

广东万泽实业股份有限公司

2012 年半年度报告

Wedge万泽

2012 年 8 月 8 日

目 录

一	重要提示	1
二	公司基本情况.....	2
三	主要会计数据和业务数据摘要.....	3
四	股本变动及股东情况.....	6
五	董事、监事和高级管理人员.....	11
六	董事会报告.....	14
七	重要事项.....	21
八	财务报告.....	34
九	备查文件.....	132

一、 重要提示

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、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或提出异议。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司半年度报告中的财务报告未经审计。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

A 股代码	000534	B 股代码	
A 股简称	万泽股份	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	广东万泽实业股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	万泽股份		
公司的法定英文名称	GUANGDONG WEDGE INDUSTRIAL CO.,LTD.		
公司的法定英文名称缩写	Wedge		
公司法定代表人	林伟光		
注册地址	广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼		
注册地址的邮政编码	515041		
办公地址	广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼		
办公地址的邮政编码	515041		
公司国际互联网网址			
电子信箱	wzgf0534@163.com		

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄曼华	蔡岳雄
联系地址	广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼	广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼
电话	(0754) 88857191	(0754) 88857179
传真	(0754) 88857199	(0754) 88857179
电子信箱	wzgf0534@163.com	

(三) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	http://www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

三、主要会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否

主要会计数据

主要会计数据	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业总收入 (元)	218,755,706.26	88,007,473.87	148.56%
营业利润 (元)	46,846,399.68	-14,700,666.95	418.67%
利润总额 (元)	45,133,540.68	-15,319,095.83	394.62%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	29,768,740.25	-14,519,649.69	305.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	25,213,670.75	-13,968,613.80	280.50%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-135,205,114.86	-22,760,235.63	-494.04%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产 (元)	2,723,287,914.40	1,332,030,036.41	104.45%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,018,927,295.77	563,871,458.18	80.70%
股本 (股)	485,692,096.00	255,111,096.00	90.38%

主要财务指标

主要财务指标	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益 (元/股)	0.0666	-0.0569	217.05%
稀释每股收益 (元/股)	0.0666	-0.0569	217.05%
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0564	-0.0548	202.92%
全面摊薄净资产收益率 (%)	2.92%	-2.7%	增加 5.62 个百分点
加权平均净资产收益率 (%)	3.12%	-2.55%	增加 5.67 个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收 益率 (%)	2.47%	-2.60%	增加 5.07 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率 (%)	2.65%	-2.45%	增加 5.10 个百分点
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/ 股)	-0.2784	-0.0892	-212.11%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 同期末增减(%)

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.10	2.21	-4.98%
资产负债率（%）	62.58%	51.66%	增加 10.92 个百分点

（二）境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

3、存在重大差异明细项目

重大的差异项目	项目金额（元）	形成差异的原因	涉及的国际会计准则和/或境外会计准则规定等说明

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

（三）扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益		
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	7,803,250.00	
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		
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	-16,965.00	
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	-1,712,859.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	-1,518,356.50	
合计	4,555,069.50	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

√ 适用 □ 不适用

	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%	230,581,000				230,581,000	278,232,282	57.29%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	0	0%						0	0%
3、其他内资持股	47,647,929	18.68%	230,581,000				230,581,000	278,228,929	57.29%
其中：境内法人持股	47,647,929	18.68%	230,581,000				230,581,000	278,228,929	57.29%
境内自然人持股	0	0%						0	0%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
5.高管股份	3353	0%						3353	0%
二、无限售条件股份	207,459,814	81.32%						207,459,814	42.71%
1、人民币普通股	207,459,814	81.32%						207,459,814	42.71%
2、境内上市的外资股	0	0%						0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	255,111,096	100%	230,581,000				230,581,000	485,692,096	100%

1、股份变动情况表

股份变动的批准情况（如适用）

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（相关内容详见本公司 2011 年 12 月 1 日公告编号 2011-030 的公告）。2012 年 1 月 17 日刊登重大资产重组实施完成公告。

万泽集团截止去年年底持原持有股份 47,920,429 股（其中限售股份 47,647,929 股，二级市场增持 272,500 股），占公司总股本的 18.78%，本次新增股份发行完成后至本报告期末，万泽集团共持有本公司股份

278,501,429股，占公司总股本的57.34%。

股份变动的过户情况

本公司向万泽集团发行的230,581,000股人民币普通股股份已按有关规定完成股份报备登记手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对新增股份230,581,000股登记托管出具了《证券登记确认书》等资料，新增股份230,581,000于2012年1月18日上市，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。

股份变动对最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

财务指标 \ 股份变动	股份变动前	股份变动后
每股收益	0.1167	0.0666
每股净资产	2.21	2.10

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2、限售股份变动情况

适用 不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
万泽集团有限公司	47,647,929	0	230,581,000	278,228,929	定向增发及追加承诺	2015年1月17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	0	230,581,000	278,232,282	--	--

（二）证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用 不适用

公司于2012年1月份实施完成向万泽集团有限公司发行股份购买资产的重大重组，合并报表范围增大，总资产、净资产大幅增加，资产负债率相应提高（截止本报告期末资产负债率为62.58%），资产负债结构也相应有所变动，总股本从原来的25,511.1096万股增加到48,569.2096万股。

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

(三) 股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 42,196 户。

2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
万泽集团有限公司	社会法人股	57.34%	278,501,429	278,228,929	质押	278,000,000
汕头市电力开发公司	国有股	1.38%	6,706,517	0		
汕头市城市建设开发总公司	社会法人股	0.83%	4,023,000	0		
付方贤	其他	0.47%	2,300,000	0		
是晓东	其他	0.29%	1,385,013	0		
深圳市东大投资发展有限公司	其他	0.28%	1,351,176	0		
徐开东	其他	0.26%	1,262,504	0		
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.23%	1,134,752	0		
张智	其他	0.23%	1,097,900	0		
中国银行一诺德优选 30 股票型证券投资基金	其他	0.23%	1,093,833	0		
股东情况的说明						

前十名无限售条件股东持股情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
汕头市电力开发公司	6,706,517	A 股	6,706,517
汕头市城市建设开发总公司	4,023,000	A 股	4,023,000
付方贤	2,300,000	A 股	2,300,000
是晓东	1,385,013	A 股	1,385,013
深圳市东大投资发展有限公司	1,351,176	A 股	1,351,176
徐开东	1,262,504	A 股	1,262,504
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,134,752	A 股	1,134,752
张智	1,097,900	A 股	1,097,900
中国银行一诺德优选 30 股票型证券投资基金	1,093,833	A 股	1,093,833
广州中南技术培训学校	963,900	A 股	963,900

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

前 10 名股东中 1、2、3 名股东之间及与其他股东均不存在关联关系，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。未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系，也未知其他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。

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人

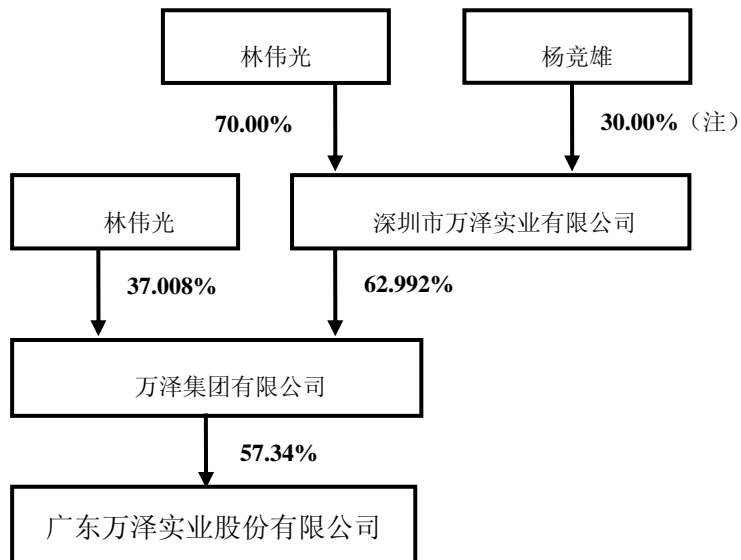
是 否

实际控制人名称	林伟光
实际控制人类别	个人

情况说明

林伟光，汉族，出生于1963年6月。北京大学EMBA，药剂师职称；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，深圳市总商会副会长。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：林伟光先生和杨竞雄女士为配偶关系。

(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

(四) 可转换公司债券情况

适用 不适用

五、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

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	其中:持有 限制性股票 数量(股)	期末持有股 票期权数量 (股)	变动原因	是否在股东单 位或其他关联 单位领取薪酬
林伟光	董事长	男	49	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		是
黄振光	董事、总经理	男	46	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
杨竞雄	董事	女	45	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		是
彭军	董事	男	43	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
李光焱	董事	男	49	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
于涛	独立董事	男	39	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
周小雄	独立董事	男	51	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
曾江虹	独立董事	女	44	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
陈岚	监事会主席	女	44	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		是
许小将	监事	男	43	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		是
林楚成	监事	男	53	2009年09月01日	2012年09月01日	2,066	0	0	2,066	0	0		否
毕天晓	常务副总	男	48	2010年11月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
黄曼华	副总、董事会秘书	女	50	2009年09月01日	2012年09月01日	2,406	0	0	2,406	0	0		否
张怀颖	副总经理	女	40	2011年11月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
赵国华	财务总监	男	45	2009年09月01日	2012年09月01日	0	0	0	0	0	0		否
合计	--	--	--	--	--	4,472	0	0	4,472	0	0	--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(二) 任职情况

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
林伟光	万泽集团有限公司	董事长	2006 年		是
杨竞雄	万泽集团有限公司	总经理	1996 年		是
陈岚	万泽集团有限公司	常务副总党委书记	2012 年		是
许小将	汕头市城市建设开发总公司	总经理助理兼财务科长	2008 年		是
在股东单位任职情况的说明					

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
于涛	广东世纪人律师事务所	律师			是
周小雄	摩根大通期货有限公司	董事长			是
曾江虹	深圳中胜会计师事务所	合伙人			是
在其他单位任职情况的说明					

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会下设的薪酬委员会提出方案，报董事会或股东大会审核批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司领取薪酬的董事、监事及高级管理人员的报酬，依据公司制定的《公司章程》、《公司员工薪酬制度》等有关规定，按一定标准或工资标准发放，高级管理人员的奖金根据其工作业绩、职责、能力及公司的经营业绩确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	截止 2012 年6月30 日，现任董事、监事和高级管理人员共15 人，实际在公司领取报酬有10 人，其中包括3名独立董事。报告期内独立董事尚未领取报酬。其他董事、监事、高级管理人员在公司领取的年度报酬的总额为 37.86 万元。

(四) 报告期内公司董事、监事、高级管理人员无变动情况

(五) 公司员工情况

在职员工的人数	702
公司需承担费用的离退休职工人数	78
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	311
技术人员	188
财务人员	61
行政人员	117
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
大专以上	382

