

广东万泽实业股份有限公司

2009 年年度报告

Wedge 万泽

2010年4月14日

目 录

第一节 重要提示	1
第二节 公司基本情况简介	2
第三节 会计数据和业务数据摘要	4
第四节 股本变动和股东情况	7
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第六节 公司治理结构	15
第七节 股东大会情况简介	24
第八节 董事会报告	26
第九节 监事会报告	38
第十节 重要事项	40
第十一节 财务报告	45
第十二节 备查文件	124

第一节 重要提示

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

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

立信会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

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

第二节 公司基本情况

- 一、公司法定中文名称：广东万泽实业股份有限公司
公司法定英文名称：GUANGDONG WEDGE INDUSTRIAL CO., LTD.
- 二、公司法定代表人：林伟光
- 三、公司董事会秘书：黄曼华
联系地址：汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼
电 话：(0754) 88857191
传 真：(0754) 88857199
电子信箱：sdla@pub.shantou.gd.cn
- 四、公司证券事务代表：蔡岳雄
联系地址：汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼
联系电话：(0754) 88857179
传 真：(0754) 88857179
电子信箱：caiyx@wedge.com.cn
- 五、公司注册地址：广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼
公司办公地址：广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼
邮政编码：515041
电子信箱：sdla@pub.shantou.gd.cn
- 六、公司选定的信息披露报刊：《证券时报》、《中国证券报》
刊载公司年度报告的中国证监会指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司证券部
- 七、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：万泽股份 股票代码：000534
- 八、其他有关资料
- (一) 公司首次注册登记日：1992 年 10 月 25 日；
公司最近一次变更注册登记日：2009 年 9 月 10 日；
- (二) 企业法人营业执照注册号：440500000065120；
- (三) 税务登记号码：440501192754762；

(四) 组织机构代码：19275476-2；

(五) 公司聘请的会计师事务所名称：立信会计师事务所有限公司；

会计师事务所办公地址：上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼。

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、 2009 年度各项主要指标

单位：元

指标项目	金额(元)
营业利润	86,047,571.00
利润总额	85,743,101.07
归属于上市公司股东的净利润	14,421,402.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,125,625.34
经营活动产生的现金流量净额	267,472,021.92

报告期内扣除的非经常性损益的项目及涉及金额明细：

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-139,793.99
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	1,785,922.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	240,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-164,675.94
少数股东权益影响额	-78,989.13
所得税影响额	-346,685.85
合计	1,295,777.24

二、公司近三年主要会计数据和财务指标：

(一) 主要会计数据

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年
营业总收入	553,856,903.50	356,383,132.98	55.41%	486,759,259.41
利润总额	85,743,101.07	54,996,268.44	55.91%	181,530,469.84
归属于上市公司股东的净利润	14,421,402.58	19,244,183.57	-25.06%	144,182,302.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,125,625.34	22,173,537.35	-40.81%	2,829,195.27

经营活动产生的现金流量净额	267,472,021.92	236,135,395.65	13.27%	-285,086,336.74
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	1,341,248,751.16	1,417,703,118.86	-5.39%	976,721,112.99
归属于上市公司股东的所有者权益	598,535,907.27	605,066,095.61	-1.08%	658,296,665.03
股本	255,111,096.00	255,111,096.00	0	255,111,096.00

(二) 主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.0565	0.0754	-25.07%	0.5652
稀释每股收益 (元/股)	0.0565	0.0754	-25.07%	0.5652
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0515	0.0869	-40.74%	0.0111
加权平均净资产收益率 (%)	2.38%	2.94%	减少 0.56 个百分点	22.11%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.17%	3.38%	减少 1.21 个百分点	0.43%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.0485	0.9256	13.28%	-1.1175
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.35	2.37	-0.84%	2.58

采用公允价值计量的项目

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,847,600	75,001.19			2,724,771.19
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	2,847,600	75,001.19			2,724,771.19
合计	2,847,600	75,001.19			2,724,771.19

三、 本年度利润表附表：

单位：元

	报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
营业利润	86,047,571.00	14.38%	13.43%	0.34	0.34
归属于公司普通股股东的净利润	14,421,402.58	2.41%	2.38%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13,125,625.34	2.19%	2.17%	0.05	0.05

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

第四节 股本变动和股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	47,653,892	18.68%				98,509	98,509	47,752,401	18.72%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	47,647,929	18.68%						47,647,929	18.68%
其中：境内非国有法人持股	47,647,929	18.68%						47,647,929	18.68%
境内自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
5、高管股份（锁定部分）	5,963	0.002%				98,509	98,509	104,472	0.04%
二、无限售条件股份	207,457,204	81.32%				-98,509	-98,509	207,358,695	81.28%
1、人民币普通股	207,457,204	81.32%				-98,509	-98,509	207,358,695	81.28%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	255,111,096	100.00%						255,111,096	100.00%

注：报告期内股份变动原因系公司高管的持股变动。

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
万泽集团有限公司	47,647,929	0	0	47,647,929	股份质押	解除质押之后
黄曼华	3,208	802	0	2,406	高管持股	每年 25%解除限售
林楚成	2,755	689	0	2,066	监事持股	每年 25%解除限售
林诚东	0	0	100,000	100,000	高管持股（已离任）	2010 年 3 年
合计	47,653,892	1491	100,000	47,752,401	—	—

（三）证券发行与上市情况

2009年3月10日，经第六届董事会第四十七次会议审议，通过了公司《重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易预案》等议案，同日公司与大股东万泽集团有限公司签署了附条件生效的《重大资产重组框架协议》；2009年7月17日，经第六届董事会第五十二次会议审议，通过了公司《重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》等议案，同日公司与大股东万泽集团有限公司签署了《重大资产重组补充协议》；2009年8月10日，经公司2009年第一次临时股东大会审议，通过了公司《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的议案》等议案。

本次发行申请已于2009年12月7日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。至本报告期末，公司尚未收到中国证监会相关核准文件。

本次重大资产重组主要内容为：本公司非公开发行股份收购万泽集团持有的万泽地产47.75%股权和常州万泽天海100%股权。根据资产评估的评估结果，公司本次收购股权的评估值为76,400万元（取整），为了照顾公司及中小股东利益，万泽集团同意以标的资产评估价值下浮一定比例的原则确定目标资产的交易价格为75,400万元。按照公司股票停牌前20个交易日的股票交易总额除以股票交易总量计算，交易均价为3.57元/股，本次发行价格不低于3.57元/股，向万泽集团发行股份的数量为21,120.44万股，发行完成后本公司总股本将增至46,631.55万股。

二、股东和实际控制人情况介绍

（一）截止2009年12月31日，公司股东总数为54,422户。

（二）截止2009年12月31日公司股东总数情况及前10名股东、前10名流通股股东持股表：

单位：股

股东总数		54,422 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万泽集团有限公司	境内非国有法人	18.68%	47,647,929	47,647,929	47,647,929
中国信达资产管理公司	国有法人	4.17%	10,644,624	0	0
汕头市电力开发公司	国家股	2.63%	6,706,517	0	0

汕头市城市建设开发总公司	境内非国有法人	1.58%	4,023,000	0	0
虞菊芳	境内自然人	0.74%	1,880,000	0	0
深圳市东大投资发展有限公司	境内非国有法人	0.70%	1,782,571	0	0
陆翠玉	境内自然人	0.62%	1,593,500	0	0
黄海清	境内自然人	0.45%	1,135,800	0	0
是晓东	境内自然人	0.42%	1,059,000	0	0
李美卿	境内自然人	0.39%	990,349	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
中国信达资产管理公司		10,644,624		人民币普通股	
汕头市电力开发公司		6,706,517		人民币普通股	
汕头市城市建设开发总公司		4,023,000		人民币普通股	
虞菊芳		1,880,000		人民币普通股	
深圳市东大投资发展有限公司		1,782,571		人民币普通股	
陆翠玉		1,593,500		人民币普通股	
黄海清		1,135,800		人民币普通股	
是晓东		1,059,000		人民币普通股	
李美卿		990,349		人民币普通股	
宁凤荣		926,111		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中 1-4 名股东之间不存在关联关系, 与其他股东也不存在关联关系, 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。未知以上其他股东之间是否存在关联关系, 也未知无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

(三) 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件 (截止 2009 年 12 月 31 日)

单位: 股

有限售条件 股东名称	有限售条件的 股份数量	可上市流 通时间	新增可 上市交易 股份数量	有限售条件 股份数量 余额	限售条件
万泽集团 有限公司	47,647,929	2009年8月11日	0	47,647,929	股份质押

(四) 公司控股股东情况

本公司控股股东为万泽集团有限公司。万泽集团有限公司成立于 2002 年 1 月 28 日。注册地: 深圳市罗湖区建设路 2022 号国际金融大厦 33 层。住所地: 深圳市福田区笋岗西路 3009 号万泽大厦。法定代表人: 林伟光。注册资本: 28100 万元。企业法人营业执照注册号码: 4403012082062。企业类型: 有限责任公司。经济性质: 民营。经营范围:

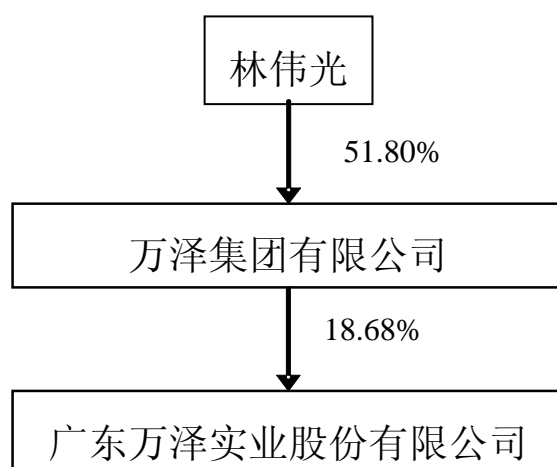
投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；盐田区 J402-0093 地块的房地产开发经营；信息咨询（不含限制项目）；企业形象策划；自有物业管理；小区园林绿化（不含市规划区内项目绿化）；建材购销。

（五）公司实际控制人情况

林伟光先生为公司实际控制人。

林伟光，汉族，出生于 1963 年 6 月。北京大学 EMBA，药剂师职称；曾任职于深圳市万泽医药有限公司、深圳碧轩房地产开发有限公司总经理职务。现任万泽集团有限公司董事长、广东万泽实业股份有限公司董事长。

（六）公司及实际控制人产权和控制关系方框图



（七）其他持股在百分之十以上的法人股东

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

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、公司高级管理人员

(一) 公司现任董事、监事和高级管理人员基本情况如下:

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
林伟光	董事长	男	46	2009.09.	2012.09.	0	0	
黄振光	董事、总经理	男	43	2009.09.	2012.09.	0	0	
杨竞雄	董事	女	42	2009.09.	2012.09.	0	0	
李卓彦	董事	男	37	2009.09.	2012.09.	0	0	
彭军	董事	男	40	2009.09.	2012.09.	0	0	
李光焱	董事	男	46	2009.09.	2012.09.	0	0	
于涛	独立董事	男	36	2009.09.	2012.09.	0	0	
周小雄	独立董事	男	48	2009.09.	2012.09.	0	0	
曾江虹	独立董事	女	41	2009.09.	2012.09.	0	0	
康淑斌	监事会主席	女	31	2009.09.	2012.09.	0	0	
许小将	监事	男	40	2009.09.	2012.09.	0	0	
林楚成	监事	男	50	2009.09.	2012.09.	2,755	2,066	出售股份
黄曼华	副总经理 董秘	女	47	2009.09.	2012.09.	3,208	2,406	出售股份
赵国华	财务总监	男	42	2009.09.	2012.09.	0	0	
毕天晓	投融资总监	男	45	2009.09.	2012.09.	0	0	
合计	-	-	-	-	-	5,963	4,472	-

注：依据《上市公司董事、监事、高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》规定，报告期内，公司董事、监事、高级管理人员所持公司股份总额的 25% 予以解冻，公司副总经理兼董秘黄曼华女士、监事林楚生先生出售已解冻股份共计 1491 股。

(二) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在股东单位及其他单位的任职或兼职情况。

1、董事成员

林伟光 男 1963 年 6 月生 北京大学 EMBA 药剂师职称，历任职于深圳市万泽医药有限公司、深圳碧轩房地产开发有限公司总经理职务。现任万泽集团有限公司董事长、广东万泽实业股份有限公司董事长。

黄振光 男 1966 年 10 月生 硕士 高级工程师，历任汕头电力发展股份有限公司热电一厂厂长、公司总经理、董事长职务。现任广东万泽实业股份有限公司董事、总经理。

杨竞雄 女 1967 年 5 月生 中欧商学院 EMBA 药剂师，历任深圳万泽医药有

限公司、深圳市万泽医药连锁有限公司经理、董事长职务。现任万泽集团有限公司董事总经理、广东万泽实业股份有限公司董事。

李卓彦 男 1972 年 12 月生 大学本科，现任中国信达资产管理公司证券发行销售办公室主任、证券部高级副经理、资本市场组业务主管、信达证券投行部执行总经理；广东万泽实业股份有限公司董事。

彭军 男 1969 年 2 月生 硕士研究生 中级工程师，历任深圳市第五建筑工程公司助理工程师、深圳市中浩集团基建办负责人、深圳市振业集团项目总监、深圳市天地集团总裁助理、深圳市泰富华投资发展公司常务副总。现任深圳市万泽房地产开发有限公司副总经理、广东万泽实业股份有限公司董事。

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

曾江虹 女 1969 年 4 月生 硕士 注册会计师、注册税务师，现任深圳中胜会计师事务所合伙人、广东万泽实业股份有限公司独立董事。

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

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

2、监事成员

康淑斌 女 1978 年 12 月生，硕士，历任万泽集团人力资源部主管。现任万泽集团人力资源部经理、广东万泽实业股份有限公司监事会主席。

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

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

3、高管人员

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

赵国华 男 1967 年 1 月生，研究生 经济学硕士，历任万泽集团有限公司企业管理部高级经理。现任广东万泽实业股份有限公司财务总监。

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

(三) 董事、监事及高级管理人员年度报酬情况

1、在公司领取报酬的董事、监事及高管人员年度报酬情况：

公司根据董事、监事及高级管理人员担任的职务和公司经营业绩完成情况，按公司岗位工资制度和纯净考核办法综合评定其报酬。报告期内，董事长林伟光先生从公司获得的报酬为113100元，董事总经理黄振光先生从公司获得的报酬为113100元，监事林楚成先生从公司获得的报酬为73560元，原监事洪鸿川先生从公司获得的报酬为54870元，高管黄曼华女士从公司获得的报酬为97500元，高管赵国华先生从公司获得的报酬为97500元，高管毕天晓先生从公司获得的报酬为93600元。原独立董事罗蒙先生、李贵才先生和现任独立董事曾江虹女士共从公司获得的报酬为15万元。报告期内，报告期公司支付董事、监事及高级管理人员报酬总额为793230元。

