

# 广州东华实业股份有限公司

600393

## 2012 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人杨树坪先生、主管会计工作负责人杨建东先生及会计机构负责人（会计主管人员）谢海英女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2012 年末的母公司可供分配利润为 204,894,260.16 元，盈余公积金 93,560,028.81 元，资本公积金 201,888,779.42 元。董事会拟决定公司 2012 年度利润分配预案为：每 10 股派发现金红利人民币 0.5 元（含税）。

六、 本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

# 目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告 .....	10
第五节 重要事项 .....	28
第六节 股份变动及股东情况.....	37
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第八节 公司治理 .....	50
第九节 内部控制 .....	55
第十节 财务会计报告 .....	58
第十一节 备查文件目录.....	59

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
东华实业、本公司、公司	指	广州东华实业股份有限公司
子公司、下属子公司	指	广州东华实业股份有限公司下属全资或控股的子公司
09 东华债	指	广州东华实业股份有限公司于 2009 年发行的 3 亿元公司债券
粤泰集团、公司控股股东	指	广州粤泰集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位

### 二、 重大风险提示：

公司所处的房地产开发业属于目前国家从严调控的行业。报告期内，政府继续坚持房地产调控政策从紧取向,从多方面确保调控政策的落实到位。展望 2013 年，预计对房地产调控政策从紧的政策不会松动。因此，预计将会对公司发展战略及经营目标的实现带来一定影响。

公司其他风险已在本年度报告中描述，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“董事会报告”等有关章节中关于公司面临风险的描述。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	广州东华实业股份有限公司
公司的中文名称简称	东华实业
公司的外文名称	GUANGZHOU DONGHUA ENTERPRISE CO.LTD.
公司的外文名称缩写	GZDH
公司的法定代表人	杨树坪

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦鹭	徐广晋
联系地址	广州市寺右新马路 170 号四楼	广州市寺右新马路 170 号四楼
电话	020-87397172	020-87379702
传真	020-87386297	020-87386297
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	广州市寺右新马路 170 号四楼
公司注册地址的邮政编码	510600
公司办公地址	广州市寺右新马路 170 号四楼
公司办公地址的邮政编码	510600
公司网址	http://www.gzdh.com.cn
电子信箱	gzdhsy@163.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务与投资者关系管理部

### 五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	东华实业	600393
公司债	上海证券交易所	09 东华债	123002

### 六、 公司报告期内注册变更情况

**(一) 基本情况**

注册登记日期	2012 年 10 月 9 日
注册登记地点	广州市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	440101000086242
税务登记号码	粤国税字 440102190680632 号
组织机构代码	19068063-2

**(二)公司首次注册情况的相关查询索引**

公司首次注册情况详见 2011 年度报告公司基本情况。

**(三)公司上市以来，主营业务的变化情况**

2012 年 9 月 13 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过公司经营范围变更的议案（详见公司 2012 年 9 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-026 号公告）。截止报告期末，上述经营范围变更事项已经办理完成工商变更手续，最终工商核准的公司经营范围如下：房地产开发及房屋出租或出售，土建工程电气配套承装；住宅小区的配套商业、饮食、服务、旅游、房屋拆迁。国内外贸易（专项审批项目待领取许可证后方可经营）；投资兴办实业。自有资金投资；销售：矿产品（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

2003 年 7 月 18 日，本公司原控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签订《股份转让协议》，向粤泰集团转让所持有的本公司国有股份 14,000 万股中的 11,000 万股，占总股本的 55%；8 月 31 日，广州东华实业资产经营公司又与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》，向华威公司转让所持有的本公司国有股份 14,000 万股中的 3,000 万股，占总股本的 15%。2004 年 3 月 18 日国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号《关于广州东华实业股份有限公司国有股转让有关问题的批复》，上述股权转让获国务院国有资产监督管理委员会批准。粤泰集团成为公司控股股东。

**七、 其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	广州市天河区林和西路 3-15 号

		耀中广场 11 楼
	签字会计师姓名	潘冬梅
		彭云峰
		中国注册会计师：潘冬梅 中国注册会计师：彭云峰
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市广东路 689 号 1401
	签字的保荐代表人姓名	赵春奎
	持续督导的期间	2005 年 11 月 3 日至今

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末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 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	535,235,456.08	777,623,162.93	-31.17	1,111,900,402.78
归属于上市公司股东的净利润	30,174,524.04	11,279,715.98	167.51	71,966,227.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,962,351.85	6,480,863.45	223.45	55,164,946.05
经营活动产生的现金流量净额	-123,345,797.79	-259,320,911.78	不适用	-107,887,157.12
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	931,787,005.72	901,612,481.68	3.35	903,361,408.20
总资产	3,535,550,674.62	3,131,996,552.92	12.88	3,658,843,788.84

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.10	0.04	150.00	0.24
稀释每股收益 (元 / 股)	0.10	0.04	150.00	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.07	0.02	250.00	0.18
加权平均净资产收益率 (%)	3.29	1.24	增加 2.05 个百分点	8.16
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.29	0.71	增加 1.58 个百分点	6.25

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-118,124.81	26,346,644.51	22,485,881.42
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定		849,256.00	



标准定额或定量持续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		849,256.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		1,812,739.30	
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		71,452.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,257,372.84	-27,330,644.25	-7,536,990.24
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,476,742.93		
少数股东权益影响额	-36,585.74	-31,239.95	76.38
所得税影响额	-367,233.03	3,080,644.32	1,852,314.05
合计	9,212,172.19	4,798,852.53	16,801,281.61

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，政府继续坚持房地产调控政策从紧取向。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度，信贷环境整体趋好为房地产市场带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，通过督查等方式确保政策落实到位。此外，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给。

报告期内，公司全年有销售收入的项目主要包括江门项目、河南三门峡的天鹅湾项目、北京天鹅湾项目以及广州地区零星存量物业等。报告期内，公司项目销售情况如下：

江门方面：江门天鹅湾项目全年签约销售面积 47,039.44 平方米，签约金额 2.39 亿元。全年实现结算销售收入 29,870.85 万元。三门峡方面：三门峡天鹅湾全年共签约面积 28,459.73 平方米，签约金额 7,548.87 万元，全年实现结算销售收入 8,940.04 万元。广州方面：零散物业全年实现结算销售收入 2697.12 万元，实现租金收入 1,156.56 万元。北京方面：北京天鹅湾项目全年签约销售面积 8,221.16 平方米，签约金额 1.03 亿元。全年实现结算收入 6,427.12 万元。

受 2012 年国家房地产调控以及公司自身可售存货供应量减少的影响，报告期内本公司北京项目签约套数及签约金额比 2011 年有所下降。2012 年公司全年实现营业收入 53,523.55 万元，比上年同期减少了 31.17%。主要原因是本身公司符合收入确认条件的竣工房地产销售额减少；归属母公司净利润 3,017.45 万元，同比增加了 167.51%。主要原因是公司销售毛利率同比有所提高，同时费用有所下降。截止 2012 年 12 月 31 日，公司总资产 35.36 亿元，归属于母公司的所有者权益 9.32 亿元。

报告期内，在公司内部管理方面，注重做好资金的营运调拨管理，按资金及公司各项目经营的实际情况合理安排资金使用，保证了资金在各环节的综合平衡，确保各项目开发生产的顺利进行。同时公司坚持实施工程招标与原材料的集中采购，严格执行公司招标管理制度，控制大型招标项目的投标价格，完善大型招标管理工作，为公司各地区的项目节省了采购成本。并增加力量加强房地产的产品研发工作，对所开发的项目精心设计，进行多方案比较，确保项目品质和技术经济指标的最优实现。

此外，为进一步强化树立成本控制意识，提高项目的赢利能力，加强工程的统筹管理水平，确保公司工程款及成本费用控制工作目标的实现，公司以广州益丰项目为试点，实行全面预算

管理，从编制图纸预算到确定成本分析控制表，每月由总经理亲自主持召开成本分析会议，将项目计划成本预算与实际成本进行比较，了解成本变动情况，分析成本盈亏的原因，同时制定相应对策，寻找降低成本的途径，减少不合理的消耗以达到降低成本的目的。并通过每月定期召集的各地区公司“项目工程成本核算视频会议”，与地区公司分享益丰项目成本会议的成果，讨论成本动态控制的实际操作，并向各地区公司提出项目成本核算的计划与落实的具体要求，为公司全面推行预算管理做好了准备。

报告期内，为增强公司盈利能力，优化公司产业结构，贯彻执行多元化发展的战略目标，充分利用上市公司的平台，在保持原有房地产开发项目稳定发展的同时，公司谨慎进行矿业方面的投入，逐渐由单一的房地产开发为主营业务的发展战略调整为“房地产+矿业”双主营业务的发展战略。2012年10月本公司与控股股东广州粤泰集团有限公司签订了《股权收购意向书》，此《意向书》作为本公司开展收购大股东所持有的柬埔寨鑫源矿业股权前期尽职调查工作的依据。报告期内评估、审计等各相关中介机构均已进场，目前正在进行尽职调查的相关工作，待尽职调查报告正式出具后本公司将结合尽职调查的情况确定是否进行收购。

2012年12月10日，公司以子公司北京博成房地产开发有限公司的名义参与了北京产权交易所关于茶陵嘉元矿业有限公司64%股权及963.1万元债权的竞标，并最终于6544万元竞得并签订《产权交易合同》；同时与中国五矿集团全资子公司二十三冶建设集团有限公司签订长达五年的战略合作协议，对方以工程总承包或施工总承包身份，参与公司矿业项目的运作。

今后，公司仍将在继续开发现有房地产项目的同时，逐步加大向矿产行业发展的步伐，增强公司在矿产经营业务方面的管理能力和经验水平，并根据公司实际的经营情况以及资金状况，合理的安排及增加参与矿产项目的投资比例，为公司在日益激烈的市场竞争中找到新的发展领域及新的利润增长点。

## (一) 主营业务分析

### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	535,235,456.08	777,623,162.93	-31.17
营业成本	333,631,612.28	531,588,274.46	-37.24
销售费用	7,034,754.29	16,055,025.51	-56.18
管理费用	75,241,748.83	102,995,925.88	-26.95
财务费用	47,551,258.42	46,219,026.59	2.88

经营活动产生的现金流量净额	-123,345,797.79	-259,320,911.78	
投资活动产生的现金流量净额	-8,299,969.11	56,191,646.87	-114.77
筹资活动产生的现金流量净额	157,184,969.53	2,928,468.28	5,267.48

## 2、成本

### (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
(1) 房地产业		290,178,742.16	87.05	470,873,548.34	88.65	-38.37
(2) 服务业		31,856,131.29	9.56	29,907,830.54	5.63	6.51
(3) 建筑施工业		11,327,538.75	3.40	30,369,099.18	5.72	-62.70
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
(1) 房产销售		285,303,164.87	85.58	467,160,541.61	87.95	-38.93
(2) 房地产出租		4,875,577.29	1.46	3,713,006.73	0.70	31.31
(3) 建筑安装		11,327,538.75	3.40	30,369,099.18	5.72	-62.70
(4) 其他		31,856,131.29	9.56	29,907,830.54	5.63	6.51

## 3、现金流

项目名称	本期金额	上年同期	增减额	增减幅度%
经营活动产生的现金流量净额	-123,345,797.79	-259,320,911.78	135,975,113.99	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-8,299,969.11	56,191,646.87	-64,491,615.98	-114.77
筹资活动产生的现金流量净额	157,184,969.53	2,928,468.28	154,256,501.25	5,267.48
现金及现金等价物净增加额	25,539,202.63	-200,200,796.63	225,739,999.26	不适用

#### 4、其它

##### (1) 发展战略和经营计划进展说明

2012 年公司取得了一定的经营成绩，在一些项目上也取得了突破性的进展，但由于房地产市场调控从严政策的延续，部分项目的销售没有达到预期的效果。2013 年公司将务实地抓好开发、建设、销售工作，提高项目运营效率，确保公司各项目均能如期动工；并力保公司目前在建工程所需的建设资金供应，提高项目运营效率，以争取实现利润最大化。2013 年公司将加强业务巡查和督导工作，尤其在财务检查以及税务方面；同时继续加强成本控制的各环节建设，提高效率，从设计源头开始到工作过程控制及结算的各个环节，真正做到降低成本，提高质量。在销售管理上，努力提高签约和回款的效率以确保生产的资金保障。

为了增强公司盈利能力，优化公司产业结构，贯彻执行公司制定的多元化发展战略目标。报告期内，公司与控股股东广州粤泰集团有限公司签订了《股权收购意向书》，此《意向书》作为本公司开展收购大股东所持有的柬埔寨鑫源矿业股权前期尽职调查工作的依据。报告期内评估、审计等各相关中介机构均已进场，目前正在进行尽职调查的相关工作，待尽职调查报告正式出具后本公司将结合尽职调查的情况确定是否进行收购。另一方面公司通过竞拍成功收购湖南茶陵嘉元矿业有限公司 64% 股权及 963.1 万元债权，同时与中国五矿集团全资子公司二十三冶建设集团有限公司签订长达五年的战略合作协议，迈出战略调整重要的第一步。

展望 2013 年，公司将在继续开发现有房地产项目的同时，逐步加大向矿产行业发展的步伐，增强公司在矿产经营业务方面的管理能力和经验水平，并根据公司实际的经营情况以及资金状况，合理的安排及增加参与矿产项目的投资比例，从而实现对股东投资回报的最大化。

##### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

###### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
(1) 房地产业	491,040,732.15	290,178,742.16	40.91	-29.97	-38.37	增加 8.06 个百分点
(2) 服务业	27,292,898.52	31,856,131.29	-16.72	16.15	6.51	增加 10.56 个百分点
(3) 建筑施工业	9,974,449.98	11,327,538.75	-13.57	-75.58	-62.70	减少 39.20 个百分点

合 计	528,308,080.65	333,362,412.20	36.90	-30.99	-37.24	增加 6.29 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
(1) 房产 销售	479,351,312.80	285,303,164.87	40.48	-30.49	-38.93	增加 8.23 个百分点
(2) 房地 产出租	11,689,419.35	4,875,577.29	58.29	1.07	31.31	减少 9.60 个百分点
(3) 其他	27,292,898.52	31,856,131.29	-16.72	16.15	6.51	增加 10.56 个百分点
(4) 建筑 安装	9,974,449.98	11,327,538.75	-13.57	-75.58	-62.70	减少 39.20 个百分点
合 计	528,308,080.65	333,362,412.20	36.90	-30.99	-37.24	增加 6.29 个百分点

## 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华北地区	82,782,354.63	-81.95
华南地区	347,476,402.34	24.04
华中地区	89,699,323.68	235.45
华东地区	8,350,000.00	
合 计	528,308,080.65	-30.99

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总 资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)
货币资金	208,601,860.70	5.90	66,765,290.69	2.13	212.44
应收账款	34,272,522.72	0.97	57,097,030.92	1.82	-39.97
预付账款	34,131,407.11	0.97	29,513,325.36	0.94	15.65
应收利息	762,927.44	0.02		0.00	
其他应收款	434,838,332.15	12.30	331,131,272.51	10.57	31.32
存货	2,537,709,324.22	71.78	2,368,000,507.11	75.61	7.17
长期股权投资	11,630,155.43	0.33	11,630,155.43	0.37	0.00

投资性房地产	133,528,283.61	3.78	145,896,180.60	4.66	-8.48
固定资产	68,001,329.55	1.92	69,015,542.46	2.20	-1.47
无形资产	200,919.45	0.01	261,053.48	0.01	-23.04
商誉	730,000.00	0.02	730,000.00	0.02	0.00
长期待摊费用	3,739,456.30	0.11	1,780,749.58	0.06	109.99
递延所得税资产	67,404,155.94	1.91	50,175,444.78	1.60	34.34
资产总计	3,535,550,674.62	100	3,131,996,552.92	100	12.88
短期借款	330,000,000.00	9.33	165,000,000.00	4.67	100.00
应付票据	140,000,000.00	3.96	28,000,000.00	0.79	400.00
应付账款	807,638,297.00	22.84	744,058,134.35	21.05	8.55
预收账款	240,206,711.19	6.79	336,864,109.93	9.53	-28.69
应付职工薪酬	9,144,606.35	0.26	10,435,673.21	0.30	-12.37
应交税费	79,045,037.29	2.24	79,729,732.58	2.26	-0.86
应付利息	944,807.22	0.03	678,335.10	0.02	39.28
应付股利	702,364.12	0.02	702,364.12	0.02	0.00
其他应付款	297,136,926.30	8.40	251,805,293.03	7.12	18.00
一年内到期的非流动负债	45,068,178.39	1.27	130,618,100.00	3.69	-65.50
其他流动负债	79,533,107.00	2.25	79,533,107.00	2.25	0.00
长期借款	171,266,600.14	4.84		0.00	
应付债券	296,850,000.00	8.40	295,800,000.00	8.37	0.35
负债合计	2,497,536,635.00	70.64	2,123,224,849.32	60.05	17.63

货币资金：收到银行借款资金增加

应收账款：应收房款及应收工程款资金回笼

预付账款：预付拆迁款

应收利息：计提应收银行定期存款保证金利息

其他应收款：支付西安项目城改保证金

存货：支付土地价款及开发建设投入增加

投资性房地产：投资性房地产转销售

无形资产：因摊销而减少

长期待摊费用：临时设施增加

递延所得税资产：可抵扣亏损额增加

短期借款：一年内银行借款增加

应付票据：应付银行票据增加

应付账款：应付工程款增加

预收账款：签约销售金额下降，预收购房款减少

应付利息：计提应付银行贷款利息未到期支付

其他应付款：往来款及项目合作款增加

一年内到期的非流动负债：偿还到期银行借款

长期借款：一年以上银行借款增加

#### (四) 核心竞争力分析

##### (1) 有效的项目成本控制，稳健进取的发展战略

公司多年来一直沿用“以销定产”的发展战略，经营决策合理，从不在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况参与土地的竞拍，坚持以协议收购，用合理的价格、相对宽松、灵活的付款和合作的方式取得土地储备。在房地产市场陷入低迷阶段，土地市场价格大幅下跌，公司则以合作的方式取得项目开发权，所取得的项目都是依据公司的自有开发能力而确定，项目布局灵活，成本合理，为公司未来的持续稳健发展和业绩奠定了坚实的基础。

##### (2) 良好的知名度，专业的房地产开发设计能力

东华实业上市前作为广州市老牌的房地产开发商，是广州市最早取得房地产开发一级资质的少数几家公司之一，在广州房地产界拥有良好的知名度，“广州东华实业股份有限公司”以及本公司商标图形作为广州市不动产代理、管理的著名商标品牌，在房地产开发方面拥有极其丰富的经验。近年来，公司高薪聘请了在行业内具有丰富设计经验和良好口碑的房地产设计人才，并吸收了大批年轻优秀的专业人员，时尚前瞻的风格体现在公司“天鹅湾”品牌的设计上，在北京、江门、河南等地与同档次的房地产产品相比都具有较强的市场竞争力。

##### (3) 经验丰富和心理素质良好的管理团队

公司拥有多年房地产开发和经营经验的管理团队，公司经营管理层中大部分人员都经历过房地产的低谷阶段，经受过房地产低潮的考验，具有丰富的带领企业度过行业逆境的经验，懂得如何利用灵活的经营管理模式来帮助企业渡过难关，丰富的管理经验与良好的心理素质是引导企业克服困难的保证。

##### (4) 坚实的大股东后盾

2003 年广州粤泰集团有限公司通过股权收购成为本公司控股股东，自收购以来控股股东及



其关联方有计划的将其优质资产不断置入，目前公司的北京、江门项目以及广州的部分项目都是大股东及其关联方通过资产置换及股权转让等方式置入上市公司的，这使公司的项目逐步趋向多元化，也为公司将来利用资本市场做大做强提供了良好的基础。除此大股东目前仍有许多可供开发的项目资源，这些资源都将继续为上市公司未来的发展提供坚实的保障。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

#### (1) 持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司并无持有其他上市公司股权情况。

#### (2) 持有非上市金融企业股权情况

报告期内，公司并无持有非上市金融企业股权情况。

#### (3) 买卖其他上市公司股份的情况

报告期内，公司并无买卖其他上市公司股份的情况。

### 2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

#### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

### 3、 募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	公司债	30,000	0	30,000	0	
合计	/	30,000	0	30,000	0	/

本公司 2009 年 3 亿元公司债券于 2010 年 1 月 4 日发行结束，扣除发行费用后的净募集款项约为 2.94 亿元，债券期限为 6 年。截至报告期末，本期公司债券募集资金已使用 30,000.00 万元用于归还银行借款及补充公司流动资金，与本期债券申报的使用用途一致。

#### 4、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册 资本	资产规模	净利润
北京博成房地产有限公司	房地产	商品房	10000	103,482.85	-443.38
北京天鹅湾物业管理有限公司	服务	物业管理	300	1,949.44	-378.55
北京东华虹湾房地产开发有限公司	房地产	商品房	10000	48,511.70	-9.61
江门市东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	12000	63,160.23	4,170.49
三门峡东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	5000	24,815.78	32.78
广东省富银建筑工程有限公司	建筑施工	房屋建筑工程施工	10800	49,368.14	113.30
西安东华置业有限公司	房地产	商品房	11000	18,638.21	-385.67
广州旭城实业发展有限公司	房地产	商品房	1000	32,402.32	-26.85

#### 5、 非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
北京天鹅湾项目	59,620.47	该项目已进入开发尾期			报告期内实现销售收入 6427.12 万元。
北京东华虹湾项目	24,745.64	目前正在办理一级开发手续。			报告期内无收益。
江门项目	33,618.91	目前正在开发中。			报告期内实现销售收入 29,870.85 万元。
河南三门峡陕县项目	17,600.47	目前正在开发中。			报告期内实现销售收入 8940.04 万元
广州益丰项目三期	44,131.31	已经封顶，争取年内取得预售证。			报告期内无收益。
广州五羊新城寺右新马路地块项目	24,912.51	报告期内已经取得广州市规划局关于公司申请建设用地规划条件的复函。			报告期内无收益。
西安项目	16,236.58	正在进行一级开发阶段。			报告期内无收益。
广州东华西项目	32,256.03	该项目准备申请方案报建。			报告期内无收益。

沈阳东华弘玺项目		无			报告期内无收益。
广州夏茅地块项目	6,031.40				报告期内无收益。
合计	259,153.32	/			/

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

房地产开发行业属于充分竞争、资源密集型行业。企业在当前形势下想要继续做强做大，应顺应市场大势、进行合理城市布局、深耕当地市场，同时把握市场主流需求、优化产品体系、适时调整产品策略和营销战略。当前我国房地产市场区域和城市的差异与分化日趋明显，行业内各房地产企业在经营水平、资源利用能力、品牌形象等方面的差距日益加大，强者更强，标杆企业凭借在当地多年丰富经验和资源的积累，领先优势继续扩大。

报告期内，在调控持续深入的背景下，各房地产企业的应对策略也日趋分化，全国性品牌的企业依托广泛的市场布局、成熟丰富的产品系列，继续强化对主流市场的覆盖，并适时优化价格与推盘策略，在多个重点城市取得了良好业绩。部分企业则坚持聚焦刚需市场，积极调整产品结构，在部分城市重点打造的中小户型、低单价、低总价项目均实现了热销。

展望 2013 年，在宏观经济将企稳向好的背景下，房地产调控政策将继续坚持从紧取向，抑制投资投机的政策取向不会动摇。预计新增贷款和 M2 稳中有升推动全年商品房销售面积继续增长。而销售好转促进投资开工企稳回升。预计未来行业内的龙头企业继续保持领跑地位，行业集中度将会进一步提高。

### (二) 公司发展战略

公司经营管理层认为，未来中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生根本的改变，经过调整后的房地产市场应呈现稳定发展的局面。未来公司的发展战略是在继续开发现有房地产项目的同时，兼顾矿产资源的投入与开发，实现多元化经营的战略目标，逐步提升公司的核心竞争实力。

公司仍将立足于广州一线城市的房地产开发，并继续发展二、三线城市的房地产项目，同时根据公司的经营情况及财务资金状况借助收购、兼并、置换、合作等的资本运作手段努力向矿产投资行业发展。通过资源整合，合理配置已有资源，并争取利用控股股东及关联方的优质

