

**广东榕泰实业股份有限公司
第五届董事会第十四次会议决议公告暨召开
2012 年第一次临时股东大会的通知**

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

广东榕泰实业股份有限公司董事会于 2012 年 2 月 18 日以传真方式向全体董事发出了召开第五届董事会第十四次会议的通知。会议于 2012 年 2 月 28 日以传真方式召开,本次会议应到董事 7 人,实到董事 7 人,全体监事及高管人员列席会议。符合《公司法》、《公司章程》规定。会议由董事长杨启昭先生主持,会议审议通过如下决议:

一、审议通过《关于召开 2012 年度第一次临时股东大会的议案》。

公司委托的具有证券从业资格的广东正中珠江会计师事务所有限公司已于 2012 年 2 月 27 日完成对揭阳中泰发展有限公司 2011 年度财务报表的审计,并出具广会所审字[2012]第 12000940020 号《审计报告》(详见上海证券交易所网站 [HTTP://WWW.SSE.COM.CN](http://www.sse.com.cn)),根据审计,揭阳中泰发展有限公司 2011 年 12 月 31 日的主要资产经营数据如下:

单位: 元

项 目	2011 年 12 月 31 日
资产总额	622,520,124.47
负债总额	458,038,588.42
净资产	164,481,536.05
主营业务收入	170,611,127.00
利润总额	22,141,653.53
净利润	16,553,990.52

鉴于此,公司董事会提议召开 2012 年度第一次临时股东大会,审议《关于公司出售揭阳中泰发展有限公司 45% 股权及相关权益的议案》

(该议案已经公司第五届董事会第十三次会议审议通过, 详见上海证券交易所网站HTTP://WWW.SSE.COM.CN)。

表决结果: 同意 7 票, 反对 0 票, 弃权 0 票。

一)、本次股东大会召开的基本情况

1、本次股东大会的召开时间

(1) 现场会议召开时间为: 3 月 20 日 (星期二) 下午 13: 30

(2) 网络投票时间: 2012 年 3 月 20 日上午 9: 30—11: 30, 下午 13: 00—15: 00

2、会议召开方式: 本次股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式。公司将通过上海证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台, 公司股东可以在上述网络投票时间内通过上海证券交易所的交易系统或互联网投票系统行使表决权。同一股份只能选择现场投票、网络投票或符合规定的其他投票方式中的一种表决方式。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

3、股权登记日: 2012 年 3 月 13 日

4、现场会议召开地点: 公司会议室

5、会议召集人: 公司董事会

二)、本次股东大会出席对象

1、本次股东大会的股权登记日为 2012 年 3 月 13 日。在股权登记日登记在册的股东均有权参加本次股东大会并行使表决权; 不能亲自出席现场会议的股东可授权他人代为出席 (被授权人不必为本公司股东)。因涉及关联事项, 关联股东广东榕泰高级瓷具有限公司、揭阳市兴盛化工原料有限公司需回避表决。

2、公司董事、监事和高级管理人员。

3、公司聘请的见证律师及董事会邀请的其他嘉宾。

三)、提示性公告

公司将于 2012 年 3 月 5 日刊登本次股东大会召开的提示性公告, 提醒公司股东及时参加本次股东大会并行使表决权。

四)、本次股东大会审议的议案: 审议《关于公司出售揭阳中泰

发展有限公司 45%股权及相关权益的议案》。

五)、本次股东大会现场会议的登记方法

1、登记手续:

a) 法人股东凭单位证明、法定代表人授权委托书、股权证明及委托人身份证办理登记手续;

b) 自然人股东须持本人身份证、证券帐户卡; 授权委托代理人持身份证、授权委托书、委托人证券帐户卡办理登记手续。异地股东可采用信函或传真的方式登记。

2、登记地点及授权委托书送达地点: 广东榕泰实业股份有限公司董事会办公室

地址: 广东省揭阳市榕城区新兴东二路 1 号 邮编: 522000

3、现场会议登记时间: 2012 年 3 月 19 日 上午 9: 00-11: 30
下午 13: 00-15: 00。

4、其他注意事项:

(1) 本次股东大会的现场会议会期为半天, 出席现场会议的股东食宿、交通费用自理。

(2) 联系电话: 0663-8676616 传真: 0663-8676899。

(3) 会议联系人: 徐罗旭 谢少勤。

七)、网络投票程序

1、本次股东大会网络投票的时间为 2011 年 3 月 20 日上午 9: 30—11: 30, 下午 13: 00-15: 00, 投票程序比照上海证券交易所新股申购业务操作。

2、投票代码: “738589”; 投票简称: “榕泰投票”。

3、股东投票的具体程序为:

1) 买卖方向为买入。

2) 申报价格 1 元代表本议案。

3) 在“申报股数”项下填报表决意见, 1 股代表同意, 2 股代表反对, 3 股代表弃权。

4) 对同一表决事项的投票只能申报一次, 不能撤单, 多次申报的, 以第一次申报为准。

4、投票举例：

1) 股权登记日持有“广东榕泰”股票的股东，对议案投同意票，则申报如下：

投资代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738589	买入	1元	1股

2) 对议案投反对票，则申报如下：

投资代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738589	买入	1元	2股

3) 对议案投弃权票，则申报如下：

投资代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738589	买入	1元	3股

八)、投票结果统计原则：

1、统计表决结果时，对单项议案的表决申报优先于对包含该议案的议案组的表决申报，对议案组的表决申报优先于对全部议案的表决申报。

2、股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算，对于该股东未表决或不符合本细则要求的投票申报的议案，按照弃权计算。

