业务成本比上年度增长了 97.70%，因本年收入中有 6,057.18 万元是本年新增同一控制下合并的梅州房产公司在平远县开发楼盘的销售收入，由于受楼盘所在地消费水平及楼市发展状况影响，平远县楼市毛利较低从而影响了本年公司整体的毛利率。

3、资产构成情况

主要资产构成情况

单位：元

资产类别	年末余额	占比	年初余额	占比
存货	1,140,940,532.89	76.57%	995,824,267.59	90.81%
长期股权投资	236,888,800.00	15.90%	750,000.00	0.07%
固定资产	18,633,329.69	1.25%	9,645,776.53	0.88%
在建工程	46,106,646.65	3.09%	40,324,315.49	3.68%
总资产	1,490,036,811.72	100.00%	1,096,639,901.34	100.00%

同比发生变化情况：

(1) 存货年末余额 114,094 万元，同比增加 14,512 万元，主要由报告期内子公司梅州房产公司开发的金色华府一期存房，以及子公司宜华房产公司本年开发的宜诚轩和水岸名都两个楼盘投入的开发成本构成。

(2) 长期股权投资年末余额 23,689 万元，同比增加 23,614 万元，主要是报告期内收购控股股东持有的湘潭房产公司 43% 股权所致。

(3) 固定资产年末余额 1,863 万元，同比增加 899 万元，主要系报告期内购置运输工具及办公设备等。

(4) 在建工程年末余额 4,611 万元，同比增加 578 万元，主要系报告期内莱芜别墅等固定资产的投资形成。

4、主要采用的计量属性：

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

(1) 应收款项

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

(2) 存货

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

B. 取得和发出的计价方法

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

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

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

(3) 投资性房产

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房产采用与公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。

5、费用情况

报告期内公司销售费用、管理费用、财务费用、所得税等数据：

费用情况表

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	同比增减
销售费用	2,667,864.38	2,915,585.12	-8.50%
管理费用	11,535,402.56	14,414,193.25	-19.97%
财务费用	3,180,772.41	71,217.58	4366.27%
所得税费用	5,469,684.66	5,198,319.07	5.22%

报告期内销售费用与上年相比减少 25 万元，下降了 8.5%，主要系本年销售人员减少及销售业绩提成下降所致。管理费用与上年相比减少 288 万元，下降了 19.97%，主要系报告期内会务费、差旅费及其他费用减少所致。财务费用与上年相比增加 311 万元，增长了 4366.27%，主要系本年借款增加相应借款利息增加所致。所得税费用与上年相比增加 27 万元，增长 5.22%，主要系报告期内新增加的子公司梅州房产公司结转收入的所得税增加所致。

6、现金流量表情况

现金流量表情况

单位：元

	项目	本期发生额	上期发生额	同比增减
一	经营活动产生的现金流量净额	86,778,008.22	-126,141,709.50	168.79%
二	投资活动产生的现金流量净额	-190,142,246.21	-50,119,166.99	-279.38%
三	筹资活动产生的现金流量净额	103,715,482.08	62,914,501.90	64.85%
四	汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五	现金及现金等价物增加额	351,244.09	-113,346,374.59	100.31%
	加：期初现金及现金等价物余额	2,396,575.16	115,742,949.75	-97.93%
六	期末现金及现金等价物余额	2,747,819.25	2,396,575.16	14.66%

经营活动产生的现金流量净额增加 21,292 万元，增长 168.79%，主要是报告期内子公司销售收入增加所致。

投资活动产生的现金流量净额减少 14,002 万元，减少 279.38%，主要是报告期内收购控股股东持有的梅州房产公司 100%股权及湘潭房产公司 43%股权，支付收购价款所致。

筹资活动产生的现金流量净额增加 4,080 万元，增长 64.85%，主要系报告期内对外取得借款所致。

7、主要子公司的经营情况及业绩分析

公司主要子公司为宜华房产公司、梅州房产公司及荣信投资公司。宜华房产公司经营范围为：房地产开发、商品房销售；注册资本5,000万元；报告期内实现销售收入4,454万元；报告期末总资产112,535万元；净资产74,894万元。梅州房产公司经营范围为：房地产开发、商品房销售；注册资本6,100万元；报告期内实现销售收入6,057万元；报告期末总资产13,961万元；净资产6,655万元。荣信投资公司经营范围为：以自有资产进行投资；房地产开发、土地开发、路政工程、市政工程；注册资本6,000万元，报告期末总资产15,952万元，净资产6,660万元，报告期内未实现销售。

（二）、对公司未来发展的展望

1、市场环境分析

2011 年中国经济在“十二五”开局年实现平稳着陆，经济稳定增长，但增速有所回落，通胀水平仍然在高位运行，市场环境日趋复杂。受限购、限贷等房地产调控政策影响，主要城市楼市销售萎缩，购房者持续观望。

2012 年，中央经济工作会议提出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”，定调将不放松对房地产业的调控。同时将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，但房地产开发信贷仍将受到限制。虽然对房地产的调控短期内没有放松的可能，但是从长期来看，城市化进程不断推进将为房地产市场提供旺盛需求，短期的调控进一步促进房地产市场健康发展。

公司开发的楼盘主要在汕头、梅州、湘潭等二三线城市，暂时未纳入限购城市之列，购房者大都是居民自住和改善性住房等刚性需求，目前这几个城市房价比较平稳。

2、公司发展战略和经营计划

公司长期的发展战略规划：以住宅类房地产开发为主，立足汕头市，向全国发展，以二、

三线城市为主要市场目标。创新住宅产品、提高住宅质量、开发高性价比的商品住宅，坚持“用心构筑生活”的品牌理念，以实现公司品牌和项目品牌的整合与互动。

2012 年将主要做好以下重点工作：

(1)、加大促销力度，努力促进销售。面对艰难的市场形势，公司将加强对宏观调控政策的动态研究和分析，密切监控市场变化，创新营销手段，根据客户的需求制定具有针对性的营销方案，加速存房销售进度及资金回笼。

(2)、加强项目开发管理力度，保证施工质量和安全，加强成本动态管理，合理控制开发节奏。2012 年将重点推进梅州金色华府项目二期、宜诚大厦项目、汕头水岸名都项目、外砂项目一期的开发。宜诚大厦项目将在 2012 年实现竣工交房，其他项目争取在 2012 年封顶，2013 年中全部竣工交房。

(3)、2012 年，在梅州金色华府一期项目存房销售的基础上，预计汕头宜诚大厦项目及湘潭湘江名城一期项目将在 2012 年底前交房结转收入，2012 年度公司业绩将同比有所增长，预计全年实现净利润 3000 万元以上。

(4)、加大融资力度，创新融资手段，拓宽融资渠道，为公司项目开发提供资金保障。

(5)、推进内控制度的建设工作，提升企业整体管理水平，提高风险管控能力。公司将严格按照制定的《内控规范实施计划及工作方案》执行，完善公司内控制度体系，提高公司的经营管理水平和风险防范能力。

3、开发资金来源

2012 年，公司项目开发资金需求依然比较大，公司将在促进项目销售、加速资金回笼的基础上，积极拓宽融资渠道，必要时向控股股东宜华集团借款，以解决项目开发的资金需求。公司将根据各项目开发进度及销售回笼情况，制定资金计划，确保公司经营健康、稳步发展。

4、风险与对策

(1)、宏观政策风险

2012 年，国家继续坚持房地产调控政策不动摇，对房地产行业的影响将持续。公司将加强对宏观环境的跟踪研究，持续关注货币政策、财政政策和行业政策变化，及时把握市场动向，积极应对宏观经济变化带来的影响。

(2)、市场风险

随着国家对房地产调控政策的进一步深化、落实，市场观望氛围浓厚，房企库存压力加

大，房价也可能面临回调压力，会给公司的销售带来一定的影响，尽管面临严峻的宏观调控政策，但公司将通过采取把握市场需求、合理控制项目进度、加强市场营销等措施规避市场风险。

(3)、经营风险

公司所处的房地产开发行业具有建设周期长、投入资金大，受外部因素影响大等特点，在开发过程中可能会因为某个环节出现问题而导致进度无法按计划完成的情况，将对公司整体经营产生较大影响。

公司经过多年的发展，积累了丰富的开发经验，在设计规划、工程管理、成本管理、营销管理等方面也形成了较完备的制度流程。公司将进一步加强团队建设，提升管理能力，加强质量管理，有效应对公司的各项经营风险。

(4)、财务风险

房地产行业正在经历着深度的调整转型。随着调控持续深入，房地产市场景气度下降，销售萎缩，房地产行业整体融资环境将更为严峻，销售资金回笼难度加大，公司资金状况将面临一定的压力。公司将通过加大营销及资金回笼力度，加强成本控制管理，严格控制费用支出，开源节流，以及积极拓宽融资渠道，降低资金成本，确保公司经营发展的资金需求，防范财务风险。

二、 主营业务分行业、产品情况表

主营业务分行业情况							单位：万元
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)	
房地产开发	10,500.96	6,333.76	39.68%	52.32%	97.70%	-13.85%	
主营业务分产品情况							
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)	
房地产开发	10,500.96	6,333.76	39.68%	52.32%	97.70%	-13.85%	

三、 主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
汕头地区	4,443.77	-35.54%
梅州地区	6,057.18	

四、 募集资金使用情况

报告期内，公司未募集资金。

五、 非募集资金项目情况

报告期内，公司未使用非募集资金。

六、 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据信永中和会计师事务所出具的审计报告，公司 2011 年度归属于母公司所有者的净利润 7,879,774.73 元，报告期末可供分配利润为 58,236,036.57 元，考虑公司项目开发资金的需要，拟不进行利润分配，不实施资本公积金转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	0.00	8,532,990.04	0.00%	50,356,261.84
2009 年	0.00	100,290,303.77	0.00%	42,623,191.10
2008 年	0.00	82,013,951.22	0.00%	-57,667,112.67
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司本报告期内虽有盈利，但公司有多个房产项目正在开发建设中，目前资金需求量较大。	公司未分配利润将用于房产项目的开发投入，为公司股东创造更大的收益。

七、报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

报告期内，公司收购了梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 43%股权，增加了公司的土地储备和提升盈利能力，将公司的房地产开发业务从汕头市本土拓展到省内外的二三线城市。本年主营业务收入比上年度增长了 52.32%，主营业务成本比上年度增长了 97.70%，本年收入中有 6057 万元是本年新增同一控制下合并的梅州市宜华房地产开发有限公司在平远县开发楼盘的销售收入，由于受楼盘所在地消费水平及楼市发展状况影响，平远县楼市毛利较低从而影响了本年公司整体的毛利率。