资产，在确保重点扶持效益优良项目的前提下，使房地产项目及矿产项目均能平衡发展，促使公司的资产规模及核心竞争力得到进一步提升。

除此之外，公司将密切关注宏观调控新形势下行业的新动态，发挥公司现有的优势，加强对市场的预测和开拓能力，及时调整经营思路，把握市场契机，继续努力寻找新的利润增长点，增强公司的盈利能力和收益能力，使公司具有更强的持续发展力。

### **(三) 经营计划**

2013 年，公司所开发的广州益丰项目将实现销售，将会大为缓解公司的资金压力。公司在广州的其他项目嘉盛和旭城项目也争取在年内尽早动工。2013 年公司将在新开发项目实行全面预算管理，同时加强产品研发和成本控制措施，在设计源头上下功夫并合理确定目标成本，项目建设过程中定时讨论分析成本的实时核算情况，在发生偏差的情况下及时预警，及时采取各项措施纠正偏差，从根本上降低工程成本。此外，公司将加强、加大力度促进下属各公司的开发进度，使各项目尽快动工，以确保公司的运转效率，为今后的发展提供良性的资金支持。在企业文化建设方面，公司将加强企业文化和人才培养，打造乐于奉献、高效执行的员工队伍，为公司的长远发展奠定坚实基础。新的一年，公司将大力弘扬“追求永不停步”的企业精神，以构建良好的工作氛围，提高员工的工作积极性及工作效率，以人为本，为员工规划职业生涯，满足新员工岗位技能等的常规性需要，让员工与企业共同发展。

根据公司管理层制定的多元化发展的战略目标，2013 年公司将继续开展矿产资源项目，新行业的进入可能对公司经营产生一定的风险。为避免和解决未来新行业可能带来的经营风险，公司拟增设矿产经营子公司，招聘专业人员，对下属矿产项目进行统一管理、监督，同时建立一套完备、可行的矿产管理制度、安全生产制度等管控制度，保证矿山勘探、开采及运营的安全与效率。

房地产行业属资金密集型行业，对资金的需求量较大，2012 年度紧缩的货币政策直接导致房地产企业信贷紧张局面，2013 年房地产行业的紧缩政策或仍将持续。公司将通过加大营销力度促进资金回笼，制定合理的资金使用计划，加强资金监管，谨慎投资，做到开源节流。同时开拓新的融资渠道，避免出现资金紧张导致的财务风险。

### **(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

为完成 2013 年度的经营计划和工作目标，资金来源渠道主要有：

- (1) 公司自有资金及现有项目资金回笼;
- (2) 银行贷款;
- (3) 其他融资方;
- (4) 公司开发项目的销售回款 (2013 年度主要为广州益丰项目\江门项目等)

上述资金主要用于北京虹湾国际中心项目、江门天鹅湾项目、河南三门峡项目、广州寺右新马路商住地块项目、广州东华西路项目以及新的矿产项目的开发建设。

## (五) 可能面对的风险

### (1) 行业政策风险

国家宏观调控政策在房地产政策、税收、土地供应、原材料供应、住房供应结构、信贷政策以及由此引起的房地产开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等多方面对房地产市场产生的重大影响。

### (2) 行业市场风险

房地产属于资金密集型行业，近几年行业收益水平相对稳定，因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。

### (3) 行业经营风险

#### A、原材料价格风险

原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料，这些原材料供应渠道的顺畅与否，价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力。

#### B、产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，既反映企业的开发成本，又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。如果房地产行业整体发展回落，行业产品的价格发生大幅下降，将直接影响到公司的经营效益。

#### C、项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的

综合控制难度。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本提高，因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

#### D、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况及同类楼盘的供给情况的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况多变，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能存在新开发的项目市场定位错误或同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。

#### E、工程质量风险

设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题，也会给公司项目的销售和品牌形象造成负面影响。

#### (4) 财务风险

筹资风险。房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展，经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。

公司目前进行房地产开发的资金主要来源为两种形式，一是公司历年来滚存的自有资金以及现有项目回笼的资金；二是银行借款。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。另外公司如在资本市场上寻求融资，如果公司达不到资本市场融资具备的要求，将有可能导致花费了相当数额的融资成本而筹集不到资金。

#### (5) 管理风险

房地产项目从取得土地使用权到项目完工，要经过规划设计、施工、销售等各个环节，时间周期长，管理难度大，因此，房地产公司存在着因管理不力而导致成本上升、销售不畅的风险。

A、子公司管理控制的风险。本公司的控股子公司分布于北京、江门、河南等地，并在当地开展房地产的开发经营。尽管公司以往在项目开发过程中积累了较为成熟、较为丰富的项目管理经验，但对跨地区公司的风险控制、管理能力、人力资源等方面仍需提升。

B、人才管理风险。房地产专业人才、企业经营管理人才对于房地产企业的发展起着决定性作用。目前公司已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批行业内专业水平较高、

忠诚度较高的业务骨干和核心人员。但随着公司项目的增加以及经营区域的外拓，难免产生现有人才储备和高素质人才需求之间的矛盾，从而可能影响公司的发展。

报告期末，公司总市值 22.02 亿元，营业收入 5.35 亿元，总资产 35.36 亿元，净资产 9.32 亿元，从资产规模比较公司是一家小型的房地产开发企业。与同行业的上市公司相比，公司的自有资金及资产规模相对偏小，土地储备和项目储备不如许多知名的房地产上市公司丰富，这对公司参与公开市场特别是在一线城市以招拍挂的方式取得项目起到了很大的限制。

### 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，公司制定了《广州东华实业股份有限公司分红管理制度》及《广州东华实业股份有限公司未来三年股东回报规划》，明确提出公司在 2012 年度至 2014 年度的具体股东回报规划为：

1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司董事会可以根据公司的资金需求状况提议公司进行中期分配。

2、由于存在行业特性，公司依据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	0.5	0	15,000,000	30,174,524.04	49.71
2011 年	0	0	0	0	11,279,715.98	0
2010 年	0	0	0	0	71,966,227.66	0

## 五、 积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

#### 投资者保护方面

为推进公司进一步规范投资者关系管理工作，提高公司治理水平和透明度，加强投资者权益保护，按照有关要求，公司于报告期内实施了投资者保护宣传活动，并成立了投资者保护宣传活动小组，组长为公司董事总经理何德赞先生。该次活动从今年 2 月中旬开始至公司年度股东大会召开日，为期 3 个月，主题为“讲理性、重理性、用理性，弘扬健康理性投资文化。”

公司通过张贴投资者宣传教育标语横幅、股东大会现场发放投资者宣传教育资料、参加广东上市公司投资者接待日（年报业绩说明会），现场网络回答投资者关于公司的各个问题、对照证监发【2004】118 号文和证监公司字【2005】52 号文要求，对公司章程有关利润分配内容，中小股东表决内容、投资者关系管理、独立董事工作制度、及信息披露制度等进行重新梳理修订等等措施，切实落实对保护投资者的保护，使公司治理水平和透明度得到了提高，公司投资者权益的保护得到了进一步的加强。

今后公司将坚持“真实、准确、完整、及时、公平”的信息披露原则，推行公司重大事项中小股东表决机制，在条件允许时提高现金分红比例，重视对投资者回报，并引导投资者进行理性、长期投资。



报告期内，为更好回报投资者，公司制定了《广州东华实业股份有限公司分红管理制度》及《广州东华实业股份有限公司未来三年股东回报规划》，明确提出公司在 2012 年度至 2014 年度的具体股东回报规划为：

1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司董事会可以根据公司的资金需求状况提议公司进行中期分配。

2、由于存在行业特性，公司依据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

#### 员工培养及权益保障方面

公司一直严格按照《劳动合同法》和《劳动合同法实施条例》等法律法规，全面与员工签订劳动合同。在聘用、报酬、培训、晋升、离职等方面，公司一贯公平对待全体员工，同工同酬，不因民族、宗教信仰、性别、年龄等因素进行歧视。

同时，公司杜绝强制劳动，杜绝雇佣童工，融洽劳资关系，妥善处理劳资纠纷，最大限度维护员工合法权益。公司为员工提供了全面的福利待遇，包括不限于基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险和住房公积金，法定节假日、法定年休假、企业年休假、婚假、丧假等带薪假期等等。公司建立了系统工会和覆盖各所属公司的基层工会，完成并完善系统工会组织的组建和改选。

2012 年，公司举办各种面授培训班 10 期，培训相关人员约 318 人次。其中：参加外部交流学习 10 人次，组织到外地学习 30 人次，参加法律知识方面培训 80 人次、财务知识培训 70 人次、专业知识培训 200 人次、房地产上市公司相关知识培训 100 人次。同时，公司开展网络继续教育 60 课时，参加员工人数有 10 人次。

为丰富员工生活，公司组织开展了形式多样的文体活动。公司广州公司开展员工羽毛球、篮球活动；下属三门峡公司举行趣味运动会、北京公司则组织学习十八大精神学习报告会。社区扫雪活动，乒乓球比赛。组织员工参观“科学发展，成就辉煌”大型图片展览，培养员工的“大局精神”。

#### 节能环保方面

公司在房地产开发建设过程中，认真遵守环境保护的相关法律法规，会同监理公司、施工单位对施工现场进行严格管理，尽量降低施工中造成的噪音、扬尘、振动和废弃物污染，对出现的问题及时督促整改，并随时接受社区群众的监督。

报告期内，公司在部分开发项目上使用节能环保的建筑材料，如双层中空玻璃、硅酸铝保温砂浆、混凝土蒸压加气块、挤塑聚苯板等。另公司在施工方面也注重为减少对环境的污染。在施工过程中，采用喷水降尘方法降低尘土飞扬，并减少污水排放；将项目前期地基挖出的土方留存，为后期的回填备料等。

#### 社会公益方面

报告期内，公司承担了 850.9 平方米的公有住房项目。并完成并向广州市邮政局移交公建配套用房 504.32 平方米，向广州市一汽巴士有限公司移交公共服务设施 139.53 平方米的配套办公用房及近 3000 平方米的配套公共场所。

## 六、其他披露事项

1、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》。

2、公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见：

根据中国证监会（证监发字）[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及其他有关规定，我们对公司 2012 年度对外担保的情况进行了认真负责的核查，现就核查结果说明如下：

截止报告期，除按照房地产的行业惯例为购房者提供商品房阶段性按揭担保外，公司为 1、为广东省富银建筑工程有限公司向平安银行广州分行 2800 万元贷款提供担保。2、为广东省富银建筑工程有限公司向南昌银行广州分行 2000 万元贷款提供担保。3、为广东省富银建筑工程有限公司向平安银行财富广场支行 2500 万元贷款提供担保。4、为广东省富银建筑工程有限公司向九江银行柴桑支行 8500 万元贷款提供担保。5、为广州保税区东华实业发展有限公司向南昌银行广州分行 2600 万元贷款提供担保。6、为广州保税区东华实业发展有限公司向广州农村商业银行白云支行 1500 万元贷款提供担保。7、为广州保税区东华实业发展有限公司向广州农村商业银行白云支行 1400 万元贷款提供担保。8、为信宜市东信贸易服务有限公司向广州农村商业银行白云支行 1800 万元贷款提供担保。9、为江门市东华房地产开发有限公司向江门融和农村商业银行礼乐支行 3150 万元贷款提供担保。截止报告期末，公司对外担保余额为人民币

26250 万元，公司的对外担保全部是对控股子公司的担保。我们认为该担保是本公司为控股子公司为开发自身项目提供的担保，风险较小。除此之外公司未向控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保，没有损害公司和广大股东的利益。

上述提议均符合《公司法》和《公司章程》等有关规定，因此同意本次董事会形成的上述决议。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

报告期内，广州市建筑置业有限公司因房屋拆迁纠纷起诉广州市东晨房地产开发有限公司以及本公司的控股子公司广州市旭城实业发展有限公司。要求广州市东晨房地产开发有限公司以及广州市旭城实业发展有限公司支付其拆迁工程款项 2,474.98 万元人民币。截至报告日止，该案件已经作出一审判决，法院驳回广州市建筑置业有限公司的全部诉讼请求，目前该案正处于发回重审阶段。

因该诉讼事件发生于本公司收购旭城公司股权之前，根据本公司与转让各关联方签订的股权转让协议约定，收购价格以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信评报字

(2011) 第 A0235 号评估报告账面值为准，如出现额外的债权债务及或有事项的由转让关联方负责承担，给本公司造成损失的，由转让关联方负责赔偿。因此，该诉讼事项预计不会对本公司造成重大影响。

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的媒体普遍质疑事项

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
报告期内，公司第六届董事会第四十二次会议审议通过了公司与合作方陕西中远医保产品物流配送有限公司、陕西高鑫项目投资有限公司及其股东签定的《陕西中远医保产品物流配送中心项	详见 2012 年 4 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》的公司临 2012-007 号公告。

<p>目合作合同补充协议（一）》。按照协议内容，西安东华置业有限公司的持股比例调整为：陕西中远医保产品物流配送有限公司占 20%，本公司从原来的持有的 70% 增至 80%，并负责解决新增的 1.8 亿元城改资金。截止报告期末，上述股权变更事项已经办理完成工商登记。西安东华置业有限公司的注册资本也由原来的 7333 万元增资到 11000 万元。</p>	
<p>2011 年 6 月公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过《关于向关联方收购广州旭城实业发展有限公司 100% 股权的关联交易议案》，公司以人民币 1,000 万元向公司的关联自然人林穗生先生收购其所持有的广州旭城实业发展有限公司（以下简称“旭城公司”）80% 股权，以及向关联自然人陈仕斌先生收购其所持有的广州旭城实业发展有限公司 20% 股权。</p> <p>按照《股权转让协议》的约定：旭城公司目前正在办理东华西路房地产开发项目《国有土地使用证》更名至旭城公司名下的手续。该项目用地面积为 5057.55 m<sup>2</sup>，根据穗国地出合[2002]187 号《广州市国有土地使用权出让合同》，东华西路项目原批准的总建筑面积为 48188.5 m<sup>2</sup>（其中：商业建筑面积 10,788.60 m<sup>2</sup>，住宅建筑面积 25,242.90 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 1,932.50 m<sup>2</sup>，地下室建筑面积 10,224.50 m<sup>2</sup>）。扣除回迁面积 9874.10 m<sup>2</sup>（商业回迁面积 1351.5 m<sup>2</sup>，住宅回迁面积 8522.6 m<sup>2</sup>）后，东华西路项目的可售商业面积约为 9437.1 m<sup>2</sup>，可售住宅面积为 16720.30 m<sup>2</sup>，共计可售面积为 26,157.4 m<sup>2</sup>。</p> <p>林穗生、陈仕斌及广州粤泰集团有限公司同意，如东华西项目最终取得的规划报建面积与原穗国地出合[2002]187 号《广州市国有土地使用权出让合同》规定的面积存在差异的，将以评估报告中的土地评估价值及可售面积（住宅及商业）作为计算依据，对可售面积差额部分对本公司作出相应的补偿。</p> <p>报告期内，公司收到广州市规划局关于旭城东华西项目的送审建筑设计方案的复函（穗规函【2012】2394 号，按照该函的内容，旭城东华西项目的总建筑面积为 38240 平方米，比原穗国地出合[2002]187 号《广州市国有土地使用权出让合同》所约定的总建筑面积为 48188.5 m<sup>2</sup> 少，因目前旭城东华西项目正在办理土地证及规划许可证等手续，待土地及规划面积最后确定后，公司会就可能引起的可售面积差额与当时合同签订的各方进行商洽，并向合同相关义务方提出差额补偿的要求。</p>	<p>详见公司 2012 年半年度报告。</p>
<p>报告期内，为了公司在西安进行项目开发的需要以及增加公司开发项目的储备，为公司未来的持续经营提供保障。</p> <p>①广州东华实业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）控股子公司西安东华置业有限公司（丁方）（以下简称“西安东华”）与陕西省西咸新区沣东新城城改办（甲方）、六村堡街道办事处（乙方）、六村堡街道泥河村民委员会（丙方）签订《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》。协议确定西安东华为该项目的投资主体（投资人）负责本项目拆迁补偿安置等事项。本项目拆迁补偿安置总费用暂估为人民币 2.55 亿元，拆迁补偿安置总费用的 45%，即人民币 1.15 亿元作为本项目的项目保证金。</p> <p>②广州东华实业股份有限公司控股子公司西安东华置业有限</p>	<p>详见 2012 年 8 月 28 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》的公司临 2012-024 号公告。</p>

<p>公司（丁方）（以下简称“西安东华”）与陕西省西咸新区沣东新城城改办（甲方）、六村堡街道办事处（乙方）、六村堡街道北皂河村民委员会（丙方）签订《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》。协议确定西安东华为该项目的投资主体（投资人）负责本项目拆迁补偿安置等事项。本项目拆迁补偿安置总费用暂估为人民币 5.1 亿元，拆迁补偿安置总费用的 45%，即人民币 2.3 亿元作为本项目的项目保证金。</p>	
<p>报告期内，通过网络竞价方式，公司的全资子公司北京博成房地产有限公司成为茶陵嘉元矿业有限公司 64% 股权及 963.1 万元债权的受让方，成交价格为人民币 6544 万元。截止报告期末，上述工商变更程序正在办理中。</p>	<p>详见 2012 年 12 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》的《广州东华实业股份有限公司全资子公司关于竞价矿业股权结果的公告》（临 2012-035 号）及 2012 年 12 月 18 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》的《广州东华实业股份有限公司全资子公司北京博成房地产开发有限公司关于收购茶陵嘉元矿业有限公司的公告》（临 2012-041 号）。</p>

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况**

**收购资产情况**

报告期内，通过网络竞价方式，公司的全资子公司北京博成房地产有限公司成为茶陵嘉元矿业有限公司 64% 股权及 963.1 万元债权的受让方，成交价格为人民币 6544 万元。截止报告期末，上述工商变更程序正在办理中。详见 2012 年 12 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》的《广州东华实业股份有限公司全资子公司关于竞价矿业股权结果的公告》（临 2012-035 号）及 2012 年 12 月 18 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》的《广州东华实业股份有限公司全资子公司北京博成房地产开发有限公司关于收购茶陵嘉元矿业有限公司的公告》（临 2012-041 号）。

2013 年本公司收到茶陵嘉元矿业有限公司的通知，茶陵嘉元矿业有限公司所拥有的 T43120090402027914 号探矿证已办理完成延期手续，有效期自 2013 年 2 月 7 日至 2015 年 2 月 7 日。

**五、 公司股权激励情况及其影响**

√ 不适用

**六、 重大关联交易**

**(一) 资产收购、出售发生的关联交易**

**1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

报告期内，经公司 2012 年 10 月 24 日第七届董事会第八次会议审议，公司于 2012 年 10 月 24 日与公司控股股东广州粤泰集团有限公司在广州市签订《股权收购意向书》，主要内容如下：

①公司有意收购粤泰集团所持有的鑫源矿业有限公司（以下简称“鑫源矿业”）的控股权，本意向书的签订仅作为双方开展有关股权收购前期尽职调查工作的依据。

②待双方尽职调查完成后，确定拟收购标的在符合收购条件后，再以审计、评估的结果为基础，确定具体转让的股权比例及转让价格。

③如双方最终签定股权收购协议，将形成本公司与粤泰集团之间的关联交易，本公司需按相关规定履行决策程序和信息披露义务。

④本意向书约定的收购前提条件满足后，甲方有权根据市场情况选择签订或者不签订正式股权收购协议，因此本意向书对甲方不存在任何的合同约束条件。

截止目前，中介机构的尽职调查工作仍在进行中，待尽职调查完成后公司将根据中介机构出具的调查报告决定是否与粤泰集团签订正式收购协议，本公司将及时披露该事项的进展情况。

**七、 重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

√ 不适用

**(二) 担保情况**

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	26,250
报告期末对子公司担保余额合计（B）	26,250
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	26,250
担保总额占公司净资产的比例(%)	25.29
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)	21,300
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)	21,300

如果被担保的公司到期未能偿还银行借款，本公司将对上述借款承担连带清偿责任，即有责任为其偿还借款。

截止报告期末，公司的对外担保全部是对控股子公司的担保。具体为：1、为广东省富银建筑工程有限公司向平安银行广州分行 2800 万元贷款提供担保。2、为广东省富银建筑工程有限公司向南昌银行广州分行 2000 万元贷款提供担保。3、为广东省富银建筑工程有限公司向平安银行财富广场支行 2500 万元贷款提供担保。4、为广东省富银建筑工程有限公司向九江银行柴桑支行 8500 万元贷款提供担保。5、为广州保税区东华实业发展有限公司向南昌银行广州分行 2600 万元贷款提供担保。6、为广州保税区东华实业发展有限公司向广州农村商业银行白云支行 1500 万元贷款提供担保。7、为广州保税区东华实业发展有限公司向广州农村商业银行白云支行 1400 万元贷款提供担保。8、为信宜市东信贸易服务有限公司向广州农村商业银行白云支行 1800 万元贷款提供担保。9、为江门市东华房地产开发有限公司向江门融和农村商业银行礼乐支行 3150 万元贷款提供担保。

### (三) 其他重大合同

1、报告期内，公司与广州汇协东华益丰项目投资管理中心（有限合伙）及广州南粤银行股份有限公司签订委托贷款合同，广州汇协东华益丰项目投资管理中心（有限合伙）委托广州南粤银行股份有限公司向本公司发放委托贷款，金额 6000 万元人民币。期限 18 个月。报告期内，实际放贷 4665 万元人民币。

2、报告期内，公司经招标与广州市南迅电梯有限公司签订战略合作协议，确定广州市南迅电梯有限公司为公司部分地区开发项目的电梯设备采购与安装工程的战略合作商。

3、报告期内，公司与二十三冶建设集团有限公司签订战略协同合作框架协议。协议约定在同等条件下，本公司优先选择二十三冶作为项目建设的合作单位，通过协商选择工程总承包或施工总承包的方式对本公司及本公司下属子公司所拥有的矿产项目进行项目合作，有效期自 2012 年 12 月至 2017 年 12 月。

4、报告期内，公司与广州汇协东华益丰项目投资管理中心（有限合伙）及南昌银行广州分行签订委托贷款合同，广州汇协东华益丰项目投资管理中心（有限合伙）委托广州南粤银行股



份有限公司向本公司发放委托贷款，期限 18 个月。报告期内，实际放贷 5340 万元人民币。

## 八、 承诺事项履行情况

### (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的

#### 承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	其他	广州粤泰集团有限公司	广州粤泰集团有限公司:从持有的原非流通股股票中划出 1000 万股用于东华实业管理层的长期激励计划,并授权东华实业董事会按照相关法律、法规的规定拟定该长期激励计划的具体方案。	无承诺期限	否	否	由于公司董事会至今仍未制定具体股权激励的计划实施方案。	预计在公司与大股东实现资产整合后实施。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	广州粤泰集团有限公司	广州粤泰集团有限公司:本公司控股股东广州粤泰集团有限公司承诺经过此次资产置换,粤泰集团将保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。并再次承诺在东华实业有效存续并保持上市资格,且粤泰集团为东华实业控股股东期间,粤泰集团及城启集团将不与东华实业形成同业竞争。	无承诺期限	否	是	报告期内,本公司与粤泰集团、城启集团做到了人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。粤泰集团与城启集团虽拥有自身的房地产项目,但与本公司并未形成实质上的同业竞争。	
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	广州粤泰集团有限公司	广州粤泰集团有限公司:本公司以及本公司之全资、控股子公司(不包括东华实业)承诺在现有项目竣工结算后,将不在东华实业经营区域从事与东华实业经营业务构成直接竞争的业务。如本公司在东华实业经营区	无承诺期限	否	是	报告期内,本公司与粤泰集团、城启集团做到了人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。粤泰集团与城启集团虽拥有自身的房地产项目,但与本公司并未形成实质上的同	因目前国内房地产市场调控政策所限,上述通过资本市场注入优质资产的承诺事项尚未能启动。

			域获得好的投资机会，东华实业享有优先经营权。				业竞争。	
--	--	--	------------------------	--	--	--	------	--

### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	56
境内会计师事务所审计年限	2

报告期内，经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，公司聘请立信会计师事务所为本公司 2012 年度审计机构。

### 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员及其他相关人员并未出现处罚及整改的情况。

### 十一、其他重大事项的说明

1、2012 年 5 月 28 日，联合信用评级有限公司对广州东华实业股份有限公司主体信用等级和公司发行的"09 东华债"(债券交易代码: 123002)信用等级进行了跟踪评级，联合信用评级有限公司维持本公司主体长期信用等级为 A+，评级展望为"稳定"，维持本公司"09 东华债"信用等级为 AA。

