

沙河实业股份有限公司

SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

二〇一一年半年度报告

二〇一一年八月二十九日

一、重要提示、释义及目录

重要提示

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

没有董事、监事及高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司董事长杨建达先生、总经理陈勇先生、财务总监魏孔尧先生及会计机构负责人(会计主管人员)黄讷新先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本报告期财务会计报告未经审计。

目 录

1、重要提示、释义及目录.....	2
2、公司基本情况.....	3
3、股本变动和主要股东持股情况.....	5
4、董事、监事、高级管理人员情况.....	7
5、董事会报告.....	8
6、重要事项.....	12
7、财务报告（未经审计）.....	17
8、备查文件.....	17

二、公司基本情况

(一) 公司概况

1、公司法定中文名称：沙河实业股份有限公司

公司法定英文名称：SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

2、公司法定代表人：杨建达

3、公司董事会秘书：王 凡

联系地址：中国深圳市南山区沙河商城七楼

电话：0755-86091298 传真：0755-86090688

邮政编码：518053 电子信箱：wf000014@163.com

公司董事会证券事务代表：李 锐

联系地址：中国深圳市南山区沙河商城七楼

电话：0755-86090259 传真：0755-86090688

邮政编码：518053 电子信箱：liruimr@163.com

4、公司注册地址：中国深圳市南山区沙河商城七楼

公司办公地址：中国深圳市南山区沙河商城七楼

电子信箱：wf000014@163.com 邮政编码：518053

5、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：沙河股份 股票代码：000014

7、其他有关资料：

(1)公司首次注册登记日期：1991 年 12 月 20 日

公司首次注册登记地址：深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧

企业法人营业执照注册号：440301103328719

(2)税务登记号：深地税字 440300618801678 号 深国税登字 440300618801678 号

(二) 公司财务数据和指标

1、主要财务数据和指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产（元）	1,559,234,453.58	1,589,755,396.15	-1.92%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	510,060,744.96	513,245,661.64	-0.62%

股本（股）	201,705,187.00	201,705,187.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.53	2.54	-0.39%
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	177,284,023.32	405,060,564.94	-56.23%
营业利润（元）	18,553,102.33	90,296,975.47	-79.45%
利润总额（元）	18,485,459.33	90,253,802.47	-79.52%
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,874,764.87	65,369,602.15	-94.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	4,024,145.75	65,800,947.05	-93.88%
基本每股收益（元/股）	0.0192	0.3241	-94.08%
稀释每股收益（元/股）	0.0192	0.3241	-94.08%
加权平均净资产收益率（%）	0.76%	13.22%	-12.46%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.79%	13.31%	-12.52%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-69,779,957.57	-23,128,155.90	-
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.35	-0.11	-

2、非经常性损益项目和涉及金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
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	-131,318.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-67,643.00
所得税影响额	26,095.00
少数股东权益影响额	23,485.50
合计	-149,380.88

三、股本变动和主要股东持股情况

(一) 股份变动情况表(截止 2011 年 6 月 30 日)

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	949	0.00%				-949	-949	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	949	0.00%				-949	-949	0	0.00%
二、无限售条件股份	201,704,238	100.00%				949	949	201,705,187	100.00%
1、人民币普通股	201,704,238	100.00%				949	949	201,705,187	100.00%
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	201,705,187	100.00%						201,705,187	100.00%

(二) 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表(截止 2011 年 6 月 30 日)

单位：股

股东总数						31,022
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
深圳市沙河实业(集团)有限公司	国有法人	32.02%	64,591,422	0	0	
中国电子科技集团公司第三十三研究所	国有法人	1.91%	3,854,399	0	0	

赵华	其他	1.25%	2,514,800	0	0
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	其他	1.24%	2,500,000	0	0
深圳市蓝波湾投资有限公司	其他	1.14%	2,300,000	0	2,300,000
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L-FH002 深	其他	0.95%	1,920,550	0	0
深圳市新晟物业管理有限公司	其他	0.91%	1,834,501	0	0
钟坚龙	其他	0.67%	1,342,698	0	0
卓三兰	其他	0.60%	1,215,636	0	0
刘红	其他	0.43%	860,205	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
深圳市沙河实业（集团）有限公司	64,591,422		人民币普通股		
中国电子科技集团公司第三十三研究所	3,854,399		人民币普通股		
赵华	2,514,800		人民币普通股		
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	2,500,000		人民币普通股		
深圳市蓝波湾投资有限公司	2,300,000		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L-FH002 深	1,920,550		人民币普通股		
深圳市新晟物业管理有限公司	1,834,501		人民币普通股		
钟坚龙	1,342,698		人民币普通股		
卓三兰	1,215,636		人民币普通股		
刘红	860,205		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前 10 名股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