公司员工情况说明

六、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

公司总体经营状况回顾

2012年上半年，政府延续之前的政策调控基调，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。预计未来一定时期内，房地产市场政策调控的方向不会改变，这将对地产企业的经营和融资带来很大的压力。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。

2012年是公司标志性的一年。定向增发股份购买资产的重大重组在经历2年多的等待后终于获得核准文件并实施完成，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。本报告期实现主营业务收入21,875.57万元，同比增加148.56%；实现营业利润 4,684.64万元，同比增加418.67%；实现利润总额4,513.35 万元，同比增加394.62%；归属于上市公司股东的净利润2,976.87万元，同比增加305.02%。

目前公司主要业务是房地产业务，本报告期主要业绩来源于全资子公司常州天海公司在深圳开发的“万泽·云顶香蜜湖”项目，自去年底竣工验收以来，已进入销售。本报告期，已销售住宅61套，销售面积6137.05平方米，销售收入约1.85亿元；常州万泽置地公司的万泽大厦酒店正在装修。上半年暂无结转收入；西安新鸿业公司开发的“鸿基新城”项目一大期五个地块（即26#、20#、23#、24#、27#）现均已取得土地证，其中已开工和正在开工的是26#、20#和23#，报告期主要是26#地块一、二期尾盘及20#地一期在销售，截止报告期末，累计预售收入8.9亿元，因项目尚未办理竣工决算，报告期无结转收入。

报告期经营成果及财务状况分析

（1）报告期营业收入、营业利润、净利润、现金及现金等价物净增加额等同比增减变化及原因：

单位：元

项目	2012年1—6月	2011年1—6月	增减%
营业总收入	218,755,706.26	88,007,473.87	148.56%
期间费用	27,559,968.63	21,059,575.93	30.87%
营业利润	46,846,399.68	-14,700,666.95	418.67%
营业外收支净额	-1,712,859.00	-618,429.00	-176.97%

归属于上市公司股东的净利润	29,768,740.25	-14,519,649.69	305.02%
经营活动产生的现金流量净额	-135,205,114.86	-22,760,235.63	-494.04%
现金及现金等价物净增加额	55,772,380.75	-103,438,256.11	153.92%

- 说明：1、营业总收入变化的主要原因是本期所结转的房地产收入增加所致；
 2、期间费用变化的主要原因是本期房地产销售带来相关销售费用所致；
 3、营业利润、净利润变化的主要原因是本期房地产销售带来收益所致；
 4、营业外收支净额变化的主要原因是本期捐赠增加所致；
 5、经营活动产生的现金流量净额变化的主要原因是地产项目的前期投入所致；
 6、现金及现金等价物净增加额变化的主要原因是处置子公司收到的现金所致。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上：

是 否

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

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%。去年5月份起，电厂开始进入全面停工状态。报告期没有售电售汽收入，净利润-1.03万元。

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100%。报告期实现营业收入315.22万元，净利润187.95万元。报告期未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%。。报告期没有营业收入，净利润-210.18万元。

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%。报告期实现营业收入2,513.92万元，净利润-361.75万元。

5、常州万泽天海置业有限公司，注册资本31062万元。 法定代表人：林伟光。公司持股比例100%。报告期实现营业收入18,504万元，净利润4,178.88万元。

6、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%。报告期实现营业收入1,064.48万元，净利润-661.76万元。

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

1、国家之前出台的一系列针对房地产行业的调控政策效力持续显现，政府调控的政策基调继续延续。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。

2、在宏观调控持续、货币环境紧缩的背景下，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。现金流成为衡量房企开发实力的重要标准，公司应顺应市场变化，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、热电一厂已于 2011 年 5 月全面停产。目前热电一厂住宅片区列入汕头市“三旧”改造计划。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
工业	--	--	--	--	--	--
商业	30,563,534.40	29,061,282.07	4.92%	37.6%	31.98%	增加 3.9 个百分点
房地产业	185,039,971.00	78,992,700.68	57.31%	--	--	--
分产品						
电力	--	--	--	--	--	--
商业	30,563,534.40	29,061,282.07	4.92%	37.6%	31.98%	增加 3.9 个百分点
云顶香蜜湖项目房产销售	185,039,971.00	78,992,700.68	57.31%	--	--	--

主营业务分行业和分产品情况的说明

毛利率比上年同期增减幅度较大的原因说明

(2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减（%）
汕头地区	17,994,479.38	-27.72%
深圳地区	197,609,026.02	530.38%
常州地区	--	--

主营业务分地区情况的说明

主营业务构成情况的说明

(3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

 是 否

(4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

 是 否

(5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

 是 否

2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

 适用 不适用

与公允价值计量相关的项目

单位：元

项目	期初	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	651,136.00	-30,804.00			583,678.00
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	651,136.00	-30,804.00			583,678.00
金融资产小计					

金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	651,136.00	-30,804.00			583,678.00

两年内对相同或类似项目均采用了估值技术确定公允价值，估值结果是否存在重大差异？如存在，请详细说明

是 否

3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用 不适用

（二）公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、重大非募集资金投资项目情况

适用 不适用

（三）董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

（四）对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

(五) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

(七) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

适用 不适用

(八) 公司现金分红政策的制定及执行情况

公司一贯重视对股东的合理回报，为加强投资者合理回报，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）和广东证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》（广东证监〔2012〕91号）等文件要求，在充分听取、征求股东意见的基础上，经公司6月26日召开的2011年度股东大会审议通过，对公司《章程》进行了修改，并已制订了《广东万泽实业股份有限公司未来三年分红规划》，完善了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，丰富了公司的分配政策尤其是现金分红政策，明确了现金分红的标准和比例，规定了独立董事在现金分红中应发挥的作用，为中小股东有充分表达意见和诉求的机会提供了条件，充分维护了中小股东的合法权益。

(九) 利润分配或资本公积金转增预案

适用 不适用

(十) 公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用 不适用

(十一) 内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况

为进一步规范公司内幕信息管理，做好公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，保护投资者合法权益，公司先后制订了《内幕信息知情人管理制度》、和《外部信息报送和使用管理制度》。2011年，公司根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的相关要求，结合公司

实际情况以及内幕信息知情人管理的新特点、新形势，及时更新修订了《内幕信息知情人管理制度》，并得到了严格执行，认真做好了内幕信息管理以及内幕信息知情人登记备案工作。报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记报备管理制度》执行，及时上报有关内幕知情人信息。公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情况，也未受到监管部门的查处。

（十二）其他披露事项

适用 不适用

（十三）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用 不适用

七、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照法律、法规的规定，不断完善法人治理结构，规范公司运作。

公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使。报告期内，公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行，董事能诚信、勤勉尽责。独立董事充分履行法律法规及《公司章程》赋予的职责，在深入、审慎地审查相关资料后，分别就聘任会计师事务所、累计和当期对外担保、关联方资金往来等重大事项发表了独立意见。公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，公司高管人员均能忠实履行职务，并以维护公司和全体股东的最大利益为己任。董事会与监事会能够对公司经理层实施有效的监督和制约。

（二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用 不适用

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，2012 年 1 月 17 日公司刊登重大资产重组实施完成公告，新增股份 230,581,000 于 2012 年 1 月 18 日上市，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。

（三）重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

（四）破产重整相关事项

适用 不适用

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期末持有数量 (股)	期末账面价 值(元)	占期末证券总 投资比例(%)	报告期损益 (元)
1	股票	601857	中国石油	136,360.00	14,000	126,700	21.71%	-9,660.00
2	股票	601137	博威合金	136,260.00	9,000	128,700	22.05%	-7,560.00
3	股票	601558	万和电气	72,560.00	4,000	73,720	12.63%	1,160.00
4	股票	002543	华锐风电	62,560.00	8,000	56,080	9.61%	-6,480.00
5	股票	601700	天瑞仪器	49,992.00	3,120	45,708	7.83%	-4,284.00
6	股票	300165	风范股份	31,520.00	2,000	30,100	5.16%	-1,420.00
7	股票	002539	蒙发利	13,370.00	1,000	11,190	1.92%	-2,180.00
8	股票	300155	明泰铝业	11,860.00	1,000	11,480	1.97%	-380.00
期末持有的其他证券投资				0	--	100,000	17.13%	0
报告期已出售证券投资损益				--	--	--	--	13,838.5
合计				514,482	--	583,678	100%	-16965.5
证券投资审批董事会公告披露日期								
证券投资审批股东会公告披露日期								

证券投资情况的说明：上表中为库存的新股。

2、持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

3、持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

持有非上市金融企业股权情况的说明

4、买卖其他上市公司股份的情况

□ 适用 √ 不适用

买卖其他上市公司股份的情况的说明

(六) 资产交易事项**1、收购资产情况**

适用 不适用

2、出售资产情况

适用 不适用

3、资产置换情况

适用 不适用

4、企业合并情况

适用 不适用

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

公司于 2009 年刊登资产重组报告书，历时二年多的时间，于 2011 年 11 月 30 日收到中国证监会关于重组的核准文件，于 2012 年 1 月份完成重组的各项实施工作并已作公告。重组置入资产在报告期给公司带来了可观的效益，净利润影响数为 42,686,228.45 元，使公司得以扭亏为盈。

(七) 公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

适用 不适用

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

(九) 重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

4、关联债权债务往来

适用 不适用

关联方	关联关系	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）					
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
西安新鸿业实业有限公司	合营企业	17,400		1000	16,400	456.58							
常州万泽利发贸易有限公司	控股股东子公司							326.8			326.8		
万泽集团	控股股东								10,112.77		10,112.77		
合计		17,400		1000	16,400	456.58		326.8	10,112.77		10,439.57		
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(万元)													0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）													0
关联债权债务形成原因		向合营企业提供财务资助，控股股东提供反担保资金											
关联债权债务清偿情况													
与关联债权债务有关的承诺													
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响													

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0 万元，余额 0 万元。

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

5、其他重大关联交易

向合营企业西安新鸿业公司提供财务资助

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》，西安新鸿业于 2010 年 12 月 24 日至 2011 年 4 月 19 日期间先后七次向本公司借款，借款金额累计 1.74 亿元，双方签订的借款协议，借款期限为一年，资金占用费为年利率 9%，到期付还本息。

截止 2012 年 6 月末，西安新鸿业已归还借款本金 1000 万元及付清 2011 年度借款资金占用费 1456.575 万元，尚结欠已过期借款余额 1.64 亿元及部分资金占用费。

(十) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

适用 不适用

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额合计（A4）				

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
万泽碧轩贸易公司	2011 年 12 月 28 日	4,000	2012 年 01 月 06 日	4,000	质押	1 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)				报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)		4,000		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		9700		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)		9,000		
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)				报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)		4,000		
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		9700		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		9000		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				8.83%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				4000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				4,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明								
违反规定程序对外提供担保的说明								