目前，公司尚无实施股权激励，董事、监事及高级管理人员无持有公司股票期权。

2、不在公司领取报酬的董事、监事及高管人员年度报酬情况：

董事杨竞雄女士、董事李卓彦先生、董事李光焱先生、董事彭军先生、监事康淑斌女士、监事许小将先生均在其任职单位领取报酬。

(四) 现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位任职或兼职情况

姓名	工作单位	工作职务
林伟光	万泽集团有限公司	董事长
杨竞雄	万泽集团有限公司	总经理
李卓彦	中国信达资产管理公司	证券投行部执行总经理
李光焱	深圳市万泽房地产开发有限公司	总工程师

彭军	深圳市万泽房地产开发有限公司	副总经理
康淑斌	万泽集团有限公司	人力资源部经理
许小将	汕头市城市建设开发总公司	总经理助理、财务科科长

(五) 董事、监事、高级管理人员变动情况

1、2009年9月，公司董事会进行换届选举，选举林伟光、杨竞雄、李卓彦、黄振光、彭军、李光焱、于涛、周小雄、曾江虹为公司第七届董事会董事，其中于涛、周小雄、曾江虹为独立董事。林诚东、郑灶松、罗蒙、李贵才不再担任公司董事或独立董事。

2、2009年9月，公司监事会进行换届选举，选举康淑斌、许小将为第七届监事会监事；并选举康淑斌为监事会主席，经公司职工代表大会选举产生林楚成为职工代表监事。唐海凌、洪鸿川、许俊武、林伟龙不再担任公司监事。

3、2009年9月，公司第七届董事聘任黄振光先生为公司总经理，聘任黄曼华女士为公司副总经理、董事会秘书，聘任赵国华先生为公司财务总监，聘任毕天晓先生为公司投融资总监。林诚东先生不再担任公司副总经理。

二、公司员工情况

截止到2009年12月31日，公司在册员工548名。其中生产人员272名；技术人员203名；财务人员45名；行政人员90名；按教育程度划分大专以上学历以上人员共250名，具有高级职称14名，中级职称70名；公司现有退休职工67名。

第六节 公司治理结构

一、公司治理结构情况

报告期内公司始终严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件要求，进一步完善公司治理结构和内部控制体系，强化内部控制管理，不断提升公司治理水平，公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

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

2、董事会严格按照《公司法》和公司《章程》的有关规定履行职责，董事会会议的召集、召开及形成决议均按公司《章程》和《董事会议事规则》等有关规定程序操作。2009 年公司董事会制订和修订了《内部控制管理制度》、《控股子公司管理制度》、《内部审计制度》、《关于证券市场投资的内控制度》等一系列的内部控制制度，进一步健全和完善公司的内部控制和逐级授权体系。

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

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

5、在信息披露和透明度方面，公司董事会严格按照有关法律法规、公司《章程》和《信息披露制度》的规定，真实、准确、完整、及时披露可能对广大投资者投资决策产生重大影响的信息，充分保障广大投资者特别是中小投资者享有的公平知情权。同时公司积极主动开展投资者管理工作，切实维护资本市场形象。

6、公司治理活动情况

(1) 2007年以来，公司结合根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》和广东证监局、深圳证券交易所有关文件要求，持续推进公司

治理专项活动，巩固公司治理专项活动成果，先后完成《关于公司治理专项活动的整改情况报告》、《公司关于开展资金占用自查自纠活动的报告》等报告。2009年4月7日，公司向广东证监局提交了《汕头电力发展股份有限公司有关问题的整改报告》，汇报了2008年广东证监局向本公司提出的整改要求事项的落实和实施情况。

(2) 2009年3至4月广东证监局对本公司的治理运作、内部控制、资金管理等情况进行了现场检查，并就检查发现的问题下发了下发了[2009]8号《中国证券监督管理委员会广东证监局现场检查结果告知书》。2009年7月公司董事会制定了切实可行的整改措施，并明确了相关的责任人和整改期限。有关本次现场检查的情况请详见公司于2009年7月15日在巨潮资讯网上披露的整改报告。

(3) 截止2009年底，已检查发现的问题已在整改期限之内完成整改。

二、独立董事履行职责情况

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

(一) 独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
罗蒙	12	0	12	0	离任独董
李贵才	12	12	0	0	离任独董
曾江虹	17	17	0	0	现任独董
于涛	5	4	1	0	现任独董
周小雄	5	5	0	0	现任独董

注：独立董事罗蒙因身体原因，本年度未能亲自出席会议，委托独立董事李贵才行使表决权。

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容	备注
无	无	无	无

2009年，公司独立董事按照有关法规认真履行职责，积极参与董事会决策，从

股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各行业的专家，在关于公司财务管理、风险控制、治理结构、关联交易和激励机制等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事的公司经营决策和年报工作中的监督作用。在独立董事的积极推动下，董事会专门委员会的运作更加规范。

三、公司与控股股东的关系

公司与控股股东实现了业务、人员、资产、机构、财务等的分离。在业务方面，公司在发电、供热等基础设施产业拥有独立完整的业务，自主决策和经营；在人员方面，公司劳动、人事及工资管理等方面独立；总经理、副总经理及其他高级管理人员均在本公司领取报酬，未在控股股东领取报酬或担任重要职务；在资产方面，本公司拥有独立的生产系统，辅助生产系统和配套设施，工业产权等无形资产均属本公司拥有；在财务方面，本公司设有独立的财务部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司财务、会计管理制度健全，董事会、监事会和内部机构依法独立运作，控股股东通过股东大会依法行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和生产经营活动。

四、内部控制制度的建立和健全情况

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等部门对上市公司内部控制的有关要求，以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等相关法律、规范性文件，公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控制度，以保证公司的正常生产经营和公司资产的安全和完整，防范和控制公司风险，并随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善，使之更有利于提高上市公司风险管理水平，保护投资者的合法权益。2009 年公司以董事会为主导对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了全面深入的自查，在此基础上对公司的内部控制做出自我评价。

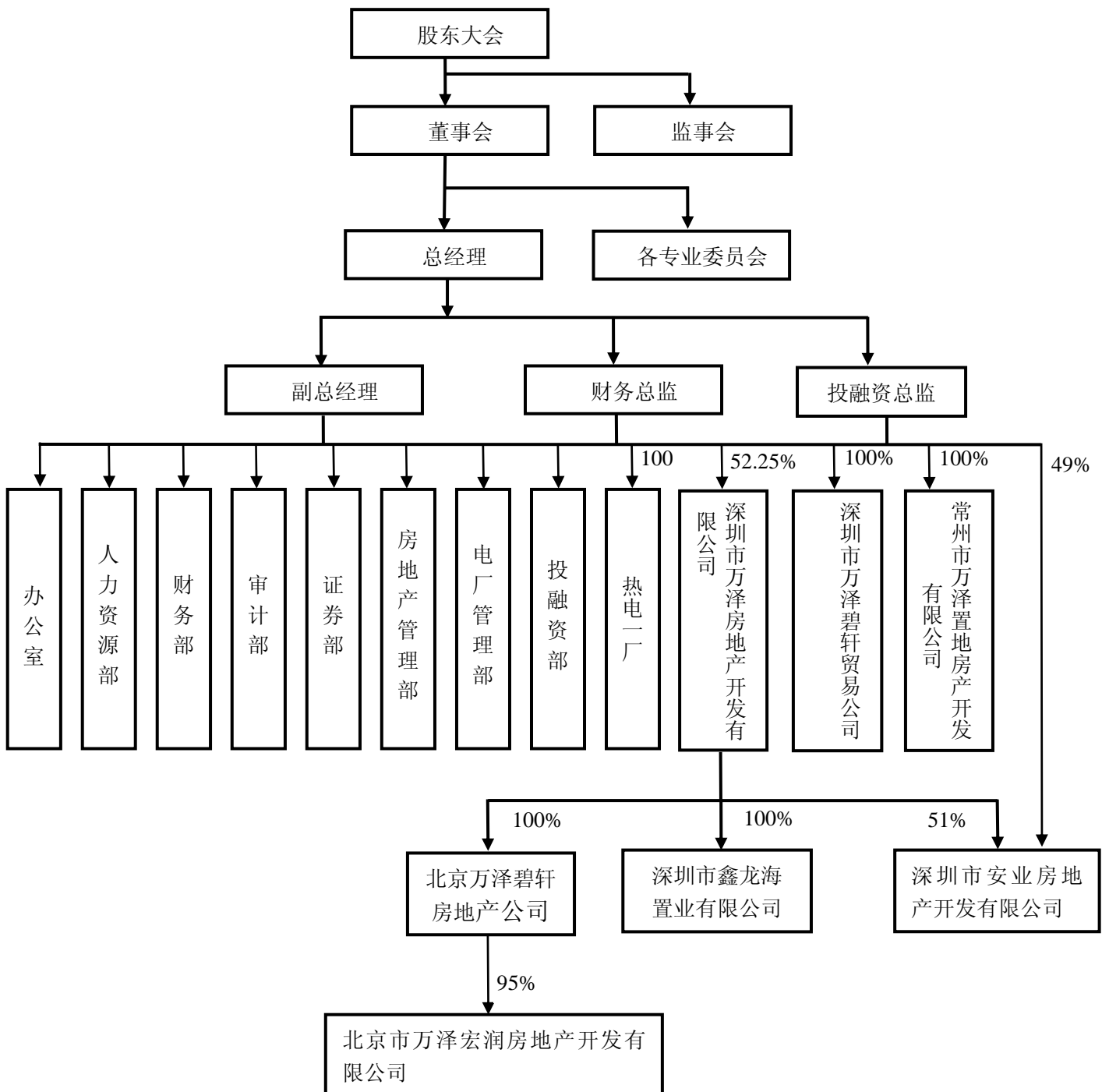
1、公司内部控制综述

(1) 公司内部控制的组织架构

公司已设立较为完善的组织控制架构，并制定了各层级之间的控制流程，保证董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行；并已明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的制衡和监督机制，确保其在授权范围内履行职能。公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，经理层负责组织领导企业内部控制的日常

运行。公司董事会已下设了战略、审计、提名、薪酬与考核等委员会，分别就公司相关业务的决策方面履行职责，同时设立了由董事会领导的内部审计部门，定期对公司的内部控制建立健全情况和执行情况进行检查和监督，评估其执行的效果和效率，并及时提出相关的改进建议。监事会对董事会建立与实施内部控制的行为进行监督。

2009 年，公司为适应宏观环境的变化，根据业务发展对公司组织形式进行动态调整，具体组织结构如下图：



2、内部控制制度建立健全情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》及中国证监会有关规章的要求，不断完善内部控制制度，建立了较为完善、健全的内部控制制度体系。公司的内部控制制度主要包括以下内容：

(1) “三会”运作及相关制度：包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息报告制度》、《投资者关系管理制度》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》等。

(2) 投资、经营管理制度：包括《总经理工作细则》、《证券市场投资内控制度》、《固定资产管理制度》、《内部审计制度》、《关联交易制度》、《对外担保制度》、《控股子公司管理制度》等。

(3) 财务管理制度：包括《货币资金管理制度》等。

3、内审部门工作及人员配备情况

公司审计部负责对公司及控股子公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，定期与不定期地对控股子公司财务、内部控制、重大项目及其他业务进行审计和例行检查，有效监控公司整体经营风险。

公司设立了审计部，配置 3 名具有财务审计知识的工作人员，适应内部审计工作的需要。

4、2009 年为建立和完善内部控制所进行的重要活动

(1) 2009 年公司为加强和完善内部控制管理，进行了多方面的工作：

① 2009 年，按照广东监管局[2009]99 号《关于进一步深入开展上市公司治理专项活动有关工作的通知》的要求，公司继续深入开展上市公司治理专项活动，提高公司的治理水平，2009年4月7日，公司形成了《汕头电力发展股份有限公司有关问题的整改报告》，2009年4月30日，再次形成了《汕头电力发展股份有限公司关于问题进一步整改情况的情况报告》，2009年7月6日，又一次形成并披露了《汕头电力发展股份有限公司关于广东证监局现场检查的整改报告》。公司在2009年坚持每月初向广东证监局上报次月公司关联交易和资金往来情况报告。

②根据中国证监会2008年10月发布的《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》，公司于2009年5月26日召开股东大会，修改公司章程，进一步明确公司的现金分红政策，完善内部控制制度。

(2) 重点控制活动

① 公司控股子公司内部控制情况

Ⓐ. 公司控股子公司实际持股比例表

企业名称	注册资本	持股比例
汕头电力发展股份有限公司热电一厂	5200 万元	100%
深圳市万泽房地产开发有限公司	8022 万元	52.25%
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	8000 万元	100%
常州市万泽置地房产开发有限公司	7000 万元	100%

Ⓑ. 公司控股子公司内部控制情况

公司根据《上市公司内部控制指引》、《公司章程》的规定对下属全资及控股子公司的重大经营活动进行管理、控制，委任或选派高层经营管理人员，对子公司的重大经营决策及业务活动进行控制，并要求控股子公司建立完善内部控制制度。报告期内，公司重点加强了对全资及控股子公司在关联交易、重大投资和信息披露等方面活动的控制。督促各控股子公司根据公司内部重大事项报告制度和审议程序，及时向公司报告重大业务事项，重大财务事项等信息，并严格按照《公司章程》规定将重大事项报公司董事会或股东大会审议。

报告期内，控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司对本公司的全部到期借款及利息都能按时还款。