九)、备查文件

1、公司第五届董事会第十三次及十四次会议资料。

特此公告

广东榕泰实业股份有限公司董事会

二〇一二年二月二十九日

附件：

授权委托书

兹全权委托 女士/先生代表本人（单位）出席广东榕泰实业股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会，并代表本人（单位）行使表决权。

股东帐号：

持股数：

委托人（签名）：

受托人（签名）：

委托人身份证号：

受托人身份证号：

委托日期：

注：法人股东须加盖公章，授权委托书剪报及复印件均有效。

目 录

	页次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	3-7
资产负债表	3-4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8-35

审计报告

广会所审字[2012]第 12000940020 号

揭阳中泰发展有限公司：

我们审计了后附的揭阳中泰发展有限公司（以下简称“中泰发展”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表，2011 年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表，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中泰发展管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，中泰发展财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中泰发展 2011 年 12 月 31 日的财务状况和 2011 年度的经营成果以及现金流量。

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国注册会计师：王韶华

中国注册会计师：陈 昭

中国 广州

二〇一二年二月二十七日

资产负债表

编制单位：揭阳中泰发展有限公司

货币单位：人民币元

资 产	附注四	2011.12.31	2010.12.31
流动资产：			
货币资金	1	21,499,470.45	42,764,000.87
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	2	11,817,334.76	1,928,724.04
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3	27,351,285.55	986,058.50
存货	4	560,703,765.20	590,209,488.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		621,371,855.96	635,888,272.31
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			
投资性房地产			
固定资产	5	684,172.65	801,130.38
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	6	464,095.86	22,000.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,148,268.51	823,130.38
资产总计		622,520,124.47	636,711,402.69

法定代表人：杨林静

主管会计工作负责人：周瑜

会计机构负责人：周瑜

资产负债表（续）

编制单位：揭阳中泰发展有限公司

货币单位：人民币元

负债和所有者权益	附注四	2011.12.31	2010.12.31
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付帐款	8	26,924,116.76	41,439,254.03
预收款项	9	84,382,935.00	67,597,567.00
应付职工薪酬	10		
应交税费	11	24,788,133.16	30,090,656.56
应付利息			
应付股利			
其他应付款	12	321,943,403.50	349,656,379.57
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		458,038,588.42	488,783,857.16
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		458,038,588.42	488,783,857.16
所有者权益：			
实收资本	13	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积	14	6,448,153.60	4,792,754.55
未分配利润	15	58,033,382.45	43,134,790.98
外币报表折算差额			
所有者权益合计		164,481,536.05	147,927,545.53
负债和所有者权益总计		622,520,124.47	636,711,402.69

法定代表人：杨林静 主管会计工作负责人：周瑜 会计机构负责人：周瑜

利 润 表

编制单位：揭阳中泰发展有限公司

货币单位：人民币元

项 目	附注四	2011年度	2010年度
一、营业收入	16	170,611,127.00	340,197,628.00
减：营业成本	16	121,334,200.38	251,629,528.54
营业税金及附加	17	17,086,806.45	22,918,089.94
销售费用	18	2,538,309.60	3,775,425.50
管理费用	19	5,797,819.51	2,327,978.05
财务费用	20	-291,074.34	-4,501,528.61
资产减值损失	21	1,768,383.45	88,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）			
投资收益（损失以“-”填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（损失以“-”填列）		22,376,681.95	63,960,134.58
加：营业外收入			
减：营业外支出	22	235,028.42	
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（损失以“-”填列）		22,141,653.53	63,960,134.58
减：所得税费用	23	5,587,663.01	16,032,589.05
四、净利润（损失以“-”填列）		16,553,990.52	47,927,545.53

法定代表人：杨林静

主管会计工作负责人：周瑜

会计机构负责人：周瑜

现金流量表

编制单位：揭阳中泰发展有限公司		货币单位：人民币元	
项 目	附注四	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		187,396,495.00	394,273,949.00
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金	24	32,356,097.60	62,961,519.61
现金流入小计		219,752,592.60	457,235,468.61
购买商品、接受劳务支付的现金		116,232,224.67	168,190,593.12
支付给职工以及为职工支付的现金		1,224,960.98	1,171,102.64
支付的各项税费		28,418,258.12	9,446,021.98
支付的其他与经营活动有关的现金	25	42,249,830.38	72,559,685.16
现金流出小计		188,125,274.15	251,367,402.90
经营活动产生的现金流量净额		31,627,318.45	205,868,065.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			105,123.00
投资所支付的现金		-	
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		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		-	105,123.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-105,123.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金			
发行债券收到的现金		-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	26	102,000,000.00	3,962,325.00
现金流入小计		102,000,000.00	3,962,325.00
偿还债务所支付的现金			200,000,000.00
分配股利或偿付利息所支付的现金			6,907,500.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	27	154,891,848.87	-
现金流出小计		154,891,848.87	206,907,500.00
筹资活动产生的现金流量净额		-52,891,848.87	-202,945,175.00
四、汇率变动对现金的影响			
			-
五、现金及现金等价物净增加额		-21,264,530.42	2,817,767.71
加：期初现金及现金等价物余额		42,764,000.87	39,946,233.16
六、期末现金及现金等价物余额		21,499,470.45	42,764,000.87