八、董事会日常工作情况

（一）报告期内公司董事会的会议情况及决议内容

1、公司于 2011 年 4 月 26 日以通讯表决的方式召开第五届董事会第三次会议。会议审议通过了《关于撤回发行股份购买资产暨重大资产重组申报材料的议案》。决议公告于 2011 年 4 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

2、公司于 2011 年 4 月 28 日以现场表决的方式召开第五届董事会第四次会议。会议逐项审议通过了《公司 2010 年年度报告及其摘要》、《公司 2010 年度董事会工作报告》、《公司 2010 年度总经理工作报告》、《公司内部控制自我评价报告》、《公司 2010 年度利润分配方案》、《公司 2010 年度财务决算报告》、《公司 2011 年度财务预算报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《公司 2011 年度第一季度报告》、《关于召开公司 2010 年度股东大会的议案》、《关于聘任谢文贤先生为公司董事会秘书的议案》。决议公告于 2011 年 4 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

3、公司于 2011 年 8 月 25 日以通讯表决的方式召开第五届董事会第五次会议。会议审议通过了《2011 年半年度报告》。

4、公司于 2011 年 10 月 10 日以通讯表决的方式召开第五届董事会第六次会议。会议审议通过了《公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司拟与宜华企业（集团）有限公司签署〈关于返还代垫款的协议〉的议案》。决议公告于 2011 年 10 月 11 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

5、公司于 2011 年 10 月 19 日以通讯表决的方式召开第五届董事会第七次会议。会议审议通过了《2011 年度第三季度报告》。

6、公司于 2011 年 11 月 8 日以现场会议的方式召开第五届董事会第八次会议。会议审议通过了《关于公司向宜华企业（集团）有限公司收购梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权的议案》、审议通过了《关于公司向宜华企业（集团）有限公司收购湘潭宜华房地产开发有限公司 43%股权的议案》。决议公告于 2011 年 11 月 9 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

7、公司于 2011 年 12 月 20 日以通讯表决的方式召开第五届董事会第九次会议。会议审议通过了《关于修订公司有关内幕信息管理制度的议案》、审议通过了《公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司签署〈关于返还代垫款的协议之补充协议〉的议案》。决议公告于 2011 年 12 月 21 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会认真执行股东大会的各项决议。截至报告期末，各项股东大会决议事项均已得到执行和实施。

（三）董事会审计委员会的履职情况

董事会审计委员会严格按照《董事会审计委员会实施细则》和《董事会审计委员会年报工作规程》等相关规定，切实履行各项职责，在公司 2011 年年度财务报告审计的相关工作中，严格按照《审计委员会年报工作规程》中的要求，在年审注册会计师进场前，审计委员会成员与信永中和会计师事务所有限责任公司沟通、协商并制定了 2011 年度财务报告审计工作计划，审阅了公司编制的财务会计报表，并发表了审核意见；在年审注册会计师进场后加强与年审注册会计师的沟通，并审阅了经年审注册会计师出具初步审计意见后的财务会计报表及附注，对其中相关项目分析原因的表述进行交流，形成书面意见。年审注册会计师出具公司年度财务会计报告后，审计委员会对此进行了表决，形成决议后提交董事会审核，确保了公司年度财务报告的真实、准确和完整，同时还对会计师事务所从事公司 2011 年度审计工作进行了总结、对续聘会计师事务所事项进行了表决。

（四）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

根据《薪酬与考核委员会工作细则》及 2011 年度公司经营情况，公司董事会薪酬与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬发放进行了审核，认为 2011 年度公司董事、监事和高级管理人员的薪酬发放符合公司绩效考核指标及相关规定。

（五）、内幕信息知情人管理制度的执行情况

报告期内，为了加强内幕信息的管理，防止内幕交易，公司修订了《内幕知情人管理制

度》，并严格按照相关规定控制内幕信息知情人员的范围，做好内幕信息知情人登记备案工作，并严格要求内幕知情人履行保密义务。经核查，公司未发现有内幕信息知情人在信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也不存在因违反内幕信息及知情人管理制度涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

第八节 重要事项

一、收购资产

1、2011 年 10 月 10 日，公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司（以下简称“宜华房产公司”）与宜华企业(集团)有限公司（以下简称“宜华集团”）签署《关于返还代垫款的协议》，同意按约定由宜华房产公司承接原国有企业广东汕头茶叶进出口公司（以下简称“茶叶公司”）土地资产，用于房地产开发；宜华集团在茶叶公司改制过程中垫付的款项 25,418,737.37 元，由宜华房产公司在本协议签订之日起二个月内返还宜华集团。本次交易已经本公司第五届董事会第六次会议审议通过（详见 2011 年 10 月 11 日披露于局潮资讯网第 14 号公告）。上述资产已过户到子公司宜华房产公司名下。

2、2011 年 11 月 8 日，公司与宜华企业(集团)有限公司（以下简称“宜华集团”）签署《股权收购合同》，公司拟向宜华集团收购其所持有的梅州市宜华房地产开发有限公司（以下简称“梅州项目公司”）100%股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司（以下简称“湘潭项目公司”）43%股权（以下简称“本次交易”），其中收购梅州项目公司 100%股权的交易价格为 10,283.00 万元，收购湘潭项目公司 43%股权的交易价格为 23,613.88 万元。本次交易已经本公司第五届董事会第八次会议审议通过（详见 2011 年 11 月 09 日披露于局潮资讯网第 17 号公告）。上述股权资产已变更到本公司名下。

二、重大担保

本公司子公司广东宜华房地产开发有限公司及梅州市宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止 2011 年 12 月 31 日，累计未解除的担保总额为人民币 11,241.8 万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
广东省宜华木业股份有限公司	0.00	0.00%	8.14	100.00%
合计	0.00	0.00%	8.14	100.00%

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

与年初预计临时披露差异的说明	无
----------------	---

2、关联债权债务往来

报告期内，公司没有关联债权债务往来。

3、大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

报告期内，公司没有大股东及其附属企业非经营性资金占用情况。

四、报告期内，公司没有委托理财

五、承诺事项履行情况

控股股东宜华企业（集团）有限公司在股权分置改革中承诺的追加对价承诺、延长锁定期承诺已经履行完毕，解除同业竞争的承诺正在履行中。为了解除与宜华集团潜在的同业竞

争的问题，2010 年，公司发起了与控股股东宜华集团的重大资产重组事宜，重组方式为向宜华集团发行股份购买其所持有的揭东县宜华房地产开发有限公司 100%股权、梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权、湘潭市宜华房地产开发有限公司 100%股权及汕头市宜东房地产开发有限公司 100%股权。受国家宏观调控影响以及方案、相关报告时效期的影响，2011 年 4 月 26 日经公司董事会第五届第三次会议决定撤销上述议案。2011 年 6 月 13 日公司获得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》[2011]77 号文批准。公司撤回定向增发方案后，公司将通过逐步收购的方式来消除与控股股东宜华集团潜在的同业竞争问题，目前公司已向宜华集团收购其所持有的梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 43%股权。公司将继续采取适当的方式，进一步消除潜在的同业竞争问题。

六、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼仲裁事项。

七、其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、股份质押

(1)、2011 年 12 月 23 日，公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团将其持有本公司无限售条件流通股 2500 万股（占本公司总股本的 7.716%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于 2011 年 12 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记，冻结期限自 2011 年 12 月 22 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见 2011 年 12 月 24 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

(2)、2011 年 12 月 28 日，公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团将其持有本公司无限售条件流通股 2500 万股（占本公司总股本的 7.716%）质押给中诚信托有限公司，并于 2011 年 12 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2011 年 12 月 27 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。至报告日止，宜华集团共持有本公司股份 157,085,616 股，占公司总股本的 48.48%，其中质押股份 15,564 万股，占公司总股本的 99.08%。详见 2011 年 12 月 29 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

2、2010 年 3 月 19 日，本公司 2010 年第二次临时股东大会以现场投票和网络投票相结合的方式，审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合相关法律、

法规规定的议案》以及《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易具体方案的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产合同〉的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署〈发行股份购买资产合同的补充合同〉的议案》三个议案。同意公司以非公开发行的方式，以 7.81 元/股的价格，向宜华集团发行 172,142,719 股本公司股份，用以认购宜华集团所持有的揭东县宜华房地产开发有限公司 100%股权、梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权、湘潭市宜华房地产开发有限公司 100%股权及汕头市宜东房地产开发有限公司 100%股权。由于受国家宏观调控影响以及该议案时效期的影响，2011 年 4 月 26 日经公司董事会第五届第三次会议决定撤销上述议案。2011 年 6 月 13 日公司获得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》[2011]77 号文批准。

3、2010 年 12 月 27 日，公司第五届董事会第二次会议以通讯表决的方式召开，审议通过《关于公司向汕头市中海房地产公司借款不超过 2 亿元人民币的议案》等议案。本期向非金融机构汕头中海房地产开发有限公司共借入 23,805.00 万元，期初借款余额 6,980.00 万元，本期还款 13,200.00 万元，期末余额 17,585.00 万元。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

2011 年 5 月 24 日召开的公司 2010 年年度股东大会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，公司续聘信永中和会计师事务所为本公司 2011 年度审计机构。（相关公告见 2011 年 5 月 25 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的公告）。

信永中和会计师事务所是第五年为本公司提供审计服务。2011 年公司支付给信永中和会计师事务所有限责任公司的审计费用为 45 万元。

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

十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 11 月 15 日	公司	实地调研	中国证券报记者傅豪	了解公司基本的经营情况，公司按相关规定进行了回答。未提供任何书面资料。

十一、报告期末至披露日之间接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年1月1日-2012年4月24日	公司	电话咨询	社会公众投资者	了解公司基本的经营情况，公司按相关规定进行了回答。未提供任何书面资料。

第九节 监事会报告

2011年，监事会严格按照相关规定的要求，认真履行监督职责，通过开展不定期监督检查，监督经营管理情况及公司管理人员履行职责情况；督促公司加强信息披露的管理及内控制度建设，提高公司治理水平，保证信息披露的真实性、准确性、及时性和完整性，维护公司及股东的合法权益。

一、报告期内公司监事会的工作情况

1、公司于2011年4月28日召开第五届监事会第二次会议，审议通过了《公司2010年年度报告及其摘要》、《2011年第一季度报告》《公司2010年度监事会工作报告》、《公司2010年度利润分配方案》、《公司2010年度财务决算报告》、《公司2011年度财务预算报告》、《公司内部控制自我评价报告》。上述公告于2011年4月29日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