② 公司关联交易的内部控制情况

公司制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联交易、关联交易价格的确定和管理、关联交易的审批程序等作了详尽的规定。从决策和事前、事后监督方面加强管理，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东特别是中小股东的利益。本报告年度，公司与大股东万泽集团有限公司发生的重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易严格按照有关制度的规定执行，整个重组过程各环节都

在重组财务顾问江南证券股份有限公司的督导下进行。

(3) 公司对外担保的内部控制情况

为规范担保行为，防范担保风险，公司制定《公司对外担保制度》，明确规定了对外担保的基本原则、审批程序、信息披露等。

报告期内，公司没有发生违规对外担保事项。

(4) 公司募集资金使用的内部控制情况

公司正拟订《募集资金管理办法》，按照证监会的要求对募集资金的存放、使用、监督等方面进行规定。报告期内，公司没有新发生的募集资金，也没有以前期间发生延续到本报告期的募集资金。

(5) 公司重大投资的内部控制情况

公司在《公司章程》及其他投资管理制度中对公司投资项目的立项、投资审批、组织实施、项目的运作管理与效果评估以及信息披露方面作出了具体的规定并要求管理层严格执行。

(6) 公司信息披露的内部控制情况

公司制定了《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》，对信息披露的原则、内容、审批程序、管理职责及信息保密等有关事项进行了全面而详细的规定。公司内部信息管理和对外信息披露严格按照有关法律法规和公司内部制度进行，内部信息传递顺畅、及时，信息披露能够平等对待全体投资者，并保证信息披露的真实、完整、准确、及时。

5、重点控制活动中的问题及整改计划

(1) 公司内部管理控制存在的问题

公司在上市公司规范化建设和内部管理控制方面取得了一定成效，同时也存在薄弱环节，主要表现在：

① 内部控制制度建设方面：公司建立了比较完善的内部控制体系，但随着外部环境的变化和公司资产经营规模的扩大，公司内部控制制度仍需不断修订和完善，公司将严格执行内部控制制度，保证财务管理、重大投资决策、关联交易决策等重点活动和其他内部工作程序的严格、规范。。

② 内部控制制度执行方面：公司的各项管理制度建立之后得到了有效贯彻执

行，保证了公司正常的生产经营，但对某些业务的控制执行力度还需进一步加强。

（2）改进计划

为保证公司内控制度的长期有效性和完备性，公司将按照中国证监会的有关规定、财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》及深交所《内部控制指引》的要求，以风险管理为主线，进一步加强内部控制制度的建设和内部控制制度的执行力度。

① 不断加强内部控制制度建设，及时根据相关法律法规的要求修订完善各项内部控制制度，进一步健全和完善内部控制体系。

② 加强内部控制制度的执行力度，充分发挥内部审计委员会和内部审计人员的监督职能，定期和不定期对公司各项内部控制制度进行检查，确保各项制度得到有效执行。

（3）本公司未受到中国证监会、深圳证券交易所就公司内控存在问题的处分

（4）公司聘请的会计师事务所未对公司内部控制的有效性表示过异议

6、内部控制的总体评价

综上所述，本公司的内部控制制度符合有关法规和监管部门要求，符合公司实际情况，具有合法性、合理性和有效性。随着公司的发展，公司将进一步根据公司的实际情况和监管部门的要求，继续完善公司的内控制度，落实制度的执行，以对公司的健康运行发挥促进、监督、制约的积极作用，确保公司广大股东的合法权益。

（二）监事会对公司内部控制自我评价

公司按照《公司法》、《证券法》中国证监会和深圳证券交易所的有关规定制定了相应的内部控制制度，保证经营业务活动的正常开展和风险控制；公司已建立较完善的内部组织结构，内部审计部门及人员配备到位，基本上能够保证内部控制重点活动的执行及监督。监事会认为：《公司内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

（三）公司独立董事对公司内部控制自我评价

公司根据中国证监会及深圳证券交易所有关规定，结合自身实际情况，建立了较为完善的内部控制体系。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、货币资金使用、重大投资、信息披露的内

部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行。公司对内部控制的自我评价报告真实客观地反映了目前公司内部控制体系建设、执行的实际情况，我们同意公司《2009 年度内部控制自我评价报告》。

五、高级管理人员激励情况

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

第七节 股东大会情况简介

报告期内公司共召开了三次股东大会。

（一） 召开 2008 年年度股东大会

2009 年 5 月 26 日，2008 年度股东大会在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

- 1、《2008 年度董事会工作报告》；
- 2、《2008 年度董事会工作报告》；
- 3、《2008 年度财务决算报告》；
- 4、《2008 年度利润分配方案》；
- 5、《2008 年年度报告》及报告摘要；
- 6、《关于续聘立信会计师事务所有限公司作为本公司 2009 年度审计机构的议案》；
- 7、《公司章程的修改议案》。

本次大会决议公告于 2009 年 5 月 27 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

二、 召开 2009 年第一次临时股东大会

2009 年 8 月 10 日，2009 年第一次临时股东大会通过现场投票结合网络投票的方式召开；现场会议在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

- 1、《关于子公司符合非公开发行股份购买资产条件的议案》；
- 2、《关于汕头电力发展股份有限公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）的议案》；
- 3、《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的议案》；
- 4、《关于公司与万泽集团签订附生效条件的〈重大资产重组框架协议〉及〈重大资产重组框架协议之补充协议〉的议案》；
- 5、《关于公司与万泽集团签订的〈关于汕头电力发展股份有限公司实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议〉的议案》；
- 6、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产重组及发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》；
- 7、《关于提请股东大会同意万泽集团免于以要约方式增持公司股份的议案》。

本次大会决议公告于 2009 年 8 月 11 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资

讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

三、召开 2009 年第二次临时股东大会

2009 年 9 月 4 日，2009 年第二次临时股东大会在公司十楼会议室召开。会议审议通过以下议案：

- 1、《关于变更公司名称的议案》；
- 2、《关于修改公司<章程>的议案》；
- 3、选举新一届董事会成员、新一届监事会成员。

本次大会决议公告于 2009 年 9 月 5 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

第八节 董事会报告

一、公司经营情况的回顾

(一) 报告期内公司总体经营情况

2009 年，肆虐全球的金融危机方兴未艾，如何应对金融危机带来的挑战成为政府和企业的当务之急。中央出台了一揽子“保增长、扩内需、促民生”的经济刺激计划和政策措施，至下半年，我国整体经济因此开始企稳回升，国内宏观经济形势逐步好转。房地产业的发展与国家宏观经济的发展密不可分，同样具有周期性的特征。公司积极贯彻年初确定的经营思路，紧紧抓住市场回暖的有利时机，努力做到对市场有一定认知能力和预测意识，大力推进战略落实，采取积极的营销策略，不断提高公司自身的市场应变能力，万泽品牌的知名度逐渐提升，楼盘开盘的销售情况普遍看好，基本完成公司年初预期的经营目标。

2009 年也是电厂生产经营相当严峻的一年。一年来，公司经营班子努力地化解企业面临的政策性关停、煤价高企、环保排放标准提升和电网供求关系等外部环境对经营造成的压力，谋求更好的生存空间。而在企业内部管理上，转变经营理念，通过抓好安全生产管理工作，挖潜、节能、减排，完善考核机制，克服设备老化、故障率高的不利因素，做好设备预见性的维护和技改工作等措施，降低生产经营的综合成本，克服经营上的困难。

报告期内，公司实现利润总额 8,574.31 万元，同比增长 55.91%；净利润为 1,442.14 万元，同比减少 25.06%。2009 年公司共实现营业总收入 55,385.69 万元，较上年增加 55.41%；其中：电力主营业务收入 9,358.69 万元，房地产主营业务收入 45,901.38 万元；实现营业利润 8,604.75 万元，较上年增加 52.31%；实现投资收益 171 万元，同比增加 202.28%。

(二) 公司主营业务及其经营情况

电力生产经营情况，电厂通过加强企业内部管理，节能降耗，增收节支，有效控制燃料、运输成本，以适应煤炭采购、运输市场的变化。报告期内发电量 16,686.00 万千瓦时，同比升 49.15%；售电量 14,396.68 万千瓦时，同比上升 49.36%；供热 4.97 万吨，同比降 8.36%；售汽 3.94 万吨，同比升 12.79%；全年实现电力营业总收入 9,358.69 万元，同比升 48.91%。各项指标同比上升的主要原因是去年按环保规定在 2-5 月对锅炉除尘器进行技术改造、又因燃料价格高涨原因在 11-12 月停产。报告期电厂亏损约 1644 万元，亏损的主要原因是电厂 1#、2#、3# 机组和南线供热停运，只运行一台 4# 机组，发电量和供热量明显减少。

房地产业务经营情况，公司控股子公司深圳市万泽房地产公司全资子公司北京市万泽碧

轩房地产开发有限公司“御河湾”项目，报告期销售总面积达 18,690 平方米，深圳市万泽房地产公司报告期营业总收入 46,006.22 万元，营业总成本 34,157.98 万元，营业利润 11,890.32 万元，净利润 8,093.32 万元。

报告期内，公司充分发挥资金优势，提高资金利用效率，积极参与证券投资，全年度共实现投资收益 171 万元。

1、报告期内，公司主营业务同比变动情况及说明：

单位：万元

分行业	营业收入			营业成本			营业利润率		
	金额	比上年增减	占总额的比重	金额	比上年增减	占总额的比重	比率	比上年增减	占总额的比重
工业	93,586,934.18	48.91%	16.93%	97,254,975.13	17.57%	33.94%	-3.92%	增加 27.7 个百分点	3.73%
商业	160,512.32	/	0.03%	158,923.08	/	0.03%	1.00%	/	47.86%
房地产业	459,013,790.00	56.82%	83.04%	189,175,807.65	55.01%	66.03%	58.79%	增加 0.5 个百分点	55.87%

截止报告期末，净利润比去年同期减少 25.06%。

2、占主营业务收入或主营业务总额10%以上主要产品有关指标：

报告期公司主营业务收入中房地产销售、电力、蒸汽销售占主导地位。全年实现营业总收入 55,385.69 万元，成本为 46,959.53 万元。

3、主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减%
北京地区	459,013,790.00	56.82%
汕头地区	93,586,934.18	48.91%

4、主要供应商、客户情况：

报告期内，公司的主营产品是电力、蒸汽和房产。主营业务收入主要来自售电收入、售汽收入和房地产销售收入。报告期内公司前几名供应商是：惠来粤东电力燃料公司、润丰石油（汕头）公司、泰兴市第一建筑安装工程有限公司、常州市武进太湖湾旅游发展有限公司、上海三菱电梯有限公司，向公司提供燃煤、建筑材料供应、施工等业务。向前五名客户销售金额合计占年度销售总额的 19.24%。主要的客户是广东电网公司汕头供电局和购房客户。

(三) 公司财务状况分析

1、报告期内公司资产构成同比发生重大变化情况及产生变动的主要原因

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	增减率	变动原因
应收账款	9,433,852.46	25,321,318.94	-62.74%	主要系收回销售款所致
预付款项	69,413,874.98	268,588,617.97	-74.16%	主要系预付股权拍卖款结转以及预付燃料款下降所致
其他应收款	68,132,607.85	50,823,469.38	34.06%	主要系年末支付土地挂牌拍卖保证金所致，期后已收回
其他非流动资产	13,431,504.08	8,321,575.16	61.41%	主要系热电厂补交地价款差额所致，期后已取得土地使用权证
应付账款	11,080,140.03	79,753,444.29	-86.11%	主要系支付工程款所致
预收款项	349,372,015.37	165,232,364.02	111.44%	主要系收回广州华美投资款所致，因尚未过户暂挂本科目
应交税费	143,164,708.85	84,617,990.44	69.19%	主要系房产项目结转销售收入相应计提土地增值税所致
其他应付款	57,360,130.01	9,067,218.64	532.61%	主要系本年度新增非同一控制合并单位带入所致
递延所得税负债	72,520,311.37	24,914,270.71	191.08%	同上
总资产	1,341,248,751.16	1,417,703,118.86	-5.39%	/

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

2、报告期内公司费用及所得税同比发生重大变化情况及产生变化情况

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	增减率	主要影响因素
销售费用	12,395,984.10	10,197,605.10	21.56%	/
管理费用	54,508,986.87	45,873,472.08	18.82%	/
财务费用	15,834,851.14	4,233,641.99	274.02%	主要系与房产项目相关的借款费用于本年开始停止资本化所致
所得税费用	37,741,858.07	26,628,329.59	-267.88%	按税法及相关规定计算的当期所得税增加

3、公司经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量的构成情况

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	增减率	主要影响因素
经营活动现金流量净额	267,472,021.92	236,135,395.65	13.27%	/
投资活动现金流量净额	50,130,089.28	-352,538,158.61	114.22%	主要系预收华美股权转让款所致
筹资活动现金流量净额	-339,162,994.80	202,028,014.19	-267.89%	主要系归还长期借款所致

（四）公司存在的主要优势和经营中出现的问题与困难及对策

房地产行业方面，由于 09 年中国经济快速企稳，房产消费的信心得以重新树立，全国房地产市场已经步出 08 年的阴霾，正式结束本轮的行业调整。公司抓住资产重组的契机，迅速扩展房地产业务公司，已开工和拟开工项目的储备多项。

对策：

1、保持密切关注区域市场成交量和产品结构的变化，把握市场变化趋势，及时调整策略；在新投资项目开发前进行深度的市场研究，充分分析项目所在区域的未来供求关系，充分了解客户需求，精心策划，确保项目的产品定位准确。并特别注重发现项目潜在风险，做到尽早发现，以便上级公司及时决策。

2、重点做好成本控制工作，进一步提高成本控制的水平，尽可能地降低成本费用；以知识管理为主线，进一步提高企业管理水平，苦练内功。

3、进一步密切与银行的合作关系，争取银行的资金支持。

电力行业方面，电厂企业政策性关停时间日益迫近，环保要求日益提高；设备逐年老化，安全性能下降，加上 4#机组多年没进行大修，设备故障率越来越高。

对策：

1、供热工作是热电一厂获得可持续发展的根本保障，经过努力和积极争取，向省、市相关职能部门申报 4#机组热电联产复审，该厂于 2009 年 6 月 17 日获得《热电联产机组认定证书》，为企业的生存和发展争取了空间。