法定代表人：杨林静

主管会计工作负责人：周瑜

会计机构负责人：周瑜

所有者权益变动表

编制单位：揭阳中泰发展有限公司

货币单位：人民币元

项目	2011年度					2010年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年审计年末余额	#####	-	#####	#####	147,927,545.53	#####				100,000,000.00
加：会计政策变更	-	-	-		-	-	-	-		-
前期差错更正	-	-	#####	#####	-	-	-	-		-
二、本年年初余额	#####	-	#####	#####	147,927,545.53	#####	-	-	-	100,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	#####	#####	16,553,990.52	-	-	#####	#####	47,927,545.53
（一）净利润	-	-	-	#####	16,553,990.52	-	-	-	#####	47,927,545.53
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	#####	16,553,990.52	-	-	-	#####	47,927,545.53
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本		-	-		-		-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-		-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	#####	#####	-	-	-	#####	#####	-
1.提取盈余公积	-	-	#####	#####	-	-	-	#####	#####	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	#####	-	#####	#####	164,481,536.05	#####	-	#####	#####	147,927,545.53

法定代表人：杨林静

主管会计工作负责人：周瑜

会计机构负责人：周瑜

一、公司基本情况:

历史沿革

揭阳中泰发展有限公司（以下简称“公司”）前身为揭阳中建地产有限公司，系经揭阳市工商行政管理局批准，由广东榕泰实业股份有限公司与广东中建地产有限公司（原名广东中建投资发展有限公司）、广东万信投资有限公司于 2008 年 3 月共同出资组建的有限责任公司，于 2008 年 3 月 4 号取得揭阳市工商行政管理局核发的注册号为 445200000004554 的《企业法人营业执照》。注册资本与实收资本均为人民币 10,000 万元，其中：广东榕泰实业股份有限公司出资人民币 4,500 万元，占注册资本的 45%；广东中建地产有限公司（原名广东中建投资发展有限公司）出资人民币 4,500 万元，占注册资本的 45%；广东万信投资有限公司出资人民币 1,000 万元，占注册资本的 10%。

2011 年 8 月 8 日揭阳市榕泰实业有限公司通过上海联合产权交易所，以竞拍的方式有偿取得广东中建地产有限公司持有的公司 45% 股权。产权交易合同已履行完毕并于 2011 年 12 月 22 日完成工商变更登记手续，变更后公司股东构成为揭阳市榕泰实业有限公司、广东榕泰实业股份有限公司及广东万信投资有限公司，持股比例分别为 45%，45%，10%，公司名称也由揭阳中建地产有限公司变更为揭阳中泰发展有限公司。公司主要以房地产开经营为主业，资质等级为三级。

公司经营范围

房地产开发，物业管理。（以上项目凭资格证书经营）

公司住所

广东省揭阳市东山区淡浦路以西临江北路以北榕江新城 S3 区 09 号铺

公司法定代表人

杨林静。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

财务报表的编制基础

公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

遵循企业会计准则的声明

本公司承诺编制的报告期财务报表符合《企业会计准则》及其相关规定的要求，真实、完整地反映了本公司报告期间的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

会计期间

采用公历年度，自公历每年1月1日至12月31日止。

记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

- 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当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。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

- 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

企业合并成本的确定：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或

承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值，企业合并中发生的各项直接相关费用计入当期损益。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业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，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

合并财务报表的编制方法

公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，并对前期比较财务报表按上述原则进行调整。

现金及现金等价物

公司根据《企业会计准则——现金流量表》的规定，对持有时间短（一般不超过 3 个月）、流动性强、可随时变现、价值变动风险很小的短期投资，确认为现金等价物。

金融工具

—金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包

括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

—金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时,按照公允价值计量;对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用,但下列情况除外:(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本计量;(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

公司采用实际利率法,按摊余成本对金融负债进行后续计量,但下列情况除外:(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值计量,且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用;(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量;(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

—金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,继续确认所转移的金融资产,并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:(1)放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产;(2)未放弃对该金融资产控制的,按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:(1)所转移金融资产的账面价值;(2)因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:(1)终止确认部分的账面价值;(2)终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值

变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

—主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

—金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试/单独进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

应收款项

— 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：	公司将单个法人主体欠款余额超过人民币 1000 万元（含 1000 万元）的应收款项划分为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备

— 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合名称	确定依据
账龄组合	以账龄作为类似信用风险特征划分

无信用风险组合	按回收是否不存在风险划分组合
合并范围内关联方组合	以是否为合并范围内的应收款项划分
按组合计提坏账准备的计提方法	
<u>组合名称</u>	<u>计提方法</u>
账龄组合	账龄分析法
无信用风险组合	不计提
合并范围内关联方组合	不计提