2、公司于2011年8月25日召开第五届监事会第三次会议，审议通过了《公司2011年度半年度报告》。《公司2011年半年度报告》于2011年8月26日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

3、公司于2011年10月19日召开第五届监事会第四次会议，审议通过了《公司2011年度第三季度报告》。《公司2011年度第三季度报告》于2011年10月20日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

二、监事会独立意见

1、对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会依据有关法律法规，本着对全体股东负责的态度，履行监事会的监督职能，对公司各方面的依法运作情况进行了监督和检查，认为公司能严格按照《公司法》、《公司章程》以及有关法律、法规依法规范运作，在经营管理、内部控制制度执行、高级管理人员履行职责的情况等方面，没有出现未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司及股

东利益的行为。

2、对检查公司财务状况的独立意见

报告期内，公司监事会对公司财务状况实施了有效的监督和检查，认为公司财务运作规范，财务部门所编制的财务报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况、经营成果及现金流量情况，符合《企业会计准则》和《企业会计制度》。

3、对公司募集资金的独立意见

报告期内，公司不存在募集资金情况。

4、对公司收购资产的独立意见

报告期内，为了消除与控股股东宜华集团潜在的同业竞争，公司向宜华集团收购其所持有的梅州市宜华房地产开发有限公司 100%股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 43%股权、交易价格合理，并已按照相关规定履行信息披露义务，没有损害部分股东特别是中小股东权益或造成公司资产流失的行为。

5、对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司基于发展的需要，与控股股东宜华集团发生以下 2 笔关联交易：

(1)、2011 年 10 月 10 日，公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司（以下简称“宜华房产公司”）与宜华企业(集团)有限公司（以下简称“宜华集团”）签署《关于返还代垫款的协议》，同意按约定由宜华房产公司承接原国有企业广东汕头茶叶进出口公司（以下简称“茶叶公司”）土地资产，用于房地产开发；宜华集团在茶叶公司改制过程中垫付的款项 25,418,737.37 元，由宜华房产公司在本协议签订之日起二个月内返还宜华集团。本次交易已经本公司第五届董事会第六次会议审议通过。上述资产已过户到子公司宜华房产公司名下。

(2)、2011 年 11 月 8 日，公司与宜华集团签署《股权收购合同》，公司拟向宜华集团收购其所持有的梅州市宜华房地产开发有限公司（以下简称“梅州项目公司”）100%股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司（以下简称“湘潭项目公司”）43%股权（以下简称“本次交易”），其中收购梅州项目公司 100%股权的交易价格为 10,283.00 万元，收购湘潭项目公司 43%股权的交易价格为 23,613.88 万元。本次交易已经本公司第五届董事会第八次会议审议通过，上述股权资产已变更到本公司名下。

监事会认为，公司关联交易是在遵循公开、公平、公正的原则下进行的，执行了关联董事和关联股东回避表决制度，关联交易的表决程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及公司章程的规定，没有发现关联交易损害到公司和其他股东的利益。

6、对公司内部控制自我评价的意见

公司监事会经审核公司董事会出具的《内部控制自我评价报告》，并详细了解了公司各项内部控制制度的执行情况，认为：2011 年公司不断完善各项内部控制制度，现行的内部控制体系已经较为完整、合理、有效。各项制度均得到了充分有效的实施，能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，保证了公司业务活动的正常进行及资产的安全、完整和有效使用。内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制的执行及监督充分有效。2011 年，公司未有违反深圳证券交易所《主板上市公司规范运作指引》及公司内部控制制度的情形发生。

综上，全体监事一致认为：公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

第十节财务报告

审计报告

XYZH/2011GZA2044

宜华地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的宜华地产股份有限公司（以下简称宜华地产公司）合并及母公司财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表，2011 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宜华地产公司管理层的责任，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宜华地产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，公允反映了宜华地产公司 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。

信永中和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：唐 玲

中国注册会计师：陈锦棋

中国 北京

二〇一二年四月二十四日

二、经审计的财务报表及其附注

合并资产负债表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	2,747,819.25	484,258.13	2,396,575.16	120,684.52
应收票据				
应收账款	8,883,803.20		254,038.60	
预付款项	14,132,954.83	693,900.00	40,791,472.45	390,000.00
应收利息	1,401,775.00			
应收股利				
其他应收款	17,875,621.98	71,553,145.70	3,153,023.25	80,876,308.23
存货	1,140,940,532.89		995,824,267.59	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,185,982,507.15	72,731,303.83	1,042,419,377.05	81,386,992.75
非流动资产：				
长期股权投资	236,888,800.00	745,117,713.26	750,000.00	452,283,552.09
投资性房地产			776,404.57	
固定资产	18,633,329.69	4,698.40	9,645,776.53	5,975.20
在建工程	46,106,646.65		40,324,315.49	
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	58,194.50		83,886.50	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,367,333.73		2,640,141.20	2,118,599.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	304,054,304.57	745,122,411.66	54,220,524.29	454,408,126.66
资产总计	1,490,036,811.72	817,853,715.49	1,096,639,901.34	535,795,119.41

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

合并资产负债表（续）

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	100,850,000.00	100,850,000.00		
应付账款	85,116,717.00	210,000.00	36,228,546.13	
预收款项	14,649,574.70		17,857,483.56	
应付职工薪酬	768,497.28	166,328.70	699,143.24	131,443.54
应交税费	26,447,483.98	19,330.58	20,110,471.44	11,974.40
应付利息	2,553,792.18	2,553,792.18	27,074.87	27,074.87
其他应付款	359,737,054.58	334,144,753.48	33,625,441.49	98,296,717.00
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00	25,000,000.00		
流动负债合计	615,123,119.72	462,944,204.94	108,548,160.73	98,467,209.81
非流动负债：				
长期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	69,800,000.00	69,800,000.00
递延所得税负债	122,617,182.47		122,729,617.36	
非流动负债合计	172,617,182.47	50,000,000.00	192,529,617.36	69,800,000.00
负债合计	787,740,302.19	512,944,204.94	301,077,778.09	168,267,209.81
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	302,518,423.41	279,968,572.06	403,663,811.86	324,418,599.34
减：库存股				
盈余公积	17,542,049.55	11,401,374.85	17,542,049.55	11,401,374.85
一般风险准备				
未分配利润	58,236,036.57	-310,460,436.36	50,356,261.84	-292,292,064.59
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	702,296,509.53	304,909,510.55	795,562,123.25	367,527,909.60
少数股东权益				
所有者权益合计	702,296,509.53	304,909,510.55	795,562,123.25	367,527,909.60
负债和所有者权益总计	1,490,036,811.72	817,853,715.49	1,096,639,901.34	535,795,119.41

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

合并利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	105,114,953.00		78,917,601.35	
其中：营业收入	105,114,953.00		78,917,601.35	
二、营业总成本	91,993,205.32	16,055,806.40	64,378,003.35	10,594,139.23
其中：营业成本	63,377,919.94		39,434,983.47	
营业税金及附加	10,074,682.25		4,895,680.25	
销售费用	2,667,864.38	127,208.80	2,915,585.12	
管理费用	11,535,402.56	3,981,671.53	14,414,193.25	3,911,754.50
财务费用	3,180,772.41	3,023,869.47	71,217.58	422,622.83
资产减值损失	1,156,563.78	8,923,056.60	2,646,343.68	6,259,761.90
加：投资收益				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,121,747.68	-16,055,806.40	14,539,598.00	-10,594,139.23
加：营业外收入	574,051.71	6,034.00	4,814.08	
减：营业外支出	346,340.00		813,102.97	603,140.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,349,459.39	-16,049,772.40	13,731,309.11	-11,197,279.51
减：所得税费用	5,469,684.66	2,118,599.37	5,198,319.07	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,879,774.73	-18,168,371.77	8,532,990.04	-11,197,279.51
归属于母公司所有者的净利润	7,879,774.73	-18,168,371.77	8,532,990.04	-11,197,279.51
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.02		0.03	
（二）稀释每股收益	0.02		0.03	
七、其他综合收益	1,684,611.55	1,684,611.55		
八、综合收益总额	9,564,386.28	-16,483,760.22	8,532,990.04	-11,197,279.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,564,386.28	-16,483,760.22	8,532,990.04	-11,197,279.51
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

合并现金流量表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	240,728,392.97		63,073,533.33	
收到其他与经营活动有关的现金	9,994,324.04	73,702,352.20	59,073,625.37	330.60
经营活动现金流入小计	250,722,717.01	73,702,352.20	122,147,158.70	330.60
购买商品、接受劳务支付的现金	132,185,043.60		57,966,558.71	
支付给职工以及为职工支付的现金	6,953,754.62	2,164,020.42	6,293,167.93	1,802,570.76
支付的各项税费	14,490,957.01		78,260,885.18	
支付其他与经营活动有关的现金	10,314,953.56	1,712,252.25	105,768,256.38	59,994,423.10
经营活动现金流出小计	163,944,708.79	3,876,272.67	248,288,868.20	61,796,993.86
经营活动产生的现金流量净额	86,778,008.22	69,826,079.53	-126,141,709.50	-61,796,663.26
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,268,158.21	303,900.00	42,798,592.74	396,720.00
投资支付的现金	172,874,088.00	172,874,088.00	7,320,574.25	7,320,574.25
投资活动现金流出小计	190,142,246.21	173,177,988.00	50,119,166.99	7,717,294.25
投资活动产生的现金流量净额	-190,142,246.21	-173,177,988.00	-50,119,166.99	-7,717,294.25
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	238,050,000.00	238,050,000.00	80,500,000.00	80,500,000.00
筹资活动现金流入小计	238,050,000.00	238,050,000.00	80,500,000.00	80,500,000.00
偿还债务支付的现金	132,000,000.00	132,000,000.00	17,192,407.69	10,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,334,517.92	2,334,517.92	393,090.41	393,090.41
筹资活动现金流出小计	134,334,517.92	134,334,517.92	17,585,498.10	11,093,090.41
筹资活动产生的现金流量净额	103,715,482.08	103,715,482.08	62,914,501.90	69,406,909.59
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	351,244.09	363,573.61	-113,346,374.59	-107,047.92
加：期初现金及现金等价物余额	2,396,575.16	120,684.52	115,742,949.75	227,732.44
六、期末现金及现金等价物余额	2,747,819.25	484,258.13	2,396,575.16	120,684.52