2、继续贯彻“安全第一”的方针，在安全生产的基础上，积极寻求电力产业升级的新路子，在新能源、电热生产、环保节能、以大代小等多方面进行深入调研和可行性分析，开拓符合国家产业政策的新项目，争取实现公司电力产业的升级。

（五）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1、汕头电力发展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%。报告期利润总额为-1,643.08 万元，净利润-1,644.35 万元。

2、深圳市万泽房地产开发有限公司，注册资本 8022 万元，法定代表人：林伟光。公司持股比例 52.25%。报告期利润总额为 11,876.26 万元，净利润 8,093.32 万元。利润来源主要来自北京“万泽御河湾”项目的楼盘销售，项目 2008 年 3 月开始预售，5 月 24 日顺利开盘。本报告期销售面积约为 18693.80 平方米，实现销售利润总额约 13010 万元。安业、鑫龙海两项目仍处于地块手续完善阶段，报告期未能取得收益。

3、万泽碧轩贸易有限公司，注册资本 8000 万元，法定代表人：李旭隆。公司持股比例 100%。主要从事万泽地产公司所属工程项目建筑材料设备的贸易业务。报告期实现净利润 252.47 万元。

4、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%。2009 年，公司推动完成万泽大厦（国际）施工图设计等多项设计工作，取得万泽大厦建设工程规划许可证、工程施工许可证、预售许可证，且项目已经开工建设，2009 年底进行部分预售，签约客户踊跃，一致看好该项目。

二、对公司未来发展的展望

房地产方面，2009 年，全球金融危机肆虐，我国政府出台公布了 40000 亿的经济刺激计划和 9000 亿的保障性住房建设计划，促进我国经济快速企稳。房产消费的信心也得以重新树立，成交量与成交均价也都出现猛涨。公司将充分利用资产重组的契机，迅速扩展房地产业务。在 2009 年取得的基础上，公司将以房地产为主电力为辅的经营格局，在重大重组完成的前提下，按计划推动完成常州“万泽·太湖庄园”和深圳“万泽云顶·尚品”两在建项目的进度，在房地产业上继续打造万泽品牌，增强公司盈利能力和核心竞争力；抓住公司发展的契机，尽快完善原有地块的相关手续，增加优质土地的储备，寻求二级市场融资和并购发展的新路子，扩大公司规模，做强做大房产主业。

电力生产方面，小机组发电经营生产的压力将会更大，公司将充分发挥和利用上市公司的融资优势，积极探索拓展新的发展空间、兼并其它电力企业或投资高效、环保的新能源项目的可能性。

新的一年，公司将建立更加完善的管控机制、激励约束机制，加强现代企业制度建设，实施知识管理和品牌管理，实现资源共享，提高工作效率；以资本为纽带，不断整合资源，发挥资源优势，为努力实现公司利益的最大化，群策群力，共谋发展。

三、报告期内的投资情况

- (一) 报告期内无募集资金投资事项或以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况；
- (二) 重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易相关事项的情况

1、重大资产重组项目的进展情况

本次重大资产重组主要内容为：本公司非公开发行股份收购万泽集团持有的万泽地产 47.75%股权和常州万泽天海 100%股权。根据资产评估的评估结果，公司本次收购股权的评估值为 76,400 万元（取整），为了照顾公司及中小股东利益，万泽集团同意以标的资产评估价值下浮一定比例的原则确定目标资产的交易价格为 75,400 万元。按照公司股票停牌前 20 个交易日的股票交易总额除以股票交易总量计算，交易均价为 3.57 元/股，本次发行价格不低于 3.57 元/股，向万泽集团发行股份的数量为 21,120.44 万股。

本次重大资产重组申请已于 2009 年 12 月 7 日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。目前，公司尚未收到中国证监会相关核准文件。

2、拟购入资产的项目进展情况

- (1) 常州万泽天海 100% 股权涉及的项目是万泽·太湖庄园项目和玉龙宫云顶·尚品项目。

① 万泽·太湖庄园项目土地总面积 491,460.00 平方米，计划分三期开发。项目位于常州市武进区南部的雪堰镇境内，东临无锡马山，南至太湖，西接宜兴周铁，北至锡宜公路。其所在的整个常州太湖湾旅游度假区规划控制范围 39.6 平方公里，处于长三角经济圈中心，距上海、南京、杭州均 2 小时行程。万泽·太湖庄园距离常州市城区约 45 分钟车程，距离无锡市区 15 分钟车程，交通便利。项目第一期工程于 2009 年 2 月开工建设，并于 2009 年 8 月取得项目预售许可证，目前为在建项目，预计 2010 年中期可以进入销售阶段。

② 云顶·尚品项目是常州万泽天海之全资子公司玉龙宫公司旗下的项目，土地面积为 28,003 平方米，项目位于深圳市福田区西北部莲塘尾片区，北环大道香环立交以北约 1 公里处，距市中心约 5 公里。地块东临福龙路、西近红岭中学高中部、南近北环大道、北靠塘朗山郊野公园。云顶·尚品项目地理位置及景观资源优势，结合区域内同类房地产开发项目及深圳市福田区市场需求状况，拟设计规划成以高端、大户型为主的高尚住宅区。云顶·尚品项目于 2009 年 9 月取得项目施工许可证，目前，开工建设的各项手续和工作已完备，预计 2010 年进行开发建设，争取 2011 年实现销售。

- (2) 万泽地产 47.75% 股权涉及的拟开发项目是鑫龙海、安业、北京万泽宏润。

① 鑫龙海项目是万泽地产于2007年8月以竞拍方式取得100%股权，项目土地面积为39,491平方米，该项目已经取得深圳市龙岗区国土部门对其土地的确权意见。根据2009年11月颁布的《深圳市城市更新办法》规定，深圳市各区政府组织辖区内城市更新用地的整理，组织辖区内综合整治类更新项目和深圳市政府确定由其实施的拆除重建类更新项目的实施，对功能改变类和其他拆除重建类更新项目的实施进行协调。目前正逐步完善鑫龙海土地确权的有关事宜。

② 安业公司名下主要有两宗地块（宗地编号为：H407-0060、H407-0061）。H407-0060地块原土地面积约为17,380平方米，规划总建筑面积27,776平方米。H407-0061地块原土地面积约为16,249平方米，规划总建筑面积26,089平方米。两宗地块属于深圳市罗湖区草埔村旧村改造住宅项目“金祥都市花园”未建部分。H407-0060地块位于深圳市清水河片区，现属于深圳市政府严格控制建设的项目，深圳市环境保护局已对此出具了“应尽量避免该项目的建设”的意见；H407-0061地块由于规划用地性质调整为中学用地，已不能继续按照原土地出让合同约定的住宅功能进行开发建设。故此安业公司拥有的上述两宗土地无法按照原定计划开发。根据安业公司与深圳市相关部门的沟通，两块土地拟按等价原则进行置换。目前已确立由市府办公厅城建处牵头协调的处置方向，国房局产业处、规划直属局、查违办、环保局针对土地置换事宜均已出具利好意见，并保持沟通。

③ 北京万泽宏润是万泽地产全资子公司北京万泽碧轩之控股公司旗下的项目，项目土地面积为6,556平方米，地块位于北京市朝阳区东四环中路18号。该项目已缴纳土地滞纳金，即将办理土地使用权证。

3、拟购入资产盈利预测及其实现情况

根据万泽集团有限公司编制的《关于拟置入资产 2009 年度盈利预测实现情况的说明》，经立信会计师事务所专项审核，拟购入资产盈利预测及其实现情况：

单位：万元

拟置入资产	2009年度		差异	盈利预测完成率
	预测数	实现数		
常州万泽天海100%股权	-1,676.87	-1,097.33	579.54	---
万泽地产47.75%股权	4,115.64	3,860.57	-255.08	
合计	2,438.77	2,763.24	324.47	113.30%

有关说明

(1) 拟购入资产常州万泽天海 100% 股权，该公司所开发项目正处于开发建设期，尚未

进入正式销售阶段。与盈利预测数相比，2009 年度减亏的主要原因系公司加大管理力度，相关费用控制得当所致。

(2) 拟购入资产万泽地产 47.75% 股权，2009 年度净利润实现数与盈利预测数存在差异的主要原因系由于该公司年度资金计划的调整而未提前归还欠款，从而导致与盈利预测相比多计利息支出 641.14 万元。

(3) 拟购入资产盈利预测总体超额完成，完成率为 113.30%。

(三) 其他投资情况：

1、2009年1月21日，在常州市武进土地交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司竞得编号为2008158、2008159地块的国有建设用地使用权，土地出让合同约定的出让面积合计56,666.10平方米，金额合计31,789,682.00元。

2、2009年1月，公司受让了深圳市小梅沙实业股份有限公司持有的万泽地产 1.25% 的股权，受让价格为 251.59 万元。受让后公司持有万泽地产股权比例为 52.25%。

3、经第六届董事会第五十次会议审议通过，2009年7月13日，公司在上海联合产权交易所通过举牌，取得安业公司49%股权，股权交易价格为3500万元。

4、经第六届董事会第五十一次会议审议通过，本公司向科能石化（汕头）有限公司受让热电一厂49%股权，股权转让价为4410万元。

5、2009 年度，公司积极盘活闲置资金，在董事会的授权范围内以自有资金参与新股认购，取得一定的效益，实现投资收益 171 万元。

四、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会共召开 17 次董事会会议，会议情况如下：

1、公司第六届董事会第四十四次会议于2009年1月13日在深圳召开，决议公告刊登在2009年1月16日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

2、公司第六届董事会第四十五次会议于2009年1月19日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2009年1月23日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

3、公司第六届董事会第四十六次会议于2009年2月26日在深圳召开。

4、公司第六届董事会第四十七次会议于2009年3月10日在深圳召开，决议公告刊登在2009年3月12日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

5、公司第六届董事会第四十八次会议于2009年4月13日以通讯表决方式召开，决议公

告刊登在2009年4月14日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

6、公司第六届董事会第四十九次会议于2009年4月26日在深圳召开，决议公告刊登在2009年4月28日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

7、公司第六届董事会第五十次会议于2009年7月10日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2009年7月14日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

8、公司第六届董事会第五十一次会议于2009年7月15日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2009年7月17日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

9、公司第六届董事会第五十二次会议于2009年7月17日在深圳召开，决议公告刊登在2009年7月24日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

10、公司第六届董事会第五十三次会议于2009年8月10日在汕头召开，决议公告刊登在2009年8月18日的《证券时报》及巨潮资讯网上。

11、公司第六届董事会第五十四次会议于2009年8月25日以通讯表决方式召开。

12、公司第六届董事会第五十五次会议于2009年8月28日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2009年8月29日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

13、公司第七届董事会第一次会议于2009年9月4日在汕头召开，决议公告刊登在2009年9月5日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

14、公司第七届董事会第二次会议于2009年9月21日以通讯表决方式召开。

15、公司第七届董事会第三次会议于2009年10月27日以通讯表决方式召开。

16、公司第七届董事会第四次会议于2009年11月12日以通讯表决方式召开，决议公告刊登在2009年11月13日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

17、公司第七届董事会第五次会议于2009年12月27日以通讯表决方式召开。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况：

1、根据2009年5月26日召开的2008年度股东大会决议，公司董事会执行了《2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，具体为：以2008年末公司总股本255,111,096股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税），本年度不进行公积金转增股本。该方案经2009年5月26日召开的2008年度股东大会审议通过，并于2009年5月27日刊登了股东大会决议公告。2009年6月16日，公司在《证券时报》及《中国证券报》上刊登了公司2008年度分红派息实施公告，本次分红派息股权登记日为2009年6月19日，除息日为2009年6月22日。

2、2009年8月10日，公司召开2009年第一次临时股东大会，审议通过了公司《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的议案》等议案。具体方案为：本公司拟非公开发行股份收购万泽集团持有的万泽地产47.75%股权和常州万泽天海100%股权。根据资产评估的评估结果，公司本次收购股权的评估值为76,400万元（取整），本次股权交易作价75,400万元。按照公司股票停牌前20个交易日的股票交易总额除以股票交易总量计算，交易均价为3.57元/股，本次发行价格不低于3.57元/股，向万泽集团发行股份的数量为21,120.44万股，发行完成后本公司总股本将增至46,631.55万股。公司积极推动相关工作，本次发行申请已于2009年12月7日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。

3、2009年9月4日，公司召开2009年第二次临时股东大会，审议通过《关于变更公司名称的议案》、《关于修改公司〈章程〉的议案》，选举新一届董事会成员、新一届监事会成员。公司名称由“汕头电力发展股份有限公司”变更为“广东万泽实业股份有限公司”，2009年9月10日，公司已办理完成变更公司名称的工商登记手续以及公司《章程》修改的工商报备手续。经深圳证券交易所核准，自2009年9月14日起，公司股票简称由“汕电力”变更为“万泽股份”，股票代码000534不变。

（三）董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

1、日常工作情况

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

2、年报工作情况

根据证监会《关于做好上市公司09年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告〔2009〕34号）、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）和深圳证券交易所《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》（深证上〔2009〕201号）的要求，审计委员会积极开展2009年年报审议工作，具体情况如下：

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

（2）对公司编制的财务报表进行初次审阅，2010年1月28日审计委员会召开会议

讨论，公司董事会审计委员会认为：公司初次提交的 2009 年度财务会计报表中的主要会计数据和业务数据与公司的实际经营情况基本相符，公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现有重大错报、漏报情况。

(3) 在年审注册会计师出具初步审计意见后，2010 年 3 月 9 日召开碰头会，再一次审阅了公司财务会计报表，并形成以下意见及决议：经再次审阅经年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表，公司董事会审计委员会认为：公司经审计的 2009 年度财务会计报表中的主要会计数据和业务数据与公司的实际经营情况相符，财务会计报表附注内容完整，信息真实可靠，会计师事务所出具的审计意见客观公正。因此，审计委员会同意将公司经审计的 2009 年度财务会计报表提交公司董事会审核。