——组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-4年	50	50
4-5年	50	50
5年以上	100	100

- 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：	有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法：	对有客观证据表明其已发生减值的单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备

- 对应收票据和预付款项，公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提减值准备。

- 应收款项计提坏账准备后，有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的坏账准备应当予以转回，计入当期损益。

存货

—存货的分类：存货分为原材料、开发产品、开发成本等大类。开发成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

—存货的核算：购入原材料等按实际成本入账，发出时的成本采用加权平均法核算；开发产品入库时按实际开发成本核算，发出采用加权平均法核算；低值易耗品采用一次性摊销法核算。

—存货的盘存制度：采用永续盘存制。存货定期盘点，盘点结果如果与账面记录不符，于期末前查明原因，并根据企业的管理权限，经董事会或股东大会批准后，在期末结账前处理完毕。

—存货跌价准备的确认和计提：按照单个存货项目以可变现净值低于账面成本差额计提存货跌价准备。产成品和用于出售的材料等直接用于出售的，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；公司于每年中期期末及年度终了按存货成本与可变现净值孰低法计价，对预计损失采用备抵法核算，提取存货跌价准备并计入当期损益。

长期股权投资

—长期股权投资的分类

公司的长期股权投资包括对子公司的投资。

—长期股权投资的计价：

——企业合并形成长期股权投资

——与同一控制下的企业合并，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投资成本，为企业合并发生的直接相关费用计入当期损益；

——与非同一控制下的企业合并，合并成本为公司在购买日为取得对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，企业合并中发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，公司将其计入投资成本。

——以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

——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投资成本。

——投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

——通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的长期股权投资，其投资成本以该项投资的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本。

——通过债务重组取得的长期股权投资，债权人将享有股份的公允价值确认为对债务人的投资。

—长期股权投资的后续计量及收益确认方法：

——公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和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。被投资

单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益；

——公司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。长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

—长期股权投资减值准备：

在报告期末，对长期股权投资逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面成本，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复，则将可收回金额低于长期股权投资账面成本的差额作为长期股权投资减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

投资性房地产的确认和计量

—投资性房地产的确认标准：已出租的建筑物；已出租的土地使用权；已出租的投资性房地产租赁期届满，因暂时空置但继续用于出租的，仍作为投资性房地产。

—初始计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其它方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。

—后续计量方法：采用成本模式计量，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

—期末以成本模式计量的投资性房地产由于市价持续下跌等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按资产的实际价值低于账面价值的差额计提减值准备。

固定资产

—固定资产标准：

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用年限超过一年的有形资产；固定资产按实际成本计价。

—固定资产的分类为：运输设备、电子及办公设备等。

—固定资产计价：按实际成本计价。

—固定资产折旧：采用直线法平均计算，并按固定资产类别，估计经济使用年限及残值率确定其折旧率如下：

资产类别	估计使用年限	净残值率	年折旧率
运输设备	9年	5%	10.56%
办公设备	3-5年	5%	7.92%-31.72%

—固定资产减值准备：

公司年末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于其账面价值，则按照其差额计提固定资产减值准备，固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产未来现金流量的现值则按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

在建工程

- 在建工程的类别

公司在建工程包括安装工程等。

- 在建工程的计量

在建工程以实际成本计价，并于达到预定可使用状态时转作固定资产。购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款或占用了一般借款发生的借款利息以及专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前根据其发生额予以资本化。

—在建工程结转为固定资产的时点

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，在达到预定可使用状态时转作固定资产。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的，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，并计提固定资产的折旧，待办理了竣工决算手续后再对原估计值进行调整。购建或者生产符合资本化条件的资产而借

入的专门借款或占用了一般借款发生的借款利息以及专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前根据其发生额予以资本化。

- 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

公司在年末对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。存在以下一项或若干项情况时，计提在建工程减值准备：

——长期停建并且预计在未来3年内不会重新再开工的在建工程。

——所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性。

——其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

借款费用

—购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款或占用了一般借款发生的借款利息以及专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前，根据其资本化率计算的发生额予以资本化。除此以外的其它借款费用在发生时计入当期损益。

—为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定为应予以资本化的费用。

—为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司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。

无形资产

- 无形资产的确定标准和分类

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、开发工具软件等。

—无形资产计价：

——外购无形资产的成本，按使该项资产达到预定用途所发生的实际支出计价。

——内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益，开发阶段的支出，能够符合资本化条件的，确认为无形资产成本。

——投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

——接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按换入无形资产的公允价值入账。

——非货币性交易投入的无形资产，以该项无形资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

——接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据的，如果同类或类似无形资产存在活跃市场的，按同类或类似无形资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费，作为实际成本；如果同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值，作为实际成本；自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费，聘请律师费等费用，作为实际成本。

——无形资产摊销：使用寿命有限的无形资产，在估计该使用寿命的年限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来未来经济利益的期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

——公司内部研究开发项目开发阶段的支出满足资本化的条件：

——从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性。

——具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

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

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

——归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

——无形资产减值准备的确认标准、计提方法

公司年末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项预计可收回金额与账面价值差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系。根据有关规定，公司社会保险费及公积金按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的基础提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