2、报告期内，公司召开 09 东华债 2012 年第一次临时债权人会议，会议审议通过了《关于广州东华实业股份有限公司置换"09 东华债"部分抵押担保资产的议案》。同意部分置换"09 东华债"的抵押资产。

详见公司 2012 年 7 月 6 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-020 号公告。

截止报告期末，上述抵押资产的置入及部分在押资产的解押手续已经全部办理完成。

3、报告期内，本公司控股子公司西安东华置业有限公司东华西安国际医药城项目获得陕西省发改委同意备案。

详见公司 2012 年 7 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-021 号公告。

4、2012 年 8 月 24 日，公司第七届董事会第六次会议审议通过了《关于聘请北京市金杜律师事务所为公司法律顾问和股东大会及债权人会议见证律师的议案》，决定继续聘请北京市金杜律师事务所为本公司 2012 年度法律顾问和股东大会及债权人会议的见证律师，聘期自 2012 年 9 月 1 日至 2013 年 8 月 31 日止。

详见公司 2012 年 8 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-023 号公告。

5、2012 年 9 月 13 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司控股子公司西安东华置业有限公司就西安六村堡泥河村及北皂河村的城中村改造项目签订重大合同的议案》。

详见公司 2012 年 8 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-024 号公告。

6、报告期内，本公司控股股东粤泰集团将其所持有的原质押给建信信托有限责任公司的 3200 万股无限售流通股办理解除质押手续。并同时将 3700 万股无限售流通股质押给兴业国际信托有限公司，质押期限 1 年。截止 2012 年 9 月 6 日粤泰集团共质押本公司股份 143,670,000 股。

详见公司 2012 年 9 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-025 号公告。

7、2012 年 9 月 13 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过了《关于继续聘请立信会计师事务所为本公司 2012 年度审计机构的议案》，决定继续聘请立信为公司 2012 年度审计机构，聘期为一年，并授权公司经营班子决定其相关费用。

详见公司 2012 年 9 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-026 号公告。

8、2012 年 9 月 13 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过公司经营范围变更的议案。

详见公司 2012 年 9 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-026 号公告。

报告期内，上述经营范围变更事项已经办理完成工商变更手续，最终工商核准的公司经营

范围如下：

房地产开发及房屋出租或出售，土建工程电气配套承装；住宅小区的配套商业、饮食、服务、旅游、房屋拆迁。国内外贸易（专项审批项目待领取许可证后方可经营）；投资兴办实业。自有资金投资；销售：矿产品（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

9、报告期内，公司下属子公司江门市东华房地产开发有限公司获得“江门市江海区企业推动经济发展突出贡献奖”和“江海区建筑安全生产管理平安奖”。

10、报告期内，公司安排在 12 月 21 日给予 09 东华债全体债券持有人行使回售选择权。根据《广州东华实业股份有限公司关于“09 东华债”回售的公告》，本次回售实施最后结果为：1、回售本金结算金额：0 元；2、回售债券应计利息结算金额：0 元；3、债券注销金额：0 元。

详见公司 2012 年 12 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-044 号公告。

11、报告期内，公司第七届董事会第十三次会议于 2012 年 12 月 14 日审议通过《关于提高广州东华实业股份有限公司 2009 年公司债券票面利率的议案》，将广州东华实业股份有限公司发行的“09 年东华债”的票面利率，从目前的年票面利率 8.5%，提高至 9.5%。即未来 2012 年 12 月 28 日至 2015 年 12 月 27 日，广州东华实业股份有限公司 2009 年公司债券的年票面利率为 9.5%。

详见公司 2012 年 12 月 17 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临 2012-040 号公告。

12、报告期内，经公司第七届董事会第十二次会议于 2012 年 12 月 11 日审议通过，公司拟向广东省商业企业集团公司申请借款不超过人民币 1.8 亿元，委托上海浦东发展银行股份有限公司东风支行发放该笔贷款，期限不超过 1 年，借款年利率不超过 16%。公司以广州市越秀区寺右新马路以南土地 5446 平方米的土地使用权作为贷款抵押，截止 2011 年 12 月 31 日，上述土地使用权在公司的账面价值为 2.49 亿元。

截止报告期末，上述上海浦东发展银行股份有限公司东风支行实际放贷 9000 万元。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	10,495,000	3.50						10,495,000	3.50
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	10,495,000	3.50						10,495,000	3.50
其中：境内非国有法人持股	10,495,000	3.50						10,495,000	3.50
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									
二、无限售条件流通股	289,505,000	96.50						289,505,000	96.50
1、人民币普通股	289,505,000	96.50						289,505,000	96.50
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	300,000,000	100						300,000,000	100

##### 2、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

无

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## 二、 证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2009 年 12 月 28 日	100	3,000,000	2010 年 6 月 7 日	3,000,000	2015 年 12 月 28 日

2009 年 2 月 25 日公司第五届董事会第 39 次会议审议通过了《关于公司发行公司债券的议案》，2009 年 3 月 9 日公司 2008 年度股东大会审议通过该议案。2009 年 9 月 20 日，本公司获得中国证券监督管理委员会正式核准发行公司债券，发行规模为人民币 3 亿元，发行期限为 6 年，担保方式为：公司及公司控股子公司北京博成房地产有限公司、江门市东华房地产开发有限公司以其拥有的物业及国有土地使用权依法设定抵押为本期公司债券提供抵押担保。2009 年 12 月 28 日本公司发行了“09 东华债”，确定本次发行的公司债票面利率为每年 8.5%，每张面值为 100 元，本次发行总金额为人民币 3 亿元。公司于 2010 年 1 月 5 日完成了本次债券的发行工作。2010 年 6 月 7 日该债券在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

2010 年 5 月 19 日，经“09 东华债”2010 年第二次债券持有人会议表决通过，同意在 09 东华债的存续期内给予 09 东华债的债券持有人一次回售选择权，即债券持有人有权在 09 东华债存续期间第 3 年付息日，也就是 2012 年 12 月 28 日，将其持有的债券全部或部分按面值回售给公司。报告期内，根据《广州东华实业股份有限公司关于“09 东华债”回售申报情况的公告》，债权人该次回售有效申报数量为 0 手，回售金额为 0 元。

报告期内，公司第七届董事会第十三次会议于 2012 年 12 月 14 日审议通过《关于提高广州东华实业股份有限公司 2009 年公司债券票面利率的议案》，将广州东华实业股份有限公司发行的“09 年东华债”的票面利率，从目前的年票面利率 8.5%，提高至 9.5%。即未来 2012 年 12 月 28 日至 2015 年 12 月 27 日，广州东华实业股份有限公司 2009 年公司债券的年票面利率为 9.5%。

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	21,936		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	21,572		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州粤泰集团有限公司	境内非国有法人	48.84	146,521,570	0	10,000,000	质押 143,670,000
中海信托股份有限公司—中海聚发-新股约定申购资金信托(14)	未知	1.91	5,729,646	5,729,646	0	无
廉法波	境内自然人	1.23	3,700,000	3,700,000	0	无
冯美华	境内自然人	0.77	2,300,000	2,300,000	0	无
郭治平	境内自然人	0.69	2,058,000	2,058,000	0	无
王云	境内自然人	0.43	1,295,000	1,295,000	0	无
时倩	境内自然人	0.41	1,233,800	1,233,800	0	无
刘锦英	境内自然人	0.37	1,116,881	35,881	0	无
刘剑秋	境内自然人	0.35	1,040,891	1,040,891	0	无
谢家如	境内自然人	0.35	1,040,000	1,040,000	0	无
前十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的数量		股份种类及数量			
广州粤泰集团有限公司	136,521,570		人民币普通股 136,521,570			
中海信托股份有限公司—中海聚发-新股约定申购资金信托(14)	5,729,646		人民币普通股 5,729,646			
廉法波	3,700,000		人民币普通股 3,700,000			
冯美华	2,300,000		人民币普通股 2,300,000			
郭治平	2,058,000		人民币普通股 2,058,000			
王云	1,295,000		人民币普通股 1,295,000			
时倩	1,233,800		人民币普通股 1,233,800			
刘锦英	1,116,881		人民币普通股 1,116,881			
刘剑秋	1,040,891		人民币普通股 1,040,891			

谢家如	1,040,000	人民币普通股	1,040,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司控股股东广州粤泰集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况；其他股东未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州粤泰集团有限公司	10,000,000	2013年11月7日	10,000,000	1000 万股是 2005 年公司股权分置改革时大股东承诺用于公司管理层激励的，如公司不实施管理层激励，该部分股份未能达到上市条件。
2	其他未对股改明确表示同意的股东	495,000	2013年11月7日	495,000	该部分股东为自本公司上市后一直未到本公司办理重新确认手续的法人股东，并未对公司股权分置改革方案明确表示同意，公司控股股东粤泰集团承诺先由其代为支付应由该部分股东支付的对价，代为支付后，被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得粤泰集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。
上述股东关联关系或一致行动的说明			本公司控股股东广州粤泰集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况；其他股东未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广州粤泰集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨树坪
成立日期	1994年8月1日
组织机构代码	61861662-4
注册资本	49,334



主要经营业务	批发和零售贸易（国家专营专控项目除外），物业管理服务；利用自有资金进行对外投资，投资管理，企业管理咨询。
经营成果	截止 2012 年 12 月 31 日，广州粤泰集团有限公司未经审计的净利润为-991.75 万元。
财务状况	截止 2012 年 12 月 31 日，广州粤泰集团有限公司未经审计的总资产为 47.42 亿元。净资产为 11.40 亿元。

## 2、 自然人

姓名	杨树坪
国籍	中国（香港）
是否取得其他国家或地区居留权	加拿大
最近 5 年内的职业及职务	硕士，高级工程师。广州东华实业股份有限公司第四、五、六届董事会董事长。历任广州粤泰集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，广州东华实业股份有限公司董事长，江门东华公司法人董事长，沈阳东华弘玺公司董事、住友公司董事，广州城启集团有限公司、广州豪城房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司法人代表、董事长，广州旭城实业发展有限公司经理，广东新豪斯建筑设计有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	广州东华实业股份有限公司

## (二) 实际控制人情况

### 1、 自然人

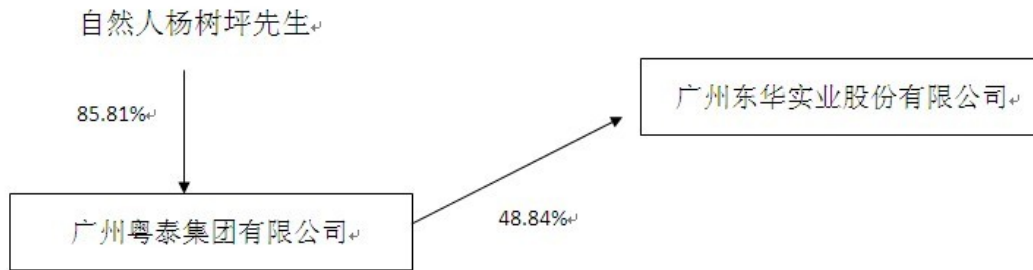
姓名	杨树坪
国籍	中国（香港）
是否取得其他国家或地区居留权	加拿大
最近 5 年内的职业及职务	硕士，高级工程师。广州东华实业股份有限公司第四、五、六届董事会董事长。历任广州粤泰集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，广州东华实业股份有限公司董事长，江门东华公司法人董事长，沈阳东华弘玺公司董事、住友公司董事，广州城启集团有限公司、广州豪城房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司法人代表、董事长，广州旭城实业发展有限公司经理，广东新豪

	斯建筑设计有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	广州东华实业股份有限公司

## 2、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内公司实际控制人并未发生变化。

## 3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
杨树坪	董事长	男	55	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		108.03	0
杨树葵	副董事长	男	51	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		75.01	0
何德赞	董事总经理	男	44	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		75.29	0
陈土材	董事	男	63	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		0	54.3
陈湘云	董事	男	39	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		0	39.33
戴逢	独立董事	男	71	2009年5月8日	2012年5月3日	0	0	0		3.57	0
李非	独立董事	男	57	2009年5月8日	2012年5月3日	0	0	0		3.57	0
胡志勇	独立董事	男	47	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		10.71	0
吴向能	独立董事	男	38	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		7.14	0
李新春	独立董事	男	50	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		7.14	0
杨建东	董事、财务总监	男	40	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		53.51	
陈昊	监事会主席	男	34	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		0	14.68
张桂芬	监事	女	55	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		0	16.89
于湘	监事	男	57	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		27.15	0
罗会学	副总经理	男	63	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		37.36	0
李宏坤	副总经理	男	50	2012年11月28日	2015年5月2日	0	0	0		5.01	0
蔡锦鹭	董事会秘书	女	41	2012年5月3日	2015年5月2日	0	0	0		36.51	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	450	125.2

杨树坪：硕士，高级工程师。曾任广州市政协委员，广州东华实业股份有限公司总经理，广州东华实业股份有限公司第四、五、六届董事会董事长。历任广州粤泰集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，广州东华实业股份有限公司董事长，江门东华公司法人董事长，沈阳东华弘玺公司董事、住友公司董事，广州城启集团有限公司、广州豪城

房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司法人代表、董事长，广州旭城实业发展有限公司经理，广东新豪斯建筑设计有限公司董事。

杨树葵：现任广州东华实业股份有限公司第六届董事会副董事长，北京城启天鹅湾物业公司法人，广州住友房地产开发公司董事，北京东华基业投资有限公司董事长。江门东华公司董事。

何德赞：学士学位。现任三门峡东华房地产开发公司董事长，沈阳东华弘玺公司董事长，广州东华实业股份有限公司第六届董事会董事，广州东华实业股份有限公司总经理。北京东华虹湾房地产开发有限公司法人，北京博成房地产开发有限公司法人，广州旭城实业发展有限公司法人。

陈土材：历任广州城启集团有限公司副董事长、执行董事、副总经理，粤泰集团副董事长。现任广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事，粤泰集团常务副总裁。

陈湘云：硕士，工程师。历任广州粤泰集团有限公司企业发展经营部高级项目经理、副总经理，广州东华实业股份有限公司第五届董事会董事，广州粤泰集团董事会办公室主任。现任广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事，广州市广百股份有限公司董事。粤泰集团投资发展部总经理。

胡志勇：博士，会计学教授。曾任广州大学商学院会计学系教授，广州大学财务处副处长。现任广州东华实业股份有限公司第七届董事会独立董事。广州大学商学院副院长。

吴向能：中国注册会计师、国际注册内部审计师、中山大学管理学院兼职副教授。曾任中国证监会广东监管局上市公司监管员，广东省国资委外派监事会专职监事。现任广东南海控股投资有限公司副总经理兼任南海创投公司总经理。东莞控股、高新兴独立董事。

李新春：中山大学管理学院教授、博士生导师，享受国务院政府特殊津贴专家。2004年4月至2011年3月任中山大学管理学院院长。现任东方宾馆、海格通讯上市公司独立董事。

杨建东：大学本科学历，中国注册会计师，注册税务师，会计师。现任广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事，广州东华实业股份有限公司财务总监，东城联合公司董事，东南公司董事，东山投资公司董事，沈阳弘玺公司董事，西安东华置业公司法人，广州住友房地产开发公司法人。

陈昊：博士前期，硕士学位。2009年4月任粤泰集团董事会办公室副主任。现任粤泰集团总裁助理，广州东华实业股份有限公司第六届监事会主席。

张桂芬：2008年以来历任广州粤泰集团有限公司董事会办公室副主任，融资部经理。现任广州

东华实业股份有限公司第六届监事会监事，粤泰集团财务中心融资经理。

于湘：2004 年 1 月开始先后担任广州东华实业股份有限公司企业管理部经理、北京博成房地产公司副总经理。曾任广州东华实业股份有限公司第三、四届监事会职工代表的监事。现任广州东华实业股份有限公司结算中心总经理，2012 年 4 月 26 日经公司职工代表会议选举为广州东华实业股份有限公司第六届监事会职工代表出任的监事。

罗会学：大学本科学历，工程师，国家一级项目经理。2002 年至 2009 年任广铁勘测设计研究院院长。2009 年至今任广东省富银建筑工程有限公司总经理。

李宏坤：硕士，高级工程师。2003 年 7 月至 2003 年 9 月任北京京城华威投资有限公司董事总经理；2003 年 7 月至 2004 年 12 月任北京京城华威投资有限公司董事；2003 年 9 月始任广州东华实业股份有限公司董事会秘书、副总经理；曾任广州东华实业股份有限公司第四、第五届董事会董事。

蔡锦鹭：硕士，会计师，房地产经济师，执业企业法律顾问。广州市政协第十一届、十二届委员，广州市民主建国会综合二总支副主任。现任公司第七届董事会秘书，东城联合公司董事，沈阳东华弘玺公司董事，信宜贸易公司法人。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

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
杨树坪	广州粤泰集团有限公司	董事局主席、总裁		
杨树坪	广州城启发展有限公司	法人代表		
杨树坪	广州城启集团有限公司	董事长、总裁		
杨树坪	广州豪城房地产开发有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	广州市新华汇昌房地产开发有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	广州市广百新翼房地产开发有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	广州天城房产实业有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	北京粤城泰矿业	法人代表		

	投资有限公司			
杨树坪	海南白马天鹅湾置业有限公司	法人代表		
杨树坪	广州溢城贸易发展有限公司	法人代表、董事长		
杨树葵	北京东华基业投资有限公司	董事长		
陈土材	广州粤泰集团有限公司	常务副总裁		
陈湘云	广州粤泰集团有限公司	董事会办公室主任、投资发展部总经理		
陈昊	广州粤泰集团有限公司	董事长秘书		
张桂芬	广州粤泰集团有限公司	融资经理		

广州粤泰集团有限公司为本公司控股股东。广州城启集团有限公司及广州豪城房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司、北京粤城泰矿业投资有限公司、海南白马天鹅湾置业有限公司、广州城启发展有限公司均为本公司的关联公司。

**(二) 在其他单位任职情况**

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
胡志勇	广州大学商学院	副院长		
吴向能	广东南海控股投资有限公司	副总经理		
吴向能	南海创投公司	总经理		
吴向能	东莞发展控股股份有限公司	独立董事		
吴向能	高新兴科技集团股份有限公司	独立董事		
李新春	中山大学管理学院	教授、博士生导师		
李新春	广州市东方宾馆股份有限公司	独立董事		
李新春	广州海格通信集团股份有限公司	独立董事		

### 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	公司董事、高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定并负责考核。公司高级管理人员薪酬方案由董事会通过后实施。公司董事、监事的薪酬方案由董事会审议通过后提交公司股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；本公司独立董事每年可领取税后 9 万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	575.2 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	485.41 万元。

### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
戴逢	独立董事	离任	因担任本公司独立董事届满
李非	独立董事	离任	因担任本公司独立董事届满
李新春	独立董事	聘任	新聘任的独立董事
吴向能	独立董事	聘任	新聘任的独立董事
杨树坪	董事长	聘任	董事会换届
杨树葵	副董事长	聘任	董事会换届
何德赞	董事总经理	聘任	董事会换届
陈土材	董事	聘任	董事会换届
陈湘云	董事	聘任	董事会换届
杨建东	董事、财务总监	聘任	董事会换届
蔡锦鹭	董事会秘书	聘任	董事会换届
罗会学	副总经理	聘任	董事会换届
李宏坤	副总经理	聘任	业务需要
陈昊	监事会主席	聘任	监事会换届
张桂芬	监事	聘任	监事会换届
于湘	监事	聘任	监事会换届

### 五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

本报告期内未发生变化。

### 六、 母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	164
------------	-----

主要子公司在职员工的数量	842
在职员工的数量合计	1,006
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	515
销售人员	35
技术人员	303
财务人员	43
行政人员	110
合计	1,006
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士或以上	10
研究生	3
本科	140
大专	217
高中/职中/中专/中技	270
初中	361
合计	1,001

## (二) 薪酬政策

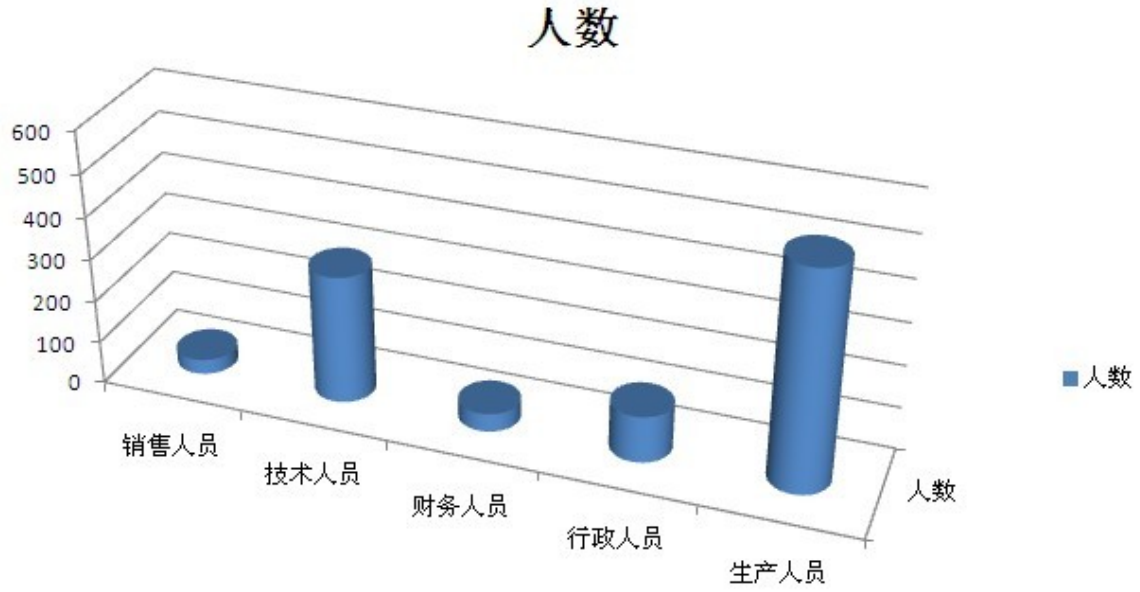
公司薪酬设计按人力资源的不同类别，实行分类管理，着重体现岗位（或职位）价值和个人的贡献。鼓励员工长期为企业服务，共同致力于企业的不断成长和可持续发展，同时共享企业发展所带来的成果。公司薪酬制定遵循以下原则：（1）竞争原则：企业保证薪酬水平具有相对市场竞争力。（2）公平原则：使企业内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理。（3）激励原则：企业根据员工的贡献，决定员工的薪酬。

## (三) 培训计划

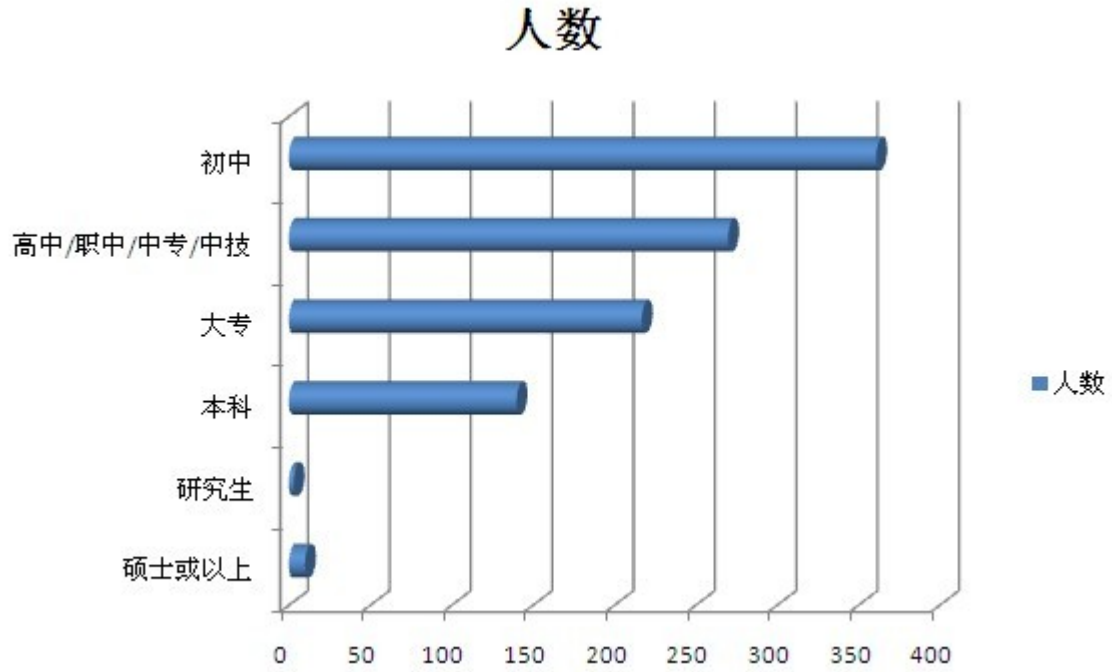
公司培训方式分为两种：一是利用网络培训资源，在线观看培训讲座。二是由各专业部门组织专题培训。2013 年度公司计划开展多方位的员工培训，内容包括员工的职业化素养提升、实战执行力、员工胜任能力训练、责任与能力等各方面。