(4) 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会在 2009 年度报告编制过程中，勤勉尽责地履行职责。在年报审计前，与公司 2009 年度年审项目现场负责人举行了见面会，审阅了立信会计师事务所提交的《2009 年度万泽股份财务报表审计计划》，并仔细询问与听取了年审注册会计师关于年度审计工作组的人员安排、审计计划、重点的审计区域与审计策略、风险评估判断等情况，同意按照既定的审计计划开展年度审计工作；在年审注册会计师进场后，多次与年度年审项目现场负责人面谈，详细了解有关审计工作进展情况，了解公司年审结果和相关财务指标的情况，并就有关问题与会计师进行了沟通，对会计师初步审计意见为标准无保留意见的财务报告初稿进行了初审，最终使年报审计工作按预定的进度完成。

(5) 对会计师事务所本年度审计工作的总结报告

审计委员会认为，在 2009 年年报正文审计过程中，公司聘请的立信会计师事务所有限公司严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司的经营状况，了解公司内部控制的建立健全和执行情况，也重视保持与审计委员会、独立董事的交流沟通，工作勤勉尽责，较好的完成了公司 2009 年度财务报表的审计工作。

(6) 关于续聘会计师事务所的决议书

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

（四）董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》和深交所《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》的相关要求，现将董事会薪酬与考核委员会在 2009 年度的工作情况总结如下：

2009 年度，公司董事会薪酬与考核委员会严格按照公司章程、《董事会议事规则》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的要求，认真履行职责。

报告期内，薪酬与考核委员会认真审核公司制定实施的《绩效考核管理制度》，审核公司主要财务指标和经营目标完成情况，以及相关人员的年度述职报告和自我评价情况，审核公司 2009 年年度报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，认为报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬真实、准确。

五、本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所有限公司审计，2009 年公司实现的归属母公司所有者的净利润为 14,421,402.58 元，加上以前年度可供分配利润 133,582,834.12 元，至 2009 年末累计可供股东分配利润为 135,248,681.90 元。

本公司第七届董事会第六次会议决议通过了本公司 2009 年年度利润分配预案：拟以 2009 年末公司总股本 255,111,096 为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），共计分配 38,266,664.4 元。本年度不进行公积金转增股本。

此预案将提交 2009 年度股东大会审议。

六、公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

年度	现金分红金额 （含税）	合并报表中归属于母公司 所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司 所有者的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	12,755,554.80	19,244,183.57	66.28%	192,703,451.23
2007 年	25,511,109.60	144,182,302.62	17.69%	140,840,612.64
2006 年	0.00	9,824,316.45	0.00%	12,545,418.64
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				66.26%

七、其他报告事项

报告期内，《证券时报》、《中国证券报》为公司信息披露报刊。

第九节 监事会报告

2009年度，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定，依法认真行使监督职责。本年度公司监事会共召开6次会议，出席了3次股东大会，列席了董事会有关会议，对公司重大经营活动、投资项目、公司财务状况以及公司董事会、高级管理人员的履职情况等进行了监督，保证公司的持续发展，维护股东的权益。

一、2009年度监事会工作情况

2009年度监事会共召开6次会议，会议情况报告如下：

（一）第六届监事会第十八次会议于2009年4月26日召开。会议审议通过《公司2008年度监事会工作报告》、《公司2008年年度报告及报告摘要》、《2009年第一季度报告》、《关于公司内部控制自我评价的意见》、《关于修改公司章程的议案》。

（二）第六届监事会第十九次会议于2009年7月17日在深圳召开。会议审议通过《汕头电力发展股份有限公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书》等相关议案。

（三）第六届监事会第二十次会议于2009年8月10日召开。会议审议通过《关于监事会提名新一届监事会候选人的议案》、《关于新一届监事会换届选举的议案》。

（四）第六届监事会第二十一次会议于2009年8月25日以通讯方式召开。会议审议通过《公司2009年半年度报告及报告摘要》。

（五）第七届监事会第一次会议于2009年9月4日召开。会议选举康淑斌女士为公司第七届监事会主席。

（六）第七届监事会第二次会议于2009年10月27日以通讯方式召开。会议审议通过《广东万泽实业股份有限公司2009年第三季度报告》。

二、监事会独立意见

（一）监事会认为，本年度公司能遵照《公司法》、《公司章程》和国家各项法律法规的要求，进一步修订、完善内部控制制度；公司董事会能认真执行股东大会的决议和授权，规范运作，决策程序合法；公司领导班子能把握时机，锐意进取，开拓经营，取得良好的经营业绩；随着公司资产重组的顺利实施，公司规模不断扩大，主营业务迅猛发展，公司应加强管理，控制风险，建立健全内控制度。

（二）本年度公司董事会审议通过《重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易的议案》、《关于公司参与安业公司49%股权的议案》、《关于公司收购热电一

厂 49%股权的议案》等议案，监事会对交易事项进行监督、审查，认为收购、出售资产行为均履行了有效的审批程序，交易事项表决程序合法合规，交易公开、公平、合理，符合公司业务发展的需要，关联交易遵循了客观、公正、公开的交易原则，其决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，不存在损害部分股东利益及造成公司资产流失的情况。

（三）公司监事会对公司的资产负债表、利润及利润分配表、现金流量表等会计报表进行了认真的检查，认为公司 2009 年度财务报告真实地反映了公司财务状况和经营结果，立信会计师事务所出具的标准无保留审计意见的审计报告是客观公正的。

第十节 重要事项

一、报告期内本公司无重大诉讼及仲裁事项。

二、报告期内，公司证券投资情况。

1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量	期末账面值	占期末证券 总投资比例 (%)	报告期损益
1	股票	601857	中国石油	233,800	14000	193,480	7.1%	-40,320
2	股票	002329	皇氏乳业		500	10,050	0.37%	
3	股票	002330	得利斯		1000	13,180	0.48%	
4	股票	002332	仙琚制药		1000	8,200	0.30%	
5	股票	002333	罗普斯金		1000	22,000	0.81%	
6	股票	300037	新宙邦		1000	28,990	1.06%	
7	股票	300038	梅泰诺		500	13,000	0.48%	
8	股票	300039	上海凯宝		1500	57,000	2.09%	
9	股票	300040	九州电气		1000	33,000	1.21%	
10	股票	300041	回天胶业		1000	36,400	1.34%	
11	股票	300042	朗科科技		500	19,500	0.72%	
12	股票	601117	中国化学		49000	266,070	9.76%	
期末持有的其他证券投资						2,023,901.19	74.28%	
报告期已出售证券投资损益								
合计				233,800		2,724,771.19	100%	-40,320

注：上述表中持有的上市公司股票均为中签新股。

2、报告期内公司除认购新股外无买卖其他上市公司股份情况。

三、收购、出售资产及吸收合并事项

1、收购资产

(1) 2009年，经第六届董事会第四十七次会议、五十二次会议审议和公司第一次临时股东大会审议，通过了公司《重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》等相关议案，本公司拟非公开发行股份收购万泽集团持有的万泽地产47.75%股权和常州万泽天海100%股权，根据资产评估的评估结果，公司本次收购股权的评估值为76,400万元（取整），为了照顾公司及中小股东利益，万泽集团同意以标的资产评估价值下浮一定比例的原则确定目标资产的交易价格为75,400万元。按照公司股票停牌前20个交易日的股票交易总额除以股票交易总量计算，交易均价为3.57元/股，本次发行价格不低

于3.57元/股,向万泽集团发行股份的数量为21,120.44万股。本次资产收购构成关联交易。

本次收购资产发行股份的申请已于2009年12月7日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。至本报告期末,公司尚未收到中国证监会相关核准文件。

(2) 经第六届董事会第五十次会议审议通过,2009年7月13日,公司在上海联合产权交易所通过举牌,取得安业公司49%股权,股权交易价格为3500万元。本次转让不构成关联交易,股权转让双方于2009年7月21日签订《产权交易合同》。安业公司为本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司已控股51%的子公司,股权转让后,安业公司成为本公司及万泽地产共同全资控股的子公司。

(3) 经第六届董事会第五十一次会议审议通过,本公司向科能石化(汕头)有限公司受让热电一厂49%股权,股权转让价为4410万元,股权转让完成后热电一厂将成为本公司全资下属企业。本次股权转让不构成关联交易,双方于2009年7月15日签署《股权转让协议》。

(4) 2009年1月,本公司受让了深圳市小梅沙实业股份有限公司持有的万泽地产1.25%的股权,受让价格为251.59万元。受让后本公司持有万泽地产股权比例为52.25%。

2、出售资产

经第六届董事会第四十八次会议审议通过,为妥善处理广州市花都华美实业有限公司原股东与第三方债务纠纷问题,本公司将持有的广州市花都华美实业有限公司70%的股权转让给原股东黄永权,原股东黄永权愿意回购该部分股权,转让价款为人民币1.25亿元,由广州市君通拍卖有限公司作为本次股权回购的协调方,并对股权转让价款和股权变更手续进行监管,三方签署《股权回购协议》。

四、报告期内公司没有实施股权激励计划。

五、公司在披露报告期发生重大关联交易事项

见以上三、1、(1)

六、重大合同及履行情况:

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

(二) 报告期内,公司未发生的重大担保事项。

(三) 报告期内公司无发生委托他人进行现金资产管理事项。

(四) 其他重大合同:

1、2009 年3 月10 日,公司第六届董事会审议通过了《关于深圳万泽要求9500 万元借款展期一年的议案》,展期借款按同期银行贷款基准利率上浮15%计息,按季付息。2008 年3月10日,第六届董事会第三十次会议审议通过《深圳市万泽房地产开发有限公司向公司借款9500万元议案》。借款金额人民币9500万元,用于支付收购北京市万泽碧轩房地产开发有限公司49%股权的款项,借款期限一年,按同期银行贷款基准利率上浮15%计息,按季付息。

2、2008 年3 月11 日与惠来粤东电力燃料有限公司签订了 15 万吨的《煤炭供需合同》,合同履行期间因煤炭市场价格变动较大,双方先后于 2008 年 12 月 1 日和 2009 年 8 月 3 日签订了《煤炭供需合同补充协议》。截止报告期日剩余 3.5 万吨尚未履行。

3、2008 年4 月1 日,与润丰石油(汕头)有限公司签订了 10 万吨的《煤炭购销合同》,订后因煤炭市场价格波动较大当年没有履行。双方也先后于 2008 年 12 月 16 日、2009 年 3 月 18 日、2009 年 7 月 3 日和 2009 年 11 月 16 日签订了《煤炭购销合同补充协议》(一)至(四)。至 2010 年 2 月末,合同已基本履行完毕。

4、2009 年5 月26 日,控股子公司万泽地产与深圳市科源建设集团有限公司签订了《又一村住宅项目 2C、2D 户型等装修工程施工合同》,与江苏华宇装饰工程有限公司签订了《又一村住宅项目 3# 楼等装修工程施工合同》,与深圳市金源达建筑工程有限公司签订了《又一村住宅项目 4# 楼及 2A、2B 户型装修工程施工合同》,现合同已履行完毕。

七、公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东承诺事项及履行情况

在本次重大资产重组过程中,万泽集团对盈利补偿等相关事项作出的承诺,详见下表:

序号	协议/承诺名称	承诺内容
1	《万泽集团有限公司关于协助深圳市万泽房地产开发有限公司补缴土地增值税的承诺函》	2006 年 12 月万泽股份收购万泽集团持有的万泽地产 51%股权之时,评估机构按照预缴方式计算“云顶·天海花园”项目土地增值税为 3,981.65 万元。由于项目销售及法律法规环境的改变,该项目已经符合土地增值税清算条件。对此万泽集团特承诺: 对于税务主管部门对“云顶·天海花园”项目的土地增值税清算结果超出 3,981.65 万元的部分,将由万泽集团承担。
2	《万泽集团有限公司关于补偿云顶·天海花园项目利润的承诺函》	万泽集团承诺: 在“云顶·天海花园”项目进行清算后,该项目净利润额与补缴土地增值税额之和少于 2006 年 12 月对该项目存货的评估增值额 8,943.13 万元的部分,将全部由万泽集团补偿给万泽股份。
3	《重大资产重组框架协议》及其补充协议	万泽集团承诺: 拟置入资产自评估基准日至交割日所产生的经审计的净利润合计值如为正数,则该等收益由

		万泽股份享有；如经审计的净利润合计值为负数，则该等亏损由万泽集团承担。
4	《万泽集团有限公司与汕头电力发展股份有限公司关于拟置入资产实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》及其补充协议	万泽集团承诺： 拟置入资产 2009 年、2010 年、2011 年实现的净利润额分别为 2,458.49 万元、5,538.65 万元、25,771.72 万元，如果拟置入资产经会计师专项审计的 2009-2011 年度逐年实现的合计实际净利润低于承诺合计净利润，则万泽股份可决定按照人民币 1 元的价格定向回购万泽集团持有的一定数量万泽股份股票（各年度累计回购股份数量的上限为本次重组完成后万泽集团新增的股份数量）并予以注销。
5	《关于拟置入汕头电力发展股份有限公司部分资产相关问题的承诺》	万泽集团承诺： 1、若在 2011 年 12 月 31 日前安业公司土地置换事宜仍未能完成的，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第 237 号）所确定的安业公司净资产评估值之价格回购万泽股份所属的安业公司全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任； 2、若北京万泽宏润存在动工迟延的情形致使该宗土地被无偿收回时，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第 237 号）所确定的北京万泽宏润净资产评估值之价格回购万泽股份所属的北京万泽宏润全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任； 3、若在 2011 年 12 月 31 日前鑫龙海划拨用地确权及以出让方式取得国有土地使用权事宜仍未能完成的，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第 237 号）所确定的鑫龙海净资产评估值之价格回购鑫龙海全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任。
6	《关于承担联合蓝海、中融盛世、百诚来对北京万泽宏润相关义务的承诺函》	万泽集团承诺： 若联合蓝海、中融盛世、百诚来不履行其做出的相关承诺，则本公司将承担该三家公司已出具的《承诺函》中所有义务，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。。
7	《关于广东万泽实业股份有限公司与标的资产及下属企业的资金往来相关问题的承诺函》	万泽集团承诺： 若万泽股份因上述资金往来与《贷款通则》不相符的情形受到任何处罚的，本公司将全额承担相关经济损失。