收入确认方法

一销售商品收入的确认方法：

当下列条件同时满足时，确认商品销售收入：

- 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- 与交易相关的经济利益能够流入公司；
- 相关的收入和成本能够可靠地计量。

一提供劳务收入的确认方法：

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计且已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的劳务成本金额确认收入；发生的劳务成本预计不能够全部得到补偿的，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入；发生的劳务成本预计全部不能够得到补偿的，不确认收入。

一提供他人使用公司资产取得收入的确认方法：

当下列条件同时满足时予以确认：

- 与交易相关的经济利益能够流入公司；
- 收入的金额能够可靠地计量。

政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

递延所得税资产、递延所得税负债

资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

一 递延所得税资产的确认

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产时，以未来很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

——该项交易不是企业合并；

——交易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）。

一 递延所得税资产的减值

本公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

—递延所得税负债的确认

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

——商誉的初始确认。

——同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

——该项交易不是企业合并；

——交易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）。

—公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

——投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；

——该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

会计政策及会计估计变更

—本报告期内公司无会计政策变更事项。

—本报告期内公司无会计估计变更事项。

前期会计差错更正

公司 2010 年度未按税后净利润的 10% 提足法定盈余公积，本年进行补提并追溯调整，减少 2011 年年初未分配利润 2,636,015.00 元，增加盈余公积 2,636,015.00 元。

利润分配

根据公司章程，公司的税后净利润按下列顺序分配：

—弥补以前年度的亏损；

—提取 10% 法定公积金；

—提取任意盈余公积金；

—支付股东股利。

三、主要税项及税收优惠

—主要税种及税率：

税种	计税基数	税率
营业税	应税营业收入	5%
城建税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

—地方教育费附加

根据《广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法》，自 2011 年 1 月 1 日起公司按实际缴纳增值税、营业税、消费税税额的 2% 征收地方教育附加。

四、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2011.12.31			2010.12.31		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
库存现金			982,985.32			244,830.23
银行存款			20,516,485.13			42,519,170.64
其他货币资金	-----	-----	-----	-----	-----	-----
合计	-----	-----	<u>21,499,470.45</u>	-----	-----	<u>42,764,000.87</u>

货币资金 2011 年 12 月 31 日余额比 2010 年 12 月 31 日减少了 21,264,530.42 元,变动幅度为-49.73%,主要是公司本年开发榕江华府 C 区支付工程款增加所致。

2、预付款项

账龄	2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	11,817,334.76	100.00%	1,928,724.04	100.00%
1-2 年	-----	-----	-----	-----
合计	<u>11,817,334.76</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,928,724.04</u>	<u>100.00%</u>

—预付款项 2011 年 12 月 31 日余额比 2010 年 12 月 31 日增加了 9,888,610.72 元,变动幅度为 512.70%,主要是本年开发榕江华府 C 区支付工程款导致。

—截至 2011 年 12 月 31 日,预付款项前五名情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质
广东永金社电梯设备工程有限公司	非关联方	185,881.60	一年以内	预付工程款
南通华荣建设集团有限公司	非关联方	11,631,453.16	一年以内	预付工程款
合计		<u>11,817,334.76</u>		

—截至 2011 年 12 月 31 日,预付款项中不存在预付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

3、其他应收款

类别	2011.12.31				2010.12.31			
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：账龄组合	29,207,669.00	100.00%	1,856,383.45	100.00%	880,000.00	81.93%	88,000.00	100.00%
无信用风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	194,058.50	18.07%	-	-
合计	<u>29,207,669.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,856,383.45</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,074,058.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>88,000.00</u>	<u>100.00%</u>

一组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2011.12.31			2010.12.31		
	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	28,327,669.00	96.99%	1,416,383.45	-	-	-
1-2 年	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	880,000.00	81.93%	88,000.00
3-4 年	880,000.00	3.01%	440,000.00	-	-	-
合计	<u>29,207,669.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,856,383.45</u>	<u>880,000.00</u>	<u>81.93%</u>	<u>88,000.00</u>

—其他应收款 2011 年 12 月 31 日余额比 2010 年 12 月 31 日增加了 28,133,610.50 元，增加幅度为 2,619.37%，主要是向中国建筑第四工程局有限公司揭阳分公司借支往来款所致。

—其他应收款坏账准备的计提标准详见附注二。

—截至 2011 年 12 月 31 日，其他应收款余额中不存在应收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

—截至 2011 年 12 月 31 日，其他应收款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	2011.12.31	账龄	比例
中国建筑第四工程局有限公司揭阳分公司	受 2011 年 12 月以前对公司有重大影响的股东控制	28,000,000.00	1 年以内	95.87%
揭阳市第二自来水公司	非关联关系	880,000.00	3-4 年	3.01%
代付有线电视上网费	非关联关系	317,094.00	1 年以内	1.09%
罗海平	非关联关系	10,000.00	1 年以内	0.03%
矿泉水桶押金	非关联关系	575.00	1 年以内	0.00%
合计		<u>29,207,669.00</u>		<u>100.00%</u>