(三) 公司控股股东或实际控制人报告期内未发生变化。

四、董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员持有公司股票的变动情况

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	其中：持有 限制性股 票数量	期末持有 股票期权 数量	变动原因
王凡	董事会秘书	949	0	949	0	0	0	二级市场卖出

注：公司其他董事、监事及高级管理人员未持有本公司股票。

（二）董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

1、2011年3月10日第一次临时股东大会选举杨建达先生、陈勇先生、张选昭先生、刘标先生、胡月明先生、刘泰康先生为公司董事会非独立董事，庞大同先生、范值清先生、张方亮先生为公司董事会独立董事。汪运涛先生、张仲文先生为公司第七届监事会监事。本公司第三届四次职工代表大会于2011年1月4日选举胥兴华先生为本公司第七届监事会职工监事。公告刊登在2011年3月11日《证券时报》。

2、2011年3月10日，第七届董事会第一次会议聘任陈勇先生为本公司总经理，温毅先生、熊跃华先生、魏孔尧先生为本公司副总经理，魏孔尧先生为本公司财务总监，王凡先生为本公司董事会秘书。公告刊登在2011年3月11日《证券时报》。

五、董事会报告

（一）董事会讨论与分析

1、市场环境变化及管理层看法

报告期内，随着行业调控的不断深入，限购范围的扩大，限贷、限售政策的严格执行，主要城市成交量大幅度萎缩，尤其是一线城市，成交量基本处于 2008 年以来的较低水平。随着 2010 年新开工高峰期项目入市，可售资源持续增加，库存去化周期明显上升。差别化信贷政策取得显著效果，部分城市部分项目房价出现回调，土地市场成交冷淡。

国发 10 号文出台后，个人按揭贷款增速逐月下降，2011 年 1-6 月，个人按揭贷款同比下降 8%。行业资金来源中自筹资金同比增速达到 32.7%，占总资金来源的比例达到 40.2%，是 2008 年以来的最高点。国内贷款同比仅增长 4.6%。显示整个行业在信贷紧缩的大环境中受到的冲击更明显。受商品住宅市场销售下滑的影响，土地市场成交冷淡，量价齐跌，土地成交溢价率均有不同程度下降，平均溢价率较去年大幅下降。

2010 年以来，行业开工节奏明显加快。2010 年，全国房屋新开工面积约 16.4 亿平方米，同比增长 40.7%，增幅创近 10 年来的最高纪录，比同期销售面积高出约 6 亿平米。2011 年 1-6 月，房屋新开工面积继续保持了 23.6% 的较高增长速度。预示着未来 1-2 年市场供应将会继续增加，行业的供求关系将逐步恶化。

行业软着陆是大概率事件，将缓慢见底，由于开发商现金状况、宏观经济、流动性等因素决定了房价下行空间有限。限贷、限购政策对需求产生显著抑制作用，限购政策将大部分投资性需求逐出市场，对改善性需求的抑制作用将逐渐体现出来。限贷政策则影响所有需求类型，包括首次购房也受到影响。

尽管房价尚未出现普遍回调，但主要城市房价已停止上涨。部分城市部分项目已采取低于市场预期的价格开盘。随着新项目陆续入市，存货压力将会进一步加大，房价下跌已成定局。房价可能小幅下跌后转入僵持，城市分化现象明显，不同城市价格下降的压力不同。

销售资金是商品住房建设资金的主要来源，同时也是地方政府土地出让收入的主要来源。从目前情况看，由于限购，即使房价回调，市场需求也未必能够恢复，短期内，商品住房销售资金回笼都将难有起色，这将严重影响 2012 年及以后商品住房建设和地方土地出让收入。