上述承诺须在重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事项完成后履行。

八、公司聘任会计师事务所情况。

- 1、报告期内本公司续聘立信会计师事务所有限公司所为公司审计机构；
- 2、2009 年公司支付给会计师事务所的年报审计费用为 80 万元。

3、该审计机构为公司提供审计服务连续年限 9 年。

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

十、报告期内公司存在重要资产对外抵押、担保的情况。

公司以电厂的机器设备 151,385,341.08 元作抵押，向交通银行汕头龙湖支行贷款，抵押担保的最高债权额为人民币伍仟陆佰叁拾叁万元正；以电厂的土地使用权 63,293.33 平方米作抵押，向交通银行汕头龙湖支行贷款，抵押担保最高债权额人民币陆仟万元正。至本报告期末，实际贷款额为 5000 万元。

十一、报告期内公司不存在被大股东及其附属企业占用资金情况。

十二、报告期内其他重大事项：

1、经公司申请及深圳证券交易所核准，自 2009 年 9 月 14 日起，公司名称由“汕头电力发展股份有限公司”变更为“广东万泽实业股份有限公司”，股票简称由“汕电力 A”变更为“万泽股份”，股票代码“000534”不变。

2、控股子公司万泽地产在本报告期内偿还到期借款 6000 万元及利息。截止本报告期末，万泽地产尚欠本公司未到期借款 1 亿元。

十三、公司接受调研情况

报告期内没有接待调研、沟通、采访等活动。

第十一节 财务会计报告

信会师报字（2010）第 11147 号

广东万泽实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广东万泽实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2009 年度的利润表和合并利润表、2009 年度的现金流量表和合并现金流量表、2009 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：

（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：孙冰

中国注册会计师：张涛

中国·上海

二〇一〇年四月十四日

广东万泽实业股份有限公司

资产负债表

2009 年 12 月 31 日

(人民币：元)

资 产	附注十一	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		74,475,537.79	157,200,421.05
交易性金融资产		107,790.00	2,705,220.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		300,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	230,342,529.45	222,780,634.53
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		305,225,857.24	382,686,275.58
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	533,431,147.37	411,655,229.95
投资性房地产			
固定资产		16,932,996.33	17,975,782.51
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,483,631.61	3,033,315.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		554,847,775.31	432,664,328.22
资产总计		860,073,632.55	815,350,603.80

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司
资产负债表（续）
2009 年 12 月 31 日

（人民币：元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		50,000,000.00	58,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		125,000,000.00	
应付职工薪酬			544,987.88
应交税费		191,210.58	637,556.09
应付利息			
应付股利		24,200.00	24,200.00
其他应付款		1,777,087.00	44,507,500.00
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		176,992,497.58	103,714,243.97
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		176,992,497.58	103,714,243.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		255,111,096.00	255,111,096.00
资本公积		189,025,902.09	189,025,902.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		74,795,910.51	74,795,910.51
一般风险准备			
未分配利润		164,148,226.37	192,703,451.23
所有者权益（或股东权益）合计		683,081,134.97	711,636,359.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		860,073,632.55	815,350,603.80

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司
合并资产负债表
2009年12月31日

(人民币：元)

资 产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	354,089,503.41	353,885,283.34
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	2,724,771.19	2,847,600.00
应收票据			
应收账款	(三)	9,433,852.46	25,321,318.94
预付款项	(五)	69,413,874.98	268,588,617.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	68,132,607.85	50,823,469.38
买入返售金融资产			
存货	(六)	656,865,197.57	534,341,275.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,160,659,807.46	1,235,807,565.53
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)	121,060,000.00	121,060,000.00
投资性房地产	(八)	3,388,874.18	
固定资产	(九)	24,956,300.58	34,196,235.86
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十)	15,930,835.13	16,271,601.65
开发支出			
商誉	(十一)		
长期待摊费用	(十二)		37,597.21
递延所得税资产	(十三)	1,821,429.73	2,008,543.45
其他非流动资产	(十五)	13,431,504.08	8,321,575.16
非流动资产合计		180,588,943.70	181,895,553.33
资产总计		1,341,248,751.16	1,417,703,118.86

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2009 年 12 月 31 日

（人民币：元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十六）	50,000,000.00	58,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十七）	11,080,140.03	79,753,444.29
预收款项	（十八）	349,372,015.37	165,232,364.02
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（十九）	3,650,215.48	3,181,087.29
应交税费	（二十）	143,164,708.85	84,617,990.44
应付利息			
应付股利	（二十一）	24,200.00	24,200.00
其他应付款	（二十二）	57,360,130.01	9,067,218.64
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		614,651,409.74	399,876,304.68
非流动负债：			
长期借款			300,831,600.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	（十三）	72,520,311.37	24,914,270.71
其他非流动负债			
非流动负债合计		72,520,311.37	325,745,870.71
负债合计		687,171,721.11	725,622,175.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十三）	255,111,096.00	255,111,096.00
资本公积	（二十四）	133,326,218.45	141,522,254.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十五）	74,849,910.92	74,849,910.92
一般风险准备			
未分配利润	（二十六）	135,248,681.90	133,582,834.12
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		598,535,907.27	605,066,095.61
少数股东权益		55,541,122.78	87,014,847.86
所有者权益（或股东权益）合计		654,077,030.05	692,080,943.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,341,248,751.16	1,417,703,118.86

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司
利润表

(人民币: 元)

项 目	附注十一	本年金额	上年金额
一、营业收入	(三)	30,000.00	30,000.00
减: 营业成本			
营业税金及附加		1,680.00	1,680.00
销售费用			
管理费用		19,658,725.85	11,339,213.87
财务费用		-6,685,840.64	-14,846,861.10
资产减值损失		4,975,652.87	-16,890,494.39
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			-361,098.15
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)	845,748.43	-1,799,216.15
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-17,074,469.65	18,266,147.32
加: 营业外收入		7,483.74	
减: 营业外支出		183,000.00	1,513,889.87
其中: 非流动资产处置损失			194,586.15
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-17,249,985.91	16,752,257.45
减: 所得税费用		-1,450,315.85	1,983,695.35
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-15,799,670.06	14,768,562.10
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		-0.06	0.06
(二) 稀释每股收益		-0.06	0.06
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-15,799,670.06	14,768,562.10

企业法定代表人: 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

广东万泽实业股份有限公司
合并利润表
2009 年度

(人民币：元)

项 目	附注五	本年金额	上年金额
一、营业总收入		553,856,903.50	356,383,132.98
其中：营业收入	(二十七)	553,856,903.50	356,383,132.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		469,595,254.65	297,563,950.82
其中：营业成本	(二十七)	286,592,747.14	204,814,742.17
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	(二十八)	101,455,397.63	45,709,653.24
销售费用		12,395,984.10	10,197,605.10
管理费用		54,508,986.87	45,873,472.08
财务费用	(三十二)	15,834,851.14	4,233,641.99
资产减值损失	(三十一)	-1,192,712.23	-13,265,163.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(二十九)	75,001.19	-652,158.15
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十)	1,710,920.96	-1,672,703.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		86,047,571.00	56,494,320.99
加：营业外收入	(三十三)	31,477.47	1,100,000.00
减：营业外支出	(三十四)	335,947.40	2,598,052.55
其中：非流动资产处置损失		144,947.67	194,586.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		85,743,101.07	54,996,268.44
减：所得税费用	(三十五)	37,741,858.07	26,628,329.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		48,001,243.00	28,367,938.85
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		14,421,402.58	19,244,183.57
少数股东损益		33,579,840.42	9,123,755.28
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(三十六)	0.06	0.08
（二）稀释每股收益	(三十六)	0.06	0.08
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		48,001,243.00	28,367,938.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		14,421,402.58	19,244,183.57
归属于少数股东的综合收益总额		33,579,840.42	9,123,755.28

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司
现金流量表
2009 年度

(人民币：元)

项 目	本年金额	上年金额
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	30,000.00	30,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	763,368,315.69	857,847,567.01
经营活动现金流入小计	763,398,315.69	857,877,567.01
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,889,313.29	3,492,595.51
支付的各项税费	1,126,191.02	41,021,678.37
支付其他与经营活动有关的现金	842,936,497.85	641,951,825.86
经营活动现金流出小计	849,952,002.16	686,466,099.74
经营活动产生的现金流量净额	-86,553,686.47	171,411,467.27
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	88,917,038.01	5,163,495,321.92
取得投资收益所收到的现金		1,993,943.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		83,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	146,100,000.00	
投资活动现金流入小计	235,017,038.01	5,165,572,265.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,463.00	431,986.00
投资支付的现金	85,473,859.58	5,162,119,440.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	121,775,917.42	231,060,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	207,277,240.00	5,393,611,426.07
投资活动产生的现金流量净额	27,739,798.01	-228,039,160.30
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	50,000,000.00	140,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	50,000,000.00	140,000,000.00
偿还债务支付的现金	58,000,000.00	140,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,910,994.80	31,716,923.45
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	73,910,994.80	171,716,923.45
筹资活动产生的现金流量净额	-23,910,994.80	-31,716,923.45
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	-82,724,883.26	-88,344,616.48
加：年初现金及现金等价物余额	157,200,421.05	245,545,037.53
六、年末现金及现金等价物余额	74,475,537.79	157,200,421.05

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司
合并现金流量表
2009 年度

(人民币：元)

项 目	附注五	本年金额	上年金额
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		645,726,390.95	518,420,314.38
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	(三十七)	69,055,295.61	297,599,715.36
经营活动现金流入小计		714,781,686.56	816,020,029.74
购买商品、接受劳务支付的现金		150,150,031.98	320,779,180.06
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		28,249,864.38	26,849,373.02
支付的各项税费		85,908,572.07	75,698,604.90
支付其他与经营活动有关的现金	(三十七)	183,001,196.21	156,557,476.11
经营活动现金流出小计		447,309,664.64	579,884,634.09
经营活动产生的现金流量净额		267,472,021.92	236,135,395.65
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		169,060,890.55	5,263,365,343.28
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		191,500.00	83,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(三十七)	146,100,000.00	
投资活动现金流入小计		315,352,390.55	5,263,448,343.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,397,472.87	2,669,556.00
投资支付的现金		167,152,139.58	5,259,870,850.07
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		89,672,688.82	214,346,095.82
支付其他与投资活动有关的现金			139,100,000.00
投资活动现金流出小计		265,222,301.27	5,615,986,501.89
投资活动产生的现金流量净额		50,130,089.28	-352,538,158.61
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		50,000,000.00	440,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	440,000,000.00
偿还债务支付的现金		358,000,000.00	190,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,682,994.80	47,971,985.81
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	(三十七)	3,480,000.00	
筹资活动现金流出小计		389,162,994.80	237,971,985.81
筹资活动产生的现金流量净额		-339,162,994.80	202,028,014.19
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		-21,560,883.60	85,625,251.23
加：年初现金及现金等价物余额		353,885,283.34	268,260,032.11
六、年末现金及现金等价物余额		332,324,399.74	353,885,283.34

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司

所有者权益变动表

2009 年度

(人民币: 元)

项目	本金额							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	
一、上年年末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		192,703,451.23	711,636,359.83
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		192,703,451.23	711,636,359.83
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							-28,555,224.86	-28,555,224.86
(一) 净利润							-15,799,670.06	-15,799,670.06
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-15,799,670.06	-15,799,670.06
(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							-12,755,554.80	-12,755,554.80
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							-12,755,554.80	-12,755,554.80
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. 本年提取								
2. 本年使用								
四、本年年末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		164,148,226.37	683,081,134.97

企业法定代表人: 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

广东万泽实业股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2009 年度

（人民币：元）

项 目	上年同期金额							
	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	255,111,096.00	189,025,902.09			73,319,054.30		204,922,854.94	722,378,907.33
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	255,111,096.00	189,025,902.09			73,319,054.30		204,922,854.94	722,378,907.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,476,856.21		-12,219,403.71	-10,742,547.50
（一）净利润							14,768,562.10	14,768,562.10
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							14,768,562.10	14,768,562.10
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					1,476,856.21		-26,987,965.81	-25,511,109.60
1. 提取盈余公积					1,476,856.21		-1,476,856.21	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-25,511,109.60	-25,511,109.60
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. 本年提取								
2. 本年使用								
四、本年年末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			74,795,910.51		192,703,451.23	711,636,359.83

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司

合并所有者权益变动表

2009 年度

(人民币：元)

项目	本年金额									
	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	255,111,096.00	141,522,254.57			74,849,910.92		133,582,834.12		87,014,847.86	692,080,943.47
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	255,111,096.00	141,522,254.57			74,849,910.92		133,582,834.12		87,014,847.86	692,080,943.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-8,196,036.12					1,665,847.78		-31,473,725.08	-38,003,913.42
（一）净利润							14,421,402.58		33,579,840.42	48,001,243.00
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							14,421,402.58		33,579,840.42	48,001,243.00
（三）所有者投入和减少资本		-8,196,036.12							-65,053,565.50	-73,249,601.62
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		-8,196,036.12							-65,053,565.50	-73,249,601.62
（四）利润分配							-12,755,554.80			-12,755,554.80
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							-12,755,554.80			-12,755,554.80
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. 本年提取										
2. 本年使用										
四、本年年末余额	255,111,096.00	133,326,218.45			74,849,910.92		135,248,681.90		55,541,122.78	654,077,030.05

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2009 年度

(人民币：元)

项目	上年同期金额									
	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	255,111,096.00	189,025,902.09			73,319,054.30		140,840,612.64		102,549,680.32	760,846,345.35
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	255,111,096.00	189,025,902.09			73,319,054.30		140,840,612.64		102,549,680.32	760,846,345.35
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-47,503,647.52			1,530,856.62		-7,257,778.52		-15,534,832.46	-68,765,401.88
（一）净利润							19,244,183.57		9,123,755.28	28,367,938.85
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							19,244,183.57		9,123,755.28	28,367,938.85
（三）所有者投入和减少资本		-47,503,647.52			54,000.41		486,003.72		-24,658,587.74	-71,622,231.13
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		-47,503,647.52			54,000.41		486,003.72		-24,658,587.74	-71,622,231.13
（四）利润分配					1,476,856.21		-26,987,965.81			-25,511,109.60
1. 提取盈余公积					1,476,856.21		-1,476,856.21			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-25,511,109.60			-25,511,109.60
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. 本年提取										
2. 本年使用										
四、本年年末余额	255,111,096.00	141,522,254.57			74,849,910.92		133,582,834.12		87,014,847.86	692,080,943.47