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

合并所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2011 年度

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	324,000,000.00	403,663,811.86			17,542,049.55		50,356,261.8			795,562,123.25
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	324,000,000.00	403,663,811.86			17,542,049.55		50,356,261.8			795,562,123.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-101,145,388.45					7,879,774.73			-93,265,613.72
（一）净利润							7,879,774.73			7,879,774.73
（二）其他综合收益		1,684,611.55								1,684,611.55
上述（一）和（二）小计		1,684,611.55					7,879,774.73			9,564,386.28
（三）所有者投入和减少资本		-102,830,000.00								-102,830,000.00
1. 所有者投入资本		-102,830,000.00								-102,830,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	324,000,000.00	302,518,423.41			17,542,049.55		58,236,036.5			702,296,509.53

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：宜华地产股份有限公司

2011 年度

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	324,000,000.00	403,663,811.86			17,542,049.55		41,823,271.8			787,029,133.21
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	324,000,000.00	403,663,811.86			17,542,049.55		41,823,271.8			787,029,133.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填							8,532,990.04			8,532,990.04
（一）净利润							8,532,990.04			8,532,990.04
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							8,532,990.04			8,532,990.04
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	324,000,000.00	403,663,811.86			17,542,049.55		50,356,261.8			795,562,123.25

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

合并母公司所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2011 年度

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-292,292,064.59	367,527,909.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-292,292,064.59	367,527,909.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号		-44,450,027.28					-18,168,371.77	-62,618,399.05
（一）净利润							-18,168,371.77	-18,168,371.77
（二）其他综合收益		1,684,611.55						1,684,611.55
上述（一）和（二）小计		1,684,611.55					-18,168,371.77	-16,483,760.22
（三）所有者投入和减少资本		-46,134,638.83						-46,134,638.83
1. 所有者投入资本		-46,134,638.83						-46,134,638.83
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	324,000,000.00	279,968,572.06			11,401,374.85		-310,460,436.36	304,909,510.55

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

合并母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：宜华地产股份有限公司

2011 年度

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-281,094,785.08	378,725,189.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号							-11,197,279.51	-11,197,279.51
（一）净利润							-11,197,279.51	-11,197,279.51
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-11,197,279.51	-11,197,279.51
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85		-292,292,064.59	367,527,909.60

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

一、公司的基本情况

1. 公司的历史沿革

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

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

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

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

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

企业法人营业执照。

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

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

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

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司总股本为 32,400 万股，全部为无限售条件股份。

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

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

2. 公司注册地址：广东省汕头市澄海区文冠路北侧。
3. 法定代表人：刘绍生。
4. 公司经营范围：房地产开发与销售、经营、租赁；房屋工程设计、楼宇维修和拆迁；

道路与土方工程施工；冷气工程及管道安装；对外投资；项目投资；资本经营管理和咨询（以上需持有资质经营的凭资质证书经营）。

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

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

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

4. 现金及现金等价物

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

5. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

(2) 外币财务报表的折算

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

6. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（2）金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

7. 应收款项坏账准备

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

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

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

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

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

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

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

8. 存货

(1) 存货的分类

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

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

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

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

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

(2) 取得和发出的计价方法

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

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的公允价值为基础确定其入账价

值。

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

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

9. 长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 投资性房地产

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

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采

用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

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

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

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

11. 固定资产

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

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

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

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

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

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

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

12. 在建工程

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

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

13. 借款费用

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

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

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

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

14. 无形资产

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

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

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

15. 研究与开发

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

16. 非金融长期资产减值

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

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

出现减值的迹象如下：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

17. 商誉

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

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

18. 长期待摊费用

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

19. 职工薪酬

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

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

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

20. 股份支付

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

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

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

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

21. 权益工具

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

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

22. 预计负债

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

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

23. 收入确认原则

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

(1) 本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

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

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

其中房地产商品房的销售按下列方法确定：

①商品房已完工，达到可移交状态，符合销售合同约定交付条件并履行了交付手续。

②商品房买卖合同已签订。

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

④房屋的建筑成本能够可靠地计量。

24. 建造合同

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

建造合同的结果不能可靠地估计时，如果合同成本能够收回的，合同收入根据能够

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

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

25. 政府补助

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

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

26. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

27. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两

者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

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

28. 所得税的会计核算

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

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

29. 分部信息

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

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

30. 终止经营

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

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

31. 金融资产转移和非金融资产证券化业务的会计处理方法

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

32. 套期业务的处理方法

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

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

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

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

(4) 套期有效性能够可靠地计量；

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

本公司以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分

析法（回归分析法）作套期有效性回顾性评价。

33. 企业合并

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

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

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

34. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

（2）合并财务报表所采用的会计方法

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

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

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

五、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本期无会计政策和会计估计变更以及前期差错更正事项。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售应税产品	17%
营业税	销售不动产、提供应税劳务	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税	7%、5%（注 1）
企业所得税	应纳税所得额	25%（注 2）
教育费附加	应交增值税、营业税	3%
地方教育附加	应交增值税、营业税	2%
堤围防护费	营业收入	0.1%、0.13%（注 3）
土地增值税	商品房销售收入	按超率累进税率 30%-60%（注 4）

其他按国家有关税法和当地相关规定执行

注 1：本公司之子公司梅州市宜华房地产开发有限公司执行 5%税率；本公司及其他子公司执行 7%的税率。

注 2：本公司之子公司梅州市宜华房地产开发有限公司的预收房款按 10%利润率计算应税所得额后按 25%企业所得税率预征；本公司及其他子公司则执行 15%的利润率。

注 3：子公司广东宜华房地产开发有限公司本期销售的宜悦雅轩堤围防护费计缴比例为 0.10%，其他销售楼盘及梅州市宜华房地产开发有限公司堤围防护费计缴比例为 0.13%。

注 4：子公司广东宜华房地产开发有限公司及汕头市荣信投资有限公司、梅州市宜华房地产开发有限公司的土地增值税实行按收入预征方式缴纳，销售的宜悦雅轩的预征比例为销售收入的 2%；其他销售楼盘的预征比例本年 4 月及之前为销售收入的 1.5%，4 月之后为销售收入的 2%；子公司梅州市宜华房地产开发有限公司销售的车位及商铺按销售收入的 2.5%预征，其他房产销售收入按销售收入的 2%预征。汕头市荣信投资有限公司至本期末尚未发生预征土地增值税纳税事项。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
同一控制下企业合并取得的子公司													
二级子公司													
梅州市宜华房地产开发有限公司	有限责任	梅州	房地产开发	6,100	房地产开发经营；销售金属材料、建筑材料、化工产品（不含危险品）	10,283.00		100	100	是			
非同一控制下企业合并取得的子公司													
二级子公司													
广东宜华房地产开发有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	5,000	房地产经营、房屋租赁代理、楼宇维修，	39,162.36		100	100	是			

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
					市政道路建设;销售:金属材料、化工产品(不含危险品)								
汕头市荣信投资有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	6,000	以自有资产进行投;房地产开发、土地开发、路政工程、市政工程。(凡涉专项规定持专批证件方可经营)	6,066		100	100	是			

(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本年度无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(三) 本年合并财务报表合并范围的变动

1. 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润
梅州宜华房地产开发有限公司	本期同一控制下合并取得子公司	100%	66,553,921.35	7,798,265.51

本年度除上述同一控制下合并梅州市宜华房地产开发有限公司,并按相关会计准则要求对合并财务报表的期初数进行调整,同时对比较报表的相关项目进行调整外,未发生合并财务报表合并范围变动情况。

(四) 本年发生的企业合并

1. 通过同一控制下企业合并取得的子公司的情况

序号	子公司名称	注册地	注册资本	投资金额	持股比例 (%)	经营范围
1	梅州市宜华房地产开发有限公司	梅州	6,100.00 万元	10,283.00 万元	100	房地产开发经营;销售金属材料、建筑材料、化工产品(不含危险品)

(1) 子公司的发展过程、合并过程及合并前后的股权结构及股东名称,主营业务等情况:

梅州市宜华房地产开发有限公司由宜华企业(集团)有限公司出资人民币 1000 万元组建而成,于 2007 年 4 月 24 日,取得平远县工商行政管理局核发的注册号为 4414261001278 的《企业法人营业执照》。

2008 年 1 月 13 日及 2009 年 7 月 20 日,由宜华企业(集团)有限公司分别增资 2,600 万元和 2500 万元,增资后注册资本和实收资本均为 6,100 万元。

2011 年 11 月 8 日,本公司与宜华企业(集团)有限公司签订《股权收购合同》;2011

年 12 月 2 日，本公司临时股东会决议通过向宜华企业（集团）有限公司收购梅州市宜华房地产开发有限公司 100% 股权的议案。

2011 年 12 月 22 日，梅州市宜华房地产开发有限公司办理完工商变更登记手续，营业执照号变更为 44142600001612。

梅州市宜华房地产开发有限公司主营业务为房地产开发。

(2) 属于同一控制下企业合并的判断依据及同一控制的实际控制人说明：

由于梅州市宜华房地产开发有限公司与本公司合并前同受宜华企业（集团）有限公司控制，按企业合并会计准则相关同一控制的判断标准，本年度发生的该合并为同一控制下的合并。同一控制的实际控制人为宜华企业（集团）有限公司。

(3) 合并日的确定依据及会计处理方法：

本公司与宜华企业（集团）有限公司于 2011 年 11 月 8 日签订《股权收购合同》，合同约定的生效条件是经本公司股东大会决议通过后立即生效，2011 年 12 月 2 日本公司临时股东会决议通过本收购议案，故本次同一控制下合并的合并日确定为 2011 年 12 月 2 日。

会计处理方法：以 2011 年 11 月 30 日梅州市宜华房地产开发有限公司的账面净资产 5,669.54 万元做为合并日的对梅州宜华长期投资的初始投资成本，协议约定的转让价款 10,283 万元与其差额 4,613.46 万元冲减本公司资本公积（股本溢价）。

(4) 被合并方的基本财务情况（单位：人民币万元）

项目	2011 年 11 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
	2011 年 1 月 1 日-11 月 30 日	2010 年 1 月 1 日-12 月 31 日
资产总额	11,476.97	6,522.25
负债总额	5,807.43	646.68
所有者权益	5,669.54	5,875.57
营业收入	0.00	0.00
净利润	-206.03	-144.44
经营活动现金流量净额	-7.62	34.32
净现金流量	-8.17	27.67

(五) 在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对以前年度非同一控制下取得子公司的财务报表进行调整的项目