2、公司经营和管理情况

（1）主营业务的范围及经营情况

公司为房地产公司，主要产品为商品住宅。报告期内，公司实现营业收入 17,728 万元，同比下降 56%；归属于母公司所有者的净利润 387 万元，同比下降 94%；收入和净利润大幅度下降的主要原因是报告期内可结算资源减少所致。分区域看，深圳本部结转收入 728 万元，新乡公司结转收入 9,326 万元，长沙公司结转收入 7,215 万元，新乡项目对公司的收入贡献比例显著提高。

（2）上半年重点工作推进情况

项目拓展取得了新的突破。上半年公司对河南地区进行多次考察和调研，做了大量艰苦细致的工作，

目前已经取得阶段性成果。

(3) 目前经营存在的问题及下半年展望

销售问题：金融政策的持续紧缩，对项目销售影响较大。

资金问题：公司目前两个在建项目资金回笼较少，长沙项目更是处于项目投资集中期，随着银行信贷调控、直接融资受阻、预售款监管趋严以及加息导致资金成本增加等情况下，公司资金链压力依然较大。

下半年展望：下半年要全力抓好重点项目建设，加快房地产开发，加大销售力度，及时回笼资金，不遗余力地推进长沙和新乡项目的开发和建设，努力完成全年的销售目标。下半年要积极拓展新的土地储备，继续利用自身的品牌优势，审时度势、量力而行，力争年内落实新项目。

3、经营成果情况

单位：元

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	增减（%）
营业收入	177,284,023.32	405,060,564.94	-56.23%
营业成本	99,722,243.45	191,593,125.47	-47.95%
销售费用	9,121,241.43	10,158,849.21	-10.21%
管理费用	30,955,604.59	30,056,753.01	2.99%
财务费用	4,052,667.88	8,155,909.00	-50.31%
营业利润	18,553,102.33	90,296,975.47	-79.45%
利润总额	18,485,459.33	90,253,802.47	-79.52%
归属于母公司所有者的净利润	3,874,764.87	65,369,602.15	-94.07%

分析：（1）“营业收入”较上年同期减少 56.23%，主要系公司开发的新项目销售尚未达到收入确认条件所致；

（2）“营业成本”较上年同期减少 47.95%，主要系收入减少致使成本相应减少；

（3）“销售费用”较上年同期减少 10.21%，主要系广告费等减少所致；

（4）“管理费用”较上年同期增加 2.99%，主要系计提住房公积金等因素所致；

（5）“财务费用”较上年同期减少 50.31%，主要系利息费用减少所致；

（6）“归属于母公司所有者的净利润”较上年同期减少 94.07%，主要系收入减少所致。

4、财务状况

单位：元

项 目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	增减（%）
货币资金	244,697,174.20	293,354,366.70	-16.59%
存货	1,077,858,896.28	1,063,946,827.44	1.31%
总资产	1,559,234,453.58	1,589,755,396.15	-1.92%

短期借款	0	170,000,000.00	-
预收账款	73,029,865.01	102,471,600.01	-28.73%
一年内到期的非流动负债	0	0	-
长期借款	500,000,000.00	300,000,000.00	66.67%
归属于母公司所有者权益	510,060,744.96	513,245,661.64	-0.62%

- 分析：(1)“货币资金”较上年末减少 16.59%，主要系公司项目开发，资金投入增加等因素所致；
- (2)“存货”较上年末增加 1.31%，主要系公司项目开发投入增加等因素所致；
- (3)“总资产”较上年末减少 1.92%，主要系公司于报告期支付工程款等因素所致；
- (3)“短期借款”较上年末减少 1.7 亿元，主要系公司于报告期归还银行贷款所致；
- (4)“预收账款”较上年末减少 28.73%，主要系报告期符合收入确认条件的预收款结转收入所致；
- (5)“长期借款”较上年末增加 66.67%，主要系报告期新增贷款所致；
- (6)“归属母公司所有者权益”较上年末减少 0.62%，主要系报告期分配现金股利等因素所致。