4、存货

— 存货分类：

项目	2011.12.31			2010.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	69,485,775.52	-	69,485,775.52	186,076,114.76	-	186,076,114.76
开发成本	491,217,989.68	-	491,217,989.68	404,133,374.14	-	404,133,374.14
其中：待开发土地	349,733,106.51	-	349,733,106.51	349,733,106.51	-	349,733,106.51
合计	<u>560,703,765.20</u>	<u>-</u>	<u>560,703,765.20</u>	<u>590,209,488.90</u>	<u>-</u>	<u>590,209,488.90</u>

公司于报告期末对各项存货进行检查，未发现可变现净值低于存货成本的情况，故未计提存货跌价准备。

5、固定资产及累计折旧

项目	2010.12.31	本期增加	本期减少	2011.12.31
一、固定资产原值合计	<u>1,056,196.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,056,196.00</u>

揭阳中泰发展有限公司
财务报表附注
2011年度

人民币元

项目	2010.12.31	本期增加	本期减少	2011.12.31
办公设备	69,180.00	-	-	69,180.00
运输设备	987,016.00	-	-	987,016.00
其中：在建工程转入	-	-	-	-
二、累计折旧合计	<u>255,065.62</u>	<u>116,957.73</u>	-	<u>372,023.35</u>
办公设备	38,281.71	12,770.97	-	51,052.68
运输设备	216,783.91	104,186.76	-	320,970.67
三、固定资产减值准备	-	-	-	-
四、固定资产账面价值	<u>801,130.38</u>			<u>684,172.65</u>

—本期折旧额 116,957.73 元。

—公司于期末对各项固定资产进行检查，未发现现有固定资产由于遭受毁损而不具备生产能力和转让价值、长期闲置或技术落后受淘汰等原因而需计提减值准备的情形，故不计提固定资产减值准备。

6、递延所得税资产

项目	2011.12.31		2010.12.31	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备引起的待抵扣所得税	1,856,383.45	464,095.86	88,000.00	22,000.00
合计	<u>1,856,383.45</u>	<u>464,095.86</u>	<u>88,000.00</u>	<u>22,000.00</u>

7、资产减值准备

项目	2010.12.31	本期计提	本期减少		2011.12.31
			转回	转销	
坏账准备	88,000.00	1,768,383.45	-	-	1,856,383.45

8、应付账款

项目	2011.12.31	2010.12.31
应付账款	<u>26,924,116.76</u>	<u>41,439,254.03</u>

—应付账款 2011 年 12 月 31 日余额比 2010 年 12 月 31 日减少 14,515,137.27 元，变动幅度为-35.03%，主要是榕江华府 A、B 区工程结算，公司支付相应工程款所致。

—应付账款余额中不存在应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

—应付账款 2011 年 12 月 31 日余额中没有账龄超过 1 年的大额款项。

9、预收款项

项目	2011.12.31	2010.12.31
预收款项	84,382,935.00	67,597,567.00

截至2011年12月31日，预收款项余额中不存在预收持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项。

10、应付职工薪酬

项目	2010.12.31	本期增加	本期支付	2011.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	-	900,978.42	900,978.42	-
职工福利费	-	93,011.60	93,011.60	-
社会保险费	-	230,590.96	230,590.96	-
职工教育经费	-	380.00	380.00	-
合计	-	1,224,960.98	1,224,960.98	-

11、应交税费

项目	2011.12.31	2010.12.31
营业税	12,834,702.40	16,648,030.65
城建税	898,429.15	1,165,362.14
教育费附加	158,560.27	499,440.91
企业所得税	10,762,349.78	13,248,292.21
个人所得税	11.90	842.50
地方教育费附加	308,032.86	399,552.73
土地使用税	-173,953.20	-
土地增值税	-	-1,870,864.58
合计	24,788,133.16	30,090,656.56

本报告期各项税金执行的税率详见附注三。

12、其他应付款

项目	2011.12.31	2010.12.31
其他应付款	321,943,403.50	349,656,379.57

截至2011年12月31日，其他应付款余额中应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项见附注六、关联方关系及其交易。

—截至 2011 年 12 月 31 日，不存在账龄超过 1 年的大额其他应付款。

13、股本

投资人	2010.12.31		本期增加	本期减少	2011.12.31	
	股本	比例			股本	比例
广东中建投资发展有限公司	45,000,000.00	45.00%	-	45,000,000.00	-	-
广东榕泰实业股份有限公司	45,000,000.00	45.00%	-	-	45,000,000.00	45.00%
广东万信投资有限公司	10,000,000.00	10.00%	-	-	10,000,000.00	10.00%
揭阳市榕泰实业有限公司	-	-	45,000,000.00	-	45,000,000.00	45.00%
合计	<u>100,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>45,000,000.00</u>	<u>45,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2011 年 8 月 8 日揭阳市榕泰实业有限公司通过上海联合产权交易所，以竞拍的方式有偿取得广东中建地产有限公司持有的公司 45% 股权。产权交易合同已履行完毕并于 2011 年 12 月 22 日完成工商变更登记手续。