## (四) 专业构成统计图：





(五) 教育程度统计图:



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露管理工作，改进投资者关系管理，杜绝内幕交易，规范公司运作。报告期内，公司制订了《广州东华实业股份有限公司董事会秘书工作制度》、《广州东华实业股份有限公司关联交易公允决策制度》、《广州东华实业股份有限公司董事会关联交易控制委员会实施细则》、《广州东华实业股份有限公司投资者关系管理档案制度》。修订了《广州东华实业股份有限公司总经理工作细则》、《广州东华实业股份有限公司内部审计管理制度》、《广州东华实业股份有限公司董事会秘书工作制度》、《广州东华实业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》。公司董事会认为按中国证监会《上市公司治理准则》的文件要求，公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异，基本符合文件要求，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：报告期内公司召开了 1 次年度股东大会以及 1 次临时股东大会。公司严格按照《股东大会规范意见》、《公司股东大会议事规则》、《公司章程》的有关规定，召集、召开股东大会，聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东的平等地位，充分行使股东的合法权利，并尽可能地使更多的股东能够参加股东大会，保证股东权利的正常行使。在关联交易上，公司遵循公开、公平、公正的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露，关联方在表决时必须回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东及实际控制人之间进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司一直以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事与董事会：报告期内公司共召 18 次董事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度，公司目前

有独立董事三名，占董事会成员的三分之一，符合中国证监会的有关规定。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、关联交易控制委员会五个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，对董事会的科学决策发挥了重要的作用。

4、关于监事与监事会：报告期公司共召开 6 次监事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定规范运作，监事会成员的产生和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行职责，对公司的经营、财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的聘免均按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，公司高级管理人员的聘免由公司董事会提名委员会审核任职资格后向董事会提出建议人选；公司高级管理人员的薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定薪酬制度并报公司董事会批准实施。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户、社区等其他利益相关者的合法权利，并共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于上市公司打击和防控内幕交易活动的情况：在避免内幕交易方面，公司制订了《董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》，以加强避免内幕交易。

公司治理是一项长期工作，需要持续地改进和提高，公司将继续根据有关规定及时更新完善公司内部治理制度，及时发现问题解决问题，不断强化内部管理，以提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 5 月 3 日	1、《广州东华实业股份有限公司 2011 年度董事会工作报告》；2、《广州东华实业股份有限公司 2011 年度监事会工作报告》；3、听取了《独立董事述职报告》；4、《广州东华实业股份有限公司 2011 年度财务决算报告》；5、《广州东华实业股份有限公司 2011 年度利润分配预案》；6、《广州东华实业股	上述议案全部通过	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2012 年 5 月 4 日

		份有限公司 2011 年年度报告全文及摘要》；7、《关于本公司及控股子公司 2012 年贷款额度提交股东大会授权的议案》；8、《关于 2012 年度为本公司直接或者间接控股子公司向银行贷款提供连带责任保证担保额度提交股东大会授权的议案》。9、《关于第七届董事会董事薪酬以及独立董事津贴的议案》。10、《选举广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事》；11、《选举广州东华实业股份有限公司第六届监事会监事》。			
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 9 月 13 日	1、《关于继续聘请立信会计师事务所为本公司 2012 年度审计机构的议案》；2、《广州东华实业股份有限公司未来三年股东回报规划》；3、《广州东华实业股份有限公司分红管理制度》；4、《广州东华实业股份有限公司公司章程》（修改稿）；5、《广州东华实业股份有限公司股东大会议事规则》（修改稿）；6、《广州东华实业股份有限公司独立董事工作制度》（修改稿）；7、《广州东华实业股份有限公司对外担保管理制度》（修改稿）；8、《关于增加公司经营范围的议案》；9、《关于公司控股子公司西安东华置业有限公司就西安六村堡泥河村及北皂河村的城中村改造项目签订重大合同的议案》。	上述议案全部通过	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2012 年 9 月 14 日

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杨树坪	否	18	5	12	1	0	否	1
杨树葵	否	18	5	12	1	0	否	1
何德赞	否	18	6	12	0	0	否	2
陈土材	否	18	6	12	0	0	否	2
陈湘云	否	18	6	12	0	0	否	1
杨建东	否	18	6	12	0	0	否	1
戴逢	是	5	1	3	1	0	否	0
李非	是	5	2	3	0	0	否	1
胡志勇	是	18	5	12	1	0	否	1

李新春	是	13	4	9	0	0	否	1
吴向能	是	13	4	9	0	0	否	1

报告期内，公司未出现董事连续两次未亲自出席董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、2012年3月19日召开的公司第六届董事会审计委员会2012年第二次会议，审计委员会建议公司经营管理层尽量考虑项目的调整，同时也希望大股东能继续考虑将自有的优质项目置入上市公司；另外提醒公司管理费用太高，希望公司注意开源节流，做好成本控制的管理工作；同时敦促公司加紧在建项目的建设，把各地项目衔接好，保证公司有可售的楼盘及销售收益。

2、2012年3月30日召开的公司第六届董事会审计委员会2012年第三次会议，审计委员会提请董事会及公司经营管理层关注未来公司的收益问题及公司的偿债能力问题，同时希望加快公司在建项目的工程进度，确保资金的尽快回笼以及公司基本的现金流，在房地产行业调控的行业背景下需再加强对公司成本费用的控制，并对公司未来的规划需有充足的考虑。

3、2012年8月24日召开的公司第六届董事会审计委员会2012年第四次会议，审计委员会提请公司董事会及经营管理层关注：公司2011年向关联方收购的旭城公司100%股权可能产生的实际面积与收购面积差额的后续解决方案以及针对公司盘子小，项目少的实际情况提请公司经营管理层重点关注公司项目的跟进，以保证公司今明两年的业绩收入来源。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、

### 不能保持自主经营能力的情况说明

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

本公司与控股股东广州粤泰集团有限公司以及关联方城启集团同时存在房地产开发项目。因为行业特性，上述关联方与本公司并未形成实质上的同业竞争。且广州粤泰集团有限公司承诺其以及其之全资、控股子公司（不包括东华实业）在现有项目竣工结算后，将不在东华实业经营区域从事与东华实业经营业务构成直接竞争的业务。如粤泰公司在东华实业经营区域获得好的投资机会，东华实业享有优先经营权。并承诺在条件具备后，将通过收购、定向增发等方式将粤泰公司所持有的房地产相关优质资产注入上市公司以提高上市公司的资产质量，并解决同业竞争问题。

报告期内，公司通过竞拍，与大股东签订收购矿产股权的意向书等方式，涉足资源行业，实现公司经营业务的逐步转型，同时也逐步消除与控股股东之间的同业竞争。

### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

本公司高级管理人员的薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定。

公司的董事会薪酬与考核委员会，报告期内负责对公司的管理人员实行绩效考核和评价，并完善公司的激励考核机制，公司高级管理人员的薪酬制度及各人基本薪酬由董事会薪酬与考核委员会负责制定。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司自开展公司治理专项活动以来，充分重视企业内部管理建设，认识到健全、有效的内部控制对实现经营管理目标、改善公司基本面的重要性，并根据公司实际现状和未来发展计划，根据中国证监会和上交所的要求全面对公司原有的规章制度进行梳理，不断完善和重新制订了部分规章制度。目前已建立的内部控制制度包括公司治理、生产经营、财务管理、行政管理、人力资源管理、成本控制、内部审计、信息披露与投资者管理等方面，基本涵盖了公司经营管理的各个层面以及各主要业务环节。

公司治理方面，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《独立董事联系汇报制度》、《内部控制制度》、《募集资金管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》、《债券持有人会议规则》、《董事会秘书工作制度》、《关联交易公允决策制度》、《董事会关联交易控制委员会实施细则》、《投资者关系管理档案制度》等。这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

生产经营方面，为规范公司生产经营管理，公司制定了《控股子公司管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易公允决策制度》、《对外投资管理制度》、《突发事件处理制度》、《物业销售管理制度》、《物业租赁管理制度》、《设计管理细则》等一系列生产经营管理制度，保证公司生产经营管理的有章可循和规范运作。

行政管理方面，公司制定了《合同管理制度》、《资产管理制度》、《印章管理办法》、《保密制度》、《非工程类招标管理办法》等一系列制度，以规范公司的日常经营管理。

财务管理方面，公司在严格执行国家财经法规和会计准则的提前下，根据具体情况制定了《会计核算及财务管理制度》、《发票支票管理》、《关于规范付款审批程序的规定》、《个人借款管理办法》等一系列会计核算及财务管理制度。

成本控制方面，为更好的控制公司的生产经营成本，公司根据自身的实际情况制定了《全面预算管理规定》、《工程招标管理办法》、《工程计量支付管理办法》、《工程结算管理细则》、《项目管理手册》。

内部审计方面，为规范公司的内部审计工作，使内审部门在日常工作中能够及时发现公司

内部控制中存在的现实问题，定期对公司内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善的意见，并向经营管理层及审计委员会反应，公司制定了《内部审计管理制度》，以确保公司内部控制制度能够全面的得以贯彻执行。

人力资源方面，公司制定了《员工手册》、《员工招聘任用管理规定》、《员工绩效考核制度》、《员工薪酬管理制度》、《关于矩阵式管理的规定》等。

信息披露与投资者管理方面，公司制订了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《投资者管理制度》并在《控股子公司管理制度》中专门对控股子公司的信息管理进行了规范，保证公司信息披露的全面及时。

在避免内幕交易方面，公司制订了《董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》。

在公司治理结构方面，公司建立了股东大会、董事会、董事会下属专门委员会、监事会以及董事会领导下的总经理负责的经营管理层，并严格遵照相关规章制度规范运作。同时，公司也定期组织董事、监事和高管参加证监会、交易所举办的相关培训。

董事会下设审计委员会，负责监督公司内部控制的有效实施情况；公司设立了专门的审计部门，定期及不定期对公司各部门及其下属子公司进行内审，审计部门负责人由公司董事会聘任，对董事会审计委员会负责；公司人力资源部将公司内部控制制度的执行情况作为对员工年度绩效考核的内容之一。

公司在严格执行国家财经法规和会计准则的提前下，根据具体情况制定了《会计核算及财务管理制度》、《发票支票管理》、《关于规范付款审批程序的规定》、《个人借款管理办法》等一系列会计核算及财务管理制度。

内部控制自我评价报告详见附件

## 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

报告期内，公司并未聘请外部机构进行内部控制审计并出具报告。

## 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度对应当追究责任的情况、责任追究的流程、追究责任的形式和种类做出了明确规定，该制度的实行将有助于提高年报信息披



露的质量。截止报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师潘冬梅、彭云峰、中国注册会计师：潘冬梅、中国注册会计师：彭云峰审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

详见信会师报字[2013]第 410070 号审计报告

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、财务总监、主管会计工作负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

董事长：杨树坪

广州东华实业股份有限公司

2013 年 3 月 25 日

# 广州东华实业股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2012年1月1日至2012年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表和合并资产负债表	1-4
	利润表和合并利润表	5-6
	现金流量表和合并现金流量表	7-8
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-85



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 上海市南京东路 61 号 4 楼

邮编: 200002

电话: 86-21-63391166

传真: 86-21-63392558

BDO CHINA SHU LUN PAN Certified Public Accountants LLP

Address: 4/F. No.61 NanJing Road East

Shanghai / P.R.C. Postcode: 200002

Telephone: 86-21-63391166

Facsimile: 86-21-63392558

## 审计报告

信会师报字[2013]第 410070 号

广州东华实业股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的广州东华实业股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 上海市南京东路 61 号 4 楼

邮编: 200002

电话: 86-21-63391166

传真: 86-21-63392558

BDO CHINA SHU LUN PAN Certified Public Accountants LLP

Address: 4/F. No.61 NanJing Road East

Shanghai / P.R.C. Postcode: 200002

Telephone: 86-21-63391166

Facsimile: 86-21-63392558

但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为,贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 潘冬梅

中国注册会计师: 彭云峰

中国·上海

二〇一三年三月二十五日

广州东华实业股份有限公司  
**资产负债表**  
**2012年12月31日**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十三	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		44,809,070.92	17,251,068.10
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	2,223,800.05	783,983.85
预付款项		4,393,074.59	8,273,806.31
应收利息		380,076.11	
应收股利			
其他应收款	(二)	665,202,030.48	628,784,657.18
存货		781,081,485.76	652,419,300.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,498,089,537.91</b>	<b>1,307,512,816.37</b>
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	(三)	782,746,297.47	746,076,297.47
投资性房地产		126,392,562.93	138,557,193.52
固定资产		23,661,134.10	24,053,715.97
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		94,156.50	121,714.50
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		95,520.48	104,270.52
递延所得税资产		37,474,099.69	27,204,243.28
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>970,463,771.17</b>	<b>936,117,435.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,468,553,309.08</b>	<b>2,243,630,251.63</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广州东华实业股份有限公司  
 资产负债表（续）  
 2012年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十三	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		95,000,000.00	59,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		193,445.32	838,614.29
预收款项		2,425,839.95	2,376,184.43
应付职工薪酬		1,163,723.25	939,383.16
应交税费		26,069,303.12	34,412,788.26
应付利息		403,287.50	352,458.74
应付股利		702,364.12	702,364.12
其他应付款		981,034,391.90	971,371,962.39
一年内到期的非流动负债		45,068,178.39	100,000,000.00
其他流动负债		79,533,107.00	79,533,107.00
<b>流动负债合计</b>		<b>1,231,593,640.55</b>	<b>1,249,526,862.39</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		139,766,600.14	
应付债券		296,850,000.00	295,800,000.00
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>436,616,600.14</b>	<b>295,800,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,668,210,240.69</b>	<b>1,545,326,862.39</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积		201,888,779.42	201,888,779.42
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		93,560,028.81	83,356,060.89
一般风险准备			
未分配利润		204,894,260.16	113,058,548.93
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>800,343,068.39</b>	<b>698,303,389.24</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>2,468,553,309.08</b>	<b>2,243,630,251.63</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广州东华实业股份有限公司  
合并资产负债表  
2012年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	208,601,860.70	66,765,290.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	34,272,522.72	57,097,030.92
预付款项	(五)	34,131,407.11	29,513,325.36
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(二)	762,927.44	
应收股利			
其他应收款	(四)	434,838,332.15	331,131,272.51
买入返售金融资产			
存货	(六)	2,537,709,324.22	2,368,000,507.11
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>3,250,316,374.34</b>	<b>2,852,507,426.59</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)	11,630,155.43	11,630,155.43
投资性房地产	(八)	133,528,283.61	145,896,180.60
固定资产	(九)	68,001,329.55	69,015,542.46
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)	200,919.45	261,053.48
开发支出			
商誉	(十一)	730,000.00	730,000.00
长期待摊费用	(十二)	3,739,456.30	1,780,749.58
递延所得税资产	(十三)	67,404,155.94	50,175,444.78
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>285,234,300.28</b>	<b>279,489,126.33</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,535,550,674.62</b>	<b>3,131,996,552.92</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广州东华实业股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2012年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（十五）	330,000,000.00	165,000,000.00
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	（十六）	140,000,000.00	28,000,000.00
应付账款	（十七）	807,638,297.00	744,058,134.35
预收款项	（十八）	240,206,711.19	336,864,109.93
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）	9,144,606.35	10,435,673.21
应交税费	（二十）	79,045,037.29	79,729,732.58
应付利息	（二十一）	944,807.22	678,335.10
应付股利	（二十二）	702,364.12	702,364.12
其他应付款	（二十三）	297,136,926.30	251,805,293.03
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	（二十四）	45,068,178.39	130,618,100.00
其他流动负债	（二十五）	79,533,107.00	79,533,107.00
<b>流动负债合计</b>		<b>2,029,420,034.86</b>	<b>1,827,424,849.32</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	（二十六）	171,266,600.14	
应付债券	（二十七）	296,850,000.00	295,800,000.00
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>468,116,600.14</b>	<b>295,800,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,497,536,635.00</b>	<b>2,123,224,849.32</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	（二十八）	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	（二十九）	185,193,179.85	185,193,179.85
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十）	98,287,522.47	88,083,554.55
一般风险准备			
未分配利润	（三十一）	348,306,303.40	328,335,747.28
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		931,787,005.72	901,612,481.68
少数股东权益		106,227,033.90	107,159,221.92
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>1,038,014,039.62</b>	<b>1,008,771,703.60</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>3,535,550,674.62</b>	<b>3,131,996,552.92</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州东华实业股份有限公司  
**利润表**  
**2012 年度**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	39,339,036.26	21,805,247.53
减：营业成本	(四)	14,330,668.93	7,297,979.74
营业税金及附加		3,169,816.93	3,325,843.69
销售费用		526,448.12	222,918.00
管理费用		16,760,344.35	16,854,247.83
财务费用		41,473,087.12	31,037,541.41
资产减值损失		177,455.28	3,695,872.84
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	120,000,000.00	14,015,684.93
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“-”填列）		82,901,215.53	-26,613,471.05
加：营业外收入		45,396.00	41,474.14
减：营业外支出			14,739.70
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		82,946,611.53	-26,586,736.61
减：所得税费用		-19,093,067.62	-7,414,993.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		102,039,679.15	-19,171,742.79
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		102,039,679.15	-19,171,742.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州东华实业股份有限公司  
合并利润表  
2012 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		535,235,456.08	777,623,162.93
其中：营业收入	(三十二)	535,235,456.08	777,623,162.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		519,415,592.06	766,358,073.72
其中：营业成本	(三十二)	333,631,612.28	531,588,274.46
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	(三十三)	53,916,016.63	65,243,903.78
销售费用	(三十四)	7,034,754.29	16,055,025.51
管理费用	(三十五)	75,241,748.83	102,995,925.88
财务费用	(三十六)	47,551,258.42	46,219,026.59
资产减值损失	(三十八)	2,040,201.61	4,255,917.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十七)		26,438,662.99
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）		15,819,864.02	37,703,752.20
加：营业外收入	(三十九)	2,187,288.84	970,952.03
减：营业外支出	(四十)	1,048,040.81	28,067,874.71
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,959,112.05	10,606,829.52
减：所得税费用	(四十一)	-12,283,223.97	3,308,019.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,242,336.02	7,298,810.49
其中：被合并方在合并前实现的净利润			1,812,739.30
归属于母公司所有者的净利润		30,174,524.04	11,279,715.98
少数股东损益		-932,188.02	-3,980,905.49
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.10	0.04
（二）稀释每股收益		0.10	0.04
七、其他综合收益	(四十三)		-28,642.50
八、综合收益总额		29,242,336.02	7,270,167.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		30,174,524.04	11,251,073.48
归属于少数股东的综合收益总额		-932,188.02	-3,980,905.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州东华实业股份有限公司  
现金流量表  
2012 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	37,877,345.78	21,061,288.49
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,377,197,358.72	845,816,977.95
经营活动现金流入小计	1,415,074,704.50	866,878,266.44
购买商品、接受劳务支付的现金	93,666,707.03	98,953,068.95
支付给职工以及为职工支付的现金	12,491,684.14	11,775,460.69
支付的各项税费	5,817,911.57	3,688,754.82
支付其他与经营活动有关的现金	1,295,510,253.56	855,693,409.79
经营活动现金流出小计	1,407,486,556.30	970,110,694.25
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	7,588,148.20	-103,232,427.81
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		5,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		14,015,684.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,229.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		75,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		94,045,913.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,705,195.40	1,802,177.00
投资支付的现金	36,670,000.00	53,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		13,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	38,375,195.40	67,802,177.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-38,375,195.40	26,243,736.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	335,050,000.00	209,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	12,990,152.78	
筹资活动现金流入小计	348,040,152.78	209,000,000.00
偿还债务支付的现金	209,000,000.00	179,340,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,798,321.18	38,484,942.41
支付其他与筹资活动有关的现金	40,961,061.58	1,965,960.00
筹资活动现金流出小计	307,759,382.76	219,790,902.41
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	40,280,770.02	-10,790,902.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	9,493,722.82	-87,779,593.29
加: 期初现金及现金等价物余额	7,251,068.10	95,030,661.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	16,744,790.92	7,251,068.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广州东华实业股份有限公司  
合并现金流量表  
2012 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		461,107,126.07	543,281,488.06
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	(四十四) 1	715,394,610.39	912,998,564.57
经营活动现金流入小计		1,176,501,736.46	1,456,280,052.63
购买商品、接受劳务支付的现金		367,860,268.60	690,699,808.18
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		79,555,931.65	79,285,372.01
支付的各项税费		72,596,714.73	81,802,721.58
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四) 2	779,834,619.27	863,813,062.64
经营活动现金流出小计		1,299,847,534.25	1,715,600,964.41
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-123,345,797.79	-259,320,911.78
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			13,300,000.00
取得投资收益所收到的现金			14,071,452.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			35,229.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			60,696,404.49
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			88,103,086.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,299,969.11	5,911,439.22
投资支付的现金			13,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			13,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,299,969.11	31,911,439.22
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-8,299,969.11	56,191,646.87
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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		639,550,000.00	415,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十四) 3	317,628,558.36	26,316,663.33
筹资活动现金流入小计		957,178,558.36	441,316,663.33
偿还债务支付的现金		383,618,100.00	377,771,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		79,425,866.78	58,256,735.05
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	(四十四) 4	336,949,622.05	2,359,560.00
筹资活动现金流出小计		799,993,588.83	438,388,195.05
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		157,184,969.53	2,928,468.28
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		25,539,202.63	-200,200,796.63
加：期初现金及现金等价物余额		34,931,999.77	235,132,796.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		60,471,202.40	34,931,999.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州东华实业股份有限公司  
所有者权益变动表  
2012 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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	300,000,000.00	201,888,779.42			83,356,060.89		113,058,548.93	698,303,389.24
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	300,000,000.00	201,888,779.42			83,356,060.89		113,058,548.93	698,303,389.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					10,203,967.92		91,835,711.23	102,039,679.15
(一) 净利润							102,039,679.15	102,039,679.15
(二) 其他综合收益								-
上述(一)和(二)小计							102,039,679.15	102,039,679.15
(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					10,203,967.92		-10,203,967.92	
1. 提取盈余公积					10,203,967.92		-10,203,967.92	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	300,000,000.00	201,888,779.42			93,560,028.81		204,894,260.16	800,343,068.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广州东华实业股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2012 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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	300,000,000.00	207,147,931.20			83,356,060.89		132,230,291.72	722,734,283.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	300,000,000.00	207,147,931.20			83,356,060.89		132,230,291.72	722,734,283.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-5,259,151.78					-19,171,742.79	-24,430,894.57
（一）净利润							-19,171,742.79	-19,171,742.79
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-19,171,742.79	-19,171,742.79
（三）所有者投入和减少资本		-5,259,151.78						-5,259,151.78
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		-5,259,151.78						-5,259,151.78
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	300,000,000.00	201,888,779.42			83,356,060.89		113,058,548.93	698,303,389.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广州东华实业股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2012 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	300,000,000.00	185,193,179.85			88,083,554.55		328,335,747.28		107,159,221.92	1,008,771,703.60
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	300,000,000.00	185,193,179.85			88,083,554.55		328,335,747.28		107,159,221.92	1,008,771,703.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					10,203,967.92		19,970,556.12		-932,188.02	29,242,336.02
(一) 净利润							30,174,524.04		-932,188.02	29,242,336.02
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							30,174,524.04		-932,188.02	29,242,336.02
(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					10,203,967.92		-10,203,967.92			
1. 提取盈余公积					10,203,967.92		-10,203,967.92			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	300,000,000.00	185,193,179.85			98,287,522.47		348,306,303.40		106,227,033.90	1,038,014,039.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广州东华实业股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）