企业法定代表人：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

广东万泽实业股份有限公司 二〇〇九年度财务报表附注

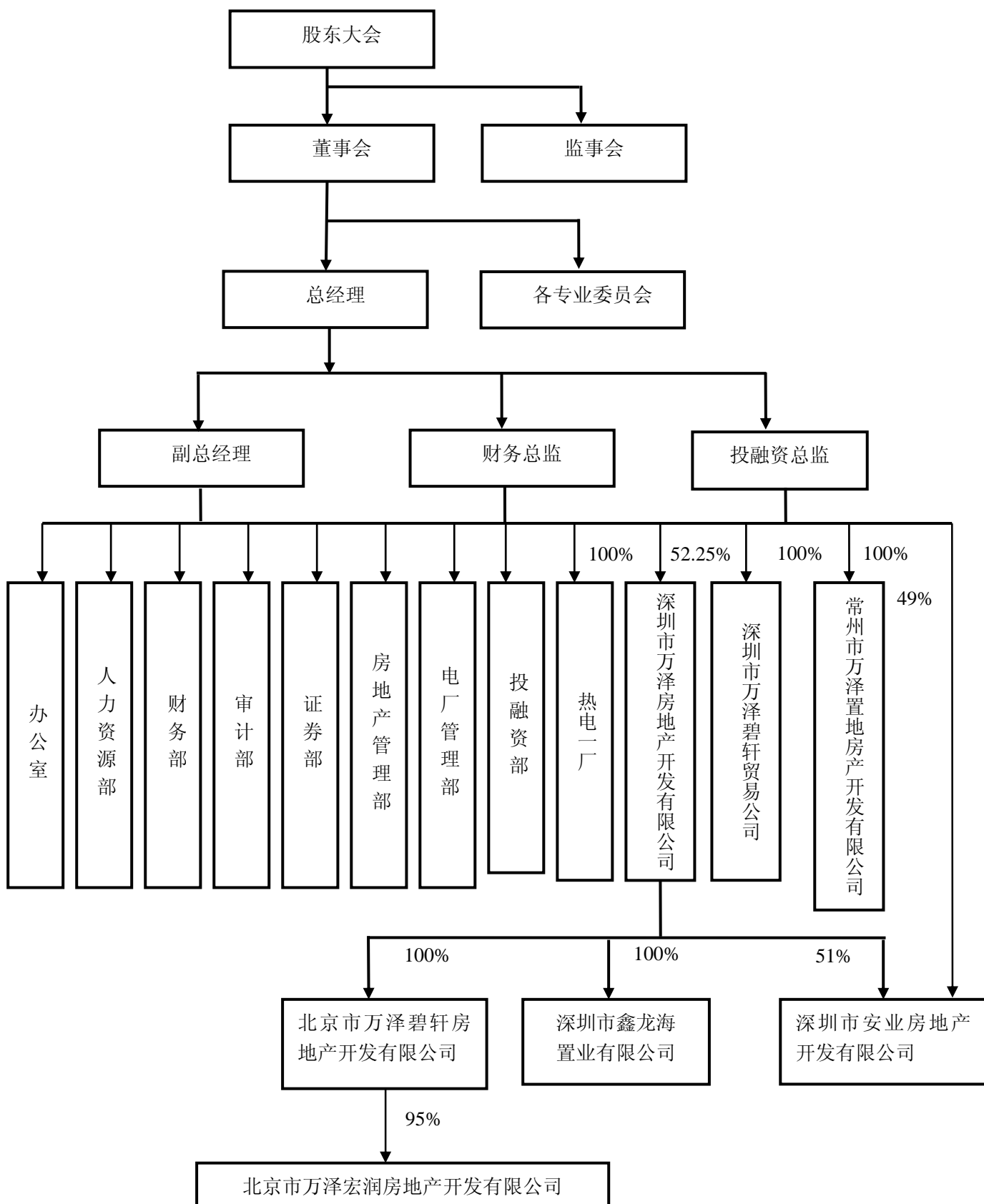
一、 公司简介

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”）于一九九二年七月经批准改制设立为股份有限公司，一九九四年一月在深圳证券交易所上市。本公司所属电力行业。公司经营范围为：投资建设电厂、电站、电供应、蒸汽热供应；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。2006 年度本公司收购了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 51% 的股权后，经营范围新增：从事房地产投资、开发、经营，室内装饰。

公司原第一大股东汕头市电力开发公司于 2005 年 11 月 30 日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。股权分置改革完成后公司的总股本变更为 25,511.11 万股，其中有限售条件的流通股 12,003.81 万股，无限售条件的流通股 13,507.30 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，万泽集团有限公司持有公司股份数由 6,039.79 万股变更为 4,764.79 万股，持股比例由 23.68% 变更为 18.68%。截止 2009 年 12 月 31 日，万泽集团有限公司共持有本公司限售流通股 4,764.79 万股，占本公司总股本的 18.68%，仍为本公司第一大股东。本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，截止审计报告日，尚未获取正式核准文件，目前相关工作正在进行中，详见本附注十、（五）1。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 25,511.11 万股，公司注册资本为 25,511.11 万元，公司注册地及总部办公地：广东省汕头市，公司的基本组织架构为：



二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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，资本公积不足冲减的，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。

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，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

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。

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，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。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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。

(七) 现金及现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款、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

(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。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项**1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:**

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准:

单项金额重大的具体标准为: 单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试, 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, 按照账龄分析法计提坏账准备。

2、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据: 账龄在 3 年以上且金额不属于重大的应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法:

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3—5 年	24	24
5 年以上	100	100

3、 其他不重大应收款项按账龄分析法计提坏账准备:

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

4、 其他计提说明：

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

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、燃料、原材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、 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。

7、 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。

8、 维修基金的核算方法

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

(十二) 长期股权投资

1、 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；资本公积不足冲减的，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：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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(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。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

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。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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一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。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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
运输设备	8	5	11.88
电子设备及其他设备	8	5	11.88

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

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。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	48 年	工业用地使用年限

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，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。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。

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。

4、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(十八) 长期待摊费用

摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销其中：经营租赁方式租入的固定资产装修费，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十九) 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：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十）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。分别下列主要情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十一）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。

(二十二) 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

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策及主要会计估计未变更。

(二十四) 前期会计差错更正

本报告期未发现前期会计差错。

三、 税项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	按增值税应税劳务	6、13、17
营业税	按营业税应税劳务	5
城市维护建设税	按流转税税额	7、1、5
企业所得税	按应纳税所得额	注
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率	四级超率累进税率 30、40、50、60

注：本公司及下属注册于汕头经济特区以及深圳经济特区的子公司，原适用 15% 的税率，自 2008 年 1 月 1 日起按《企业所得税法》以及《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发〔2007〕39 号文件）的规定，过渡期内的 2008、2009、2010、2011 年分别适用所得税率为 18%、20%、22%、24%，2012 年开始适用 25% 的所得税率；其他原适用 33% 的税率的企业，自 2008 年 1 月 1 日起开始按《企业所得税法》的有关规定适用 25% 税率；

四、 企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际 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 公司少数股东承担的本年亏 损超过少数股东在该子公司 年初所有者权益中所享有份 额后的余额
汕头电力发展股份有限 公司热电一厂（注）	全资子公司	汕头市	制造业	5,200.00	火力发电、蒸 汽生产	19,040.05		100.00	100.00	是			
深圳市万泽碧轩贸易有 限公司	全资子公司	深圳市	商业	8,000.00	建筑材料、金 属材料供销	8,000.00		100.00	100.00	是			
常州万泽置地房产开发 有限公司	全资子公司	常州市	房地产业	7,000.00	房地产开发	7,000.00		100.00	100.00	是			

注：本公司原持有热电一厂 51%的股权，2009 年 7 月，本公司与科能石化有限公司签订了《股权转让协议》，以 4,410.00 万元价格协议受让了其持有的热电一厂 49%股权。

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	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 (%)	是否符合报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市万泽房地产开发有限公司	控股子公司	深圳市	房地产业	8,022.00	房地产开发	3,697.06		52.25	52.25	是	4,707.57		
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司 (注)	控股子公司之全资子公司	北京市	房地产业	2,000.00	房地产开发	10,281.62		100.00	100.00	是			

注：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 100% 的股权。

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际 投资额	实质上构成对 子公司净投资 的其他项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否 合并 报表	少数股东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本年亏损超过 少数股东在该子公司 年初所有者权益中所 享有份额后的余额
深圳市鑫龙海置业有限 公司（注 1）	控股子公司之 全资子公司	深圳市	房地产业	2,000.00	房地产开发	5,301.32		100.00	100.00	是			
深圳市安业房地产开发 有限公司（注 2）	直接加间接控 制的子公司	深圳市	房地产业	1,084.00	房地产开发	6,093.00		注 2	注 2	是			
北京市万泽宏润房地产 开发有限公司（注 3）	控股子公司之 孙子公司	北京市	房地产业	3,000.00	房地产开发	16,200.00		95.00	95.00	是	846.54		

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

注 2：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有其 51%的股权，2009 年 7 月本公司通过公开竞拍竞得了其剩余 49%的股权。

注 3：本公司控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拥有北京市万泽碧轩房地产开发有限公司 100%的股权，北京市万泽碧轩房地产开发有限公司拥有其 95%的股权。

(二) 合并范围发生变更的说明

与上年相比本年新增合并单位 1 家, 原因为本年度非同一控制下合并北京市万泽宏润房地产开发有限公司。

(三) 本年发生的非同一控制下企业合并

1、 非同一控制下的购买股权而增加的子公司情况 (单位: 元)

子公司名称	购买日	购买日的确定方法	合并成本	取得被购买方可辨认净资产公允价值	商誉或负商誉金额	公允价值的确定方法
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	2009 年 3 月 31 日	股权工商变更日	162,000,000.00	162,000,000.00		公开市场竞拍成交价

2、 被购买方的资产、负债在购买日的账面价值和公允价值 (单位: 元)

子公司名称	可辨认资产负债主要内容	购买日账面价值	购买日公允价值	备注
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	存货	66,926,234.01	257,350,396.65	

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现 金						
人民币			910,323.19			1,259,909.20
小 计			910,323.19			1,259,909.20
银行存款						
人民币			296,656,670.36			259,216,770.16
小 计			296,656,670.36			259,216,770.16
其他货币资金						
人民币			56,522,509.86			93,408,603.98
小 计			56,522,509.86			93,408,603.98
合 计			354,089,503.41			353,885,283.34

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
又一村项目客户按揭贷款保证金	21,765,103.67	
合 计	21,765,103.67	

注：编制现金流量表中已作剔除。

(二) 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	700,870.00	2,847,600.00
其 他	2,023,901.19	
合 计	2,724,771.19	2,847,600.00

年末无变现有限制的交易性金融资产。

(三) 应收账款

1、 应收账款按种类披露：

种 类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额 比例(%)	坏账准备	坏账准备 比例(%)	账面金额	占总额 比例(%)	坏账准备	坏账准备 比例(%)
单项金额重大的应 收账款								
单项金额不重大但 按信用风险特征组 合后该组合的风险 较大的应收账款	430,870.70	4.12	430,870.70	100.00	430,870.70	1.58	412,937.97	95.84
其他不重大应收账 款	10,036,013.26	95.88	602,160.80	6.00	26,918,495.97	98.42	1,615,109.76	6.00
合 计	10,466,883.96	100.00	1,033,031.50		27,349,366.67	100.00	2,028,047.73	

2、 年末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提。

3、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)		金 额	比例(%)	
3-5 年				23,595.70	5.48	5,662.97
5 年以上	430,870.70	100.00	430,870.70	407,275.00	94.52	407,275.00
合 计	430,870.70	100.00	430,870.70	430,870.70	100.00	412,937.97

- 4、 本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款情况。
- 5、 本报告期无实际核销的应收账款情况。
- 6、 年末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

7、 应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
广东电网公司汕头供电局	供电客户	9,523,022.29	1 年以内	90.98
汕头乐凯胶片有限公司	供热客户	301,860.00	1 年以内	2.88
华侨针织厂	供热客户	288,620.70	5 年以上	2.76
汕头市高成废旧物资有限公司	供热客户	180,864.00	1 年以内	1.73
汕头染整厂	供热客户	106,500.00	5 年以上	1.02

- 8、 无应收关联方账款情况。

(四) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种 类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
单项金额重大的其他应收款	85,451,949.00	64.80	26,387,116.94	30.88	63,270,483.95	55.28	26,322,229.04	41.60
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	26,780,022.37	20.31	23,743,170.06	88.66	18,241,810.19	15.94	17,669,868.52	96.86
其他不重大其他应收款	19,635,078.60	14.89	13,604,155.12	69.28	32,948,404.66	28.78	19,645,131.86	59.62
合 计	131,867,049.97	100.00	63,734,442.12		114,460,698.80	100.00	63,637,229.42	

2、 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
北京市土地整理储备中心	46,000,000.00	2,760,000.00	6.00	按账龄分析法计提
汕头市商业银行	15,000,000.00	9,000,000.00	60.00	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
惠州华侨农场	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	按账龄分析法计提
代付浩利鸿项目土地滞纳金及资金占用费	10,451,949.00	627,116.94	6.00	按账龄分析法计提
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	98,432,457.70	39,317,625.64		

3、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3-5年	3,995,858.31	14.92	959,006.00	752,554.83	4.13	180,613.16
5年以上	22,784,164.06	85.08	22,784,164.06	17,489,255.36	95.87	17,489,255.36
合计	26,780,022.37	100.00	23,743,170.06	18,241,810.19	100.00	17,669,868.52

- 4、 本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的其他应收款以及本年通过重组其他方式收回的其他应收款金额情况。

5、 本报告期无实际核销的其他应收款。

6、 年末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

7、 其他应收款金额前五名情况：

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(%)	性质或内容
北京土地整理储备中心	暂收保证金单位	46,000,000.00	1 年以内	34.88	土地拍卖保证金
汕头市商业银行	欠款单位	15,000,000.00	2-3 年	11.38	欠款
惠州华侨农场	欠款单位	14,000,000.00	5 年以上	10.62	欠款
代付浩利鸿项目土地滞纳金及资金占用费		10,451,949.00	1 年以内	7.93	注
汕头市经贸局	欠款单位	6,350,000.00	5 年以上	4.82	欠款