5、现金流量变动情况

单位：人民币元

项 目	本期	上年同期	增减（%）
经营活动产生的现金流入	150,877,518.06	229,993,301.14	-34.40%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	148,652,423.28	229,149,919.64	-35.13%
经营活动产生的现金流出	220,657,475.63	253,121,457.04	-12.83%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	146,007,702.83	144,504,974.45	1.04%
经营活动产生的现金流量净额	-69,779,957.57	-23,128,155.90	-
投资活动产生的现金流量净额	-35,309.00	-449,766.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	21,161,147.22	-53,387,695.00	-
现金及现金等价物净增加额	-48,657,192.50	-76,966,870.77	-

分析：(1)“经营活动产生的现金流入”较上年同期减少 34.40%，主要系公司新开发项目主要将于下半年入市销售，因而资金回笼同比减少等因素所致；

(2)“经营活动产生的现金流出”较上年同期减少 12.83%，主要系公司于报告期支付的各项税费相对减少等因素所致；

(3)“筹资活动产生的现金净额”较上年同期增加 7,455 万元，主要系公司于报告期归还银行贷款相对减少等因素所致；

(4)“现金及现金等价物净增加额”较上年同期增加 2,831 万元，主要系公司于报告期筹资活动的现金净流量增加等因素所致。

6、主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产销售	172,698,920.80	95,295,174.38	44.82%	-56.87%	-49.09%	-8.43%
出租房屋收入	4,585,102.52	4,427,069.07	3.45%	-0.74%	0.67%	-1.35%
主营业务分产品情况						
房地产	172,698,920.80	95,295,174.38	44.82%	-56.87%	-49.09%	-8.43%

7、主营业务分地区情况

单位：（人民币）元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
深圳市	7,285,140.00	-97.84%
新乡市	93,258,815.80	48.51%
长沙市	72,154,965.00	-
合计	172,698,920.80	-

(二) 公司 2011 年上半年的投资情况

1、报告期内募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金情况。公司前次募集资金投资所形成的资产已随 2001 年 2 月实施的重大资产重组置换出公司，故公司也没有以前募集延续到报告期使用的募集资金。

2、报告期内公司运用重大非募集资金投资情况

报告期内公司房地产投资的重点是长沙堤亚纳湾项目及新乡世纪村项目。

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
长沙堤亚纳湾	2004.3		149,647.00 万元	848,813,444.80	754,980,509.32
新乡世纪村（三期）	2010.8	2012.6	16,000.00 万元	45,242,708.60	23,116,451.65
合计				894,056,153.40	778,096,960.97

六、重要事项

（一）公司内部控制规范实施情况

报告期内，公司股东和股东大会、董事和董事会、监事和监事会均依法规范运作，保证了公司、股东尤其是中小股东的合法权益。本公司控股股东、实际控制人通过股东大会行使出资人的权利，公司与控股股东、实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务上保持了独立，公司与关联方股东关联交易遵循了公开、公平的交易原则。

报告期内，公司被列为深圳辖区83家实施内控规范试点公司之一，根据深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》（深证局公司字[2011]31号），结合公司实际，制定了《公司内部控制规范实施工作方案》（以下简称《实施方案》），并经2011年4月21日第七届董事会第三次会议审议通过。《实施方案》明确了组织机构、人员安排，内控建设各阶段工作内容、责任人及时间安排等。按照《实施方案》中内控建设工作计划，公司如期完成了以下工作：

1、公司成立了“内部控制规范工作小组”，以加强内控体系规范化建设工作的组织与实施。

2、公司组织内部控制建设实施负责人及各职能部门负责人参加由中国证监会上市公司监管部和会计部主办、深圳证监局协办、深圳上市公司协会承办的深圳辖区上市公司内部控制建设培训班，并将会议精神 and 培训资料在公司内部通报学习。通过系统的学习，各单位就实施内部控制规范化建设工作的必要性形成了共识，相关职能部门已经了解公司建立内部控制体系的基本目标和要求。

3、公司完成了2010年度内部控制自我评价报告。

4、聘请专业咨询机构，协助构建公司内控体系建设工作。公司通过公开招标，最终选定“北京慧点科技开发有限公司”为本公司的内控咨询机构。

（二）报告期内利润分配方案和发行新股方案情况

1、报告期内利润分配情况

按照《公司法》规定，进行利润分配应以母公司为主体，公司2010年利润分配依据母公司的可分配利润。

2010年度公司之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

项 目	公司合并	母公司
2010年度净利润	70,599,580.42	35,429,638.39
结转年初可分配利润	146,812,101.51	182,057,831.25
分配2009年度股利	(6,051,155.61)	(6,051,155.61)
计提2009年任意盈余公积	(32,818,737.93)	(32,818,737.93)
当年可供分配利润	178,541,788.39	178,617,576.10