2012 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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	300,000,000.00	185,221,822.35			88,083,554.55		329,059,705.46		123,475,949.46	1,025,841,031.82
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他		13,000,000.00					-12,003,674.16			996,325.84
二、本年初余额	300,000,000.00	198,221,822.35			88,083,554.55		317,056,031.30		123,475,949.46	1,026,837,357.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-13,028,642.50					11,279,715.98		-16,316,727.54	-18,065,654.06
（一）净利润							11,279,715.98		-3,980,905.49	7,298,810.49
（二）其他综合收益		-28,642.50								-28,642.50
上述（一）和（二）小计		-28,642.50					11,279,715.98		-3,980,905.49	7,270,167.99
（三）所有者投入和减少资本		13,000,000.00							13,200,000.00	200,000.00
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		-13,000,000.00							13,200,000.00	200,000.00
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他									-25,535,822.05	-25,535,822.05
四、本期期末余额	300,000,000.00	185,193,179.85			88,083,554.55		328,335,747.28		107,159,221.92	1,008,771,703.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 广州东华实业股份有限公司 二零一二年年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

广州东华实业股份有限公司（以下简称“本公司”）于 1988 年 9 月经广州市经济体制改革委员会穗改字（1988）3 号文批准，在广州东华实业公司的基础上改组设立的股份有限公司，并于同年 12 月经中国人民银行广州分行（1988）穗银金字 285 号文批准向社会公开发行 30 万股股票（每股面值 100 元）。1993 年 4 月，经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1993]14 号文同意，股票拆细为每股面值 1 元。注册资本原为人民币壹亿元，股本总额原为 10,000 万股，其中国家股 7,000 万股，占 70%；法人股 236.81 万股，占 2.37%；社会公众股 2,763.19 万股，占 27.63%。

2001 年 1 月 9 日，经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2001]6 号文核准同意，本公司利用上海证券交易所交易系统上市流通社会公众股票，国家股和法人股暂不流通。经上证上字[2001]31 号《上市通知书》，股票于 2001 年 3 月 19 日在上海证券交易所挂牌交易。2001 年 9 月 28 日，经公司 2001 年第一次临时股东大会决议同意以 2001 年 6 月 30 日总股本 10,000 万股为基数，按每 10 股送红股 10 股，本公司股本变更为 20,000 万股，其中国家股 14,000 万股，占 70%；法人股 473.62 万股，占 2.37%；社会公众股 5,526.38 万股，占 27.63%。2002 年 12 月 11 日注册资本变更为人民币贰亿元。

2003 年 7 月 18 日，本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签署《股份转让协议》，2003 年 8 月 29 日签订《股份转让补充协议》，广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 55% 的国有股 11,000 万股转让给广州粤泰集团有限公司，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

2003 年 8 月 31 日，本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》，广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 15% 的国有股 3,000 万股转让给北京京城华威投资有限公司，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

根据 2004 年 9 月 2 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的股权确认书，本公司原控股股东广州东华实业资产经营公司协议将本公司 11,000 万股国有法人股、3000 万股国有法人股分别转让给广州粤泰集团有限公司、北京京城华威投资有限公司的股权过户手续已办理完毕。由于上述国有股份转让已触发广州粤泰集团有限公司履行要约收购义务，广州粤泰集团有限公司于 2004 年 7 月 3 日发出要约公告后，有 3 家法人股股东接受要约，其预售要约股份共计 38.62 万股已全部过户至广州粤泰集团有限公司。

此次股权转让和要约收购完成后，广州粤泰集团有限公司持有本公司 11,038.62 万股，占总股本的 55.19%，为第一大股东；北京京城华威投资有限公司加上原持有的本公司 76

万法人股，共持有本公司 3,076 万股，占总股本的 15.38%，为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有本公司股份。

2005 年 4 月 22 日召开的 2004 年年度股东大会审议通过《2004 年度利润分配和资本公积金转增股本方案》，决定以 2004 年 12 月 31 日总股本 200,000,000 股为基数，用资本公积金转增股本，每 10 股转增 2 股，增加股本 40,000,000 股；每 10 股送红股 3 股，增加股本 60,000,000 股；每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 20,000,000.00 元。以 2005 年 6 月 15 日为股权登记日，除权除息日为 2005 年 6 月 16 日。新增股份上市日为 2005 年 6 月 17 日。本公司股本变更为 300,000,000 股。上述注册资本工商登记变更手续已于 2006 年 12 月办理完毕。

2005 年 10 月 28 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：本公司非流通股股东为使其持有的非流通股获得流通权而向流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股将获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，本公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

截止到 2012 年 12 月 31 日，股本总数为 300,000,000 股，其中：有限售条件股份为 10,495,000 股，占股份总数的 3.50%，无限售条件股份为 289,505,000 股，占股份总数的 96.50%。

2012 年 9 月 13 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过公司经营范围变更的议案，截止到 2012 年 12 月 31 日，上述经营范围变更事项已经办理完成工商变更手续，最终工商核准的公司经营范围如下：房地产开发及房屋出租或出售，土建工程电气配套承装；住宅小区的配套商业、饮食、服务、旅游、房屋拆迁。国内外贸易（专项审批项目待领取许可证后方可经营）；投资兴办实业。自有资金投资；销售：矿产品（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

## 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

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

### （二） 遵循企业会计准则的声明

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

### （三） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

**(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

**(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

**1、 同一控制下企业合并**

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

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

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

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

**2、 非同一控制下的企业合并**

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

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

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

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

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所

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

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

## (六) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合

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

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

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

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

#### **(八) 外币业务和外币报表折算**

##### **1、 外币业务**

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

##### **2、 外币财务报表的折算**

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

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

的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### (九) 应收款项坏账准备

##### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在 1000 万元以上。

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，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。

##### 2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	账龄分析法
组合 2	应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的其他应收款项，不计提坏账准备

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）	5%	5%
1—2 年	7%	7%
2—3 年	10%	10%
3 年以上	30%	30%

##### 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：某项应收款项的可收回性与其他各项应收款项存在明显的差别，导致该项应收款项如果按照账龄分析法计提坏账准备，将无法真实地反映其可收回金额。

坏账准备的计提方法：个别认定法。

#### (十) 存货

##### 1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、原材料、库存商品、周转材料等。

##### 2、 发出存货的计价方法

本公司采用实际成本对存货进行核算，其中：

开发产品：在建设期间以实际支付和已确认的成本计算。工程完成后，对尚未支付的工程价款及其他费用，按合同总价或预结算总价以及估计的应付费用预提计入开发产品成本。



出租开发产品：核算用于安置被拆迁居民临时周转使用的房屋和用于出租经营的房屋，均按实际成本计价，预留 5% 残值，分 40 年摊销。

开发用土地：在“开发成本”内核算，主要归集土地征用及拆迁补偿费、前期工程费等，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用：完工决算前，公共配套设施费用计入相应项目的“开发成本”；完工决算时，未付的公共配套设施费用预提入“开发成本”；完工决算后，实付的公共配套设施费用超过预提的部分入当期损益，少于原预提部分所产生的预提费用余额调整未售项目的存货成本及当期损益。

工程施工：归集建筑公司工程成本的专用科目。工程施工下设人工费、材料费、机械费、其他直接费等四个明细。期末借方余额为未完工施工成本。

周转材料：企业能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态不确认为固定资产的材料。

### 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；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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) 建筑公司的周转材料如钢模板、木模板、脚手架和其他周转材料等，采用分次摊销法进行摊销。

## (十一) 长期股权投资

### 1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：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：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

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，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

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

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

#### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十二) 投资性房地产

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

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

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

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

#### 2、 各类固定资产的折旧方法

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

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

旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5%	4.75%-2.375%
机器设备	10	5%	9.5%
运输设备	8	5%	11.875%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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，以单项固定资产为基础估计其可收回金额。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。

## (十四) 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

在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十五) 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。

## (十六) 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、 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。

## (十七) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

#### **(十八) 长期待摊费用**

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

#### **(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：

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

##### **2、 预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## （二十）收入

### 1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本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。

商品房销售收入的确认原则为：房地产销售在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，房款已收到 50% 以上且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。

### 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）出租物业收入根据出租合同约定，对已收取及估计可收取的租金确认为收入。

### 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

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## （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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

## (二十三) 经营租赁

### 经营租赁会计处理

(1) 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。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，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) 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。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。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本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。

## (二十四) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

**(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更**

**1、 会计政策变更**

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

**2、 会计估计变更**

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

**(二十六) 前期会计差错更正**

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

**三、 税项**

**(一) 公司主要税种和税率**

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%
营业税	商品房销售收入、租金收入或劳务收入	5%
营业税	建筑安装收入	3%
土地增值税	销售收入减扣除项目金额	超率累进税率 30%~60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

**(二) 税收优惠及批文**

1、控股子公司信宜市信誉建筑工程有限公司根据信宜市地方税务局开发区税务分局 2009 年 4 月 30 日的通知，企业所得税按营业收入额的 2% 的带征率征收。

2、控股子公司信宜市东信贸易服务有限公司根据信宜市地方税务局开发区税务分局 2010 年 11 月 9 日的通知，企业所得税按营业收入额的 2% 的带征率征收。

3、控股子公司江门市启业劳务有限公司根据江门市江海区国家税务局 2011 年 3 月 18 日的审核同意，2011 年 1 月至 2011 年 12 月采用按收入核定应税所得率的征收办法，核定的应税所得率为 12%。2012 年度仍按核定的应税所得税率缴纳企业所得税。

#### 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。）

合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。本公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

对于采用中外合作形式开发房地产项目的合作企业（以下称“项目公司”），根据合作协议，由中外双方共同控制经营并分账核算，其中项目公司中方账的收入核算是根据合作协议将分回中方的物业经销售、出租、转让后所取得的收入作为项目公司中方账的营业收入；成本核算主要是核算本公司投入的各项成本，包括如土地拆迁补偿费、市政配套设施费、“三通一平”及按合同比例分摊的中外双方共同费用等。本公司在编制财务报表时，把各项目公司中方账财务报表汇总入母公司财务报表。

本年汇总入母公司财务报表的项目公司包括：

项目公司名称	开发项目名称
广州东光房地产开发有限公司	益丰花园(翠雅阁)
广州东南房地产开发有限公司	湖滨苑高层 2# 和 3#
广州湖滨房地产开发有限公司	湖滨苑高层 4# 和 5#
广州东城联合发展有限公司	“五羊村”中心区

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京博成房地产经纪有限公司	全资子公司的子公司	北京	服务	100.00	房地产代理	623.42		100	100	是			
北京天工苑装饰工程有限公司	控股子公司	北京	服务	200.00	专业承包	1,099.31		100	100	是			
北京城启天鹅湾物业服务服务有限公司	控股子公司	北京	服务	300.00	物业管理	65.04		93.33	93.33	是	-9.91		
北京东华虹湾房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发	20,616.64		70	70	是	8,801.40		
广州保税区东华实业发展有限公司	控股子公司	广州	贸易	600.00	批发零售贸易	540.00		90	90	是	45.74		
三门峡东华房地产开发有限公司	全资子公司	三门峡	房地产	5,000.00	房地产开发	4,900.66		100	100	是			



广州东华实业股份有限公司  
2012 年度  
财务报表附注

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 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
三门峡天鹅湾物业管理 有限公司	全资子 公司的 子公司	三门峡	服务	100.00	物业 管理	100.00		100	100	是			
北京天鹅湾 休闲俱乐部 有限公司	控股 子公司	北京	服务	55.00	体育运动 项目	5.00		99.39	99.39	是	-0.79		
沈阳东华弘 玺房地产开 发有限公司	控股 子公司	沈阳	房地产	10,000.00	房地产 开发	9,400.00		94	94	是	570.01		
信宜市东信 贸易服务有 限公司	全资 子公司	信宜市	贸易	1,000.00	批发零售 贸易	1,000.00		100	100	是			
西安东华置 业有限公司	控股 子公司	西安	房地产	11,000.00	房地产 开发	7,480.00		85	85	是	1,144.41		

## 2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京博成房地产有限公司	全资子公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发	10,144.43		100	100	是			
广州住友房地产有限公司	控股子公司	广州	房地产	800.00	房地产开发	288.73		90	90	是	71.85		
江门市东华房地产开发有限公司	全资子公司	江门	房地产	12,000.00	房地产开发	9,919.05		100	100	是			
江门市城启物业经营管理有限公司	全资子公司的子公司	江门	服务	100.00	物业管理	50.00		100	100	是			
广东省富银建筑工程有限公司	全资子公司	广州	建筑	10,800.00	建筑施工	10,327.25		100	100	是			
江门启业劳务有限公司	全资子公司的子公司	江门	劳务	150.00	提供劳务	150.00		100	100	是			
广州旭城实业发展有限公司	全资子公司	广州	房地产	1,000.00	房地产开发	774.08		100	100	是			
广东新豪斯建筑设计有限公司	全资子公司	广州	服务	300.00	房屋建筑工程设计			100	100	是			

### 3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
信宜市信誉建筑工程有限公司	全资子公司	信宜市	建筑	630.00	建筑施工	73.00		100	100	是			
陕西高鑫项目投资有限公司	子公司	西安	批发业	3,000.00	批发业	1,320.00		100	0	否			
陕西中远医保产品物流配送有限公司	全资子公司的子公司	西安	服务业	7,000.00	物业管理、仓储、租赁、咨询			60	0	否			

陕西高鑫项目投资有限公司是本公司以西安东华置业有限公司的部分股权置换的公司，陕西高鑫项目投资有限公司持有陕西中远医保产品物流配送有限公司 60% 股权。由于本公司并没有实质控制和参与陕西高鑫项目投资有限公司和陕西中远医保产品物流配送有限公司的经营管理，按照实质重于形式的原则，本公司未将陕西高鑫项目投资有限公司和陕西中远医保产品物流配送有限公司纳入本期的合并报表范围。

(二) 合并范围发生变更的说明

本报告期公司合并范围未发生变更。

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			580,255.22			942,316.17
小计			580,255.22			942,316.17
银行存款						
人民币			59,890,947.18			33,989,683.60
小计			59,890,947.18			33,989,683.60
其他货币资金						
人民币			148,130,658.30			31,833,290.92
小计			148,130,658.30			31,833,290.92
合 计			208,601,860.70			66,765,290.69

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	75,000,000.00	
银行按揭保证金	17,879,605.65	19,815,613.09
农民工工资保证金	2,026,772.65	2,017,677.83
贷款保证金	45,160,000.00	10,000,000.00
履约保函保证金	8,064,280.00	
合 计	148,130,658.30	31,833,290.92

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司以人民币 20,000,000.00 元银行定期存单（存款期限自 2012 年 8 月 01 日至 2013 年 2 月 01 日止）为质押，取得广州农村商业银行白云支行的短期借款人民币 18,000,000.00 元，详见附注九（一）。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司以人民币 8,064,280.00 元作为九江银行广州分行为本公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司开立银行履约保函保证金，保证期限至 2013 年 7 月 14 日。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司以人民币 25,160,000.00 元银行定期存单（存款期限自 2012 年 7 月 19 日至 2013 年 7 月 19 日止）为质押，取得平安银行广州分行的短期借款人民币 25,000,000.00 元，抵押说明详见附注九（一）。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司以人民币 10,000,000.00 元作为办理银行承兑汇票的保证

金，汇票金额 10,000,000.00 元，银行承兑汇票期限自 2012 年 10 月 23 日至 2013 年 4 月 23 日止，抵押说明详见附注九（一）。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司以人民币 34,500,000.00 元作为办理银行承兑汇票的保证金，汇票金额 69,000,000.00 元，银行承兑汇票期限自 2012 年 10 月 23 日至 2013 年 4 月 23 日止，抵押说明详见附注九（一）。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司以人民币 30,500,000.00 元作为办理银行承兑汇票的保证金，汇票金额 61,000,000.00 元，银行承兑汇票期限自 2012 年 10 月 22 日至 2013 年 4 月 22 日止，抵押说明详见附注九（一）。

## （二） 应收利息

### 1、 应收利息

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
保证金利息		762,927.44		762,927.44
合 计		762,927.44		762,927.44

### 2、 期末应收利息中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

## （三） 应收账款

### 1、 应收账款账龄分析

账 龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	7,398,824.98	21.20	265,207.90	3.58	52,716,401.96	91.40	540,699.11	1.03
1-2 年(含 2 年)	25,158,234.63	72.09	304,264.00	1.21	4,874,589.08	8.45	21,661.01	0.44
2-3 年(含 3 年)	2,251,479.31	6.45	30,944.30	1.37	20,000.00	0.03	2,000.00	10.00
3 年以上	92,000.00	0.26	27,600.00	30.00	72,000.00	0.12	21,600.00	30.00
合 计	34,900,538.92	100.00	628,016.20	1.80	57,682,991.04	100.00	585,960.12	1.02

### 2、 应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	8,251,402.24	23.64	501,958.29	6.08	8,694,267.00	15.07	459,902.21	5.29
组合 2	26,523,078.77	76.00			48,862,666.13	84.71		

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合小计	34,774,481.01	99.64	501,958.29	6.08	57,556,933.13	99.78	459,902.21	0.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	126,057.91	0.36	126,057.91	100.00	126,057.91	0.22	126,057.91	100.00
合 计	34,900,538.92	100.00	628,016.20	1.80	57,682,991.04	100.00	585,960.12	1.02

组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	5,304,158.00	64.28	265,207.90	8,292,824.00	95.38	414,641.20
1—2 年	2,545,801.24	30.85	178,206.09	309,443.00	3.56	21,661.01
2—3 年	309,443.00	3.75	30,944.30	20,000.00	0.23	2,000.00
3 年以上	92,000.00	1.12	27,600.00	72,000.00	0.83	21,600.00
合 计	8,251,402.24	100.00	501,958.29	8,694,267.00	100	459,902.21

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
广州市景盛房地产开发有限公司	126,057.91	126,057.91	100.00	被吊销营业执照
合 计	126,057.91	126,057.91	100.00	

3、 本期无转回或收回应收账款的情况。

4、 本报告期无实际核销的应收账款。

5、 期末余额中应收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款：

单位名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
广州粤泰集团有限公司	543,228.00		719,478.00	
合 计	543,228.00		719,478.00	

6、 应收账款中欠款金额前五单位情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	同一最终控制人	11,915,011.83	3 年以内	34.14
海南白马天鹅湾置业有限公司	同一最终控制人	6,249,680.30	1-2 年	17.91

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
广州城启集团有限公司	同一最终控制人	5,335,351.90	2 年以内	15.29
个人购房者	非关联方	2,396,793.24	1 年以内	6.87
广州豪城房产开发有限公司	同一最终控制人	1,812,451.86	3 年以内	5.19
合计		27,709,289.13		79.40

#### 7、 应收关联方账款情况:

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
广州粤泰集团有限公司	母公司	543,228.00	1.56
广州城启集团有限公司	同一最终控制人	5,335,351.90	15.29
北京粤城泰矿业投资有限公司	同一最终控制人	260,000.00	0.74
海南白马天鹅湾置业有限公司	同一最终控制人	6,249,680.30	17.91
广州市达文房地产开发有限公司	同一最终控制人	307,602.45	0.88
广州市粤基房地产开发有限公司	同一最终控制人	14,765.13	0.04
广东华城房地产开发有限公司	同一最终控制人	27,462.81	0.08
广州天城房地产实业有限公司	同一最终控制人	57,524.49	0.16
广州豪城房地产开发有限公司	同一最终控制人	1,812,451.86	5.19
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	同一最终控制人	11,915,011.83	34.14
广州市景盛房地产开发有限公司	同一最终控制人	126,057.91	0.36
合计		26,649,136.68	76.35

8、 本报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

9、 本报告期内无未全部终止确认的被转移的应收账款。

10、 本报告期内无以应收款项为标的进行证券化的的情况。

#### (四) 其他应收款

##### 1、 其他应收款账龄分析:

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	123,977,605.44	27.81	2,246,590.92	1.81	67,229,258.72	19.77	2,384,252.15	3.55
1-2 年 (含 2 年)	64,488,893.80	14.47	2,300,952.41	3.57	27,484,726.09	8.08	852,639.63	3.10
2-3 年 (含 3 年)	19,732,665.13	4.43	1,142,443.52	5.79	52,418,537.22	15.42	190,718.42	0.36
3 年以上	237,540,602.56	53.29	5,211,447.93	2.19	192,902,039.73	56.73	5,475,679.05	2.84
合计	445,739,766.93	100.00	10,901,434.78	2.45	340,034,561.76	100.00	8,903,289.25	9.85

2、 其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	347,456,384.94	77.95			267,456,384.94	78.65		0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	94,638,586.48	21.23	7,381,235.47	7.80	69,387,011.14	20.41	5,840,782.71	8.42
组合 2	124,596.20	0.03			128,659.14	0.04		0.00
组合小计	94,763,182.68	21.26	7,381,235.47	7.79	69,515,670.28	20.45	5,840,782.71	8.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,520,199.31	0.79	3,520,199.31	100.00	3,062,506.54	0.90	3,062,506.54	100.00
合 计	445,739,766.93	100.00	10,901,434.78	2.45	340,034,561.76	100.00	8,903,289.25	2.62

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	247,456,384.94			代垫拆迁款
西安沣渭新区土地储备中心	100,000,000.00			城改保证金
合 计	347,456,384.94			

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	44,988,275.01	5.00	2,246,590.92	47,169,414.36	5.00	2,358,470.73
1—2 年	32,502,442.81	7.00	2,275,170.99	12,180,566.09	7.00	852,639.63
2—3 年	11,424,435.20	10.00	1,142,443.52	1,907,184.22	10.00	190,718.42
3 年以上	5,723,433.46	30.00	1,717,030.04	8,129,846.47	30.00	2,438,953.93
合 计	94,638,586.48		7,381,235.47	69,387,011.14		5,840,782.71



期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无法收回的银行存款	25,781.42	25,781.42	100.00	无法收回
东城财务有限公司	3,036,725.12	3,036,725.12	100.00	账龄较长
广燃房地产公司	181,158.27	181,158.27	100.00	账龄较长
置友物业公司	35,000.00	35,000.00	100.00	账龄较长
广东省冶金建筑安装有限公司	241,534.50	241,534.50	100.00	账龄较长
合 计	3,520,199.31	3,520,199.31		

3、 本报告期内无转回或收回其他应收款的情况。

4、 本报告期无实际核销的其他应收款。

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

6、 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他关联方	247,456,384.94	3—6 年	55.52	代垫拆迁款
西安沣渭新区土地储备中心	非关联方	100,000,000.00	2 年以内	22.43	城改保证金
茂名市电白建筑工程总公司	非关联方	39,146,973.38	2 年以内	8.78	往来款
中远医保产品物流配送有限公司	其他关联方	11,815,000.00	1-2 年	2.65	往来款
北京产权交易所有限公司	非关联方	16,555,200.00	1 年以内	3.71	产权交易保证金
合 计		414,973,558.32		93.09	

7、 应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他关联方	247,456,384.94	55.52
中远医保产品物流配送有限公司	其他关联方	11,815,000.00	2.65
沈阳东方弘玺置业有限公司	其他关联方	5,630,000.00	1.26
合 计		264,901,384.94	59.43

8、 本报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

9、 本报告期内无未全部终止确认的被转移的其他应收款。

10、 本报告期内无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示:

账 龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	16,811,684.78	49.26	11,557,800.05	39.16
1 至 2 年	737,051.55	2.16	460,722.71	1.56
2 至 3 年	294,174.08	0.86	2,225,392.84	7.54
3 年以上	16,288,496.70	47.72	15,269,409.76	51.74
合 计	34,131,407.11	100.00	29,513,325.36	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 15,196,428.60 元, 主要为预付北京城建房地产开发有限公司拆迁安置房款, 因拆迁户未落实补偿情况, 故款项尚未结清。

2、 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
北京城建房地产开发有限公司	非关联方	15,196,428.60	2 年以内, 3-4 年, 4 年以上	预付拆迁安置房款
西安宝鼎置业投资有限公司	非关联方	10,206,000.00	1 年以内	预付拆迁款
恩平市二建集团	非关联方	3,640,797.68	1 年以内	预付工程款
朝阳建委公房售房款	非关联方	1,091,853.36	3 年以上	拆迁补偿款
广州市京龙工程机械有限公司	非关联方	783,000.00	1 年以内	预付设备款
合 计		30,918,079.64		