14、盈余公积

项 目	2010.12.31	本期增加	本期减少	2011.12.31
法定盈余公积	4,792,754.55	1,655,399.05	-	6,448,153.60
合计	<u>4,792,754.55</u>	<u>1,655,399.05</u>	<u>-</u>	<u>6,448,153.60</u>

盈余公积的增加是按公司实现净利润的 10% 计提法定盈余公积。

15、未分配利润

—未分配利润增减变动情况如下：

项目	2011 年度	2010 年度
上期审计年末余额	45,770,805.98	-
加：会计政策变更	-	-
加：前期差错更正	2,636,015.00	-
本期期初未分配利润	43,134,790.98	-
加：本期净利润	16,553,990.52	47,927,545.53
减：提取法定盈余公积	1,655,399.05	4,792,754.55
减：分配现金股利	-	-
期末未分配利润	<u>58,033,382.45</u>	<u>43,134,790.98</u>

前期差错更正详见本附注二、主要会计政策、会计估计和前期差错。

16、营业收入及营业成本

—营业收入、成本分项列示如下：

项目	2011 年度		2010 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	170,611,127.00	121,334,200.38	340,197,628.00	251,629,528.54
其他业务	-----	-----	-----	-----
合计	<u>170,611,127.00</u>	<u>121,334,200.38</u>	<u>340,197,628.00</u>	<u>251,629,528.54</u>

—主营业务收入全部为揭阳市范围内房地产销售收入。

—营业收入 2011 年度比 2010 年度减少 169,586,501.00 元，变动幅度为-49.85%，主要原因是本年度仅销售上年开发的 A 区、B 区尾房，C 区尚未完工。

17、营业税金及附加

项目	2011 年度	2010 年度
营业税	7,736,326.95	20,389,759.75
土地增值税	8,387,212.62	-
城市维护建设税	541,542.88	1,427,283.18
教育费附加	236,052.14	611,692.79
地方教育费附加	185,671.86	489,354.22
合计	<u>17,086,806.45</u>	<u>22,918,089.94</u>

18、销售费用

项目	2011 年度	2010 年度
业务费	55,558.60	-
广告费	1,226,728.00	702,714.00
业务宣传费	177,144.00	851,220.00
物料消耗	179,988.00	53,877.50
代理费	890,687.00	1,841,737.00
其他	8,204.00	325,877.00
合计	<u>2,538,309.60</u>	<u>3,775,425.50</u>

销售费用 2011 年度比 2010 年度减少 1,237,115.90 元，变动幅度为-32.77%，主要原因是 2011 年销量下降导致。

19、管理费用

项目	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	1,220,977.42	1,130,170.44
办公费	1,364,237.04	198,402.29
差旅交通费	229,484.82	245,997.84
业务招待费	931,195.00	425,554.10
折旧及摊销费	124,928.33	119,014.98
税费	341,217.80	62,233.50
中介机构费	1,162,000.00	10,000.00
物业费	406,821.10	-
低值易耗品摊销	16,958.00	15,872.00
其他-	120,732.90
合计	<u>5,797,819.51</u>	<u>2,327,978.05</u>

管理费用 2011 年度比 2010 年度增加 3,469,841.46 元，增加幅度为 149.05%，主要是 2011 年度外包物业管理服务后支付物业维护、办公费用增加以及因股份转让事项支付中介费加大所致。

20、财务费用

项目	2011 年度	2010 年度
利息支出	-	-
减：利息收入	356,097.60	4,643,720.87
汇兑损益	-	-
手续费支出	65,023.26	142,192.26
合计	<u>-291,074.34</u>	<u>-4,501,528.61</u>

财务费用 2011 年度比 2010 年度增加 4,210,454.27 元，主要原因是本年度银行存款大幅减少、利息收入下降所致。

21、资产减值损失

项目	2011 年度	2010 年度
计提坏账准备	1,768,383.45	88,000.00
合计	<u>1,768,383.45</u>	<u>88,000.00</u>

22、营业外支出

项目	2011 年度	2010 年度
捐赠支出	100,000.00	-
滞纳金支出	135,028.42	-
合计	235,028.42	-

23、所得税费用

项目	2011 年度	2010 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	6,029,758.87	16,054,589.05
递延所得税调整	-442,095.86	-22,000.00
合计	5,587,663.01	16,032,589.05