3、委托理财情况

适用 不适用

4、日常经营重大合同的履行情况

5、其他重大合同

适用 不适用

(1) 2012年2月17日, 常州万泽置地房地产开发有限公司与深圳市华典装饰工程有限公司签订了建筑安装工程承包合同, 价款总额19,399,835.93元, 合同已付款2,700,000.0元。

(2) 2012年2月22日，常州万泽置地房产开发有限公司与泰兴市第一建筑安装工程有限公司签订了建筑安装工程承包合同，价款总额10,266,128.06元，合同已付款1,800,000.00元。

(十一) 发行公司债的说明

适用 不适用

(十二) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
发行股份购买资产时所作承诺	万泽集团	1、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。 2、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。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。 3、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。 4、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》。 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》：(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。 6、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	2011年12月28日		1、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； 2、(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、(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；

	<p>三家公司已出具的《承诺函》中所有义务,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。</p> <p>7、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。</p> <p>8、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。</p> <p>9、(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。(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。”(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。(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。(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。(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> <p>10、(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。(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</p>		<p>4、正在履行中;</p> <p>5、(1)(2)承诺已履行。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;(3)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证。</p> <p>6、截至目前,尚未发现联合蓝海、中融盛世、百诚来未履行其做出的相关承诺。</p> <p>7、正在履行中。</p> <p>8、截至目前,未有万泽集团违反承诺的情形。</p> <p>9、截至目前,该承诺正常履行,未有违约情形。</p>
--	---	--	--

	<p>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> <p>11、《万泽集团有限公司关于保障履约能力的承诺函》，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。</p> <p>12、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>			<p>10、该承诺正常履行。</p> <p>11、该承诺正在履行；</p> <p>12、正在履行中。</p>
发行时所作承诺				
其他对公司中小股东所作承诺				
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否			
未完成履行的具体原因及下一步计划				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	√ 是 □ 否			
承诺的解决期限				
解决方式				
承诺的履行情况	正在履行中			

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

(十三) 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		

小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		

（十四）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	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年5月23日	本公司	座谈	机构	上投摩根基金、民生加银基金	公司总体的经营情况及方向

（十五）聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是 否

（十六）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

适用 不适用

(十七) 其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 2012年3月16日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》。万泽集团向万泽股份做出承诺：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）所确定的鑫龙海公司净资产评估值之价格（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，并将对万泽股份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的60日内。（详见2012年3月1日和3月17日本公司在巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>和《中国证券报》、《证券时报》上的公告。

(2) 2012年3月15日，董事会通过《关于接受万泽集团对贷款抵押物提供现金反担保的议案》，4月6日，公司第二次临时股东大会审议通过该议案。会后，万泽集团与常州万泽天海置业有限公司签署反担保协议，万泽集团提供现金 10,112.77 万元，对该贷款抵押物提供资金反担保，此笔款项将于反担保协议签署生效后十日内支付给此贷款抵押物的所有人常州万泽天海置业有限公司，反担保期限至该贷款抵押物解除为止。（详见 2012 年 3 月 17 日和 4 月 7 日本公司在巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 和《中国证券报》、《证券时报》上的公告。

(3) 经公司2012年6月19日第七届董事会第三十八次会议决议同意。2012年6月21日，万泽股份全资子公司深圳市万泽房地产开发有限公司在深圳市大恒拍卖有限公司举办的拍卖会上，以4000万元成交竞得标的股权，即黄少五（持股16%）、林文峰（持股17%）、杨进辉（持股6%）持有的深圳市中住房地产开发有限公司共39%的股权。

(十八) 本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

(本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写)

□ 适用 √ 不适用

(十九) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
刊登新增股份变动报告暨上市公告书	《证券时报》D3 《中国证券报》	2012年01月17日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登大股东所持公司股权质押情况公告	《证券时报》 《中国证券报》	2012年01月30日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
1、刊登3月16日召开2012年第一次临时	《证券时报》D23 《中国证券报》	2012年03月01日	巨潮网

股东大会公告;2、万泽股份董事会决议: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》			http://www.cninfo.com.cn
刊登 3 月 16 日召开 2012 年第一次临时股东大会的提示公告	《证券时报》B44 《中国证券报》	2012 年 03 月 10 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
1、刊登万泽股份 2012 年第一次临时股东大会决议: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》;2、刊登关于接受万泽集团对贷款抵押物提供现金反担保的公告	《证券时报》B27 《中国证券报》	2012 年 03 月 17 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登 2012 年第一次临时股东大会决议公告的更正公告	《证券时报》D70 《中国证券报》	2012 年 03 月 20 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
1、刊登大股东所持公司股权质押公告;2、刊登西安新鸿业投资公司借款情况公告	《证券时报》 《中国证券报》	2012 年 03 月 22 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登 4 月 6 日召开 2012 年第二次临时股东大会的提示公告	《证券时报》D23 《中国证券报》	2012 年 03 月 29 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
万泽股份于 2012-04-06 采取现场与网络投票相结合的方式召开股东大会	《证券时报》 《中国证券报》	2012 年 04 月 06 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登 2012 年第二次临时股东大会决议公告:审议通过《关于接受万泽集团对贷款抵押物提供现金反担保的议案》	《证券时报》B19 《中国证券报》	2012 年 04 月 07 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登 2011 年度业绩快报公告和 2012 年第一季度业绩预告	《证券时报》D39 《中国证券报》	2012 年 04 月 13 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
1、刊登第七届董事会第三十五次会议决议公告 2、刊登第七届监事会第十四次会议决议公告 3、刊登 2011 年年度报告	《证券时报》B10 《中国证券报》	2012 年 04 月 21 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登万泽股份收到广东证监局警示函公告	《证券时报》D3 《中国证券报》	2012 年 04 月 25 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登 2012 年第一季度报	《证券时报》D107 《中国证券报》	2012 年 04 月 26 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登控股股东万泽集团所持公司股权质押情况公告	《证券时报》B7 《中国证券报》	2012 年 05 月 12 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登关于控股股东万泽集团股权质押情况的公告	《证券时报》D22 《中国证券报》	2012 年 05 月 17 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
刊登持续督导工作报告书公告万泽股份发布中航证券有限公司关于公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易之持续督导工作报告书	《证券时报》 《中国证券报》	2012 年 05 月 22 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
1、刊登 6 月 26 日召开 2011 年度股东大会	《证券时报》D23 《中国证券报》	2012 年 06 月 06 日	巨潮网

公告;2、刊登第七届董事会第三十七次会议决议公告			http://www.cninfo.com.cn
刊登万泽股份第七届董事会第三十八次会议决议公告:审议通过《关于万泽地产参加深圳市中住房地产开发有限公司 39%股权竞拍议案》	《证券时报》C7 《中国证券报》	2012 年 06 月 20 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
1、刊登 2011 年度股东大会决议公告: 审议通过《2011 年度利润分配方案》、《2011 年年度报告》及报告摘要、《关于修改公司的议案》、《关于续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司 2012 年度审计机构的议案》等议案。 2、刊登竞拍股权公告	《证券时报》D31 《中国证券报》	2012 年 06 月 27 日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn

八、财务会计报告

（一）审计报告

半年报是否经过审计

是 否

（二）财务报表

是否需要合并报表：

是 否

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		76,951,286.74	35,083,980.59
结算备付金		0	0
拆出资金		0	0
交易性金融资产		583,678	651,136
应收票据		0	0
应收账款		50,779,418.82	19,754,760.92
预付款项		505,348,034.95	68,334,644.16
应收保费		0	0
应收分保账款		0	0
应收分保合同准备金		0	0
应收利息		7,803,250	4,565,750
应收股利		0	0
其他应收款		177,398,149.05	197,113,702.81
买入返售金融资产		0	0
存货		1,585,964,577.68	692,602,964.87
一年内到期的非流动资产		0	0
其他流动资产		0	0
流动资产合计		2,404,828,395.24	1,018,106,939.35
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款		0	0
可供出售金融资产		0	0
持有至到期投资		0	0
长期应收款		0	0
长期股权投资		197,232,720.63	200,531,452.54
投资性房地产		65,104,345.87	62,252,465.22
固定资产		22,545,023.65	21,410,303.17
在建工程		0	0
工程物资		0	0
固定资产清理		0	0
生产性生物资产		0	0
油气资产		0	0
无形资产		25,878,954.48	26,127,668.52
开发支出		0	0
商誉		0	0
长期待摊费用		0	0
递延所得税资产		6,738,874.53	2,641,607.61
其他非流动资产		959,600	959,600
非流动资产合计		318,459,519.16	313,923,097.06
资产总计		2,723,287,914.4	1,332,030,036.41

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

合并资产负债表（续）

编制单位：广东万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		82,000,000	111,500,000
向中央银行借款		0	0
吸收存款及同业存放		0	0
拆入资金		0	0
交易性金融负债		0	0
应付票据		40,000,000	39,500,000
应付账款		114,132,245	23,783,928.42
预收款项		164,029,345.37	119,356,905.83
卖出回购金融资产款		0	0
应付手续费及佣金		0	0
应付职工薪酬		3,842,200.02	3,803,664.48
应交税费		261,602,843.32	180,135,150.97
应付利息		63,100	277,457.25
应付股利		24,308,804.8	24,200
其他应付款		155,117,080.12	87,290,180.09
应付分保账款		0	0
保险合同准备金		0	0
代理买卖证券款		0	0
代理承销证券款		0	0
一年内到期的非流动负债		325,000,000	5,000,000
其他流动负债		0	0
流动负债合计		1,170,095,618.63	570,671,487.04
非流动负债：			
长期借款		525,000,000	45,000,000
应付债券		0	0
长期应付款		0	0
专项应付款		0	0
预计负债		0	0
递延所得税负债		9,265,000	72,520,311.37
其他非流动负债		0	0
非流动负债合计		534,265,000	117,520,311.37
负债合计		1,704,360,618.63	688,191,798.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		485,692,096	255,111,096
资本公积		356,701,670.81	137,710,968.67
减：库存股		0	0
专项储备		0	0
盈余公积		75,331,126.3	75,331,126.3
一般风险准备		0	0
未分配利润		101,202,402.66	95,718,267.21
外币报表折算差额		0	0
归属于母公司所有者权益合计		1,018,927,295.77	563,871,458.18
少数股东权益		0	79,966,779.82
所有者权益（或股东权益）合计		1,018,927,295.77	643,838,238
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,723,287,914.4	1,332,030,036.41