具体调整项目如下：

调整项目	期末调整前账面价值	期末调整后账面价值	调整金额
------	-----------	-----------	------

1. 对子公司宜华房产调整(2007年资产置换时换入资产)			
宜馨花园一期	285,878.18	131,134.40	-154,743.78
宜景轩商住楼	79,346.60	55,263.74	-24,082.86
宜馨花园二期	1,914,894.13	621,928.89	-1,292,965.24
宜居华庭	371,573.31	289,771.35	-81,801.96
宜都帝景		3,629.12	3,629.12
宜悦雅轩	340,974.50	346,122.94	5,148.44
宜嘉名都	1,146,215.16	1,157,612.87	11,397.71
开发产品小计	4,138,881.88	2,605,463.31	-1,533,418.57
外砂商住区地块	207,205,622.02	691,414,027.45	484,208,405.43
拟开发产品小计	207,205,622.02	691,414,027.45	484,208,405.43
投资性房地产			
宜华房产小计	211,344,503.90	694,019,490.76	482,674,986.86
递延所得税负债			120,577,309.88
2.对子公司荣信投资的调整(2009年收购)			
龙凤园 11 栋别墅	4,805,214.38	5,338,907.37	533,692.99
鮀浦蓬洲村龙泉岩前 B 地块	146,543,431.18	154,169,228.55	7,625,797.37
荣信投资调整小计	151,348,645.56	159,508,135.92	8,159,490.36
递延所得税负债		2,039,872.59	2,039,872.59
调整合计			490,834,477.22
递延所得税负债合计			122,617,182.47

八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2011 年 1 月 1 日，“年末”系指 2011 年 12 月 31 日，“本年”系指 2011 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2010 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末金额			年初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金						
人民币	1,082,091.39	1.00	1,082,091.39	283,213.85	1.00	283,213.85
银行存款						
人民币	1,665,727.86	1.00	1,665,727.86	2,113,361.31	1.00	2,113,361.31

合计	2,747,819.25		2,747,819.25	2,396,575.16		2,396,575.16
----	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

注：本项目年末余额中无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项

2. 应收账款

(1) 应收账款风险分类

项目	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收款								
账龄组合	9,158,560.00	100	274,756.80	100	281,380.00	100	27,341.40	100
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	9,158,560.00	100	274,756.80	100	281,380.00	100	27,341.40	100

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	9,158,560.00	3	274,756.80	11,380.00	3	341.40
1-2 年				270,000.00	10	27,000.00

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
合计	9,158,560.00	—	274,756.80	281,380.00	—	27,341.40

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

(3) 本项目年末余额比上年增加3397.03%，主要系子公司梅州宜华房产有限公司本期新开楼盘金色华府一期销售，已办妥按揭但银行款项暂未到账所致。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,008,111.98	92.04	38,638,091.45	94.72
1—2 年	503,588.75	3.56	2,153,381.00	5.28
2—3 年	621,254.10	4.40		
3 年以上				
合计	14,132,954.83	100.00	40,791,472.45	100.00

注 1：本项目年末余额比上年减少 65.35%，主要系结算结转所致。

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
平远县木器家私厂破产管理人	非关联方	2,865,220.00	1 年以内	预付购地款
平远县橡胶塑料厂破产管理人	非关联方	2,663,180.00	1 年以内	预付购地款
汕头市达濠建筑总公司	非关联方	2,453,000.00	1 年以内	预付工程款
平远县医疗健身器械厂破产管理人	非关联方	1,957,530.00	1 年以内	预付购地款
益玛信息技术(上海)	非关联方	693,900.00	1-2 年	软件开发未完成

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
有限公司				
合计		10,632,830.00		

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

4. 应收利息

(1) 应收利息明细

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
应收平远金叶发展有限公司暂借款利息		1,401,775.00		1,401,775.00
合计		1,401,775.00		1,401,775.00

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	21,065,992.99	82.03	3,190,371.01	40.88	5,434,245.88	54.08	2,281,222.63	33.08
组合小计	21,065,992.99	82.03	3,190,371.01	40.88	5,434,245.88	54.08	2,281,222.63	33.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他	4,613,906.00	17.97	4,613,906.00	59.12	4,613,906.00	45.92	4,613,906.00	66.92

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
应收款								
合计	25,679,898.99	100.00	7,804,277.01	100.00	10,048,151.88	100.00	6,895,128.63	100.00

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	17,685,880.53	3.00	530,576.42	1,930,867.72	3.00	60,615.15
1-2 年	233,104.14	10.00	23,310.41	65,139.28	10.00	6,533.50
2-3 年	46,858.00	20.00	9,371.60	924,860.40	20.00	184,972.08
3-4 年	733,227.70	40.00	293,291.08	165,505.59	40.00	66,202.24
4-5 年	165,505.59	80.00	132,404.47	1,924,866.08	80.00	1,539,892.85
5 年以上	2,201,417.03	100.00	2,201,417.03	423,006.81	100.00	423,006.81
合计	21,065,992.99		3,190,371.01	5,434,245.88		2,281,222.63

2) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

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

(2) 本项目年末金额中不含持本公司（或本集团）5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 其他应收款金额期末大额情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
平远金叶发展有限公司	非关联方	15,000,000.00	1 年以内	58.41	暂借款*

汕特鸿基实业公司	非关联方	4,613,906.00	5 年以上	17.97	往来款
合计		19,613,906.00			

注：子公司梅州市宜华房地产开发有限公司所开发楼盘周围的市政公用设施（两园两路）总造价人民币 2500 万元，公司须借人民币 2000 万元给平远县县政府，此款用于县政府在项目用地范围内及“两园两路”的征地拆迁、资产处置、企业转制及收回、补偿、安置等费用，该笔暂借款由平远金叶发展有限公司与公司签订借款合同，分四年归还，利息按银行基准利率计，分期还本付息，本期归还本金 500 万元，支付利息 439,487.67 元。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	52,574,222.22	39,305.98	52,534,916.24	28,061,697.49	878,356.93	27,183,340.56
在建开发产品	168,607,258.38		168,607,258.38	70,123,726.49		70,123,726.49
拟开发产品	919,798,358.27		919,798,358.27	898,517,200.54		898,517,200.54
合计	1,140,979,838.87	39,305.98	1,140,940,532.89	996,702,624.52	878,356.93	995,824,267.59

注：本项目年末金额中不含有借款费用资本化金额，不存在已被抵押、冻结的存货。

(2) 存货跌价准备

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
已完工开发产品：					
宜景轩	39,305.98				39,305.98
宏光大厦	839,050.95			839,050.95	
合计	878,356.93			839,050.95	39,305.98

(3) 存货明细

1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	跌价准备
宜馨花园一期	2003年	131,134.40	577,998.49	577,998.49	131,134.40	
宜馨花园二期	2005年	621,928.89			621,928.89	
宜景轩	2004年	55,263.74			55,263.74	39,305.98
宜居华庭	2006年	829,761.88		539,990.53	289,771.35	
宜都帝景	2007年	1,248,503.69	186,435.23	1,431,309.80	3,629.12	
宜悦雅轩	2008年	403,876.88		57,753.94	346,122.94	
宜嘉名都	2008年	12,011,284.85		10,853,671.98	1,157,612.87	
宏光大厦	2009年 购入	12,759,943.16		7,697,185.80	5,062,757.36	
金色华府一期	2011年 12月		87,924,760.20	43,018,758.65	44,906,001.55	
合计		28,061,697.49	88,689,193.92	64,176,669.19	52,574,222.22	39,305.98

注 1: 本年已完工开发产品的年末余额较年初余额增加 87.35%，主要原因系子公司梅州市宜华房地产开发有限公司本年金色华府一期竣工并已开盘销售。

注 2: 宜馨花园一期、宜都帝景本年增加金额，主要为投资性出租铺面转为用于出售的开发产品。

2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	备注
宜诚大厦(工行老址)	2011/03	2012/11	20,160,000.00	77,257.61	12,526,805.98	
粮食大厦				17,319,912.00	17,683,913.41	注1
黄山路 59 号 301-302 房				4,140,908.50	4,140,908.50	
濠江区海旁路 101 号				2,420,925.09	2,420,925.09	

项目 名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	备注
之六 6-8 层						
华山路粤通大厦（北座）第四层				3,726,276.00	3,726,276.00	
艺都大剧院健身中心				7,626,419.50	7,793,844.73	注1
银信大厦 701 房				742,028.00	742,028.00	
黄河路 25 号后楼全座（友力大厦）				9,805,213.17	9,805,213.17	
水岸名都（茶叶厂项目）	2011/02	2013/06	525,880,000.00		80,249,368.50	
龙凤园 11 幢别墅				5,338,907.37	5,338,907.37	
金色华府一期	2010/08	2011/12	86,477,600.00	11,981,761.12		
金色华府三期	2011/04	2012/03	113,461,500.00	6,944,118.13	24,179,067.63	
合计			745,979,100.00	70,123,726.49	168,607,258.38	

注 1：上年末在建开发产品中尚未办妥产权过户手续的粮食大厦，本年已过户至本公司名下，艺都大剧院健身中心的产权过户手续还在办理中。

注 2：本年在建开发产品的年末余额较年初余额增加 140.44%，主要原因系子公司广东宜华房地产开发有限公司本年新增宜诚轩和水岸名都两个开发楼盘增加的开发成本。

3) 拟开发产品

项目 名称	预计开 工时间	预计竣 工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准 备
外砂工贸区	2011/05	2017/12	3,163,810,000.00	690,413,027.45	691,414,027.45	
鲇浦蓬洲村龙泉岩前 B 地块	正在规划			153,154,924.70	154,169,228.55	
莱芜环岛西路 12.5 亩	正在规划			6,509,320.96	9,399,184.56	
莱芜古堡 6.674 亩	正在规划			2,972,789.00	3,008,385.80	
凯澄浴场	正在规划				8,517,547.68	
花园广场	正在规划				7,218,046.40	
金色华府二期	2012/05	2013/11	249,010,000.00	45,467,138.43	46,071,937.83	
金色华府四期	2016/03	2017/09	275,170,000.00			

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
合计			3,687,990,000.00	898,517,200.54	919,798,358.27	

(5) 通过非同一控制合并取得的子公司的存货期末已按公允价值进行了调整，详见附注七(五)。

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	750,000.00	750,000.00
按权益法核算的长期股权投资	236,736,643.07	597,843.07
长期股权投资合计	237,486,643.07	1,347,843.07
减：长期股权投资减值准备	597,843.07	597,843.07
长期股权投资价值	236,888,800.00	750,000.00