公司报告期内执行企业所得税政策详见本附注三。

24、收到的其他与经营活动有关的现金的主要内容

公司 2011 年度收到的其他与经营活动有关的现金为 32,356,097.60 元，主要内容列示如下：

项目	2011 年度
收到往来款项	32,000,000.00
利息收入	356,097.60
合计	32,356,097.60

25、支付的其他与经营活动有关的现金

公司 2011 年度支付的其他与经营活动有关的现金为 42,249,830.38 元，主要内容列示如下：

项目	2011 年度
支付往来款项	35,906,778.96
付现的期间费用	6,343,051.42
合计	42,249,830.38

26、收到的其他与筹资活动有关的现金

公司 2011 年度收到的其他与筹资活动有关的现金为 102,000,000.00 元，主要内容列示如下：

项目	2011 年度
新股东投入的超过注册资本的款项	102,000,000.00
合计	102,000,000.00

27、支付的其他与筹资活动有关的现金

公司 2011 年度支付的其他与筹资活动有关的现金为 154,891,848.87 元，主要内容列示如下：

项目	2011年度
归还原股东投入的超过注册资本的款项	154,891,848.87
合计	154,891,848.87

26、现金流量表补充资料

- 现金流量表补充资料

项目	2011年度	2010年度
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	16,553,990.52	47,927,545.53
加: 计提的资产减值准备	1,768,383.45	88,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	116,957.73	119,014.98
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用的摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	-	-3,962,325.00
投资损失(减收益)	-	-
递延所得税资产减少(减增加)	-442,095.86	-22,000.00
递延所得税负债增加(减减少)	-	-
存货的减少(减增加)	29,505,723.70	-60,274,687.05
经营性应收项目的减少(减增加)	-11,348,242.50	119,315,005.50
经营性应付项目的增加(减减少)	-4,527,398.59	102,677,511.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	31,627,318.45	205,868,065.71
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
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增加情况:		
现金及现金等价物的期末余额	21,499,470.45	42,764,000.87
减: 现金及现金等价物的期初余额	42,764,000.87	39,946,233.16
现金及现金等价物净增加额	-21,264,530.42	2,817,767.71

- 现金和现金等价物的构成

项目	2011年度	2010年度
一、现金	21,499,470.45	42,764,000.87
其中：库存现金	982,985.32	244,830.23
可随时用于支付的银行存款	20,516,485.13	42,519,170.64
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	<u>21,499,470.45</u>	<u>42,764,000.87</u>

六、关联方关系及其交易

关联方关系

—存在控制关系的关联方

名称	与公司关系
杨启昭	实际控制人

杨启昭持有揭阳市榕泰实业有限公司 66.67%的股权，其配偶林素娟为广东榕泰实业股份有限公司的实际控制人，杨启昭同时为广东榕泰实业股份有限公司的董事长、法定代表人，故杨启昭为公司的实际控制人。

- 不存在控制关系但有重大影响的关联方

公司名称	注册 资本	经营范围	与本公司关 系	法定代 表人
广东榕泰实业股份有限公司	60,173 万人民币	生产、销售氨基塑料及制品，氨基复合材料及制品，甲醛溶液、六亚甲基四胺、邻苯二甲酸酐和邻苯二甲酸脂类增塑剂；化学危险货物运输（由该企业车队经营）；高分子材料的研究。经营本企业自产产品及技术的出口业务，本企业所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务，进料加工和“三来一补”业务。代理出口将本企业自行研制开发的技术转让给其他企业所生产的产品。国内贸易（法律法规禁止的不得经营，国家专营专控商品持有有效的批准文件经营），货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方可经营）。	持有公司 45%的股权	杨启昭

揭阳中泰发展有限公司
财务报表附注
2011年度

人民币元

公司 名称	注册 资本	经营范围	与本公司关 系	法定代 表人
揭阳市榕泰实业有限公司	2,250万人民币	国内贸易；货物进出口、技术进出口；房地产经营。（以上项目法律、行政法规和国务院规定禁止的项目除外；法律、行政法规和国务院规定限制的项目须取得许可后方可经营）	持有公司45%的股权	杨启昭
广东万信投资有限公司	1,000万人民币	项目投资；为企业投资及管理提供策划、咨询。	持有公司10%的股权	肖兴
广东中建地产有限公司	5,000万人民币	房地产开发（持本公司有效资质证书经营）；项目投资；商贸信息咨询；房地产中介服务；物业管理；货物进出口、技术进出口（以上项目法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。	2011年12月以前持有公司45%的股权	卢遵荣
中国建筑第四工程局有限公司揭阳分公司	-	房地产开发（持本公司有效资质证书经营）；	与广东中建地产有限公司同受中国建筑工程施工总公司控制	钟义

关联方债权债务余额

关联方名称	2011.12.31	2010.12.31
其他应收款:		
中国建筑第四工程局有限公司揭阳分公司	28,000,000.00	-
应付账款:		
中国建筑第四工程局有限公司揭阳分公司	22,381,775.79	21,752,751.86
其他应付款:		
广东中建地产有限公司	-	154,891,848.87
广东榕泰实业股份有限公司	167,500,000.00	149,500,000.00
揭阳市榕泰实业有限公司	84,000,000.00	-
广东万信投资有限公司	33,220,000.00	33,220,000.00
其他应付款小计	284,720,000.00	337,611,848.87

七、股份支付

本报告期内，公司不存在股份支付情况。

八、或有事项

本报告期内，公司不存在需披露的重大或有事项。

九、承诺事项

本报告期内，公司不存在需披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

公司于 2012 年 2 月 14 日召开股东会决议通过：同意公司股东广东榕泰实业股份有限公司转让其持有公司的全部股权（即占公司总股本 45% 的股份）。转让股权价格不低于有资质的评估机构对该部分股权评估的价格。同时广东万信投资有限公司放弃按照《公司法》、《公司章程》规定的对广东榕泰实业股份有限公司转让股权的优先受让权，并同意揭阳市榕泰实业有限公司优先受让该部分股权。