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

(六) 存货

1、 存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,807,375.01	9,481.73	4,797,893.28	3,417,743.88	13,275.13	3,404,468.75
开发成本	1,887,916,131.89		1,887,916,131.89	1,851,271,636.44		1,851,271,636.44
开发产品	631,373,663.29		631,373,663.29	502,978,350.37		502,978,350.37
拟开发土地	371,231.78		371,231.78	371,231.78		371,231.78
周转材料	2,384,115.21		2,384,115.21	3,788,212.69		3,788,212.69
工程施工	10,842,682.04		10,842,682.04	6,161,905.95		6,161,905.95
库存商品	23,606.73		23,606.73	24,701.13		24,701.13
合 计	2,537,718,805.95	9,481.73	2,537,709,324.22	2,368,013,782.24	13,275.13	2,368,000,507.11

期末账面余额人民币 720,260,237.89 元的存货用于担保，详见本附注九（一）。

(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
北京虹湾国际中心			18 亿	236,864,875.10	236,745,574.50
江门天鹅湾	2012.03	2013.12	5 亿	164,502,006.74	209,112,301.31
兴南 F 组团	2011.05	2013.12	1.8 亿	13,187,352.64	9,072,784.36
益丰工程	2011.09	2013.12	5.5 亿	441,313,097.34	351,341,958.67
夏茅地块				60,314,012.02	20,510,245.00
嘉盛大厦	2013.11	2016.05	5.5 亿	249,125,060.26	248,753,157.61
北京天鹅湾			5 亿	182,007,737.72	221,795,523.18
三门峡天鹅湾	2009.10	2013.12	2.5 亿	154,647,734.75	184,325,542.42
广州东华西项目	2013.05	2015.05	5.7 亿	322,560,295.18	308,576,767.29
西安城改项目			3 亿	62,365,763.04	60,009,585.00
其他零星项目				1,028,197.10	1,028,197.10
合计				1,887,916,131.89	1,851,271,636.44

(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
荣庆大厦及待转开发产品	2001.05	391,559.18		204,225.00	187,334.18
德悦居	2002.12	4,902,473.54			4,902,473.54
东山水恋	2005.09	4,660,108.42			4,660,108.42
江南大道南 881、889 号	2010.04	20,579,400.00			20,579,400.00
湖滨苑地下车库	2003.12	549,719.01		549,719.01	
朝阳雅筑	2009.06	6,990,741.58			6,990,741.58
北京天鹅湾	2011.01	342,756,817.61	105,029,460.90	33,589,336.40	414,196,942.11
新南·翠园·新中	2004.12	3,230,791.07			3,230,791.07
南苑商城	2004.12	11,139,418.63			11,139,418.63
江华小区	2003.11	1,831,511.22			1,831,511.22
江海花园	2009.05	6,663,643.77		138,347.96	6,525,295.81
兴南小区	2007.12	21,773,194.30		592,888.34	21,180,305.96
江门天鹅湾	2012.09	65,500,916.74	222,181,794.00	173,090,336.27	114,592,374.47
三门峡天鹅湾	2012.12	12,008,055.30	79,354,748.00	70,005,837.00	21,356,966.30
合计		502,978,350.37	406,566,002.90	278,170,689.98	631,373,663.29

(3) 拟开发土地：

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
江门江华小区 6 号				371,231.78	371,231.78
合计				371,231.78	371,231.78

## 2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	13,275.13			3,793.40	9,481.73
合 计	13,275.13			3,793.40	9,481.73

## 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	不具使用价值	使用或盘亏	0.16

## 4、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
江门兴南小区	99,310.30	33,392.28			132,702.58	6.72%
江门天鹅湾	1,623,835.92	951,278.85	2,022,974.91		552,139.86	6.72%
益丰工程	21,256,746.13	30,926,273.21			52,183,019.34	7.61%
三门峡天鹅湾	1,613,540.48	3,249,610.32	4,787,300.13		75,850.67	10.41%
合 计	24,593,432.83	35,160,554.66	4,787,300.13		52,943,712.45	

## (七) 长期股权投资

### 1、 长期股权投资分类如下

项 目	期末余额	年初余额
合营企业		
联营企业	23,800,000.00	23,800,000.00
其他股权投资	13,200,000.00	13,200,000.00
小计	37,000,000.00	37,000,000.00
减：减值准备	25,369,844.57	25,369,844.57
合 计	11,630,155.43	11,630,155.43

## 2、 合营企业、联营企业相关信息

(金额单位: 人民币万元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位 表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
广州市东山投资公司	47.60	47.60					

注 1: 广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态, 对方提供的报表无法真实反映其资产、负债情况。

## 3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算 方法	投资成本	年初余额	增减 变动	其中: 联营及 合营企业其他 综合收益变动 中享有的份额	期末余额	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投资单 位表决权比 例(%)	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值准备	本期计提减 值准备	本期现金 红利
广州市东山投资公司	成本法	23,800,000.00	23,800,000.00			23,800,000.00	47.60	47.60		23,800,000.00		
陕西高鑫项目投资有 限公司	成本法	13,200,000.00	13,200,000.00			13,200,000.00	100.00			1,569,844.57		
成本法小计		37,000,000.00	37,000,000.00			37,000,000.00				25,369,844.57		
合 计		37,000,000.00	37,000,000.00			37,000,000.00				25,369,844.57		

注 2: 广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态, 本公司以成本法核算投资收益, 并对其计提了全额长期投资减值准备。

注 3: 陕西高鑫项目投资有限公司是本公司以西安东华置业有限公司的部分股权置换入的公司。由于本公司并没有实质控制和参与陕西高鑫项目投资有限公司的经营管理, 按照实质重于形式的原则, 本公司对陕西高鑫项目投资有限公司长期股权投资以成本法核算。

## 4、 不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(八) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	161,275,896.53	1,404,001.00	10,538,346.93	152,141,550.60
(1) 房屋、建筑物	161,275,896.53	1,404,001.00	10,538,346.93	152,141,550.60
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	15,379,715.93	4,826,537.06	1,592,986.00	18,613,266.99
(1) 房屋、建筑物	15,379,715.93	4,826,537.06	1,592,986.00	18,613,266.99
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	145,896,180.60			133,528,283.61
(1) 房屋、建筑物	145,896,180.60			133,528,283.61
(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	145,896,180.60			133,528,283.61
(1) 房屋、建筑物	145,896,180.60			133,528,283.61
(2) 土地使用权				

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 111,141,318.50 元，详见附注九（一）。

本年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 4,826,537.06 元。

本年度本公司处置了账面价值 8,945,360.93 元(原价 10,538,346.93 元)的投资性房地产，处置收益为 12,210,681.87 元。

截至 2012 年 12 月 31 日止，账面价值约为 14,550,979.26 元(原价 18,235,164.47 元)的房屋尚未办妥房屋权证。

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	96,634,023.75	6,431,334.50	532,064.00	102,533,294.25
其中：房屋及建筑物	48,545,812.78			48,545,812.78
机器设备	20,454,632.84	3,833,441.00		24,288,073.84
运输工具	14,989,954.39	1,788,285.00		16,778,239.39
办公及其他设备	12,643,623.74	809,608.50	532,064.00	12,921,168.24
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	27,618,481.29	7,327,422.60	413,939.19	34,531,964.70
其中：房屋及建筑物	5,869,519.42	1,754,085.36		7,623,604.78
机器设备	8,540,692.80	2,541,405.21		11,082,098.01
运输工具	6,487,780.43	1,541,921.86		8,029,702.29
办公及其他设备	6,720,488.64	1,490,010.17	413,939.19	7,796,559.62

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	69,015,542.46	6,431,334.50	7,445,547.41	68,001,329.55
其中：房屋及建筑物	42,676,293.36		1,754,085.36	40,922,208.00
机器设备	11,913,940.04	3,833,441.00	2,541,405.21	13,205,975.83
运输工具	8,502,173.96	1,788,285.00	1,541,921.86	8,748,537.10
办公及其他设备	5,923,135.10	809,608.50	1,608,134.98	5,124,608.62
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	69,015,542.46	6,431,334.50	7,445,547.41	68,001,329.55
其中：房屋及建筑物	42,676,293.36		1,754,085.36	40,922,208.00
机器设备	11,913,940.04	3,833,441.00	2,541,405.21	13,205,975.83
运输工具	8,502,173.96	1,788,285.00	1,541,921.86	8,748,537.10
办公及其他设备	5,923,135.10	809,608.50	1,608,134.98	5,124,608.62

本期折旧额 7,327,422.60 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 39,588,334.46 元，详见附注九（一）。

- 2、 期末无暂时闲置的固定资产。
- 3、 无通过融资租赁租入的固定资产
- 4、 无通过经营租赁租出的固定资产
- 5、 期末无持有待售的固定资产情况
- 6、 期末未办妥产权证书的固定资产账面价值为 512,160.89 元。
- 7、 本期不存在以明显高于账面价值的价格出售固定资产的情况

#### (十) 无形资产

##### 1、 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、 账面原值合计	497,858.00	14,500.00		512,358.00
(1). 计算机软件	497,858.00	14,500.00		512,358.00
2、 累计摊销合计	236,804.52	74,634.03		311,438.55
(1). 计算机软件	236,804.52	74,634.03		311,438.55

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、无形资产账面净值合计	261,053.48	14,500.00	74,634.03	200,919.45
(1).计算机软件	261,053.48	14,500.00	74,634.03	200,919.45
4、减值准备合计				
(1).计算机软件				
无形资产账面价值合计	261,053.48	14,500.00	74,634.03	200,919.45
(1).计算机软件	261,053.48	14,500.00	74,634.03	200,919.45

本期摊销额 74,634.03 元。

## 2、 本期不存在以明显高于账面价值的价格出售无形资产的情况。

### (十一) 商誉

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
信宜市信誉建筑工程 有限公司	730,000.00			730,000.00	
合 计	730,000.00			730,000.00	

### (十二) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
兴南物业管理费	16,686.00		16,686.00			
临时设施	1,644,417.74	3,304,332.58	1,309,958.37	3,184.52	3,635,607.43	拆除
湖滨苑网球场	104,270.52		8,750.04		95,520.48	
装修款	15,375.32		7,046.93		8,328.39	
合 计	1,780,749.58	3,304,332.58	1,342,441.34	3,184.52	3,739,456.30	

### (十三) 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

##### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	8,820,789.17	8,486,334.68
可抵扣亏损	18,584,881.52	5,167,736.96
未实现内部销售利润	13,610,902.91	9,204,895.03
预收售楼款	4,789,598.90	5,587,841.42
计提未付应付工资	1,711,474.19	1,840,632.44



项 目	期末余额	年初余额
可抵扣广告费	3,232.50	3,232.50
预提费用	0.00	1,495.00
递延收益	19,883,276.75	19,883,276.75
小 计	67,404,155.94	50,175,444.78
<b>递延所得税负债:</b>		
小 计		

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	1,618,831.89	1,060,019.38
(2) 可抵扣亏损	7,719,236.73	10,828,449.49
合 计	9,338,068.62	11,888,468.87

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

项 目	期末余额	年初余额	备注
2012		364,249.42	
2013	871,549.60	871,549.60	
2014	1,606,361.58	3,903,090.09	
2015	3,633,562.03	4,423,565.62	
2016	958,755.63	1,265,994.76	
2017	649,007.89		
合 计	7,719,236.73	10,828,449.49	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金额
应纳税差异项目	
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	
小计	
资产减值准备	35,283,156.64
可抵扣亏损	74,339,526.06
未实现内部销售利润	99,801,552.40
预收售楼款	19,158,395.60
计提未付应付工资	6,845,896.75
可抵扣广告费	12,930.00
递延收益	79,533,107.00
小 计	314,974,564.45

**(十四) 资产减值准备**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	9,489,249.37	2,040,201.61			11,529,450.98
存货跌价准备	13,275.13			3,793.40	9,481.73
长期股权投资减值准备	25,369,844.57				25,369,844.57
合 计	34,872,369.07	2,040,201.61		3,793.40	36,908,777.28

**(十五) 短期借款**

**1、 短期借款分类**

项 目	期末余额	年初余额
质押借款	25,000,000.00	
抵押借款	287,000,000.00	135,000,000.00
保证借款	18,000,000.00	30,000,000.00
信用借款		
合 计	330,000,000.00	165,000,000.00

资产负债表日后已偿还金额 83,600,000.00 元。

抵押说明详见附注九（一）。

**(十六) 应付票据**

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	140,000,000.00	28,000,000.00
商业承兑汇票		
合 计	140,000,000.00	28,000,000.00

下一会计期间将到期的票据金额 140,000,000.00 元。

抵押说明详见附注九（一）。

**(十七) 应付账款**

**1、 应付账款明细如下：**

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内	176,727,088.96	207,718,507.93
1-2 年	139,827,053.44	340,077,601.50
2-3 年	314,543,310.20	166,559,904.14
3 年以上	176,540,844.40	29,702,120.78
合 计	807,638,297.00	744,058,134.35

**2、 期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。**

3、 期末余额中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	期末余额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
拆迁款	439,183,894.70	未到结算期	
暂估公建配套费	91,743,353.44	暂估未建	
北京洲际建筑装饰设计与工程公司	5,345,052.12	未到结算期	
江门蓬江区建都混凝土有限公司	5,899,840.50	未到结算期	
上海华通企业集团有限公司	6,074,368.20	未到结算期	
北京朝方供用电安装中心	3,755,563.22	未到结算期	

(十八) 预收款项

1、 预收款项情况：

项目	期末余额	年初余额
预收帐款	240,206,711.19	336,864,109.93
合计	240,206,711.19	336,864,109.93

2、 期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。

3、 期末余额中无预收关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：

单位名称	期末余额	未结转原因	备注（报表日后已结转或还款的应予注明）
预收房款	30,784,751.62	未达到确认收入标准	

5、 期末预收账款明细情况：

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
江门江海花园	25,737.23	25,737.23	已竣工	
江门兴南小区	584,910.00	554,910.00	已竣工	
江门天鹅湾假日苑 1、2、3、5、8、10、12 街	35,000.00	66,000.00	已竣工	
江门天鹅湾庄园苑（1、2、3、4、5、6 幢）	199,210,111.00	595,891.00	已竣工	
江门天鹅湾庄园苑（7、8、9、10、14、15 幢）	1,469,873.00	59,721,891.00		
江门左岸苑 20、21 号、22 号车位	750,000.00	30,000.00	已竣工	
江门左岸苑 1 号-18 号	17,615,093.00	1,700,500.00	已竣工	
江门庄园苑 70 号	6,690,011.00	8,308,011.00		
江门天鹅湾绿岛苑 1 幢		28,791,798.00		
江门天鹅湾东海路 141 号		7,835,809.00		

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
三门峡一号楼住宅	158,749.00		已竣工	
三门峡三号楼住宅	176,492.00		已竣工	
三门峡别墅	12,129,042.00	3,462,492.00		
三门峡五号楼	2,136,763.00	446,835.00	已竣工	
三门峡八号楼	10,473,777.00	207,640.00	已竣工	
三门峡七号楼	14,546,336.00	95,936.00	已竣工	
三门峡十三号楼	120,000.00	3,564,293.00	2013 年 12 月	82.84
三门峡六号楼住宅	8,164,061.00	309,126.00	已竣工	
三门峡六号楼商铺	4,350,294.00		已竣工	
三门峡十号楼	3,669,917.00	16,116,419.57	2013 年 6 月	50.89
三门峡九号楼	2,239,620.00	11,045,993.00	2013 年 6 月	85.63
三门峡十二号楼	180,000.00	3,448,290.00	2013 年 12 月	89.64
三门峡二十一号楼	2,833,621.00	376.00	已竣工	
三门峡二十二号楼	2,762,760.00	154,540.00	已竣工	
三门峡二十五号楼	320,000.00	9,602,713.00	2013 年 6 月	78.94
三门峡七号—八号楼商铺	1,649,671.00	269,065.00	已竣工	
三门峡地下车库	220,000.00	30,000.00		
三门峡十一号楼		2,682,269.00	2013 年 12 月	43.90
三门峡十五号楼		2,861,294.00	2013 年 12 月	69.55
三门峡九、十号商铺		2,589,774.00	2013 年 6 月	80.47
广州车位款	2,190,400.00			
北京天鹅湾地下车库	1,005,300.00	18,112,950.00		
北京底商 F	23,896,292.00	3,680,000.00		
北京天鹅湾一期（底商 A）		802,840.00		
北京天鹅湾二期（18#楼）		21,405,149.00		
北京天鹅湾四期（31#楼）		3,780,000.00		
北京天鹅湾五期（30#楼）		4,506,840.00		
其他	17,260,279.7	23,401,329.39		
合计	336,864,109.93	240,206,711.19		

(十九) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	8,534,764.86	66,426,504.45	67,953,558.25	7,007,711.06
(2) 职工福利费		5,053,767.55	5,053,767.55	
(3) 社会保险费	364.60	4,904,766.65	4,791,215.82	113,915.43
(4) 住房公积金	75,586.00	3,280,862.50	3,147,560.60	208,887.90
(5) 工会经费和职工教育经费	1,824,957.75	254,211.28	265,077.07	1,814,091.96
(6) 辞退福利		1,487,906.73	1,487,906.73	
(7) 其他				
合计	10,435,673.21	81,408,019.16	82,699,086.02	9,144,606.35

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本期实际支付的工会经费和职工教育经费金额为 265,077.07 元，因解除劳动关系而给予经济补偿为 1,487,906.73 元。

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	44,546.92	6.49
营业税	-747,690.60	-3,325,574.91
企业所得税	83,839,336.75	89,530,837.46
个人所得税	1,834,966.18	1,228,267.11
城市维护建设税	-28,291.89	-220,471.12
房产税	295,837.00	238,220.60
土地增值税	-6,277,191.12	-7,514,188.47
教育费附加	-290,444.83	-354,899.61
土地使用税	143,263.61	1,160.00
堤围防护费	108,974.94	150,811.15
其他	121,730.33	-4,436.12
合 计	79,045,037.29	79,729,732.58

(二十一) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	722,484.72	406,264.95
短期借款应付利息	222,322.50	272,070.15
合 计	944,807.22	678,335.10

(二十二) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
国家股股利	200,000.00	200,000.00	
其他流通股股利	502,364.12	502,364.12	
合 计	702,364.12	702,364.12	

(二十三) 其他应付款

1、 其他应付款情况：

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内	166,803,207.72	186,468,797.20
1-2 年	69,772,424.52	43,960,140.68
2-3 年	42,191,430.30	9,011,958.85
3 年以上	18,369,863.76	12,364,396.30
合 计	297,136,926.30	251,805,293.03

**2、 期末余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位：**

单位名称	期末余额	年初余额
广州粤泰集团有限公司	39,840,000.00	41,040,000.00
合 计	39,840,000.00	41,040,000.00

**3、 期末余额中欠关联方情况：**

单位名称	期末余额	年初余额
广州粤泰集团有限公司	39,840,000.00	41,040,000.00
广州城启集团有限公司	5,550,922.00	5,550,922.00
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	413,606.68	482,776.48
广州溢城贸易发展有限公司	322,201.00	322,201.00
广州新华汇昌房地产开发有限公司	232,181.79	232,181.79
广州市东山投资公司	814,533.00	846,533.00
广州市城启物业管理有限公司	211,015.00	
海南天鹅湾物业服务有限公司	97,144.42	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	6,562,475.89	
合 计	54,044,079.78	48,474,614.27

**4、 账龄超过一年的大额其他应付款：**

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）
代收综合地价款	6,004,743.00	代收未办	
代收契税	43,422,204.34	代收未办	
代收公共维修基金	14,659,616.00	代收未办	
迟交楼违约金	2,922,533.08	未支付	
城市综合费	2,648,205.40	代收未办	

**5、 金额较大的其他应付款：**

单位名称	期末余额	性质或内容	备 注
代收契税	43,422,204.34	代收款	
广州粤泰集团有限公司	39,840,000.00	往来款	
代收公共维修基金	14,659,616.00	代收款	
广州银沛贸易有限公司	13,000,000.00	往来款	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	6,562,475.89	往来款	
代收综合地价款	6,004,743.00	代收款	
广州城启集团有限公司	5,550,922.00	往来款	

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	45,068,178.39	130,618,100.00
合 计	45,068,178.39	130,618,100.00

抵押说明详见附注九（一）。

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	45,068,178.39	130,618,100.00
合 计	45,068,178.39	130,618,100.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
南粤银行广州海心支行	2012-5-29	2013-11-28	RMB	17.00%		23,376,330.90		
南粤银行广州海心支行	2012-6-15	2013-12-13	RMB	17.00%		21,691,847.49		
广州农村商业银行股份有限公司白云支行	2011-1-6	2012-12-22	RMB	6.8445%				100,000,000.00
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2009-6-30	2012-6-20	RMB	6.7275%				21,000,000.00
江门市农村信用合作联社礼乐信用社	2009-9-25	2012-9-20	RMB	6.7275%				6,700,000.00
江门市新会区农村信用合作联社	2010-5-6	2012-4-20	RMB	6.7200%				2,918,100.00
合 计						45,068,178.39		130,618,100.00



**(二十五) 其他流动负债**

项 目	期末余额	年初余额
拆迁补偿款	79,533,107.00	79,533,107.00
合 计	79,533,107.00	79,533,107.00

2011 年 6 月经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514 号《关于《建设用地通知书》阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中 99 号地块进行前期投入补偿。

**(二十六) 长期借款**

**1、 长期借款分类**

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	171,266,600.14	
合 计	171,266,600.14	

抵押说明详见附注九（一）。

## 2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行铁路支行	2012-10-12	2015-9-28	RMB	6.77%		30,000,000.00		
中国建设银行铁路支行	2012-9-29	2015-9-28	RMB	6.77%		20,000,000.00		
中国建设银行铁路支行	2012-12-12	2015-9-28	RMB	6.77%		40,000,000.00		
南昌银行广州分行	2012-11-15	2014-5-15	RMB	15.50%		38,237,600.14		
南昌银行广州分行	2012-12-20	2014-5-15	RMB	15.50%		11,529,000.00		
江门融和农村商业银行礼乐支行	2012-12-6	2014-12-.3	RMB	7.38%		8,500,000.00		
江门融和农村商业银行礼乐支行	2012-12-.27	2014-12-20	RMB	7.38%		23,000,000.00		
合 计						171,266,600.14		

## (二十七) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
广州东华实业股份有限公司债券	300,000,000.00	2009-12-28	2015-12-28	300,000,000.00		25,500,000.00	25,500,000.00		296,850,000.00
合 计	300,000,000.00			300,000,000.00		25,500,000.00	25,500,000.00		296,850,000.00

根据 2012 年 12 月 14 日第七届董事会第十三次会议决议，债券年利率从 2012 年 12 月 29 日起由 8.5% 提高到 9.5%，每年付息。

(二十八) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股	10,495,000.00						10,495,000.00
其中:							
境内法人持股	10,495,000.00						10,495,000.00
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							
有限售条件股份合计	10,495,000.00						10,495,000.00
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	289,505,000.00						289,505,000.00
(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	289,505,000.00						289,505,000.00
合计	300,000,000.00						300,000,000.00

备注：期末广州粤泰集团有限公司质押总股数 143,670,000 股。

(二十九) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	137,116,210.00			137,116,210.00
（2）同一控制下企业合并的影响				
（3）其他（如：控股股东捐赠及豁免债务形成的资本公积）				
小计	137,116,210.00			137,116,210.00
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动				
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
（3）原制度资本公积转入				
（4）政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余				
（5）其他	48,076,969.85			48,076,969.85
小计	48,076,969.85			48,076,969.85
合 计	185,193,179.85			185,193,179.85

(三十) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	67,782,672.86	10,203,967.92		77,986,640.78
任意盈余公积	20,300,881.69			20,300,881.69
合 计	88,083,554.55	10,203,967.92		98,287,522.47

(三十一) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	328,335,747.28	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	30,174,524.04	
减： 提取法定盈余公积	10,203,967.92	
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		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	348,306,303.40	