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
汕头市宜华物业管理有限公司	15.00	15.00	750,000.00	750,000.00			750,000.00	
小计			750,000.00	750,000.00			750,000.00	
权益法核算								
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97	49.97	5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
湘潭市宜华房地产开发有限公司	43.00	43.00	236,138,800.00		236,138,800.00		236,138,800.00	
小计			241,441,800.00	597,843.07	236,138,800.00		236,736,643.07	
合计			242,191,800.00	1,347,843.07	236,138,800.00		237,486,643.07	

(3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97	49.97	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99		
湘潭市宜华房地产开发有限公司	43.00	43.00	662,868,321.10	255,367,362.94	407,501,018.16		-8,482,935.81
合计			664,357,197.01	255,659,774.86	408,697,422.15		-8,482,935.81

(4) 长期股权投资减值准备

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

8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
原价	12,405,044.82	11,183,664.00			23,588,708.82
房屋建筑物	6,659,136.11				6,659,136.11
办公设备	1,721,135.71		149,784.00		1,870,919.71
运输设备	4,024,773.00		11,033,880.00		15,058,653.00
累计折旧	2,759,268.29	本期新增	本期计提		4,955,379.13
房屋建筑物	547,253.97		213,286.68		760,540.65
办公设备	800,824.84	16,372.28	285,268.17		1,102,465.29
运输设备	1,411,189.48	1,080,284.49	600,899.22		3,092,373.19
减值准备					
房屋建筑物					
办公设备					
运输设备					
账面价值	9,645,776.53				18,633,329.69
房屋建筑物	6,111,882.14				5,898,595.46
办公设备	920,310.87				768,454.42
运输设备	2,613,583.52				11,966,279.81

注:本年增加的固定资产中,由在建工程转入的金额为 0.00 元。本年增加的累计折旧中,本年新增固定资产计提的折旧为 1,096,656.77 元。

9. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
宜都办公楼	755,981.97		755,981.97	618,103.30		618,103.30
莱芜别墅	45,350,664.68		45,350,664.68	39,706,212.19		39,706,212.19
合计	46,106,646.65		46,106,646.65	40,324,315.49		40,324,315.49

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转入固定资产	其他减少	
莱芜别墅	39,706,212.19	5,644,452.49			45,350,664.68
合计	39,706,212.19	5,644,452.49			45,350,664.68

(续表)

工程名称	预算数	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
莱芜别墅	4,265.23	106.33%	已基本完工				自筹
合计	4,265.23						

注: 与该项资产有关的土地使用证已取得, 但建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证等还在办理中, 预计在 2012 年内办妥上述手续并取得产权证。

10. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	138,650.00	2,000.00		140,650.00
办公软件	138,650.00	2,000.00		140,650.00
累计摊销	54,763.50	27,692.00		82,455.50
办公软件	54,763.50	27,692.00		82,455.50
账面净值	83,886.50			58,194.50

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
办公软件	83,886.50			58,194.50
减值准备				
办公软件				
账面价值	83,886.50			58,194.50
办公软件	83,886.50			58,194.50

11. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产		
资产减值准备	2,029,566.12	1,944,034.30
预收销售房款	337,767.61	696,106.90
合计	2,367,333.73	2,640,141.20
递延所得税负债		
非同一控制下合并公允价值调整被合并企业资产所产生的递延所得税负债	122,617,182.47	122,729,617.36
合计	122,617,182.47	122,729,617.36

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
资产减值准备	8,118,264.48
预收销售房款	1,351,070.44
合计	9,469,334.92

12. 资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	6,922,470.03	1,156,563.78			8,079,033.81
存货跌价准备	878,356.93			839,050.95	39,305.98
长期股权投资减值准备	597,843.07				597,843.07

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
合计	8,398,670.03	1,156,563.78		839,050.95	8,716,182.86

13. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
信用借款	100,850,000.00	
合计	100,850,000.00	

(2) 本项目年末金额中无已到期未偿还短期借款。

(3) 资产负债表日后已偿还金额为 3,800,000.00 元。

14. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	85,116,717.00	36,228,546.13
其中：1 年以上	27,916,305.80	35,248,803.95

注 1：年末 1 年以上的应付账款 27,916,305.80 元，主要系未决算的暂估工程款。

注 2：本项目年末比年初增加 134.94%，主要系本期在建开发楼盘增加，开发应支付的工程款相应增加所致。

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

15. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
合计	14,649,574.70	17,857,483.56

项目	年末金额	年初金额
其中：1 年以上	2,389,309.63	4,523,552.32

注：账龄超过 1 年的大额预收款项主要系预收宏光大厦的车位款，未结转原因为：地下室原为一个产权证，需对其进行分割为各个小车位的产权，目前分割后产权证尚在办理中。

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

16. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工资、奖金、津贴和补贴	449,362.54	5,472,765.23	5,421,123.07	501,004.70
职工福利费		635,308.99	635,308.99	
社会保险费	1,302.00	34,640.63	35,942.63	
其中：医疗保险费		3,025.44	3,025.44	
基本养老保险费	1,302.00	28,140.92	29,442.92	
失业保险费		1,768.45	1,768.45	
工伤保险费		876.88	876.88	
生育保险费		828.94	828.94	
住房公积金				
工会经费和职工教育经费	248,478.70	909,297.19	890,283.31	267,492.58
非货币性福利				
辞退福利				
其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	699,143.24	7,052,012.04	6,982,658.00	768,497.28

17. 应交税费

项目	年末金额	年初金额
营业税	6,945,590.82	5,501,880.50
企业所得税	11,515,841.95	12,737,024.02
个人所得税	34,440.68	26,210.17
土地增值税	5,404,537.70	1,298,003.99
城市维护建设税	374,220.83	344,193.85
房产税	31,013.61	20,670.20
土地使用税	1,819,365.15	
教育费附加	222,035.30	181,152.00

地方教育费附加	33,892.11	
堤围防护费	34,863.25	1,293.96
印花税	31,682.58	42.75
合计	26,447,483.98	20,110,471.44

18. 应付利息

项目	年末金额	年初金额
应付汕头市中海房地产公司借款利息	2,553,792.18	27,074.87
合计	2,553,792.18	27,074.87

注：本项目年末较年初增加 9332.33% 主要是因为本期借款相应的应付利息增加所致。

19. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末金额	年初金额
合计	359,737,054.58	33,625,441.49
其中：1 年以上	18,433,076.01	25,659,609.16

注：本项目年末比年初增加 969.84%，主要是本年应付宜华集团有限公司股权收购款余额及预收的宜诚大厦、水岸名都认购诚意金。

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

单位名称	年末金额	年初金额
宜华企业（集团）有限公司	177,828,837.82	2,833,786.76
合计	177,828,837.82	2,833,786.76

(3) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
水岸名都购房诚意金	142,131,661.60	1 年以内	购房诚意金
宜嘉名都代收代付款	18,176,779.22	1-5 年	代收代付款
宜诚轩（宜诚大厦）购房诚意金	9,404,115.00	1 年以内	购房诚意金
汕头市达濠建筑总公司	4,624,453.95	1 年以内	履约保证金
合计	174,337,009.77		

20. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

项目	年末金额	年初金额
一年内到期的长期借款	25,000,000.00	
合计	25,000,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
信用借款	25,000,000.00	
合计	25,000,000.00	

(3) 年末金额中前五名一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	年末金额		年初金额	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
汕头市中海 房地产有限 公司	2010- 12-28	2012- 12-28	人民 币	同期银 行贷款 基准利 率		25,000,000.00		

21. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
信用借款	50,000,000.00	69,800,000.00
合计	50,000,000.00	69,800,000.00

(2) 年末金额中前五名长期借款

贷款单 位	借款 起始日	借款 终止日	币 种	利率 (%)	年末金额		年初金额	
					外 币 金 额	本 币 金 额	外 币 金 额	本 币 金 额
汕头市 中海房地 产有限 公司	2010-8-25	2013-8-24	人 民 币	银行同 期贷款 基准利		50,000,000.00		69,800,000.00

				率			
--	--	--	--	---	--	--	--

22. 股本

股东名称/ 类别	年初金额		本年变动					年末金额	
	金额	比例 %	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	金额	比 例 %
有限售条 件股份									
国家持有 股									
国有法人 持股									
其他内资 持股									
其中： 境内法 人持股									
境内自 然人持股									
外资持股									
其中： 境外法 人持股									
境外自 然人持股									
有限售条件 股份合计									
无限售条件 股份									
人民币普通 股	324,000,000.00	100						324,000,000.00	100
境内上市外 资股									
境外上市外 资股									
其他									
无限售条件 股份	324,000,000.00	100						324,000,000.00	100

股东名称/ 类别	年初金额		本年变动					年末金额	
	金额	比例 %	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	金额	比 例 %
合计									
股份总额	324,000,000.00	100						324,000,000.00	100

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

注 2：期末被质押股份为 155,640,000.00 股，系宜华企业（集团）有限公司将其所持限售股质押给华能贵诚信托有限公司和中诚信托有限责任公司，期末质押股份占公司总股本的 48.04%。

23. 资本公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价	366,859,136.00		102,830,000.00	264,029,136.00
其他资本公积	36,804,675.86	1,684,611.55		38,489,287.41
合计	403,663,811.86	1,684,611.55	102,830,000.00	302,518,423.41

注：本项目本年减少 10,283.00 万元，主要是：本年同一控制下合并梅州市宜华房地产开发有限公司，按会计准则规定，期初合并会计报表将子公司注册资本 6100 万元计入资本公积（股本溢价）项目，在本期冲回；另本期合并时恢复被合并方合并前期的留存收益冲减资本公积-4,304,638.83 元；同时本期同一控制合并支付对价与所享净资产份额的差额冲减资本公积 46,134,638.83 元。本年增加系根据宜华企业（集团）有限公司与本公司签订的股权转让协议，应由宜华集团承担的评估基准日至资产交割日湘潭宜华及梅州宜华公司的亏损共计 1,684,611.55 元。

24. 盈余公积

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

25. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例（%）
上年年末金额	50,356,261.84	

项目	金额	提取或分配比例 (%)
加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初金额	50,356,261.84	
加：本年归属于母公司股东的净利润	7,879,774.73	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本年年末金额	58,236,036.57	

26. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	105,009,553.34	68,941,821.80
其他业务收入	105,399.66	9,975,779.55
合计	105,114,953.00	78,917,601.35
主营业务成本	63,337,618.24	32,036,930.60
其他业务成本	40,301.70	7,398,052.87
合计	63,377,919.94	39,434,983.47