注：期后已收回，详见本附注七、（三）2、（3）。

8、 应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市万泽物业管理有限公司	同受大股东控制	490,132.50	0.37

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	47,475,712.64	68.40	268,555,317.97	99.99
1 至 2 年	21,936,362.34	31.60	31,500.00	0.01
2 至 3 年			100.00	0.00
3 年以上	1,800.00	0.00	1,700.00	0.00
合计	69,413,874.98	100.00	268,588,617.97	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
惠来粤东电力燃料公司	燃料供货方	16,682,780.12	1 年以内： 1,963,849.78 1-2 年： 14,718,930.34	待结算
润丰石油（汕头）公司	燃料供货方	6,895,784.04	1 年以内	期后已结算
泰兴市第一建筑安装工程有限公 司	施工方	20,200,000.00	1 年以内	按照施工合同 预付款
常州市武进太湖湾旅游发展有限 公司（注）	土地出让方	16,000,000.00	1 年以内： 10,000,000.00 1-2 年： 6,000,000.00	部分地价款尚 未支付
上海三菱电梯有限公司	材料供货方	2,965,240.00	1 年以内	按照采购合同 预付款
合计		62,743,804.16		

注： 详见本附注八、（一）6、（2）。

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

(六) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,828,590.81	1,694,280.85	4,134,309.96	5,823,716.51	1,695,499.93	4,128,216.58
在途物资						
燃料	22,089,352.07		22,089,352.07	16,428,169.51		16,428,169.51
开发成本	41,362,166.56		41,362,166.56	18,506,158.80		18,506,158.80
开发产品	163,767,443.38		163,767,443.38	327,624,792.06		327,624,792.06
拟开发土 地	425,511,925.60		425,511,925.60	167,653,938.95		167,653,938.95
合计	658,559,478.42	1,694,280.85	656,865,197.57	536,036,775.83	1,695,499.93	534,341,275.90

(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	年末余额	年初余额
常州万泽大厦	2009 年	2011 年	180,000,000.00	41,362,166.56	18,506,158.80

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
云顶天海	2007 年	24,889,195.96		3,388,874.18	21,500,321.78
又一村	2008 年	302,735,596.10	28,786,553.54	189,255,028.04	142,267,121.60
合计		327,624,792.06	28,786,553.54	192,643,902.22	163,767,443.38

(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	年末余额	年初余额
浩利鸿项目地块	6556.13 平方米	42078.00 平方米	2011 年	257,350,396.65	
鑫龙海项目地块	39000 平方米	117000 平方米	2011 年	42,810,000.00	42,310,000.00
安业项目地块	33629 平方米	53865 平方米	2010 年	125,351,528.95	125,343,938.95
合计				425,511,925.60	167,653,938.95

2、 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
原材料	1,695,499.93			1,219.08	1,694,280.85
开发成本					
开发产品					
合计	1,695,499.93			1,219.08	1,694,280.85

(七) 长期股权投资

长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	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	本年计提减值准备	本年现金红利
广州市花都华美实业有限公司	成本法	121,060,000.00	121,060,000.00		121,060,000.00	70.00	70.00				

长期股权投资的说明：2009 年度内，本公司根据股权转让协议的约定已收回全部转让价款 125,000,000.00 元，截止审计报告日，相关股权工商变更等事宜，当事各方正在协商办理之中。由于未对其形成控制亦未参与该公司日常经营活动，上年末及本年末均未纳入合并报表范围。

(八) 投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
1. 账面原值合计		3,388,874.18		3,388,874.18
(1) 房屋、建筑物		3,388,874.18		3,388,874.18
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计		3,388,874.18		3,388,874.18
(1) 房屋、建筑物		3,388,874.18		3,388,874.18
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计		3,388,874.18		3,388,874.18
(1) 房屋、建筑物		3,388,874.18		3,388,874.18
(2) 土地使用权				

(九) 固定资产原价及累计折旧

1、 固定资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	347,230,967.51	3,287,258.87	585,199.86	349,933,026.52
其中：房屋及建筑物	164,436,550.26			164,436,550.26
机器设备	159,292,102.23	181,912.14		159,474,014.37
运输工具	11,666,747.27	1,631,837.00	555,499.76	12,743,084.51
电子设备及其他	11,835,567.75	1,473,509.73	29,700.10	13,279,377.38
二、累计折旧合计：	191,513,798.39	12,195,900.16	250,300.99	203,459,397.56
其中：房屋及建筑物	62,251,165.99	7,175,726.52		69,426,892.51
机器设备	115,852,452.52	3,401,555.15		119,254,007.67
运输工具	4,572,532.51	1,118,618.13	235,785.48	5,455,365.16
电子设备及其他	8,837,647.37	500,000.36	14,515.51	9,323,132.22
三、固定资产账面净值合计	155,717,169.12	3,287,258.87	12,530,799.03	146,473,628.96
其中：房屋及建筑物	102,185,384.27		7,175,726.52	95,009,657.75
机器设备	43,439,649.71	181,912.14	3,401,555.15	40,220,006.70
运输工具	7,094,214.76	1,631,837.00	1,438,332.41	7,287,719.35
电子设备及其他	2,997,920.38	1,473,509.73	515,184.95	3,956,245.16
四、减值准备合计	121,520,933.26		3,604.88	121,517,328.38

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
其中：房屋及建筑物	80,435,655.25			80,435,655.25
机器设备	39,665,875.10			39,665,875.10
运输工具				
电子设备及其他	1,419,402.91		3,604.88	1,415,798.03
五、固定资产账面价值合计	34,196,235.86	3,287,258.87	12,527,194.15	24,956,300.58
其中：房屋及建筑物	21,749,729.02		7,175,726.52	14,574,002.50
机器设备	3,773,774.61	181,912.14	3,401,555.15	554,131.60
运输工具	7,094,214.76	1,631,837.00	1,438,332.41	7,287,719.35
电子设备及其他	1,578,517.47	1,473,509.73	511,580.07	2,540,447.13

本年折旧额 12,195,900.16 元。

2、 年末未办妥产权证书的固定资产

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	13,487,244.68	筹建期间相关整体验收手续不齐全以及办公楼原参建开发商尚欠部分地价税及交易税，造成暂无法办理房产证。	积极协商，力争早日办理。

(十) 无形资产

无形资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
1、账面原值合计	24,164,658.67			24,164,658.67
土地使用权	24,164,658.67			24,164,658.67
2、累计摊销合计	7,893,057.02	340,766.52		8,233,823.54
土地使用权	7,893,057.02	340,766.52		8,233,823.54
3、无形资产账面净值合计	16,271,601.65		340,766.52	15,930,835.13
土地使用权	16,271,601.65		340,766.52	15,930,835.13
4、减值准备合计				
土地使用权				
5、无形资产账面价值合计	16,271,601.65		340,766.52	15,930,835.13
土地使用权	16,271,601.65		340,766.52	15,930,835.13

本年摊销额 340,766.52 元。

注：年末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 15,930,835.13 元，详见本附注八、（一）6、（1）。

(十一) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	初始金额	年初余额	年末余额	年末减值准备
非同一控制深圳市鑫龙海置业有限公司形成	25,836,782.73			25,836,782.73

(十二) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	37,597.21		37,597.21			

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,821,429.73	2,008,543.45
小 计	1,821,429.73	2,008,543.45

项 目	年末数	年初数
递延所得税负债:		
子公司账面资本公积增加相应计提递延所得税负债	72,520,311.37	24,914,270.71
小 计	72,520,311.37	24,914,270.71

2、 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
坏账准备暂时性差异	8,248,861.36
拟开发土地账面价值与计税价值的暂时性差异	292,689,457.27
合 计	300,938,318.63

(十四) 资产减值准备

项 目	年初余额	合并范围变动增加	本年减少		年末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	65,665,277.15	294,908.70	1,192,712.23		64,767,473.62
存货跌价准备	1,695,499.93			1,219.08	1,694,280.85
固定资产减值准备	121,520,933.26			3,604.88	121,517,328.38
商誉减值准备	25,836,782.73				25,836,782.73
合 计	214,718,493.07	294,908.70	1,192,712.23	4,823.96	213,815,865.58

(十五) 其他非流动资产

类别及内容	年末余额	年初余额
土地使用权(注)	12,471,904.08	7,361,975.16
奥运纪念币	959,600.00	959,600.00
合 计	13,431,504.08	8,321,575.16

注：详见本附注九、(二) 1。

(十六) 短期借款

短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	50,000,000.00	58,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合 计	50,000,000.00	58,000,000.00

注：详见本附注八、(一) 6、(1)。

(十七) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
一年以内	10,064,066.14	77,530,247.07
一年以上	1,016,073.89	2,223,197.22
合 计	11,080,140.03	79,753,444.29

1、 年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 年末余额中无欠关联方款项。

(十八) 预收账款

项 目	年末余额	年初余额
又一村项目	191,356,612.77	165,232,364.02
华美股权转让款（注）	125,000,000.00	
预收购货款	686,393.60	
常州万泽大厦项目	32,329,009.00	
合 计	349,372,015.37	165,232,364.02

注： 2009 年度内，本公司根据股权转让协议的约定已收回全部转让价款 125,000,000.00 元，截止审计报告日，相关股权工商变更等事宜，当事各方正在协商办理之中。

1、 年末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 年末余额中预收关联方情况

单位名称	年末余额	年初余额
常州万泽天海置业有限公司	680,213.60	

3、 年末无账龄超过一年以上的预收账款。

(十九) 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	504,077.97	22,708,032.89	22,083,937.41	1,128,173.45
(2) 职工福利费		1,275,241.25	1,275,241.25	
(3) 社会保险费	2,539,628.29	3,264,278.63	3,429,432.39	2,374,474.53

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(4) 住房公积金	27,677.69	1,051,668.37	1,051,668.37	27,677.69
(5) 辞退福利		432,158.00	432,158.00	
(6) 工会经费和职工教育经费	109,695.84	266,698.55	256,511.53	119,882.86
(7) 因解除劳动关系给予的补偿		69,825.00	69,825.00	
(8) 其 他	7.50	15,288.00	15,288.55	6.95
合 计	3,181,087.29	29,083,190.69	28,614,062.50	3,650,215.48

(二十) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	-2,335,476.94	-901,013.75
营业税	-9,117,005.26	483,370.95
企业所得税	16,447,460.30	15,163,023.40
个人所得税	145,976.47	175,471.54
城市维护建设税	-638,297.64	33,587.77
房产税	7,635.03	
土地增值税	138,915,951.35	69,640,891.50
教育费附加	-273,510.17	14,501.13
堤防费	11,975.71	8,157.90
合 计	143,164,708.85	84,617,990.44

(二十一) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额	超过一年未支付原因
汕头中海发展总公司	24,200.00	24,200.00	尚未领取

(二十二) 其他应付款

1、

项 目	年末余额	年初余额
一年以内	38,288,880.01	5,627,218.64
一年以上	19,071,250.00	3,440,000.00
合 计	57,360,130.01	9,067,218.64

2、 年末余额中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位情况:

单位名称	年末余额	年初余额
万泽集团有限公司	600,466.54	327,226.54

3、 年末余额中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因	备注(报表日后已还款的应予注明)
北京金洪源房地产投资顾问中心	11,231,250.00	挂账待支付	
深圳市兆祥实业有限公司	4,400,000.00	挂账待支付	
香港威达股份有限公司	3,440,000.00	挂账待支付	

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
代收契税	19,981,337.38	代收款项	
北京金洪源房地产投资顾问中心	11,231,250.00	挂账待支付	浩利鸿项目合作款
代收公共维修基金	6,245,002.00	代收款项	
深圳市兆祥实业有限公司	4,400,000.00	补偿费	安业项目合作补偿费
香港威达股份有限公司	3,440,000.00	项目合作款	鑫龙海项目合作款

(二十三)股本

项 目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股	47,647,929.00						47,647,929.00
其中：境内法人持股	47,647,929.00						47,647,929.00
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
(5). 高管股份（锁定部分）	5,963.00				98,509.00	98,509.00	104,472.00
有限售条件股份合计	47,653,892.00				98,509.00	98,509.00	47,752,401.00
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	207,457,204.00				-98,509.00	-98,509.00	207,358,695.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其 他							
无限售条件流通股份合计	207,457,204.00				-98,509.00	-98,509.00	207,358,695.00
合 计	255,111,096.00						255,111,096.00

(二十四) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	182,940,675.39			182,940,675.39
（2）购买少数股权取得成本与新增持股比例份额间的差额	-46,180,605.52	-8,196,036.12		-54,376,641.64
（3）其他	-1,323,042.00			-1,323,042.00
小 计	135,437,027.87	-8,196,036.12		127,240,991.75
2.其他资本公积				
（1）股权投资准备	6,027,208.46			6,027,208.46
（2）其 他	58,018.24			58,018.24
小 计	6,085,226.70			6,085,226.70
合 计	141,522,254.57	-8,196,036.12		133,326,218.45

(二十五) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	71,334,236.38			71,334,236.38
任意盈余公积	3,515,674.54			3,515,674.54
合 计	74,849,910.92			74,849,910.92

(二十六) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	133,582,834.12	
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	133,582,834.12	
加： 本年归属于母公司所有者的净利润	14,421,402.58	
减： 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	12,755,554.80	
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	135,248,681.90	

(二十七) 营业收入及营业成本

1、 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	552,761,236.50	355,552,201.17
其他业务收入	1,095,667.00	830,931.81
营业成本	286,592,747.14	204,814,742.17

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	93,586,934.18	97,254,975.13	62,849,110.17	82,722,655.26
(2) 商 业	160,512.32	158,923.08		
(3) 房地产业	459,013,790.00	189,175,807.65	292,703,091.00	122,089,805.95
合 计	552,761,236.50	286,589,705.86	355,552,201.17	204,812,461.21

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电 力	93,586,934.18	97,254,975.13	62,849,110.17	82,722,655.26
商 业	160,512.32	158,923.08		
又一村项目房产销售	459,013,790.00	189,175,807.65	292,703,091.00	122,089,805.95