(三十二) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	528,308,080.65	765,499,611.76
其他业务收入	6,927,375.43	12,123,551.17
营业成本	333,631,612.28	531,588,274.46

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	491,040,732.15	290,178,742.16	701,163,592.41	470,873,548.34
(2) 服务业	27,292,898.52	31,856,131.29	23,497,351.94	29,907,830.54
(3) 建筑施工业	9,974,449.98	11,327,538.75	40,838,667.41	30,369,099.18
合 计	528,308,080.65	333,362,412.20	765,499,611.76	531,150,478.06

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	479,351,312.80	285,303,164.87	689,598,196.05	467,160,541.61
(2) 房地产出租	11,689,419.35	4,875,577.29	11,565,396.36	3,713,006.73
(3) 其他	27,292,898.52	31,856,131.29	23,497,351.94	29,907,830.54
(4) 建筑安装	9,974,449.98	11,327,538.75	40,838,667.41	30,369,099.18
合 计	528,308,080.65	333,362,412.20	765,499,611.76	531,150,478.06

4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	82,782,354.63	70,636,511.30	458,617,133.29	333,566,530.07
华南地区	347,476,402.34	174,520,485.03	280,142,154.09	175,480,774.20
华中地区	89,699,323.68	79,566,204.60	26,740,324.38	22,103,173.79
华东地区	8,350,000.00	8,639,211.27		
合 计	528,308,080.65	333,362,412.20	765,499,611.76	531,150,478.06

5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
个人购房者	11,000,000.00	2.06
个人购房者	8,878,043.00	1.66
广州机施建设集团有限公司	8,350,000.00	1.56

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
个人购房者	7,552,054.00	1.41
个人购房者	7,500,000.00	1.40
合 计	43,280,097.00	8.09

(三十三) 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	33,200,609.67	46,575,722.63	3%、5%
城市维护建设税	2,220,222.20	3,191,870.41	7%
教育费附加	996,521.32	1,392,402.93	3%
地方教育费附加	620,693.12	285,244.70	2%
土地增值税	15,493,443.60	12,521,523.31	超率累计税率
房产税	1,377,533.86	1,276,499.80	
价格调节基金	6,992.86	640.00	
合 计	53,916,016.63	65,243,903.78	

(三十四) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
广告费	1,281,098.20	7,563,225.28
宣传费	930,974.86	1,222,865.04
工资	3,887,731.71	5,138,613.98
代销手续费	205,182.55	155,814.16
售楼部费用	0.00	59,368.38
业务招待费	90,892.70	188,561.90
办公费	177,480.47	632,141.30
咨询、企划费	91,500.00	194,829.00
其他	369,893.80	899,606.47
	7,034,754.29	16,055,025.51

(三十五) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
工资	30,648,901.99	44,524,730.26
业务招待费	7,212,164.53	16,215,405.92
社会保险费	4,068,991.08	4,842,352.92
办公费	4,876,734.46	6,559,431.65
差旅费	3,653,514.14	6,566,433.35
折旧费	6,619,069.75	5,759,606.55
车辆费用	2,284,082.12	3,870,375.75
聘请中介机构费用	2,035,898.70	1,676,001.10

项 目	本期金额	上期金额
税金	4,782,669.68	2,517,112.80
通讯费	846,275.00	847,858.51
咨询费	1,352,095.00	400,492.58
其他	6,861,352.38	9,216,124.49
合 计	75,241,748.83	102,995,925.88

(三十六) 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	36,907,802.17	47,149,181.20
减：利息收入	442,514.99	4,120,199.70
汇兑损益		333,486.28
其他	11,085,971.24	2,856,558.81
合 计	47,551,258.42	46,219,026.59

(三十七) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		26,367,210.39
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		71,452.60
其他		
合 计		26,438,662.99

(三十八) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	2,040,201.61	2,727,062.55
存货跌价损失		-40,989.62
长期股权投资减值损失		1,569,844.57
合 计	2,040,201.61	4,255,917.50

(三十九) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		30,229.00	
其中：处置固定资产利得		30,229.00	
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助			
无需支付的款项	834,783.10		834,783.10
违约赔偿罚款收入	28,436.00	13,129.89	28,436.00
其他	1,324,069.74	927,593.14	2,158,852.84
合 计	2,187,288.84	970,952.03	

(四十) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	118,124.81	50,794.88	118,124.81
其中：固定资产处置损失	118,124.81	50,794.88	118,124.81
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	200,000.00	55,000.00	200,000.00
其中：公益性捐赠支出	200,000.00		200,000.00
行政罚款及滞纳金支出	327,034.89	107,924.30	327,034.89
赔偿金及违约金支出	339,393.87	27,824,233.90	339,393.87
其他	63,487.24	29,921.63	63,487.24
合 计	1,048,040.81	28,067,874.71	

(四十一) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,945,487.19	15,152,490.82
递延所得税调整	-17,228,711.16	-11,844,471.79
合 计	-12,283,223.97	3,308,019.03



所得税费用（收益）与会计利润关系的说明：

项 目	本期金额	上期金额
利润总额	16,959,112.05	10,606,829.52
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	4,239,778.00	2,651,707.38
子公司适用不同税率的影响	-7,589,688.54	-4,631,344.69
对以前期间所得税的调整影响	-9,869,774.77	659,193.29
归属于合营企业和联营企业的损益		
不征税、减免税收入		
不得扣除的成本、费用和损失	1,960,639.88	4,046,959.51
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度可抵扣亏损		
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-1,024,178.54	581,503.54
所得税费用	-12,283,223.97	3,308,019.03

(四十二) 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	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	30,174,524.04	11,279,715.98
本公司发行在外普通股的加权平均数	300,000,000.00	300,000,000.00
基本每股收益（元/股）	0.10	0.04

普通股的加权平均数计算过程如下：

项 目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	300,000,000.00	300,000,000.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	300,000,000.00	300,000,000.00

(2) 稀释每股收益

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

项 目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	30,174,524.04	11,279,715.98
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	300,000,000.00	300,000,000.00
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.04

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项 目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	300,000,000.00	300,000,000.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	300,000,000.00	300,000,000.00

(四十三) 其他综合收益

项 目	本期金额	上期金额
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		28,642.50

项 目	本期金额	上期金额
小计		-28,642.50
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		
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		-28,642.50

(四十四) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
往来款	658,085,682.65
诚意金	43,902,026.00
利息收入	358,297.10
营业外收入	959,056.82
其他	12,089,547.82
合 计	715,394,610.39

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
往来款	619,072,432.13
城改保证金	80,000,000.00
迟交楼违约金	11,094,959.92
管理费用付现	30,362,683.84
销售费用付现	3,044,174.39
其他	36,260,368.99

合 计	779,834,619.27
-----	----------------

### 3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
票据贴现	140,000,000.00
信用证	130,000,000.00
贷款及信用证保证金退回	44,500,000.00
其他	3,128,558.36
合 计	317,628,558.36

### 4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
信用证到期支付	130,000,000.00
贷款及信用证票据保证金	162,724,280.00
票据到期支付	28,000,000.00
贷款、票据顾问及咨询费	13,235,189.27
其他	2,990,152.78
合 计	336,949,622.05

## (四十五) 现金流量表补充资料

### 1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	29,242,336.02	7,298,810.49
加：资产减值准备	2,040,201.61	4,255,917.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,153,959.66	11,325,478.66
无形资产摊销	74,634.03	71,115.48
长期待摊费用摊销	1,342,441.34	934,528.05
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)	118,124.81	20,565.88
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)		
财务费用(收益以“-”号填列)	47,534,780.88	62,458,829.30
投资损失(收益以“-”号填列)		-26,438,662.99
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-17,228,711.16	-11,844,471.79
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-9,547.50
存货的减少(增加以“-”号填列)	-125,599,108.12	-196,208,241.20
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-85,292,453.26	226,338,391.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	12,267,996.40	-337,523,625.51
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-123,345,797.79	-259,320,911.78

项 目	本期金额	上期金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	60,471,202.40	34,931,999.77
减：现金的期初余额	34,931,999.77	235,132,796.40
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	25,539,202.63	-200,200,796.63

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格		13,000,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		13,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		121,190.14
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		12,878,809.86
4、取得子公司的净资产		4,054,200.15
流动资产		308,568,080.59
非流动资产		624,464.14
流动负债		305,138,344.58
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		109,000,000.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		89,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		14,303,595.51
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		74,696,404.49
4、处置子公司的净资产		83,543,288.18
流动资产		343,195,442.00
非流动资产		6,716,889.08
流动负债		196,369,042.90
非流动负债		70,000,000.00

## 3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	60,471,202.40	34,931,999.77
其中：库存现金	579,941.12	942,316.17
可随时用于支付的银行存款	59,891,261.28	33,989,683.60

广州东华实业股份有限公司  
2012 年度  
财务报表附注

项 目	期末余额	年初余额
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	60,471,202.40	34,931,999.77

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币万元)

### (一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
广州粤泰集团有限公司	母公司	有限责任公司	广州	杨树坪	投资	49334	48.84	48.84	杨树坪	61861662-4

### (二) 本公司的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
广州保税区东华实业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东广州	司徒翠珍	服务	600	90	90	27846071-4
广州住友房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东广州	杨建东	房地产	800	90	90	71816099-4
北京博成房地产有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	北京	何赞德	房地产开发	10,000.00	100	100	74158178-9
江门市东华房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	江门	杨树坪	房地产开发	12,000.00	100	100	75106723-0
江门市城启物业管理服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	江门	罗国光	物业管理	100.00	100	100	75285982-X
北京城启天鹅湾物业服务有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京	杨硕	物业管理	300.00	93.33	93.33	76353893-3
北京博成房地产经纪有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京	赵利科	房地产经纪	100.00	100	100	78320664-5
北京东华虹湾房地产开发有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京	何德赞	房地产开发	10,000.00	70	70	79160034-3
北京天工苑装饰工程有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京	刘惠德	专业承包	200.00	100	100	79902145-0
北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京	刘鹏	服务	55.00	99.39	99.39	68124079-7

广州东华实业股份有限公司  
2012 年度  
财务报表附注

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
三门峡东华房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	河南三门峡	何德赞	房地产	5,000.00	100	100	67286746-7
三门峡天鹅湾物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	河南三门峡	刘锐浩	物业管理	100.00	100	100	56245852-3
广东省富银建筑工程有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	广州	刘锐浩	房屋建筑工程施工	10,800.00	100	100	19036968-4
江门市启业劳务有限公司	全资子公司	有限责任公司	江门	罗国光	提供劳务	150.00	100	100	66820122-4
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	沈阳	何德赞	房地产开发、商品房 销售, 自有房租赁	10,000.00	94	94	69650215-5
信宜市东信贸易服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东信宜	蔡锦鹭	服务	1,000.00	100	100	56450847-5
信宜市信誉建筑工程有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	茂名	陈国新	房屋建筑工程施工	630.00	100	100	71922056-5
西安东华置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	陕西西安	杨建东	房地产	11,000.00	85	85	56601050-7
广州旭城实业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	广州	何德赞	房地产开发	1,000.00	100	100	76950289-4
广东新豪斯建筑设计有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	广州	程先明	房屋建筑工程设计	300.00	100	100	19033685-8
陕西高鑫项目投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	陕西西安	冯军	批发业	3000.00	100	0	
陕西中远医保产品物流配送有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	西安	冯军	物业管理、仓储、租 赁、咨询	7000.00	60	0	



(三) 本公司的合营和联营企业情况

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(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
广州市东山投资公司	有限责任公司	广东广州	于湘	投资	5,000	47.60	47.60		19052522-9

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
海南白马天鹅湾置业有限公司	最终同一控制人	68729564-1
广东华城房地产开发有限公司	最终同一控制人	61742231-8
广州城启集团有限公司	最终同一控制人	70839843-X
广州市城启物业管理有限公司	最终同一控制人	71631630-X
广州豪城房地产开发有限公司	最终同一控制人	61841697-2
广州市达文房地产开发有限公司	最终同一控制人	71811199-X
广州市景盛房地产开发有限公司	最终同一控制人	71635863-0
广州天城房地产实业有限公司	最终同一控制人	
广州粤基房地产开发有限公司	最终同一控制人	
广州新华汇昌房地产开发有限公司	最终同一控制人	
广州溢城贸易发展有限公司	最终同一控制人	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	最终同一控制人	
广州新意实业发展有限公司	最终同一控制人	
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	最终同一控制人	72190149-0
广州粤城泰矿业有限公司	最终同一控制人	
中远医保产品物流配送有限公司	其他关联方	
沈阳东方弘玺置业有限公司	其他关联方	
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他关联方	
林穗生	关联自然人	
陈仕斌	关联自然人	
林慕贞	关联自然人	

(五) 关联交易情况

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

2、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
广州市城启物业管理有限公司	物业费	市场价	217,517.41		345,005.87	

### 3、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
海南白马天鹅湾置业有限公司	建筑工程	招标方式			25,349,680.30	62.07
广东华城房地产开发有限公司	建筑工程	招标方式			135,314.98	0.33
广州城启集团有限公司	建筑工程	招标方式	1,187,963.06	11.91	3,597,203.49	8.81
广州豪城房地产开发有限公司	建筑工程	招标方式			932,561.14	2.28
广州市达文房地产开发有限公司	建筑工程	招标方式			307,602.45	0.75
广州市景盛房地产开发有限公司	建筑工程	招标方式			126,057.91	0.31
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	建筑工程	招标方式	103,475.90	1.04	9,963,684.14	24.40
广州天城房地产实业有限公司	工程设计	招标方式			45,600.00	1.08
广州粤基房地产开发有限公司	工程设计	招标方式			19,200.00	0.45
广州新华汇昌房地产开发有限公司	工程设计	招标方式			16,500.00	0.39
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	工程设计	招标方式			655,900.00	15.54
广州豪城房地产开发公司	工程设计	招标方式			155,700.00	3.69
广州城启集团有限公司	工程设计	招标方式			264,000.00	6.25
广东华城房地产开发有限公司	工程设计	招标方式			25,000.00	0.59
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	工程设计	招标方式	1,680,166.99	95.04		
广州粤泰集团有限公司	工程设计	招标方式	80,000.00	4.53		

#### 4、 关联租赁情况

公司出租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	本期确认的 租赁收益
广州东华实业股份有限公司	广州粤泰集团有限公司	投资性房产	2012 年 1 月	2012 年 12 月	协议定价	1,097,956.00
广州东华实业股份有限公司	广州溢城贸易发展有限公司	投资性房产	2012 年 1 月	2012 年 12 月	协议定价	15,000.00
广州东华实业股份有限公司	广州市东山投资公司	投资性房产	2012 年 1 月	2012 年 12 月	协议定价	26,000.00
广州东华实业股份有限公司	北京粤城泰矿业投资有限公司	投资性房产	2012 年 3 月	2012 年 12 月	协议定价	260,000.00
广州住友房地产开发有限公司	广州市城启物业管理有限公司	投资性房产	2012 年 1 月	2012 年 12 月	协议定价	116,160.00

#### 5、 关联担保情况

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
广州粤泰集团有限公司	广州东华实业股份有限公司	45,000,000.00	2012-7-23	2017-7-23	否
广州粤泰集团有限公司	广州东华实业股份有限公司	46,650,000.00	2012-5-29	2013-11-28	否
广州粤泰集团有限公司、杨树葵	广州东华实业股份有限公司	40,800,000.00	2012-11-15	2014-5-15	否
广州粤泰集团有限公司、杨树葵	广州东华实业股份有限公司	12,600,000.00	2012-12-20	2014-6-19	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	28,000,000.00	2012-5-23	2013-5-2	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	20,000,000.00	2012-11-15	2013-11-6	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	25,000,000.00	2012-12-17	2013-6-17	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	20,000,000.00	2012-4-13	2013-4-12	否
广州东华实业股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	65,000,000.00	2012-10-22	2013-4-22	否
广州东华实业股份有限公司	广州保税区东华实业发展有限公司	15,000,000.00	2012-6-19	2015-6-19	否
广州东华实业股份有限公司	广州保税区东华实业发展有限公司	14,000,000.00	2012-1-16	2015-1-16	否
广州东华实业股份有限公司	广州保税区东华实业发展有限公司	26,000,000.00	2012-5-17	2015-5-17	否

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
广州东华实业股份有限公司	信宜市东信贸易服务有限公司	18,000,000.00	2012-8-2	2013-8-2	否
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	8,500,000.00	2012-12-6	2014-12-3	否
广州东华实业股份有限公司	江门市东华房地产开发有限公司	23,000,000.00	2012-12-27	2012-14-20	否

**6、 本报告期内不存在关联方资金拆借情况。**

**7、 关联方资产转让、债务重组情况**

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期金额		上期金额	
				金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
广州城启集团有限公司	转让股权		参照评估价			1,500,000.00	11.54
广州新意实业发展有限公司	转让股权		参照评估价			1,500,000.00	11.54
林穗生	转让股权		参照评估价			8,000,000.00	61.54
陈仕斌	转让股权		参照评估价			2,000,000.00	15.38

**8、 关联方应收应付款项**

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广州粤泰集团有限公司	543,228.00		719,478.00	
	海南白马天鹅湾置业有限公司	6,249,680.30		25,349,680.30	
	广州溢城贸易发展有限公司			3,000.00	
	广州城启集团有限公司	5,335,351.90		6,003,203.24	
	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	11,915,011.83		14,003,542.33	
	广州豪城房地产开发有限公司	1,812,451.86		2,243,555.21	
	广州天城房地产实业有限公司	57,524.49		57,524.49	
	广州市粤基房地产开发有限公司	14,765.13		14,765.13	
	广州市达文房地产开发有限公司	307,602.45		307,602.45	
	广州市景盛房地产开发有限公司	126,057.91	126,057.91	126,057.91	126,057.91
	广东华城房地产开发有限公司	27,462.81		160,314.98	
	北京粤城泰矿业投资有限公司	260,000.00			

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	中远医保产品物流配送有限公司	11,815,000.00	827,050.00	11,815,000.00	590,750.00
	沈阳东方弘玺置业有限公司	5,630,000.00	563,000.00	5,630,000.00	394,100.00
	北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	247,456,384.94		247,456,384.94	

#### 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款			
	广州粤泰集团有限公司	39,840,000.00	41,040,000.00
	广州城启集团有限公司	5,550,922.00	5,550,922.00
	广州溢城贸易发展有限公司	322,201.00	322,201.00
	广州新华汇昌房地产开发有限公司	232,181.79	232,181.79
	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	413,606.68	482,776.48
	广州东山投资公司	814,533.00	846,533.00
	广州市城启物业管理有限公司	211,015.00	
	海南天鹅湾物业服务有限公司	97,144.42	
	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	6,562,475.89	

#### 9、 关联方承诺

本公司与关联方广州城启集团有限公司签订《房地产咨询服务协议》，由本公司为广州城启集团有限公司所控制的地产项目公司及关联地产项目公司参照房地产上市公司的运作标准提供经营管理类方面的咨询服务，具体咨询服务内容包括但不限于经营管理、制度建设、项目拓展、招标采购、人员编制及薪酬管理方面。广州城启集团有限公司每年向本公司支付咨询服务费人民币叁佰万元整。

#### 七、 股份支付

本公司本期未发生股份支付事项。

#### 八、 或有事项

##### (一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

上报告期内，广州市建筑置业有限公司因房屋拆迁纠纷起诉广州市东晨房地产开发有限公司以及公司控股子公司广州市旭城实业发展有限公司。要求广州市东晨房地产开发有限公司以及公司控股子公司广州市旭城实业发展有限公司支付其拆迁工程款项 2474.98 万元人民币。截止报告期末，该案件已经作出一审判决，法院驳回广州市建筑置业有限公司的全部诉讼请求，目前该案正处于发回重审阶段。因该诉讼事项发生于本公司收购

旭城公司股权之前，按照公司与当时转让各关联方签订的股权转让协议约定，收购价格以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信评报字（2011）第 A0235 号评估报告账面值为准，如出现额外的债权债务及或有事项的由原转让关联方负责承担，给公司造成损失的，由原转让关联方负责赔偿。因此，该诉讼事项预计不会对公司造成重大影响。

**(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

本公司除对子公司担保外无对其他单位提供债务担保，对子公司担保见附注六（五）5。

**(三) 其他或有负债**

本公司无需要披露的其他或有事项。

**九、 承诺事项**

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

**(一) 重大承诺事项**

**1、 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。**

2012 年 12 月 14 日，本公司全资子公司北京博成房地产开发有限公司与嘉元矿业控股有限公司签订《产权交易合同》，北京博成房地产开发有限公司以 6544 万元的价格获得嘉元矿业控股有限公司所持有的茶陵嘉元矿业有限公司 64% 股权及 963.1 万元债权。北京博成房地产开发有限公司采用一次性付款方式，将转让价款在本合同生效后 150 日内汇入北交所指定的结算账户。截止至审计报告日该款项尚未支付。

**2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同。**

本公司与二十三冶建设集团有限公司（以下简称“二十三冶”）签订《战略协同合作框架协议》。协议约定在同等条件下，本公司优先选择二十三冶作为项目的建设合作单位，通过协商选择工程总承包或施工总承包的方式对本公司及本公司下属子公司所拥有的矿产项目进行项目合作，有效期自 2012 年 12 月至 2017 年 12 月。