注：本年主营业务收入比上年度增长了 52.32%，主营业务成本比上年度增长了 97.70%，因本年收入中有 6,057.18 万元是本年新增同一控制下合并的梅州市宜华公司在平远县开发楼盘的销售收入，由于受楼盘所在地消费水平及楼市发展状况影响，平远县楼市毛利较低从而影响了本年公司整体的毛利率。

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	105,009,553.34	63,337,618.24	68,941,821.80	32,036,930.60

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	105,009,553.34	63,337,618.24	68,941,821.80	32,036,930.60

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
汕头地区	44,437,720.34	20,318,859.59	68,941,821.80	32,036,930.60
梅州地区	60,571,833.00	43,018,758.65		
合计	105,009,553.34	63,337,618.24	68,941,821.80	32,036,930.60

27. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	5,183,773.77	3,408,098.13	5%
城市维护建设税	302,273.37	238,683.70	7%
教育费附加	155,513.22	102,238.52	3%
地方教育费附加	103,674.47		2%
土地增值税	4,195,687.94	1,065,834.95	2%/1.5%/2.5%
堤围防护费	133,759.48	80,824.95	0.13%/0.1%
合计	10,074,682.25	4,895,680.25	

28. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
工资	470,758.00	1,171,049.00
福利费	32,015.48	149,551.92
办公费	1,145.00	131,390.00
广告费	1,188,769.80	597,859.00
业务宣传费	649,434.50	658,663.40
其他	325,741.60	207,071.80
合计	2,667,864.38	2,915,585.12

29. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	4,595,999.99	4,558,780.94

项目	本年金额	上年金额
审计评估及咨询费	1,540,000.00	1,310,000.00
会务费	21,896.00	1,871,765.85
税费	436,231.61	337,336.50
折旧费	1,796,722.81	1,043,337.52
差旅费	1,231,638.95	1,702,772.52
其他	1,912,913.20	3,590,199.92
合计	11,535,402.56	14,414,193.25

30. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	3,019,972.56	420,165.28
减：利息收入	10,531.12	380,701.23
加：汇兑损失	0.00	0.00
加：其他支出	171,330.97	31,753.53
合计	3,180,772.41	71,217.58

注：本年财务费用与上年相比增加 4366.27%，主要系由于本年借款增加相应借款利息增加所致。

31. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	1,156,563.78	1,725,513.80
存货跌价损失		920,829.88
合计	1,156,563.78	2,646,343.68

32. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	3,000.00		3,000.00
其他	571,051.71	4,814.08	477,201.71
合计	574,051.71	4,814.08	480,201.71

(2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
奖金	3,000.00		广东省房地产企业 10 强奖励
合计	3,000.00		

33. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失		950.00	
其中：固定资产处置损失		950.00	
对外捐赠	340,000.00	720,000.00	340,000.00
盘亏损失		82,152.97	
其他	6,340.00	10,000.00	6,340.00
合计	346,340.00	813,102.97	346,340.00

34. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税	5,309,312.08	5,826,629.58
递延所得税	160,372.58	-628,310.51
合计	5,469,684.66	5,198,319.07

(2) 当年所得税

项目	金额
本年合并利润总额	20,361,326.84
加：纳税调整增加额	5,423,904.75
减：纳税调整减少额	2,553,138.29
加：境外应税所得弥补境内亏损	
减：弥补以前年度亏损	1,994,845.00
本年应纳税所得额	21,237,248.30
法定所得税税率（25%）	25%
本年应纳所得税额	5,309,312.08

项目	金额
减：减免所得税额	
减：抵免所得税额	
本年应纳税额	
加：境外所得应纳所得税额	
减：境外所得抵免所得税额	
加：其他调整因素	
当年所得税	5,309,312.08

35. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	7,879,774.73	8,532,990.04
归属于母公司的非经常性损益	2	-1,984,389.89	-2,193,427.47
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	9,864,164.62	10,726,417.51
年初股份总数	4	324,000,000.00	324,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11 - 8 \times 9 \div 11-10$	324,000,000.00	324,000,000.00
基本每股收益（I）	13=1 ÷ 12	0.02	0.03
基本每股收益（II）	14=3 ÷ 12	0.03	0.03
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17	25%	25%

项目	序号	本年金额	上年金额
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益 (I)	$19 = [1 + (15 - 16) \times (1 - 17)] \div (12 + 18)$	0.02	0.03
稀释每股收益 (II)	$19 = [3 + (15 - 16) \times (1 - 17)] \div (12 + 18)$	0.03	0.03

36. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
押金	402,227.93
代收的房产交易手续税费	2,855,710.50
工程保证金	6,500,000.00
银行利息	10,531.12
其他收入	225,854.49
合计	9,994,324.04

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
宜华集团往来款	2,833,786.76
其它往来款	231,171.20
银行手续费	170,510.47
捐赠	295,000.00
信息公告费	120,000.00
审计评估等服务费	1,330,000.00
广告宣传费	1,760,995.50
办公及公务费	503,872.45
业务招待费	560,373.06
汽车及差旅交通费	1,105,331.65

项目	本年金额
其他	1,403,912.47
合计	10,314,953.56

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	7,879,774.73	8,532,990.04
加: 资产减值准备	1,156,563.78	2,646,343.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,208,081.69	1,070,028.47
无形资产摊销	27,692.00	30,198.50
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	4,861,235.23	420,165.28
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	272,807.47	-697,855.43
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-112,434.89	69,544.92
存货的减少(增加以“-”填列)	-144,687,099.96	31,855,612.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-182,596,863.00	2,054,539.58
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	397,432,982.79	-172,110,546.82
其他	335,268.38	-12,729.76
经营活动产生的现金流量净额	86,778,008.22	-126,141,709.50
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	2,747,819.25	2,396,575.16

项目	本年金额	上年金额
减：现金的期初余额	2,396,575.16	115,742,949.75
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	351,244.09	-113,346,374.59

(3) 当年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
取得子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	102,830,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	52,443,300.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	242,085.44	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	52,201,214.56	
4. 取得子公司的净资产	56,695,361.17	
流动资产	114,713,969.03	
非流动资产	55,747.10	
流动负债	58,074,354.96	
非流动负债		
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		

项目	本年金额	上年金额
流动负债		
非流动负债		

(4) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	2,747,819.25	2,396,575.16
其中：库存现金	1,082,091.39	283,213.85
可随时用于支付的银行存款	1,665,727.86	2,113,361.31
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	2,747,819.25	2,396,575.16
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

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

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
宜华企业(集团)有限公司	553,950,000.00			553,950,000.00

(3) 控股股东所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
宜华企业(集团)有限公司	157,085,616.00	157,085,616.00	48.48	48.48
刘绍喜			间接 38.78	间接 38.78

2. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
广东宜华房地产开发有限公司	有限	汕头	房地产开发	刘绍生	70804838-4
汕头市荣信投资有限公司	有限	汕头	房地产开发	刘绍生	68448972-3
梅州市宜华房地产开发有限公司	有限	梅州	房地产开发	刘绍生	66146825-X

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
广东宜华房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
汕头市荣信投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
梅州市宜华房地产开发有限公司	61,000,000.00			61,000,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
广东宜华房地产开发有	50,000,000.00	50,000,000.00	100	100
汕头市荣信投资有限公	60,000,000.00	60,000,000.00	100	100
梅州市宜华房地产开发有限公	61,000,000.00		100	

3. 合营企业及联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	有限	惠州	电子	夏艳	1000 万港币	49.97	49.97	联营	72877 805-0
湘潭市宜华房地产开发有限公司	有限	湘潭	房地产开发	蔡锐彬	43000 万	43.00	43.00	联营	79687 177-5

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	汕头市宜东房地产开发有限公司	无	66989746-2
	揭东县宜华房地产开发有限公司	无	79774064-6
	宜华木业股份有限公司	购家具	61809568-9
	梅州市汇胜木业制品有限公司	无	77505329-8
	广州宜华家具有限公司	无	67348272-9
	汕头市宜华家具有限公司	无	69645163-4
	广州宜华家居商贸有限公司	无	69692398-8
	遂川县宜华林业有限公司	无	76064040-6
	饶平嘉润艺术制品有限公司	无	69847426-6
	汕头市恒康装饰制品有限公司	无	69817095-9
	汕头市宜华-道格拉斯木屋制品有限公司	无	71928047-X
	大埔县宜华林业有限公司	无	71223486-8
	汕头市澄海区新华实业发展有限公司	无	72919685-3
	汕头宜华茶叶进出口有限公司	无	19034348-4

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(2) 其他关联关系方	广东宜华物业管理有限公司	无	73147783-0

(二) 关联交易

1. 购买商品

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：宜华木业股份有限公司	81,433.00	100	6,128.00	100
合计	81,433.00	100	6,128.00	100

注：公司购买家具都是从宜华木业股份有限公司家居体验馆以购买日市场价购买。

2. 销售商品 无

3. 受托管理/承包情况 无

4. 委托管理/出包情况 无

5. 出租情况 无

6. 承租情况 无

7. 关联担保情况 无

8. 关联方资金拆借

2011年10月10日，公司之子公司广东宜华房地产开发有限公司与宜华企业（集团）有限公司签署《关于返还代垫款的协议》，并经公司第五届董事会第六次会议决议同意，由广东宜华房地产开发有限公司按约定承接广东汕头茶叶进出口有限公司的土地资产，用于房地产开发，宜华企业（集团）有限公司在广东汕头茶叶进出口有限公司改制过程中垫付的改制款2,541.87万元由广东宜华房地产开发有限公司返还，本年度已返还1200万元。

9. 关联方资产转让、债务重组情况

2011 年 12 月 2 日，公司临时股东大会决议通过了公司与宜华企业（集团）有限公司签订《股权收购合同》，同意以 10,283.00 万元收购梅州市宜华房地产开发有限公司 100% 股权；以 23,613.88 万元的交易价格收购湘潭市宜华房地产开发有限公司 43% 股权，同时合同约定评估基准日至资产过户完成日发生的亏损由宜华企业(集团)有限公司承担，实现的收益由本公司享有。合同约定公司应于 2011 年 12 月 31 日前支付总价款的 51%，余款在合同生效日起 6 个月内付清，本年度公司已累计支付股权收购款 17,287.41 万元，期末未付 16,609.47 万元。本次股权收购被收购湘潭市宜华房地产开发有限公司评估基准日至收购日的亏损 305.18 万元，其中按本公司所持股权 43% 计算的 131.23 万元应由宜华企业(集团)有限公司承担，已相应冲减应付宜华企业(集团)有限公司股权转让款；梅州市宜华房地产开发有限公司评估基准日至合并日亏损 37.23 万元应由宜华企业(集团)有限公司承担，已相应冲减应付宜华企业(集团)有限公司股权转让款。冲减后本公司期末还需支付宜华企业(集团)有限公司股权收购款余额为 16,441.01 万元。

10. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年金额	上年金额
关键管理人员薪酬	1,490,000.00	980,000.00

(三) 关联方往来余额

其他应付款	年末金额	年初金额
控股股东及最终控制方		
宜华企业（集团）有限公司	177,828,837.82	2,833,786.76
合计	177,828,837.82	2,833,786.76

十、股份支付：无

十一、或有事项

1、本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止2011年12月31日，累计未解除的担保总额为人民币9,886.80万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

2、本公司之控股子公司梅州市宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止2011年12月31日，累计未解除的担保总额为人民币1,355万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

除存在上述或有事项外，截至 2011 年 12 月 31 日，本公司无其他重大或有事项。

十二、承诺事项

1、2011 年 11 月 8 日，公司与宜华企业（集团）有限公司签订《股权收购合同》，并经公司临时股东会决议审议通过，同意以亚洲（北京）资产评估有限公司对梅州市宜华房地产开发有限公司和湘潭市宜华房地产开发有限公司 2011 年 8 月 31 日出具的股权评估值做为交易价格，以 10,283.00 万元收购梅州宜华 100%股权；以 23,613.88 万元的交易价格收购湘潭市宜华房地产开发有限公司 43%股权。合同约定公司应于 2011 年 12 月 31 日前支付总价款的 51%，余款在合同生效日起 6 个月内付清，至报告日止，公司已累计支付股权收购款 17,287.41 万元。本次股权收购被收购方湘潭市宜华房地产开发有限公司评估基准日至收购日的亏损 305.18 万元，其中按本公司所持股权 43%计算的 131.23 万元应由宜华企业(集团)有限公司承担，已相应冲减应付宜华企业(集团)有限公司股权转让款；梅州市宜华房地产开发有限公司评估基准日至合并日亏损 37.23 万元应由宜华企业(集团)有限公司承担，已相应冲减应付宜华企业(集团)有限公司股权转让款。冲减后本公司期末还需支付宜华企业(集团)有限公司股权收购款余额为 16,441.01 万元。

2、2010 年 3 月 22 日，本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司（以下称乙方）与平远县人民政府（以下称甲方）签订《城北金色华府小区扩建及周边市政公用设施开发项目合作协议》，合作开发平远县城城北地段商住小区及周边市政公用设施。根据该协议规定，乙方将出资收购二轻三厂资产及周边零星用地、建筑，并向甲方缴纳土地出让金及资产收购款 1,208.9119 万元，按甲方审定的规划设计方案投资兴建周边市政公用设施两园两路项目。根据规划设计，市政公用设施总造价约人民币 2,500 万元，除甲方负责投资的人民币 1,500 万元外，不足部分由乙方承担。2011 年 12 月 20 日，广东宜华房地产开发有限公司与梅州市宜华房地产开发有限公司签订《城北金色华府小区扩建及周边市政公用设施开发项目合作协议》之补充协议，由梅州市宜华房地产开发有限公司负责开发上述土地，并承继上述的权利义务关系。

3、2011年1月28日，本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司与汕头市达濠建筑总公司签订关于宜华·水岸名都住宅小区的工程承包合同，同总价款(暂定)21,104.00 万元，约定由汕头市达濠建筑总公司承建“宜华·水岸名都”住宅小区的土建、安装工程、景观、绿化、外围步道工程（包括铝合金门窗、阳台栏杆、土建装饰、表后给水、室外排水排污、消防、电气工程、防雷、通风、排烟工程、景观、绿化、小区道路）。截至2011年12月31日，本公司已支付的工程款为863万元。

4、2011年2月10日，本公司之控股子公司梅州市宜华房地产开发有限公司与汕头市达濠建筑总公司签订关于宜华·金色华府住宅小区三期工程承包合同，合同总价款（暂定）6,844.30万元，约定由汕头市达濠建筑总公司承建“宜华·金色华府”住宅小区三期项目的土建、安装工程及景观绿化工程（包括：土建、装饰、表后给水、排水排污、消防、电气工程、景观、绿化、外围步道），截至2011年12月31日，本公司已支付的工程款为907.58

万元。

除上述承诺事项外，截至 2011 年 12 月 31 日，本公司无其他重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

1. 非调整事项

- (1) 资产负债表日后发生重大诉讼、仲裁、承诺：无
- (2) 资产负债表日后资产价格、税收政策、外汇汇率发生重大变化：无
- (3) 资产负债表日后因自然灾害导致资产发生重大损失：无
- (4) 资产负债表日后发行股票和债券以及其他巨额举债：无。
- (5) 资产负债表日后资本公积转增资本：无
- (6) 资产负债表日后发生巨额亏损：无
- (7) 资产负债表日后发生企业合并或处置子公司：无
- (8) 资产负债表日后对某个企业的巨额投资：无

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

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

十四、其他重要事项

1. 2011年12月23日，公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团将其持有本公司无限售条件流通股2500万股（占本公司总股本的7.716%）质押给华能贵诚信托有限公司，并于2011年12月22日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记，冻结期限自2011年12月22日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。

2. 2011年12月28日，本公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团将其持有本公司无限售条件流通股2500万股（占本公司总股本的7.716%）质押给中诚信托有限公司，并于2011年12月29日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自2011年12月27日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。至报告日止，宜华集团共持有本公司股份157,085,616股，占公

司总股本的48.48%，其中质押股份15,564万股，占公司总股本的99.08%。

3. 2010年3月19日，本公司2010年第二次临时股东大会以现场投票和网络投票相结合的方式，审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》以及《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易具体方案的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产合同〉的议案》、《公司与宜华企业(集团)有限公司签署〈发行股份购买资产合同的补充合同〉的议案》三个议案。同意公司以非公开发行的方式，以7.81元/股的价格，向宜华集团发行172,142,719股本公司股份，用以认购宜华集团所持有的揭东县宜华房地产开发有限公司100%股权、梅州市宜华房地产开发有限公司100%股权、湘潭市宜华房地产开发有限公司100%股权及汕头市宜东房地产开发有限公司100%股权。由于受国家宏观调控影响以及该议案时效期的影响，2011年4月26日经公司董事会第五届第三次会议决定撤销上述议案。2011年6月13日公司获得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》[2011]77号文批准。

4. 2010年12月27日，公司第五届董事会第二次会议以通讯表决的方式召开，审议通过《关于公司向汕头市中海房地产公司借款不超过2亿元人民币的议案》等议案。本期向非金融机构汕头中海房地产开发有限公司共借入23,805.00万元，期初借款余额6,980.00万元，本期还款13,200.00万元，期末余额17,585.00万元。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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	89,414,789.60	100.00	17,861,643.90	100.00	89,814,895.53	100.00	8,938,587.30	100.00
组合小	89,414,789.60	100.00	17,861,643.90	100.00	89,814,895.53	100.00	8,938,587.30	100.00

计								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	89,414,789.60	100.00	17,861,643.90	100.00	89,814,895.53	100.00	8,938,587.30	100.00

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	2,511.91	3.00	75.36	611,487.84	3.00	18,246.54
1-2 年	208,870.00	10.00	20,887.00	89,203,407.69	10.00	8,920,340.76
2-3 年	89,203,407.69	20.00	17,840,681.54			
合计	89,414,789.60		17,861,643.90	89,814,895.53		8,938,587.30

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

(3) 其他应收款金额较大的单位情况。

项目	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
汕头市荣信投资有限公司	本公司子公司	89,412,277.69	1-3 年	100.00	关联方往来
合计		89,412,277.69		100.00	

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
汕头市荣信投资有限公司	本公司子公司	89,412,277.69	100.00
合计		89,412,277.69	100.00

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	508,978,913.26	452,283,552.09
按权益法核算长期股权投资	236,736,643.07	597,843.07
长期股权投资合计	745,715,556.33	452,881,395.16
减：长期股权投资减值准备	597,843.07	597,843.07
长期股权投资价值	745,117,713.26	452,283,552.09

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
广东宜华房地产开发有限公司	100.00	100.00	391,623,552.09	391,623,552.09			391,623,552.09	
汕头市荣信投资有限公司	100.00	100.00	60,660,000.00	60,660,000.00			60,660,000.00	
梅州市宜华房地产开发有限公司	100.00	100.00	56,695,361.17		56,695,361.17		56,695,361.17	
小计			508,978,913.26	452,283,552.09	56,695,361.17		508,978,913.26	
权益法核算								
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97	49.97	5,303,000.00	597,843.07			597,843.07	
湘潭市宜华房地产开发有限公司	43.00	43.00	236,138,800.00		236,138,800.00		236,138,800.00	
小计			241,441,800.00	597,843.07	236,138,800.00		236,736,643.07	
合计			750,420,713.26	452,881,395.16	292,834,161.17		745,715,556.33	

(3) 对合营企业、联营企业投资

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

限公司						
湘潭市宜华房地产开发有限公司	43.00	43.00	662,868,321.10	255,367,362.94	407,501,018.16	-8,482,935.81
合计			664,357,197.01	255,659,774.86	408,697,422.15	-8,482,935.81

(4) 长期股权投资减值准备

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

3. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-18,168,371.77	-11,197,279.51
加：资产减值准备	8,923,056.60	6,259,761.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,276.80	744.80
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	4,861,235.23	420,165.28
投资损失（收益以“-”填列）		
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	2,118,599.37	
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	400,105.93	-569,715.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	71,690,177.37	-56,710,340.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	69,826,079.53	-61,796,663.26

项目	本年金额	上年金额
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	484,258.13	120,684.52
减: 现金的期初余额	120,684.52	227,732.44
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	363,573.61	-107,047.92

十六、补充资料

1. 本年非经营性损益表

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益			
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助	3,000.00		广东省房地产企业十强奖励
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-2,060,294.67	-1,444,424.86	

项目	本年金额	上年金额	说明
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			
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	127,861.71	-797,392.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	-1,929,432.96	-2,241,817.75	
所得税影响额	54,956.93	-48,390.28	
少数股东权益影响额（税后）			
合计	-1,984,389.89	-2,193,427.47	

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	0.99%	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	1.23%	0.03	0.03

十七、财务报告批准

本财务报告于 2012 年 4 月 24 日由本公司董事会批准报出。

第十一节 备查文件目录

（一）载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；

（二）载有信永中和会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四）文件存放地：公司证券部。

宜华地产股份有限公司

法定代表人：刘绍生

二〇一二年四月二十四日