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		7,983,774.94	2,880,061.03
交易性金融资产		109,131	129,974
应收票据		0	0
应收账款		1,120,207.27	
预付款项		0	22,240,493.75
应收利息		7,803,250	4,565,750
应收股利		0	0
其他应收款		396,412,272.79	264,538,946.94
存货		0	0
一年内到期的非流动资产		0	0
其他流动资产		0	0
流动资产合计		413,428,636	294,355,225.72
非流动资产：			
可供出售金融资产		0	0
持有至到期投资		0	0
长期应收款		0	0
长期股权投资		989,756,100.25	612,902,599.91
投资性房地产		0	0
固定资产		14,889,179.9	15,374,501.9
在建工程		0	0
工程物资		0	0
固定资产清理		0	0
生产性生物资产		0	0
油气资产		0	0
无形资产		0	0
开发支出		0	0
商誉		0	0
长期待摊费用		0	0
递延所得税资产		2,491,687.31	2,491,687.31
其他非流动资产		0	0
非流动资产合计		1,007,136,967.46	630,768,789.12
资产总计		1,420,565,603.46	925,124,014.84

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		30,000,000	71,500,000
交易性金融负债		0	0
应付票据		0	0
应付账款		0	0
预收款项		73,800,000	85,741,111
应付职工薪酬		14,327.34	13,796.2
应交税费		717,357.78	1,172,317.32
应付利息		63,100	155,289.44
应付股利		24,308,804.8	24,200
其他应付款		292,879,767.41	143,048,044.22
一年内到期的非流动负债		0	0
其他流动负债		0	0
流动负债合计		421,783,357.33	301,654,758.18
非流动负债：			
长期借款		0	0
应付债券		0	0
长期应付款		0	0
专项应付款		0	0
预计负债		0	0
递延所得税负债		0	0
其他非流动负债		0	0
非流动负债合计		0	0
负债合计		421,783,357.33	301,654,758.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		485,692,096	255,111,096
资本公积		365,556,330.34	189,025,902.09
减：库存股		0	0
专项储备		0	0
盈余公积		75,277,125.89	75,277,125.89
未分配利润		72,256,693.9	104,055,132.68
外币报表折算差额		0	0
所有者权益（或股东权益）合计		998,782,246.13	623,469,256.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,420,565,603.46	925,124,014.84

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		218,755,706.26	88,007,473.87
其中：营业收入		218,755,706.26	88,007,473.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		168,593,609.17	100,036,377.23
其中：营业成本		108,943,102.86	80,478,245.37
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		35,014,691.64	1,411,678.23
销售费用		11,803,531.41	1,010,194.62
管理费用		16,911,350.02	20,836,255.81
财务费用		-1,154,912.8	-786,874.5
资产减值损失		-2,924,153.96	-2,913,122.3
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-30,804	-278,821.5
投资收益（损失以“-”号填列）		-3,284,893.41	-2,392,942.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,298,731.91	-2,565,145.24
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		46,846,399.68	-14,700,666.95
加：营业外收入		47,141	11,594.11
减：营业外支出		1,760,000	630,022.99
其中：非流动资产处置损失			574,749.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,133,540.68	-15,319,095.83
减：所得税费用		15,364,800.43	448,166.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,768,740.25	-15,767,261.88
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		29,768,740.25	-14,519,649.69
少数股东损益			-1,247,612.19
六、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.0666	-0.0569
（二）稀释每股收益		0.0666	-0.0569
七、其他综合收益		0	0
八、综合收益总额		29,768,740.25	-15,767,261.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		29,768,740.25	-14,519,649.69
归属于少数股东的综合收益总额			-1,247,612.19

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		17,994,479.38	29,800,000
减：营业成本		17,897,857.89	14,900,000.5
营业税金及附加		17,994.48	1,281,400
销售费用			
管理费用		9,360,710.23	8,909,258.9
财务费用		-5,335,318.66	-3,444,210.87
资产减值损失		263,451.77	-13,216,758.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-9,443	-95,696
投资收益（损失以“-”号填列）		-3,294,174.65	-2,541,548.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,298,731.91	-2,565,145.24
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,513,833.98	18,733,064.77
加：营业外收入			4,347.66
减：营业外支出			2,058.02
其中：非流动资产处置损失			2,058.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,513,833.98	18,735,354.41
减：所得税费用			3,172,021.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,513,833.98	15,563,332.45
五、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		-0.0168	0.061
（二）稀释每股收益		-0.0168	0.061
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-7,513,833.98	15,563,332.45

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	266,961,270.41	105,819,656.16
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	324,575,998.27	127,019,387.7
经营活动现金流入小计	591,537,268.68	232,839,043.86
购买商品、接受劳务支付的现金	253,172,440.34	78,637,732.25
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	20,930,203.61	13,868,121.88
支付的各项税费	4,851,873.8	21,341,343.2
支付其他与经营活动有关的现金	447,787,865.79	141,752,082.16
经营活动现金流出小计	726,742,383.54	255,599,279.49
经营活动产生的现金流量净额	-135,205,114.86	-22,760,235.63

合并现金流量表（续）

单位：元

项目	本期金额	上期金额
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	25,238.5	1,292,098.15
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		35,000
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	262,979,886.53	0
收到其他与投资活动有关的现金	53,391,745.79	
投资活动现金流入小计	316,396,870.82	1,327,098.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	420,966.43	758,173.8
投资支付的现金	100,000	1,666,194
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	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	124,000,000
投资活动现金流出小计	520,966.43	126,424,367.8
投资活动产生的现金流量净额	315,875,904.39	-125,097,269.65
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	176,300,000	90,000,000
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	176,300,000	90,000,000
偿还债务支付的现金	251,500,000	40,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,698,408.78	5,455,650.83
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	0	125,100
筹资活动现金流出小计	301,198,408.78	45,580,750.83
筹资活动产生的现金流量净额	-124,898,408.78	44,419,249.17
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	55,772,380.75	-103,438,256.11
加：期初现金及现金等价物余额	16,765,263.60	145,834,492.39
六、期末现金及现金等价物余额	72,537,644.35	42,396,236.28

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	7,920,720	29,800,000
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	223,187,499.81	216,062,484.16
经营活动现金流入小计	231,108,219.81	245,862,484.16
购买商品、接受劳务支付的现金	35,000,000	2,053,970.96
支付给职工以及为职工支付的现金	4,190,355.74	3,406,808.71
支付的各项税费	1,121,550.07	567,449.82
支付其他与经营活动有关的现金	185,620,292.91	139,127,356.3
经营活动现金流出小计	225,932,198.72	145,155,585.79
经营活动产生的现金流量净额	5,176,021.09	100,706,898.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,957.26	95,056.36
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	28,959,196	
收到其他与投资活动有关的现金	14,565,750	
投资活动现金流入小计	43,540,903.26	95,056.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,576	507,009.8
投资支付的现金		329,940
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		124,000,000
投资活动现金流出小计	11,576	124,836,949.8
投资活动产生的现金流量净额	43,529,327.26	-124,741,893.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	30,000,000	40,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	30,000,000	40,000,000
偿还债务支付的现金	71,500,000	40,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,101,634.44	2,631,170.28
支付其他与筹资活动有关的现金		125,100
筹资活动现金流出小计	73,601,634.44	42,756,270.28
筹资活动产生的现金流量净额	-43,601,634.44	-2,756,270.28
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	5,103,713.91	-26,791,265.35
加：期初现金及现金等价物余额	2,880,061.03	29,456,957.75
六、期末现金及现金等价物余额	7,983,774.94	2,665,692.4

7、合并所有者权益变动表

本期金额

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	255,111,096	137,710,968.67			75,331,126.3		95,718,267.21		79,966,779.82	643,838,238
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	255,111,096	137,710,968.67			75,331,126.3		95,718,267.21		79,966,779.82	643,838,238
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	230,581,000	218,990,702.14					5,484,135.45		-79,966,779.82	375,089,057.77
(一) 净利润							29,768,740.25			29,768,740.25
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							29,768,740.25			29,768,740.25
(三) 所有者投入和减少资本	230,581,000	218,990,702.14	0	0	0	0	0	0	-79,966,779.82	369,604,922.32
1. 所有者投入资本	230,581,000	218,990,702.14								449,571,702.14
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-79,966,779.82	-79,966,779.82
(四) 利润分配	0	0	0	0	0	0	-24,284,604.8	0	0	-24,284,604.8
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							-24,284,604.8			-24,284,604.8
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	485,692,096	356,701,670.81			75,331,126.3		101,202,402.66			1,018,927,295.77

上年金额

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	255,111,096	137,710,968.67			75,331,126.3		109,044,881.51		77,500,044.48	654,698,116.96
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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	137,710,968.67			75,331,126.3		109,044,881.51		77,500,044.48	654,698,116.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-13,326,614.3		2,466,735.34	-10,859,878.96
（一）净利润							12,184,495.3		2,466,735.34	14,651,230.64
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							12,184,495.3		2,466,735.34	14,651,230.64
（三）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	-25,511,109.6	0	0	-25,511,109.6
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							-25,511,109.6			-25,511,109.6
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	137,710,968.67			75,331,126.3		95,718,267.21		79,966,779.82	643,838,238

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	255,111,096	189,025,902.09			75,277,125.89		104,055,132.68	623,469,256.66
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	255,111,096	189,025,902.09			75,277,125.89		104,055,132.68	623,469,256.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	230,581,000	176,530,428.25					-31,798,438.78	375,312,989.47
（一）净利润							-7,513,833.98	-7,513,833.98
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-7,513,833.98	-7,513,833.98
（三）所有者投入和减少资本	230,581,000	176,530,428.25						407,111,428.25
1. 所有者投入资本	230,581,000	176,530,428.25						407,111,428.25
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-24,284,604.8	-24,284,604.8
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							-24,284,604.8	-24,284,604.8
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	485,692,096	365,556,330.34			75,277,125.89		72,256,693.9	998,782,246.13

上年金额

单位：元

项目	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
一、上年年末余额	255,111,096	189,025,902.09			75,277,125.89		130,212,500.34	649,626,624.32
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	255,111,096	189,025,902.09			75,277,125.89		130,212,500.34	649,626,624.32
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-26,157,367.66	-26,157,367.66
(一) 净利润							-646,258.06	-646,258.06
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-646,258.06	-646,258.06
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-25,511,109.6	-25,511,109.6
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							-25,511,109.6	-25,511,109.6
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	189,025,902.09			75,277,125.89		104,055,132.68	623,469,256.66