**3、 本公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的租赁合同。**

**4、 本公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的并购协议。**

**5、 本公司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**

**(1) 银行贷款抵押资产情况**

a. 本公司向广州农村商业银行股份有限公司白云支行借款人民币 4,500.00 万元，借

款余额 4,500.00 万元。抵押物清单如下：寺右新马路南一街六巷 4 号地下平台层商场之三（评估价值 21.96 万元）、寺右新马路南二街六巷 8 号首层地 12 商铺（评估价值 22.03 万元）、越秀区东湖西路 50 号首层地 07（评估价值 26.59 万元）、大沙头二马路 32 号 102 房（评估价值 66.53 万元）、大沙头二马路 32 号 302 房（评估价值 96.39 万元）、大沙头二马路 32 号 803 房（评估价值 44.60 万元）、大沙头二马路 32 号 807 房（评估价值 72.37 万元）、大沙头二马路 42 号 203 房（评估价值 51.28 万元）、大沙头二马路 42 号 204 房（评估价值 44.64 万元）、大沙头二马路 42 号 301 房（评估价值 101.72 万元）、大沙头二马路 42 号 303 房（评估价值 49.26 万元）、大沙头二马路 42 号 304 房（评估价值 54.53 万元）、大沙头二马路 42 号 802 房（评估价值 76.18 万元）、大沙头二马路 42 号 805 房（评估价值 67.54 万元）、大沙头二马路 42 号 504 房（评估价值 89.06 万元）、大沙头二马路 42 号 704 房（评估价值 66.40 万元）、大沙头二马路 42 号地 04 房（评估价值 48.29 万元）、大沙头二马路 42 号 105 房（评估价值 67.82 万元）、大沙头二马路 32-1 号 104 房（评估价值 81.45 万元）、大沙头二马路 36 号地 03 房（评估价值 75.13 万元）、大沙头二马路 36 号 102 房（评估价值 61.48 万元）、东湖西路 66 号 303 房（评估价值 63.76 万元）、东湖西路 66 号 701 房（评估价值 73.39 万元）、广州大道中路 129-133 号 101（评估价值 4,183.60 万元）、广州大道中路 129-133 号 401（评估价值 2,512.60 万元）、寺右新马路 111 号三十楼（评估价值 3,377.18 万元）。

b. 本公司向九江银行股份有限公司广州分行借款人民币 5,000.00 万元，期末余额 5,000.00 万元。抵押物清单如下：北京朝阳区雅成二里 18 号楼 1 单元 2103、2105、2301 房（评估价值 2,996.18 万元）、北京朝阳区雅成二里 20 号楼 121（评估价值 546.96 万元）、北京朝阳区雅成三里 30 号楼 2080、2081、2082、2083、2084、2085、2086、2087、2088、2089、2092、2093、2102、2112、2113、2142、2153、2155、2156、2160 共 20 个车位（评估价值 660.00 万元）、北京朝阳区雅成三里 2 号楼 108、109（评估价值 1,650.57 万元）、北京朝阳区雅成三里 19 号楼 01 层 01、02、08（评估价值 979.49 万元）、北京朝阳区雅成三里 18 号楼 01 层 15、16、17（评估价值 1,606.25 万元）。

c. 本公司向广东南粤银行股份有限公司（广州汇协东华益丰项目投资管理中心（有限合伙）委托贷款）借款人民币 4,665.00 万元，期末余额 45,068,178.39 元。抵押物清单如下：土地使用权（江国用（2010）第 114938 号），抵押面积 7,942 平方米，坐落地址江海花园以南，五邑路以北地段（评估价值 4,848.56 万元）。土地使用权（江国用（2009）第 111363 号），抵押面积 9,934 平方米，坐落地址江门江海花园麻园路以南地段（评估价值 5,380.07 万元）。

d. 本公司向中国建设银行股份有限公司广州铁路支行借款人民币 9,000.00 万元，期



末余额 9,000.00 万元。抵押物清单如下：土地使用权（穗府国用(2009)第 1100093 号），抵押面积 6,476 平方米，坐落地址海珠区江南大道中 99 号广州益丰搪瓷厂地段土地（评估价值 37,464.00 万元）。

e. 本公司向南昌银行广州分行（广州汇协东华益丰项目投资管理中心（有限合伙）委托贷款）借款人民币 5,340.00 万元，期末余额 49,766,600.14 元。抵押物清单如下：土地使用权（穗府国用(2009)第 01000017 号），抵押面积 5,057.55 平方米，坐落地址东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地（评估价值 25,172.00 万元），并将持有的江门市东华房地产开发有限公司 100% 股权质押。

f. 广东省富银建筑工程有限公司向平安银行广州分行借款 2,800.00 万元，借款余额 2,800.00 万元，抵押物清单如下：大沙头二马路 40 号首层地 01 房（评估价值 1,138.00 万元）、越秀区寺右新马路 111-115 号 1017 房（评估价值 159.00 万元）、越秀区寺右新马路 111-115 号 1021 房（评估价值 159.00 万元）、越秀区淘金北路 71 号 308 房（评估价值 284.90 万元）、南洲路北丽华街 54、60、68、75 号二楼（评估价值 3,924.00 万元）。

g. 广东省富银建筑工程有限公司向南昌银行广州分行借款 2,000.00 万元，借款余额 2,000.00 万元，抵押物清单如下：土地使用权（陕国用（2012）第 015 号），抵押面积 45,398 平方米，坐落地址三门峡陕县陕州路中段南侧土地（评估价值 5,016.00 万元）。

h. 广东省富银建筑工程有限公司向平安银行财富广场支行借款 2,500.00 万元，借款余额 2,500.00 万元，抵押物清单如下：江门市江海区江海花园 1 号（粤房地权证江门字第 0111022704 号）全部（评估价值 4,708.63 万元）。

i. 广东省富银建筑工程有限公司向九江银行柴桑支行借款 2,000.00 万元，借款余额 2,000.00 万元，并开具由九江银行柴桑支行承兑的银行承兑汇票 14,000.00 万元，票面分别为 1,000.00 万元、6,900.00 万元、6,100.00 万元，抵押物清单如下：土地使用权（江国用 2010 第 118186 号），抵押面积 10,931.30 平方米，坐落地址江门市江海区东海路侧东海花园地段（评估价值 5,292.58 万元）；土地使用权（江国用 2007 第 107750 号），抵押面积 16,419.00 平方米，坐落地址兴南小区 D 地块（评估价值 9,849.56 万元）。并以 7,500.00 万元作为银行承兑汇票保证金。

j. 广州保税区东华实业发展有限公司向南昌银行广州分行借款 2,600.00 万元，借款余额 2,600.00 万元，抵押物清单如下：海珠区江南大道南 881、889 号二楼（评估价值 4,040.11 万元）、越秀区广州大道中路 129-133 号 B101（评估价值 542.45 万元）。

k. 广州保税区东华实业发展有限公司向广州农村商业银行白云支行借款 1,500.00 万元，借款余额 1,500.00 万元，抵押物清单如下：土地使用权（江国用（2010）第 118186 号），抵押面积 10,033.30 平方米，坐落地址江门市江海区东海路侧东海花园地段（评

估价值 2,789.26 万元)。

l.广州保税区东华实业发展有限公司向广州农村商业银行白云支行借款 1,400.00 万元，借款余额 1,400.00 万元，抵押物清单如下：越秀区东风东路 836 号三座 1801 房、1802 房、1803 房、1804 房、1805 房、1806 房（评估价值 708.12 万元）、越秀区东风东路 836 号四座 1801 房、1802 房、1803 房、1804 房、1805 房（评估价值 609.39 万元）、荔湾区南岸路 63 号 1902、1903-1905（评估价值 858.56 万元）。

m.广州保税区东华实业发展有限公司向平安银行广州分行借款 2,500.00 万元，借款余额 2,500.00 万元，以定期保证金存款 2,516.00 万元质押。

n.信宜市东信贸易服务有限公司向广州农村商业银行白云支行借款 1,800.00 万元，借款余额 1,800.00 万元，以定期存单 2,000.00 万元作为质押保证担保。

o.三门峡东华房地产开发公司向三门峡银行借款 2,600.00 万元，借款余额 2,600.00 万元，抵押物清单如下：陕县陕州大道天鹅湾社区 2010-029 号地块（评估价值 6,380.31 万元），产权证编号为“陕国用（2010）第 029 号”。

p.三门峡东华房地产开发公司向陕县农村信用合作联社借款 1,800.00 万元，借款余额 1,800.00 万元，抵押物清单如下：陕县陕州大道天鹅湾社区 32#35#-40#房产在建工程别墅（评估价值 2,902.66 万元）。

q.江门市东华房地产开发公司向江门融和农村商业银行礼乐支行借款 3,150.00 万元，借款余额 3,150.00 万元，抵押物清单如下：江门天鹅湾庄园苑 35-42 号别墅（评估价值 1,738.18 万元）、江门天鹅湾庄园苑 5-、7-在建工程别墅（评估价值 4,709.94 万元）。

## (2)发债抵押资产情况

本公司于 2009 年 9 月 18 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2009]900 号文核准发行不超过人民币 3 亿元公司债券，本公司提供以下资产作为本次发债抵押物：  
土地使用权：江海区麻三沙冲围（银泉花园侧）西南地块 15,232.00 平方米(江国用（2009）第 119835 号），评估价值 4,172.46 万元。

房地产：北京市朝阳区雅成二里 1 号地下车位 363 个，评估价值 8,605.5 万元；北京市朝阳区雅成二里 20 号楼、雅成三里 5 号楼多处房产，评估价值 19,418.20 万元；广州市广州市寺右新马路 111-115 号、五羊新城广场办公楼、寺右新马路 129-133 号 2 层、3 层、5 层、荔湾区南岸路 63 号等处房地产，评估价值 23,009.03 万元；江门市江海花园、兴南小区、新南里、南苑商城等多处房产、车位、商铺，评估价值 6,477.30 万元。

其中，与关联方相关的重大承诺事项明细详见本附注七（五）。

**(二) 前期承诺履行情况**

本公司无需要披露的前期承诺事项。

**十一、资产负债表日后事项**

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

**(一) 重要的资产负债表日后事项说明**

2013 年 3 月 25 日董事会决议通过了《关于转让公司控股子公司北京博成房地产有限公司股权及收购关联方茶陵县明大矿业投资有限责任公司 65% 股权的关联交易议案》，本公司拟将所持有的北京博成房地产有限公司 100% 的股权转让给本公司控股股东广州粤泰集团有限公司（以下简称“粤泰集团”）；北京博成房地产有限公司（以下简称“北京博成”）将湖南嘉元矿业有限公司（以下简称“嘉元矿业”）64% 的股权（嘉元矿业由本公司以北京博成名义参与公开竞拍所得，股权转让款由本公司支出，该转让款尚未支付完毕，嘉元矿业股权尚未过户到北京博成）无增值过户予本公司；同时向粤泰集团的全资控股子公司广州粤城泰矿业投资有限公司收购其所持有的茶陵县明大矿业投资有限责任公司 65% 的股权。本公司控股股东粤泰集团及关联方广州粤城泰矿业投资有限公司向本公司承诺：（1）保证本次转让完成后至本公司“09 公司债”到期偿还之日前，北京博成成为本公司“09 公司债”提供抵押担保的抵押资产，在本公司更换抵押物前继续作为本公司“09 公司债”的抵押担保物；（2）保证自 2014 年起的未来三年内，明大矿业每年的净资产收益率不低于 15%，如当年低于 15% 的，差额部分将由粤泰集团以现金方式予以补足；（3）粤泰集团及其下属的除东华实业外的其他控制企业今后不在与东华实业从事矿业的同一区域内进行与东华实业相竞争的同类业务。

2013 年 3 月 25 日董事会决议通过了《关于与大股东共同出资设立矿产子公司的关联交易议案》，本公司与控股股东粤泰集团共同出资成立矿产子公司，专门负责公司矿产业务的开展。该公司拟注册资本为人民币 3000 万元，其中本公司出资人民币 2700 万元，持股比例 90%，粤泰集团出资人民币 300 万元，持股比例 10%。公司法定代表人为杨树坪先生，名称暂定为广州粤东铈矿业有限公司，公司名称及经营范围以工商局最后核定的为准。

**(二) 资产负债表日后利润分配情况说明**

根据 2013 年 3 月 25 日董事会决议，2012 年度利润分配预案为：每 10 股派发现金红利人民币 0.5 元（含税）。

**(三) 其他资产负债表日后事项说明：**

本公司无需要披露的日后事项。

## 十二、其他重要事项说明

### (一) 非货币性资产交换

本公司无需要披露的非货币资产交换事项。

### (二) 债务重组

本公司无需要披露的债务重组事项。

### (三) 企业合并

本公司无需要披露的企业合并事项。

### (四) 租赁

经营租赁租出

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
投资性房地产	133,528,283.61	145,896,180.60

### (五) 期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

本公司无需要披露的期末发行在外的、可转换为股份的金融工具。

### (六) 以公允价值计量的资产和负债

本公司无需要披露的以公允价值计量的资产和负债。

### (七) 外币金融资产和外币金融负债

本公司无需要披露的外币金融资产和外币金融负债。

### (八) 年金计划主要内容及重大变化

本公司无需要披露的年金计划。

### (九) 终止经营

本公司无需要披露的终止经营事项。

### (十) 分部报告

本公司无需要披露的分部报告。

### (十一) 其他需要披露的重要事项

截至 2012 年 12 月 31 日止，本公司第一大股东广州粤泰集团有限公司将其持有的 40,000,000 股无限售流通股质押给中信华南（集团）有限公司，37,000,000 股无限售流通股质押给兴业国际信托有限公司，40,000,000 股无限售流通股质押给重庆国际信托有限公司，26,670,000 股无限售流通股质押给山东省国际信托有限公司，合计共质押 143,670,000 股无限售流通股。

本公司于 2012 年 10 月 24 日召开的第七届董事会第八次会议审议，本公司于 2012 年 10 月 24 日与本公司控股股东广州粤泰集团有限公司（以下简称“粤泰集团”）在广州市签订《股权收购意向书》。本次拟收购的资产为粤泰集团所控制的位于柬埔寨的鑫源矿业有限公司的控股权。该意向书的签订仅作为双方开展有关股权收购前期尽职调查工作的依据。

本公司于 2012 年 12 月 11 日召开的第七届董事会第十二次会议决议，通过了《关于申请委托借款不超过人民币 1.8 亿元的议案》，本公司拟向广东省商业企业集团公司申请借款不超过人民币 1.8 亿元，委托上海浦东发展银行股份有限公司东风支行发放该笔贷款，期限不超过 1 年，借款年利率不超过 16%。本公司以广州市越秀区寺右新马路以南土地 5446 平方米的土地使用权作为贷款抵押，本公司已于 2013 年 1 月 24 日收到该笔贷款。

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

#### (一) 应收账款

##### 1、 应收账款账龄分析

账 龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,298,567.00	100.00	74,766.95	3.25	787,221.00	100.00	3,237.15	0.41
1-2 年 (含 2 年)								
2-3 年 (含 3 年)								
3 年以上								
合 计	2,298,567.00	100.00	74,766.95	3.25	787,221.00	100.00	3,237.15	0.41

## 2、 应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	1,495,339.00	65.06	74,766.95	5.00	64,743.00	8.22	3,237.15	5.00
组合 2	803,228.00	34.94			722,478.00	91.78		
组合小计	2,298,567.00	100.00	74,766.95	3.25	787,221.00	100.00	3,237.15	0.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	2,298,567.00	100.00	74,766.95	3.25	787,221.00	100.00	3,237.15	0.41

### 组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,495,339.00	5.00	74,766.95	64,743.00	5.00	3,237.15
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上						
合 计	1,495,339.00	5.00	74,766.95	64,743.00	5.00	3,237.15

3、 本期无转回或收回应收账款情况。

4、 本报告期无实际核销的应收账款。

5、 期末数中应收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款情况

单位名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
广州粤泰集团有限公司	543,228.00		719,478.00	
合 计	543,228.00		719,478.00	

## 6、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
广东信龙物业发展有限公司	非关联方	556,875.00	1 年以内	24.23
广州粤泰集团有限公司	母公司	543,228.00	1 年以内	23.63
个人购房者	非关联方	346,810.00	1 年以内	15.09
个人购房者	非关联方	300,000.00	1 年以内	13.05
北京粤城泰矿业投资有限公司	受同一控制	260,000.00	1 年以内	11.31
合 计		2,006,913.00		87.31

## 7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
广州粤泰集团有限公司	母公司	543,228.00	23.63
北京粤城泰矿业投资有限公司	受同一控制	260,000.00	11.31
合 计		803,228.00	34.94

8、 本报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

9、 本报告期内未全部终止确认的被转移的应收账款。

10、 本报告期内不存在以应收款项为标的进行证券化的情况。

## (二) 其他应收款

### 1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	97,894,396.14	14.64	104,700.60	0.11	352,114,556.82	55.70	91,373.26	0.03
1-2 年 (含 2 年)	352,087,253.06	52.65	115,698.73	0.03	275,805,895.47	43.63	700.00	0.00
2-3 年 (含 3 年)	214,618,103.87	32.09	200.00	0.00	16,000.00	0.00	1,600.00	10.00
3 年以上	4,114,548.33	0.62	3,291,671.59	80.00	4,254,550.33	0.67	3,312,672.18	77.86
合 计	668,714,301.40	100.00	3,512,270.92	0.48	632,191,002.62	100.00	3,406,345.44	0.54

**2、 其他应收款按种类披露：**

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	4,230,366.70	0.63	449,764.38	10.63	2,257,660.32	0.36	343,838.90	15.23
组合 2	661,421,428.16	98.91			626,870,835.76	99.16		-
组合小计	665,651,794.86	99.54	449,764.38	0.07	629,128,496.08	99.52	343,838.90	0.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,062,506.54	0.46	3,062,506.54	100.00	3,062,506.54	0.48	3,062,506.54	100.00
合 计	668,714,301.40	100.00	3,512,270.92	0.53	632,191,002.62	100.00	3,406,345.44	0.54

组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,094,012.14	5.00	104,700.60	1,311,836.76	5.00	65,591.84
1—2 年	1,284,533.00	7.00	89,917.31	10,000.00	7.00	700.00
2—3 年	2,000.00	10.00	200.00	16,000.00	10.00	1,600.00
3 年以上	849,821.56	30.00	254,946.47	919,823.56	30.00	275,947.06
合 计	4,230,366.70		449,764.38	2,257,660.32		343,838.90

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无法收回的银行存款	25,781.42	25,781.42	100.00	无法收回
东城财务有限公司	3,036,725.12	3,036,725.12	100.00	账龄较长
合 计	3,062,506.54	3,062,506.54		

- 3、 本期无转回或收回其他应收款的情况。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款。
- 5、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。



#### 6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
广州旭城实业发展有限公司	子公司	257,166,509.00	2 年以内	38.46	往来款
北京东华虹湾房地产开发有限公司	子公司	191,682,258.34	3 年以内	28.66	往来款
西安东华置业有限公司	子公司	106,040,000.00	2 年以内	15.86	往来款
三门峡东华房地产开发有限公司	子公司	90,305,845.53	3 年以内	13.50	往来款
信宜市信誉建筑工程有限公司	子公司	8,060,275.00	3 年以内	1.21	往来款
合 计		653,254,887.87		97.69	

#### 7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
广州旭城实业发展有限公司	子公司	257,166,509.00	38.46
北京东华虹湾房地产开发有限公司	子公司	191,682,258.34	28.66
西安东华置业有限公司	子公司	106,040,000.00	15.86
三门峡东华房地产开发有限公司	子公司	90,305,845.53	13.50
信宜市信誉建筑工程有限公司	子公司	8,060,275.00	1.21
广东新豪斯建筑设计有限公司	子公司	7,578,038.64	1.13
广州住友房地产开发有限公司	子公司	463,905.45	0.07
合 计		661,296,831.96	98.89

- 8、 本报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。
- 9、 本报告期内无未全部终止确认的被转移的其他应收款。
- 10、 本报告期内不存在以其他应收款为标的进行证券化的情况。

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
合营企业：												
联营企业：												
广州市东山投资公司	成本法	23,800,000.00	23,800,000.00		47.60	23,800,000.00	47.60	47.60		23,800,000.00		
权益法小计												
子公司：												
广州保税区东华实业发展有限公司	成本法	5,400,000.00	5,400,000.00			5,400,000.00	90.00	90.00				
广州住友房地产开发有限公司	成本法	2,887,298.97	2,887,298.97			2,887,298.97	90.00	90.00				
北京博成房地产有限公司	成本法	101,144,264.06	101,144,264.06			101,144,264.06	100.00	100.00				
江门市东华房地产开发有限公司	成本法	99,190,500.51	99,190,500.51			99,190,500.51	100.00	100.00				
三门峡东华房地产开发有限公司	成本法	49,006,638.06	49,006,638.06			49,006,638.06	100.00	100.00				
信宜市信誉建筑工程公司	成本法	730,000.00	730,000.00			730,000.00	100.00	100.00				
广东省富银建筑工程有限公司	成本法	103,272,506.34	103,272,506.34			103,272,506.34	100.00	100.00				
沈阳东华弘玺房地产有限公司	成本法	94,000,000.00	94,000,000.00			94,000,000.00	94.00	94.00				
北京城启天鹅湾物业服务有限公司	成本法	650,441.00	650,441.00			650,441.00	93.33	93.33				
北京博成房地产经纪有限公司	成本法	5,334,174.68	5,334,174.68			5,334,174.68	10.00	100.00	间接持股			
北京东华虹湾房地产开发有限公司	成本法	206,166,371.63	206,166,371.63			206,166,371.63	70.00	70.00				
北京天工苑装饰工程有限公司	成本法	10,793,098.57	10,793,098.57			10,793,098.57	90.00	100.00	间接持股			

广州东华实业股份有限公司  
2012 年度  
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京天鹅湾休闲俱乐部有限公司	成本法						90.91	99.39	间接持股			
信宜市东信贸易服务有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00	100.00				
西安东华置业有限公司	成本法	74,800,000.00	38,130,000.00	36,670,000.00		74,800,000.00	85.00	85.00				
广州旭城实业发展有限公司	成本法	7,740,848.22	7,740,848.22			7,740,848.22	100.00	100.00				
广东新豪斯建筑设计有限公司	成本法						100.00	100.00				
其他被投资单位												
陕西高鑫项目投资有限公司	成本法	13,200,000.00	13,200,000.00			13,200,000.00	100.00	0.00		1,569,844.57		
成本法小计		784,316,142.04	747,646,142.04	36,670,000.00		784,316,142.04				1,569,844.57		
合计		808,116,142.04	771,446,142.04	36,670,000.00		808,116,142.04				25,369,844.57		

2、 本期不存在明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。

**(四) 营业收入和营业成本**

**1、 营业收入、营业成本**

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	38,536,787.15	20,965,949.96
其他业务收入	802,249.11	839,297.57
营业成本	14,330,668.93	7,297,979.74

**2、 主营业务（分行业）**

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	38,536,787.15	14,278,572.21	20,965,949.96	7,262,804.74
合 计	38,536,787.15	14,278,572.21	20,965,949.96	7,262,804.74

**3、 主营业务（分产品）**

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	26,971,211.00	9,602,721.32	9,440,188.00	2,423,716.52
(2) 房地产租赁	11,565,576.15	4,675,850.89	11,525,761.96	4,839,088.22
合 计	38,536,787.15	14,278,572.21	20,965,949.96	7,262,804.74

**4、 主营业务（分地区）**

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	38,536,787.15	14,278,572.21	20,965,949.96	7,262,804.74
合 计	38,536,787.15	14,278,572.21	20,965,949.96	7,262,804.74

**5、 公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
个人购房者	2,150,440.00	5.58
个人购房者	1,632,625.00	4.24
个人购房者	1,297,565.00	3.37
广州粤泰集团有限公司	1,097,956.00	2.85
广州市荣庆房地产代理有限公司	1,037,970.00	2.69
合 计	7,216,556.00	18.73

(五) 投资收益

1、 投资收益明细

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	120,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		14,000,000.00
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		
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		15,684.93
其他		
合 计	120,000,000.00	14,015, 684.93

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

按成本法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5% 以上，或不到 5% 但占投资收益金额前五名的情况如下：

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
北京博成房地产有限公司	115,000,000.00		本年度分红
北京博成房地产经纪有限公司	5,000,000.00		本年度分红

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	102,039,679.15	-19,171,742.79
加：资产减值准备	177,455.28	3,695,872.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,992,799.84	6,047,333.94
无形资产摊销	27,558.00	16,075.50
长期待摊费用摊销	8,750.04	8,750.04
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）		-19,017.30
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	41,514,026.09	40,555,079.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-120,000,000.00	-14,015,684.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,269,856.41	-7,761,462.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-88,757,763.00	-96,944,734.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-95,333,704.66	-307,738,704.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	172,189,203.87	292,095,806.02
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	7,588,148.20	-103,232,427.81
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	16,744,790.92	7,251,068.10
减：现金的期初余额	7,251,068.10	95,030,661.39
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	9,493,722.82	-87,779,593.29

(七) 本期不存在反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况。

#### 十四、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

##### (一) 当期非经常性损益明细表

项 目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-118,124.81	
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		
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		

项 目	本期金额	说明
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,257,372.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,476,742.93	
所得税影响额	-367,233.03	
少数股东权益影响额（税后）	-36,585.74	
合 计	9,212,172.19	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.29%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.29%	0.07	0.07

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	208,601,860.70	66,765,290.69	212.44%	收到银行借款资金增加
应收账款	34,272,522.72	57,097,030.92	-39.97%	应收房款及应收工程款资金回笼
其他应收款	434,838,332.15	331,131,272.51	31.32%	支付西安项目城改保证金
长期待摊费用	3,739,456.30	1,780,749.58	109.99%	临时设施增加
递延所得税资产	67,404,155.94	50,175,444.78	34.34%	确认可弥补亏损金额增加
短期借款	330,000,000.00	165,000,000.00	100.00%	一年内银行借款增加
应付票据	140,000,000.00	28,000,000.00	400.00%	应付银行票据增加
应付利息	944,807.22	678,335.10	39.28%	计提应付银行利息增加
一年内到期的非流动负债	45,068,178.39	130,618,100.00	-65.50%	偿还到期银行借款
长期借款	171,266,600.14			一年以上银行借款增加
营业收入	535,235,456.08	777,623,162.93	-31.17%	同比达到确认条件的销售收入减少
营业成本	333,631,612.28	531,588,274.46	-37.24%	因收入结转减少，相应成本减少
营业税金及附加	53,916,016.63	65,243,903.78	-17.36%	因收入结转减少，相应税金减少

广州东华实业股份有限公司  
2012 年度  
财务报表附注

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
销售费用	7,034,754.29	16,055,025.51	-56.18%	本期销售广告费及销售佣金减少
管理费用	75,241,748.83	102,995,925.88	-26.95%	管理人员工资减少
资产减值损失	2,040,201.61	4,255,917.50	-52.06%	上期计提长期投资减值准备
投资收益		26,438,662.99	-100.00%	上年同期转让子公司股权产生收益
营业外收入	2,187,288.84	970,952.03	125.27%	本期核销无需支付的款项
营业外支出	1,048,040.81	28,067,874.71	-96.27%	上期确认大额迟交楼违约金

### 十五、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2013 年 3 月 25 日批准报出。

广州东华实业股份有限公司  
(加盖公章)  
二〇一三年三月二十五日