(三) 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。

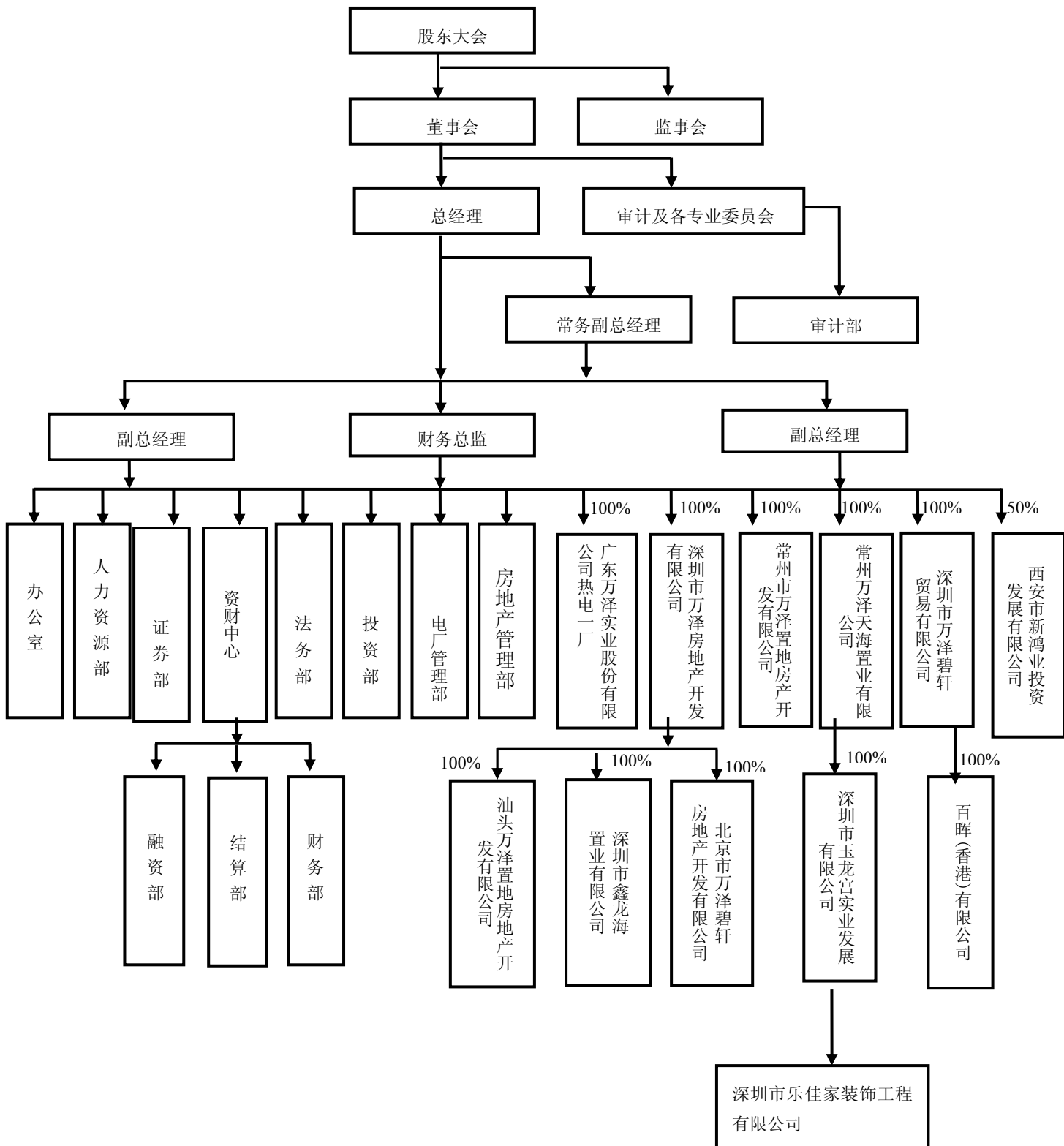
本公司于1998年6月29日经汕证监[1998]11号文批准,以总股本18,932.848万股为基础,以资本公积金向全体股东每10股转增1股,总股本增至20,826.1325万股。

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 2012 年 6 月 30 日，本次重大资产重组及非公开发行股份购买资产工作已实施完毕。

截至 2012 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数为 48,569.21 万股，公司注册资本为 48,569.21 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，截止报告日公司重大资产重组完成后的基本组织架构为：



（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

1、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)的披露规定并根据公司的现实情况，借鉴了企业会计准则解释第五号(征求意见稿)涉及同一控制下企业合并的相关规定，编制财务报表。

2、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。

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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，若因企业合并增加子公司的，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。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

7、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。

8、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。

9、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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	单笔金额超过 1,000 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
1、账龄组合	账龄分析法	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
2、控制组合	其他方法	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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	6%	6%
1—2 年	12%	12%
2—3 年	18%	18%
3 年以上	24%	24%
3—4 年	24%	24%
4—5 年	24%	24%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

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。

11、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

先进先出法 加权平均法 个别认定法 其他

(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

永续盘存制 定期盘存制 其他

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

低值易耗品采用一次转销法；

包装物

摊销方法：一次摊销法

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。

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。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；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。

13、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。

14、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）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。

（3）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）	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
电子设备	8	5	11.88
运输设备	8	5	11.88
其他设备			
融资租入固定资产：	--	--	--
其中：房屋及建筑物			
机器设备			
电子设备			
运输设备			
其他设备			

（4）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臵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。

（5）其他说明

15、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。

16、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的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

17、生物资产

18、油气资产

19、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

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。

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

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

(4) 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。

(5) 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。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

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。

20、长期待摊费用摊销方法

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

21、附回购条件的资产转让

22、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。

23、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

(2) 权益工具公允价值的确定方法

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

24、回购本公司股份

25、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。

(3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时,确定合同完工进度的依据和方法

26、政府补助

(1) 类型

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

(2) 会计处理方法

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

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

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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，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。

28、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。

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

30、资产证券化业务

31、套期会计

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**(五) 税项****1、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
消费税		
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

各分公司、分厂执行的所得税税率

按应纳税所得额计征;税率24%、25%

2、税收优惠及批文**3、其他说明**

（六）企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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年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	52,000,000	火力发电、蒸汽生产	190,400,500		100%	100%	是			
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	全资子公司	深圳市	商业	80,000,000	建筑材料、金属材料供销	80,000,000		100%	100%	是			
常州万泽置地房地产开发有限公司	全资子公司	常州市	房地产业	70,000,000	房地产开发	70,000,000		100%	100%	是			
汕头万泽置地房地产开发有限公司	全资子公司	汕头市	房地产业	20,000,000	房地产开发	20,000,000		100%	100%	是			

(2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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年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	80,000,022	房地产开发	80,220,000		100%	100%	是			
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	20,000,000	房地产开发	102,816,200		100%	100%	是			
常州万泽天海置业有限公司	控股子公司	常州市	房地产业	310,619,547	房地产开发	310,619,547		100%	100%	是			
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	控股子公司之全资子公司	深圳市	房地产业	85,000,000	房地产开发	85,000,000		100%	100%	是			
深圳市乐佳家装饰工程有限公司	控股子公司之全资孙子公司	深圳市		5,000,000	房屋装修工程	5,000,000		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	20,000,000	房地产开发	53,013,200		100%	100%	是			

2、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

 适用 不适用

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的其他说明：

3、合并范围发生变更的说明

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。

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，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。

截止2012年6月30日，本次重大资产重组及非公开发行股份购买资产的工作已实施完毕，故置入资产常州万泽天海置业有限公司等纳入本报告期合并范围,置出安业公司及北京万泽宏润公司不再纳入本报告期合并范围。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 3 家，原因为：

2012 年 1 月 17 日公司本次重大资产重组及非公开发行股份购买资产的工作已实施完毕，故置入资产纳入本报告期合并范围。

- 1、公司拥有常州万泽天海置业有限公司 100%的股权；
- 2、公司控股子公司常州万泽天海置业有限公司拥有深圳市玉龙宫实业发展有限公司 100%的股权；
- 3、深圳市玉龙宫实业发展有限公司拥有深圳市乐佳家装饰工程有限责任公司 100%的股权。

与上年相比本年（期）减少合并单位 2 家，原因为：

2012 年 1 月 17 日公司本次重大资产重组及非公开发行股份购买资产的工作已实施完毕后，万泽集团履行相关承诺，以现金置换相关资产。

- 1、深圳安业房地产开发有限公司，公司拥有其49%股权，深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其51%股权。
- 2、北京市万泽宏润房地产开发有限公司，全资子公司北京万泽碧轩公司拥有其100%股权。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
常州万泽天海置业有限公司	307,253,072.50	-4,298,298.22
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	152,794,343.95	46,094,401.27
深圳市乐佳家装饰工程有限公司	4,992,664.71	-7,335.29

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市安业房地产开发有限公司	50,360,276.32	
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	175,781,391.62	

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
常州万泽天海置业有限公司	同一股东控制	林伟光			
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	同一股东控制	林伟光			
深圳市乐佳家装饰工程有限公司	同一股东控制	林伟光			

(七) 合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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：	--	--	1,081,567.53	--	--	44,277.6
人民币	--	--	1,081,567.53	--	--	44,277.6

银行存款：	--	--	44,803,140.55	--	--	10,282,198.87
人民币	--	--	44,803,140.55	--	--	10,282,198.87
其他货币资金：	--	--	31,066,578.66	--	--	24,757,504.12
人民币	--	--	31,066,578.66	--	--	24,757,504.12
合计	--	--	76,951,286.74	--	--	35,083,980.59

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	4,413,642.39	9,768,716.57
银行承兑汇票保证金		8,550,000.42
合 计	4,413,642.39	18,318,716.99

注：上述受限制的货币资金在编制现金流量表中已作剔除。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性债券投资		
交易性权益工具投资	583,678	651,136
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
套期工具		
其他		
合计	583,678	651,136

(2) 变现有限制的交易性金融资产

(3) 套期工具及相关套期交易的说明

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

(2) 期末已质押的应收票据情况

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

4、应收股利

5、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
西安新鸿业项目资金占用费	4,565,750	7,803,250	4,565,750	7,803,250
合计	4,565,750	7,803,250	4,565,750	7,803,250

(2) 逾期利息

(3) 应收利息的说明

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0		0		0		0	
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合小计	54,736,163.83	100%	3,956,745.01	7.23%	21,731,208.61	100%	1,976,447.69	9.09%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0		0		0		0	

合计	54,736,163.83	--	3,956,745.01	--	21,731,208.61	--	1,976,447.69	--
----	---------------	----	--------------	----	---------------	----	--------------	----

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内 (含 1 年)	49,846,014.33	91.07%	2,990,760.86	16,841,059.11	77.5%	1,010,463.55
1 年以内小计	49,846,014.33	91.07%	2,990,760.86	16,841,059.11	77.5%	1,010,463.55
1 至 2 年	4,459,278.8	8.14%	535,113.45	4,459,278.8	20.52%	535,113.44
2 至 3 年						
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	430,870.7	0.79%	430,870.7	430,870.7	2.4%	430,870.7
合计	54,736,163.83	--	3,956,745.01	21,731,208.61	--	1,976,447.69

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	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	24,488,243.39	1 年以内	44.74%
购房客户	购房客户	21,398,953.00	1 年以内	39.09%
购房客户	购房客户	4,446,800.00	1-2 年	8.12%
江苏中兴建设有限公司深圳分公司	贸易客户	3,958,818.04	1 年以内	7.23%
华侨针织厂	供热客户	288,620.70	5 年以上	0.53%
合计	--	54,581,435.13	--	99.71%

(6) 应收关联方账款情况

(7) 终止确认的应收款项情况

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0		0		0		0	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	52,113,620.48	22.75%	38,765,471.43	74.39%	60,188,532.39	24.35%	37,124,829.58	61.68%
控制组合	164,000,000.00	71.59%			174,000,000.00	70.40%		
组合小计	216,113,620.48	94.34%	38,765,471.43	17.94%	234,188,532.39	94.75%	37,124,829.58	15.85%
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	5.66%	12,930,508.70	99.61%	12,980,508.70	5.25%	12,930,508.70	99.61%
合计	229,094,129.18	--	51,695,980.13	--	247,169,041.09	100.00	50,055,338.28	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末			期初		
	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						
其中：						
1 年以内（含 1 年）	131,450,563.71	57.38%	447,033.82	144,015,372.49	58.27%	1,200,922.34
1 年以内小计	131,450,563.71	57.38%	447,033.82	144,015,372.49	58.27%	1,200,922.34
1 至 2 年	41,534,073.98	18.13%	184,088.87	50,232,138.45	20.32%	27,856.61
2 至 3 年	1,193,271.18	0.52%	214,788.81	218,501.2	0.09%	39,330.22
3 年以上	5,284,410.1	2.31%	1,268,258.42	5,086,578.74	2.06%	1,220,778.9
3 至 4 年	5,284,410.1	2.31%	1,268,258.42	5,086,578.74	2.06%	1,220,778.9
4 至 5 年						
5 年以上	49,631,810.21	21.66%	49,581,810.21	47,616,450.21	19.26%	47,566,450.21
合计	229,094,129.18	--	51,695,980.13	247,169,041.09	--	50,055,338.28

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
控制组合	164,000,000	
合计	164,000,000	0

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

适用 不适用

单位：元

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	12,980,508.7	12,930,508.7	99.61%	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	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	164,000,000	1 年以内：124,000,000.00; 1-2 年：40,000,000.00	71.59%
惠州华侨农场土地	欠款单位	14,000,000	5 年以上	6.11%
威能发展总公司	欠款单位	8,201,276.78	5 年以上	3.58%
金园铁道物资公司	欠款单位	6,580,000	5 年以上	2.87%
马应通	欠款单位	5,000,000	5 年以上	2.18%
合计	--	197,781,276.78	--	86.33%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	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	164,000,000	71.59%
合计	--	164,000,000	71.59%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	493,814,141.61	97.72%	60,122,280.82	87.98%
1 至 2 年	11,525,277.34	2.28%	2,988,107.52	4.37%
2 至 3 年	616		2,009,125.48	2.94%
3 年以上	8,000		3,215,130.34	4.71%
合计	505,348,034.95	--	68,334,644.16	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
江苏中兴建设有限公司深圳分公司	施工方	285,847,655.1	一年以内	工程待最终结算
广州市恒道贸易发展有限公司	供货方	58,848,887.8	一年以内	待最终结算
深圳市鹏庭装饰有限公司	施工方	35,000,000	一年以内	工程待最终结算
常州市武进太湖湾旅游发展有限公司	合作单位	24,282,400	一年以内	待最终结算
中国信达资产管理股份有限公司广东分公司	合作单位	14,290,000	一年以内	待最终结算
合计	--	418,268,942.9	--	--

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(4) 预付款项的说明

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	4,080,158.77	1,168,673.41	2,911,485.36	4,774,787.57	1,168,673.41	3,606,114.16
拟开发土地	104,103,236.16		104,103,236.16	484,917,684.39		484,917,684.39
开发成本、开发产品	1,478,665,006.69		1,478,665,006.69	203,794,316.85		203,794,316.85
周转材料						
燃料	284,849.47		284,849.47	284,849.47		284,849.47
合计	1,587,133,251.09	1,168,673.41	1,585,964,577.68	693,771,638.28	1,168,673.41	692,602,964.87

期末数中有账面价值21,008,184.74元的开发产品商铺用于抵押担保，详见财务报告（十二）、1（6）

(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	197,441,380.90	166,895,899.98
常州万泽太湖庄园、注	2008年	2010年起	1,900,000,000.00	326,018,020.09	
玉龙宫云顶尚品、注	2009年	2011年起	1,800,000,000.00	678,270,775.28	
合计				1,201,730,176.27	166,895,899.98

注：本期新增合并范围带入

(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	5,510,820.48		3,650,975.85	1,859,844.63
又一村	2008年	13,377,390.04			13,377,390.04
常州万泽大厦	2011年	18,010,206.35			18,010,206.35
常州万泽太湖庄园、注	2010年				243,687,389.40
合计		36,898,416.87			276,934,830.42

注：本期新增合并范围带入

(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	年初余额	期末余额
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	
安业项目地块	33,629.00平方米	53,865.00平方米	注	125,418,667.51	
鑫龙海项目地块	39,000.00平方米	117,000.00平方米	注	42,835,000.00	42,835,000.00
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	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	19,588,762.27
合计				484,917,684.39	104,103,236.16

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本期被置换，鑫龙海项目原重组承诺得到了优化。

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	1,168,673.41				1,168,673.41
拟开发土地					
开发成本、开发产品					
周转材料					
燃料					
合计	1,168,673.41	0	0	0	1,168,673.41

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料			
拟开发土地			
开发成本、开发产品			
周转材料			
燃料			

10、其他流动资产

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

13、长期应收款

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：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(%)	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
一、合营企业												
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	200,000,000	50.00%	50.00%	1,741,306,204.95	1,631,326,028.53	109,980,176.42	10,644,765.90	-6,617,616.50
二、联营企业												

15、长期股权投资
(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西安新鸿业投资发展有限公司	权益法	210,510,000	200,531,452.54	-3,298,731.91	197,232,720.63	50%	50%				
合计	--	210,510,000	200,531,452.54	-3,298,731.91	197,232,720.63	--	--	--	0	0	0

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	65,038,230.94	3,650,975.85	0	68,689,206.79
1.房屋、建筑物	65,038,230.94	3,650,975.85		68,689,206.79
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	2,785,765.72	799,095.2	0	3,584,860.92
1.房屋、建筑物	2,785,765.72	799,095.2		3,584,860.92
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	62,252,465.22	2,851,880.65	0	65,104,345.87
1.房屋、建筑物	62,252,465.22	2,851,880.65		65,104,345.87
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0	0	0	0
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	62,252,465.22	2,851,880.65	0	65,104,345.87
1.房屋、建筑物	62,252,465.22	2,851,880.65		65,104,345.87
2.土地使用权				

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	799,095.2
投资性房地产本期减值准备计提额	

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间：

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	345,564,309.9	3,544,084.92		0	349,108,394.82
其中：房屋及建筑物	164,865,064.06				164,865,064.06
机器设备	154,219,167.85	1,600			154,220,767.85
运输工具	14,251,121.4				14,251,121.4
电子设备及其他	12,228,956.59	3,542,484.92			15,771,441.51
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	203,253,134.88	0	2,409,364.44	0	205,662,499.32
其中：房屋及建筑物	70,511,174.71	0	277,727.7		70,788,902.41
机器设备	114,522,445.09	0	30,224.65		114,552,669.74
运输工具	8,206,672.55	0	619,218.85		8,825,891.4
电子设备及其他	10,012,842.53		1,482,193.24		11,495,035.77
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	142,311,175.02	--			143,445,895.5
其中：房屋及建筑物	94,353,889.35	--			94,076,161.65
机器设备	39,696,722.76	--			39,668,098.11
运输工具	6,044,448.85	--			5,425,230
电子设备及其他	2,216,114.06	--			4,276,405.74
四、减值准备合计	120,900,871.85	--			120,900,871.85
其中：房屋及建筑物	80,392,003.25	--			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	21,410,303.17	--			22,545,023.65
其中：房屋及建筑物	13,961,886.1	--			13,684,158.4
机器设备	603,652.19	--			575,027.54
运输工具	6,044,448.85	--			5,425,230
电子设备及其他	800,316.03	--			2,860,607.71

本期折旧额 2,409,364.44 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

18、在建工程

(1) 在建工程

(2) 重大在建工程项目变动情况

(3) 在建工程减值准备

(4) 重大在建工程的工程进度情况

(5) 在建工程的说明

19、工程物资

20、固定资产清理

21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

适用 不适用

(2) 以公允价值计量

□ 适用 √ 不适用

22、油气资产

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	35,628,091.78	0	0	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			20,000
二、累计摊销合计	9,500,423.26	248,714.04	0	9,749,137.3
(1).土地使用权	9,495,089.98	246,714.06		9,741,804.04
(2).电脑软件	5,333.28	1,999.98		7,333.26
三、无形资产账面净值合计	26,127,668.52	0	248,714.04	25,878,954.48
(1).土地使用权	26,113,001.8		246,714.06	25,866,287.74
(2).电脑软件	14,666.72		1,999.98	12,666.74
四、减值准备合计	0	0	0	0
(1).土地使用权				
(2).电脑软件				
无形资产账面价值合计	26,127,668.52	0	248,714.04	25,878,954.48
(1).土地使用权	26,113,001.8		246,714.06	25,866,287.74
(2).电脑软件	14,666.72		1,999.98	12,666.74

本期摊销额 元。

(2) 公司开发项目支出

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	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	0	0	25,836,782.73	25,836,782.73

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

25、长期待摊费用

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

 适用 不适用

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

 适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

项目	年初余额	本期变动	期末余额
递延所得税资产：			
	2,641,607.61	4,097,266.92	6,738,874.53
小计	2,641,607.61	4,097,266.92	6,738,874.53
递延所得税负债：			
	72,520,311.37	-63,255,311.37 注	9,650,000.00
小计	72,520,311.37	-63,255,311.37	9,265,000.00

注：资产置换转出

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	52,031,785.97	6,545,093.13	-2,924,153.96		55,652,725.14
二、存货跌价准备	1,168,673.41	0	0	0	1,168,673.41
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备		0			0
六、投资性房地产减值准备	0	0			0
七、固定资产减值准备	120,900,871.85				120,900,871.85
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	0	0			0
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备	0	0			0
十二、无形资产减值准备	0	0			0
十三、商誉减值准备	25,836,782.73				25,836,782.73
十四、其他					
合计	199,938,113.96	6,545,093.13	-2,924,153.96	0	203,559,053.13

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
奥运纪念币	959,600	959,600
合计	959,600	959,600

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	40,000,000	71,500,000
保证借款	42,000,000	40,000,000
信用借款		
合计	82,000,000	111,500,000

短期借款分类的说明：

抵押借款：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。

保证借款：本公司全资子公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司向江苏银行借款12,000,000.00元。借款期限2011年9月23日起至2012年9月22日止，系由万泽集团及本公司实际控制人林伟光先生等提供连带保证。

本公司向广发银行汕头黄河支行借款余额为30,000,000.00元，借款期限2012年6月14日起至2013年6月14日止，系由万泽集团及本公司实际控制人林伟光先生等提供连带保证。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

30、交易性金融负债

31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	40,000,000	39,500,000
合计	40,000,000	39,500,000

32、应付账款应付账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	95,690,506.86	17,009,681.87
一年以上	18,441,738.14	6,774,246.55
合计	114,132,245.00	23,783,928.42

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

□ 适用 √ 不适用

33、预收账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	138,693,201.37	
预收贸易货款及租金款	3,347,380	99,975,169.83
常州万泽大厦项目	21,988,764	19,381,736
合计	164,029,345.37	119,356,905.83

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

□ 适用 √ 不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

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)
常州万泽天海置业有限公司预收购房款	138,693,201.37	尚未完全交付	
常州万泽大厦项目	21,988,764.00	尚未完全交付	

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	740,371.06	10,312,171.94	10,469,931.14	582,611.86
二、职工福利费		348,068.92	348,068.92	
三、社会保险费	2,952,187.19	1,405,977.74	1,405,977.74	2,952,187.19
	2,952,187.19	1,405,977.74	1,405,977.74	2,952,187.19
四、住房公积金	27,677.69	744,234.32	771,912.01	
五、辞退福利				
六、其他	83,428.54	751,369.78	527,397.35	307,400.97
	83,428.54	751,369.78	527,397.35	307,400.97
合计	3,803,664.48	13,561,822.7	13,523,287.16	3,842,200.02

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-336,745.92	-222,622.12
消费税		
营业税	13,690,188.56	105,468.3
企业所得税	33,244,719.36	11,362,921.36
个人所得税	64,326.75	113,942.91
城市维护建设税	972,873.16	7,382.77
房产税	412,042.53	390,208.13
土地增值税	211,931,794.18	168,178,043.51
教育费附加	656,866.63	57,156.81
堤防费	267,754.43	20,521.3
土地使用税	626,747.71	61,941.3
印花税		34,186.7
其他	72,275.93	26,000
合计	261,602,843.32	180,135,150.97

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息	63,100	277,457.25
合计	63,100	277,457.25

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
2011 年度分红派息	24,284,604.8		
汕头中海发展总公司	24,200	24,200	
合计	24,308,804.8	24,200	--

38、其他应付款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	150,850,126.31	48,958,232.65
一年以上	4,266,953.81	38,331,947.44
合计	155,117,080.12	87,290,180.09

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

√ 适用 □ 不适用

单位：元

单位名称	期末数	期初数
万泽集团有限公司	101,127,700	21,364,166.54

合计	101,127,700	21,364,166.54
----	-------------	---------------

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
香港威达股份有限公司	3,440,000.00	鑫龙海项目合作款	

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

39、预计负债

40、一年内到期的非流动负债

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	325,000,000	5,000,000
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	325,000,000	5,000,000

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	325,000,000	5,000,000
保证借款		
信用借款		
合计	325,000,000	5,000,000

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

一年内到期的长期借款说明：详见本财务报告（七）、42

(3) 一年内到期的应付债券

(4) 一年内到期的长期应付款

41、其他流动负债

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	525,000,000	45,000,000
保证借款		
信用借款		
合计	525,000,000	45,000,000

长期借款分类的说明：

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，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。本公司全资子公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司向交通银行深圳海连支行借款 50,000,000.00 元，向工行红围支行借款 270,000,000.00 元，共计 320,000,000.00 元，已重分类列入一年内到期的长期借款。向新华信托股份有限公司借款 480,000,000.00 元，借款期限为 2011 年 12 月 2 日至 2013 年 12 月 1 日。

(2) 金额前五名的长期借款

43、应付债券

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

45、专项应付款

46、其他非流动负债

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	255,111,096	230,581,000				230,581,000	485,692,096

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况：

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。

48、库存股

49、专项储备

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	131,625,741.97	218,990,702.14		350,616,444.11
其他资本公积	6,085,226.7			6,085,226.7
合计	137,710,968.67	218,990,702.14	0	356,701,670.81

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	75,331,126.3	0	0	75,331,126.3

52、一般风险准备

53、未分配利润

单位：元

项目	期末		期初	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润		--		--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--		--
调整后年初未分配利润	95,718,267.21	--		--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,768,740.25	--		--
减：提取法定盈余公积				
提取任意盈余公积				
提取一般风险准备				
应付普通股股利	24,284,604.8			
转作股本的普通股股利				
期末未分配利润	101,202,402.66	--	95,718,267.21	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 元。
- 4)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数：

54、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	215,603,505.4	56,242,619.32
其他业务收入	3,152,200.86	31,764,854.55
营业成本	108,943,102.86	80,478,245.37

(2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	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
(1) 工业			24,894,906.68	34,549,598.27
(2) 商业	30,563,534.4	29,061,282.07	31,347,712.64	31,028,646.6
(3) 房地产业	185,039,971	78,992,700.68		
合计	215,603,505.4	108,053,982.75	56,242,619.32	65,578,244.87

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	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
电力			24,894,906.68	34,549,598.27
商业	30,563,534.4	29,061,282.07	31,347,712.64	31,028,646.6
玉龙宫项目房产销售	185,039,971	78,992,700.68		
合计	215,603,505.4	108,053,982.75	56,242,619.32	65,578,244.87

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	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
汕头地区	17,994,479.38	17,897,857.89	24,894,906.68	34,549,598.27
深圳地区	197,609,026.02	90,156,124.86	31,347,712.64	31,028,646.6
常州地区				
合计	215,603,505.4	108,053,982.75	56,242,619.32	65,578,244.87

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	27,959,973.05	12.78
江苏中兴建设有限公司深圳分公司	5,354,900.82	2.45
租、购房客户等	185,440,832.39	84.77
合计	218,755,706.26	100%

55、合同项目收入

□ 适用 √ 不适用

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	9,325,206.55	1,014,459.44	
城市维护建设税	678,671.43	69,453.15	
教育费附加	483,267.95	29,765.64	
资源税			
土地增值税	24,526,715.74		
其他	829.97	298,000	
合计	35,014,691.64	1,411,678.23	--

57、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-30,804	-278,821.5

其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他	0	0
合计	-30,804	-278,821.5

58、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	0	0
权益法核算的长期股权投资收益	-3,298,731.91	-2,565,145.24
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	13,838.5	172,203.15
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	-3,284,893.41	-2,392,942.09

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
合计	0	0	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安新鸿业投资发展有限公司	-3,298,731.91	-2,565,145.24	
合计	-3,298,731.91	-2,565,145.24	--

59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,924,153.96	-2,913,122.3
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-2,924,153.96	-2,913,122.3

60、营业外收入

(1)

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		

无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助		
违约金、罚款收入	7,141	
其他	40,000	11,594.11
合计	47,141	11,594.11

(2) 政府补助明细

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		574,749.02
其中：固定资产处置损失		574,749.02
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	1,440,000	
其他	320,000	55,273.97
合计	1,760,000	630,022.99

62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	15,364,800.43	
递延所得税调整		448,166.05
合计	15,364,800.43	448,166.05

63、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÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

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×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，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	上年同期
归属于本公司普通股股东的合并净利润	29,768,740.25	-14,519,649.69
本公司发行在外普通股的加权平均数	447,261,929.00	255,111,096.00
基本每股收益（元/股）	0.0666	-0.0569

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上年同期
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	192,150,833.00	
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	447,261,929.00	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	上年同期
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	29,768,740.25	-14,519,649.69
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	447,261,929.00	255,111,096.00
稀释每股收益（元/股）	0.0666	-0.0569

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上年同期
计算基本每股收益时期末发行在外的普通股加权平均数	447,261,929.00	255,111,096.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
期末普通股的加权平均数（稀释）	447,261,929.00	255,111,096.00

64、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0	0
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0	0
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	0	0
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0	0
合计	0	0

65、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
万泽集团反担保资金等	121,143,202.53
深圳市安业房地产有限公司	96,004,882.98
广州恒道贸易有限公司	28,840,000

北京万泽宏润房地产公司	14,688,894.87
其他	63,899,017.89
合计	324,575,998.27

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
万泽集团往来款	350,271,873.6
深圳安业房地产公司	38,016,875.08
北京万泽宏润有限公司	3,630,000
其他	55,869,117.11
合计	447,787,865.79

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
西安新鸿业投资发展有限公司的借款及利息	14,565,750
购入常州天海公司带入的现金	38,825,995.79
合计	53,391,745.79

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

66、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	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	29,768,740.25	-15,767,261.88
加：资产减值准备	-2,924,153.96	-2,913,122.3
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,208,459.64	1,220,038.39
无形资产摊销	248,714.04	323,618.04
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）		574,749.02
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）	30,804	278,821.5
财务费用（收益以“-”号填列）	-1,154,912.8	-786,874.5
投资损失（收益以“-”号填列）	3,284,893.41	2,392,942.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,097,266.92	448,166.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-63,255,311.37	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-893,361,612.81	4,130,751.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-451,559,994.93	-187,374,716.2
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	308,924,131.59	69,871,465.73
其他	935,628,395	104,841,187.3
经营活动产生的现金流量净额	-135,205,114.86	-22,760,235.63
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	72,537,644.35	42,396,236.28
减：现金的期初余额	16,765,263.6	145,834,492.39
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	55,772,380.75	-103,438,256.11

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	0	0
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0	0
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	0	0
4. 取得子公司的净资产	0	0
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	263,947,300	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	967,413.47	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	262,979,886.53	0
4. 处置子公司的净资产	226,141,667.94	0
流动资产	396,677,290.07	
非流动资产	321,312.57	
流动负债	107,601,623.33	
非流动负债	63,255,311.37	

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	72,537,644.35	16,765,263.6
其中：库存现金	1,081,567.53	44,277.6
可随时用于支付的银行存款	40,389,498.16	10,282,198.87
可随时用于支付的其他货币资金	31,066,578.66	6,438,787.13
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	72,537,644.35	16,765,263.6

现金流量表补充资料的说明：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

67、所有者权益变动表项目注释

（八）资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

（九）关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
万泽集团有限公司	控股股东	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	281,000,000	57.34%	57.34%	林伟光	73417817-4

2、本企业的子公司情况

单位：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
常州万泽天海置业有限公司	控股子公司	有限责任	常州	林伟光	房地产业	31,061.9547	100%	100%	79905799-8
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	毕天晓	房地产业		100%	100%	19238682-4
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	汕头	林伟光	房地产业	20,000,000	100%	100%	59400978-1
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	控股子公司	有限责任	汕头	黄振光	制造业	52,000,000	100%	100%	19272463-5
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	毕天晓	商业	80,000,000	100%	100%	67856079-X
常州万泽置地房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	常州	林伟光	房地产业	70,000,000	100%	100%	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	80,220,000	100%	100%	76497792-X
深圳市鑫龙海置业有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	毕天晓	房地产业	20,000,000	100%	100%	27952324-6

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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(%)	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	关联关系	组织机构代码
一、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	200,000,000	50%	50%	1,741,306,204.95	1,631,326,028.53	109,980,176.42	10,644,765.90	-6,617,616.50	合营企业	75020781-X
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	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
常州万泽利发贸易有限公司	实际控制人控制的企业	69785667-6

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

(2) 关联托管/承包情况

(3) 关联租赁情况

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
林伟光及万泽集团有限公司等	本公司	30,000,000	2012年06月14日	2013年06月14日	否
林伟光及万泽集团有限公司等	深圳市玉龙宫实业发展有限公司	12,000,000	2011年09月23日	2012年09月22日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(7) 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2012年6月末，公司向其提供的财务资助余额为164,000,000.00元，本期末资金占用费利息收入7,803,250.00元，截止报告日，上述财务资助余额仍为164,000,000.00元且均已到期。

6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
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
	西安新鸿业投资发展有限公司	164,000,000	174,000,000
应收利息	西安新鸿业投资发展有限公司	7,803,250	4,565,750

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款			
	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司		58,419
其他应付款			
	万泽集团有限公司	101,127,700	21,364,166.54
	深圳市玉龙宫实业发展有限公司		7,832,500
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		83,957,491.1
	常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000	3,268,000

（十）股份支付

- 1、股份支付总体情况
- 2、以权益结算的股份支付情况
- 3、以现金结算的股份支付情况
- 4、以股份支付服务情况
- 5、股份支付的修改、终止情况

（十一）或有事项

- 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响
- 2、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441.36万元，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。

其他或有负债及其财务影响：

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）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；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（详见本财务报告（十四）、7（2））。

（十二）承诺事项

1、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21,008,184.74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。

2、前期承诺履行情况

详见财务报告（九）、5（7）

(十三) 资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

无

2、资产负债表日后利润分配情况说明

无

3、其他资产负债表日后事项说明

无

(十四) 其他重要事项说明

1、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。

2、债务重组

本公司本期无需要披露的债务重组。

3、企业合并

本公司本期无需要披露的企业合并。

4、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	期末账面价值
投资性房产	65,104,345.87

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

6、年金计划主要内容及重大变化

7、其他需要披露的重要事项

(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的60日内。详见本公司2012年3月1日的董事会公告。

(3) 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, 以本公司2012年1月18日非公开发行股份上市后登记在册的的总股本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), 该利润分配方案已经股东大会决议通过, 正等待实施。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0		0		0		0	
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合小计	0	0%	0		0	0%	0	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0		0		0		0	
合计	0	--	0	--	0	--	0	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内（含 1 年）	1,191,709.86	100%	71,502.59	0	0%	0
1 年以内小计	1,191,709.86	100%	71,502.59	0	0%	0
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
3 至 4 年						

4 至 5 年						
5 年以上						
合计	1,191,709.86	--	71,502.59	0	--	0

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

(7) 应收关联方账款情况

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0		0		0		0	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	34,712,804.44	7.93%	33,791,541.06	97.35%	33,687,191.46	11.02%	33,599,591.88	99.74%
控制组合	395,441,009.41	90.32%			264,401,347.36	86.47%		
组合小计	430,153,813.85	98.25%	33,791,541.06		298,088,538.82	97.49%	33,599,591.88	11.27%
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	1.78%	7,635,600	99.35%	7,685,600	2.51%	7,635,600	99.35%
合计	437,839,413.85	--	41,427,141.06	--	305,774,138.82	--	41,235,191.88	--

其他应收款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内(含 1 年)	328,710,462.05	75.07%	1,500	187,731,957	61.4%	5,169.42
1 年以内小计	328,710,462.05	75.07%	1,500	187,731,957	61.4%	5,169.42
1 至 2 年	58,656,327.51	13.4%		68,656,327.51	22.45%	
2 至 3 年	9,185,989.83	2.1%	195,618.6	8,099,219.85	2.65%	
3 年以上						
3 至 4 年	8,700	0%	2,088	8,700	0%	2,088
4 至 5 年						
5 年以上	41,277,934.46	9.43%	41,227,934.46	41,277,934.46	13.5%	41,227,934.46
合计	437,839,413.85	--	41,427,141.06	305,774,138.82	--	41,235,191.88

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
控制组合	395,441,009.41	0
合计	395,441,009.41	0

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：

适用 不适用

单位：元

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	6,300,000	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	1,335,600	100%	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	7,635,600	99.35%	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	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	164,000,000	1 年以内：124,000,000.00 1-2 年：40,000,000.00	37.46%
常州万泽天海置业有限公司	全资子公司	99,000,000	一年以内	22.61%

深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	71,772,232.03	1 年以内: 65,978,316.96 1-2 年: 2,656,327.51 2-3 年: 3,137,587.56	16.39%
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	51,000,000	1 年以内: 35,000,000.00 1-2 年: 16,000,000.00	11.65%
惠州华侨农场土地	欠款单位	14,000,000	5 年以上	3.2%
合计	--	399,772,232.03	--	91.3%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	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	164,000,000	37.46%
常州万泽天海置业有限公司	全资子公司	99,000,000	22.61%
深圳市万泽房地产开发有限公司	全资子公司	71,772,232.03	16.39%
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	51,000,000	11.65%
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	0.89%
合计	--	389,647,094.34	89%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
合营企业：											
西安新鸿业投资发展有限公司	权益法	210,510,000	200,531,452.54	-3,298,731.91	197,232,720.63	50%	50%				
子公司：											
深圳市万泽房地产开发有限公司	成本法	36,970,622.7	36,970,622.7	79,949,716.06	116,920,338.76	100%	100%				
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%	100%				
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	成本法	80,000,000	80,000,000		80,000,000	100%	100%				
常州万泽置地房产开发有限公司	成本法	70,000,000	70,000,000		70,000,000	100%	100%				
深圳市安业房地产开发有限公司	成本法	35,000,000	35,000,000	-35,000,000							
常州万泽天海置业有限公司	成本法	335,202,516.19		335,202,516.19	335,202,516.19	100%	100%				
合计	--	958,083,663.56	612,902,599.91	376,853,500.34	989,756,100.25	--	--	--	0	0	0

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	17,994,479.38	29,800,000
其他业务收入		
营业成本	17,897,857.89	14,900,000.5
合计		

(2) 主营业务（分行业）

□ 适用 √ 不适用

(3) 主营业务（分产品）

□ 适用 √ 不适用

(4) 主营业务（分地区）

□ 适用 √ 不适用

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
江苏华建建设股份有限公司深圳分公司	14,819,255.26	82.35%
江苏中兴减少有限公司深圳分公司	3,175,224.12	17.65%
合计	17,994,479.38	100%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	0	0
权益法核算的长期股权投资收益	-3,298,731.91	-2,565,145.24
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,557.26	23,596.36
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	-3,294,174.65	-2,541,548.88

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
合计	0	0	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安新鸿业投资发展有限公司	-3,298,731.91	-2,565,145.24	
合计	-3,298,731.91	-2,565,145.24	--

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	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	-7,513,833.98	15,563,332.45
加：资产减值准备	263,451.77	-13,216,758.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	496,898	525,078.16
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	9,443	278,821.5
财务费用（收益以“-”号填列）	-5,335,318.66	-3,444,210.87
投资损失（收益以“-”号填列）	3,294,174.65	2,541,548.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		3,172,021.96
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）	-133,990,539.37	-126,502,222.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	161,628,596.15	110,582,474.56
其他	888,899.53	111,206,812.25
经营活动产生的现金流量净额	5,176,021.09	100,706,898.37
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	7,983,774.94	2,665,692.4
减：现金的期初余额	2,880,061.03	29,456,957.75
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	5,103,713.91	-26,791,265.35

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

(十六) 补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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
归属于公司普通股股东的净利润	3.12%	0.0666	0.0666
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.65%	0.0666	0.0666

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年初余额 (或本期金额)	期末余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	35,083,980.59	76,951,286.74	119.33%	主要系本期合并范围变动所致
应收账款	19,754,760.92	50,779,418.82	157.05%	主要系本期合并范围变动所致
预付款项	68,334,644.16	505,348,034.95	639.52%	主要系本期合并范围变动所致
应收利息	4,565,750.00	7,803,250.00	70.91%	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
存货	692,602,964.87	1,586,964,577.68	129.13%	主要系本期合并范围变动所致
递延所得税资产	2,641,607.61	6,738,874.53	155.11%	主要系本期合并范围变动所致
应付账款	23,783,928.42	114,132,245.00	379.87%	主要系本期合并范围变动所致
应付利息	277,457.25	63,100.00	-77.26%	主要系本期银行借款减少所致
其他应付款	87,290,180.09	155,117,080.12	77.70%	主要系本期合并范围变动及大股东提供反担保资金所致
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	325,000,000.00	6400%	主要系本期合并范围变动所致
长期借款	45,000,000.00	525,000,000.00	1066.67%	主要系本期合并范围变动所致
递延所得税负债	72,520,311.37	9,265,000.00	-87.22%	主要系本期合并范围变动所致
实收资本	255,111,096.00	485,692,096.00	90.38%	本期实施定向增发所致
资本公积	137,710,968.67	356,701,670.81	159.02%	本期实施定向增发及资产置换所致
少数股东权益	79,966,779.82		-100%	本期实施定向增发所致
营业收入	218,755,706.26	88,007,473.87	148.56%	主要系本期所结转的房地产收入增加所致
营业税金及附加	35,014,691.64	1,411,678.23	2380.36%	主要系本期所结转的房地产收入增加，相应计提税

				金所致
销售费用	11,803,531.41	1,010,194.62	1068.44%	主要系本期新增预售项目,相应增加销售费用所致
财务费用	-1,154,912.80	-786,874.50	-46.77%	主要系本期减少流动资金借款及对合营企业借款计提资金占用费利息收入所致
投资收益	-3,284,893.41	-2,392,942.09	-37.27%	主要系本期合营企业亏损增加所致
营业外支出	1,760,000.00	630,022.99	179.35%	主要系本期捐款增加所致
所得税费用	15,364,800.43	448,166.05	3328.37%	主要系本期所结转的房地产收入增加,相应计提的税金所致

九、备查文件目录

备查文件目录

- (一) 载有董事长亲笔签名的 2012 年半年度报告文本；
- (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签章的 2012 年半年报会计报表；
- (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。

董事长：林伟光

董事会批准报送日期：2012 年 08 月 08 日