根据有关法规及公司章程规定，考虑到股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交公司

2010 年度利润分配方案如下：

- 1、按照母公司净利润的 10%计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 40%计提任意公积金；
- 3、剩余未分配利润留存下一年。

2010 年度公司可分配利润分配情况如下：

单位：人民币元

项 目	母公司	占本年母公司净利润比例
2010 年度净利润	35,429,638.39	100%
计提法定公积金	3,542,963.84	10%
计提任意盈余公积金	14,171,855.36	40%

分红派息方案：以 2010 年度末总股本 201,705,187 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.35 元(含税)，派发给股东的现金为 7,059,681.55 元。

本次权益分派股权登记日为：2011 年 7 月 15 日，除权除息日为：2011 年 7 月 18 日。实施方案详见 2011 年 7 月 12 日《证券时报》。

- 2、公司本报告期内无增发新股计划。
- 3、公司中期不进行利润分配和公积金转增股本。
- 4、截止本报告期公司未实施股权激励。

(三) 报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

截止本报告期，公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 报告期内重大资产收购、出售及资产重组情况

报告期内，公司未发生及以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项的情况。

(五) 报告期内重大关联交易事项

1、关联租赁情况

单位：人民币元

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	租赁费定价确定依据	年度确认的租赁费用
深圳市沙河实业（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	沙河商城七楼、八楼	2010-7-1	2011-6-30	租赁合同	255,798.00

关联租赁情况说明：

2010 年 7 月 1 日，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订《房屋租赁合同》租赁期间由 2010 年 7 月 1 日起至 2011 年 6 月 30 日止，每月每平方米租金 27 元，月租金 42,633.00 元。2011 年 7 月 1 日该《房屋租赁合同》到期，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司续签租赁合同，将到期日延长至 2011 年 12 月 31 日，每月每平方米租金仍保持 27 元，月租金 42,633.00 元。2011 年 1-6 月已结算支付深圳市沙河实业（集团）有限公司房租 255,798.00 元。

2、关联担保情况

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市沙河实业(集团)有限公司	沙河实业股份有限公司	300,000,000.00	2010-7-20	2013-7-19	否

3、委托借款

(1) 本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司借款人民币 5,000 万元。此项委托借款期自 2010 年 11 月 23 日至 2012 年 11 月 22 日，借款利率执行一年期贷款国家基准利率，手续费率 0.05%，本公司将按月支付利息费用，到期还本。

(2) 本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司借款人民币 1 亿元。此项委托借款期自 2010 年 4 月 19 日至 2012 年 11 月 23 日，借款利率执行一年期贷款国家基准利率，手续费率 0.05%，本公司将按月支付利息费用，到期还本。

(3) 本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向长沙深业置业有限公司借款 5,000 万元。此项委托借款期自 2011 年 4 月 2 日至 2013 年 4 月 1 日，借款利率执行一年期贷款国家基准利率，手续费率 0.05%，本公司将按月支付利息费用，到期还本。

（六）重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产情况

(1) 报告期内未发生托管、承包、租赁其他公司资产事项。

(2) 报告期内其他公司托管、承包、租赁公司资产事项

2004 年 7 月 30 日本公司与深圳市世纪开元物业管理有限公司（乙方）签署《委托经营合同》，将本公司拥有的世纪村会所 1~4 楼委托给乙方经营，委托经营期限为 10 年，从 2004 年 8 月~2014 年 7 月 31 日，考虑到会所主要为小区业主服务，本公司暂不收取乙方租金等使用费，但保留现经营情况决定是否收取租金等使用费，在委托经营期内，会所的物业管理由乙方承担。

2、公司重大担保事项

截止本报告期，公司没有对外担保事项，也没有对控股子公司担保的事项。

3、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在大股东及其关联方非经营性占用公司资金的情况，也不存在大股东及其关联方通过不公允关联交易等方式变相占用公司资金的问题。

公司报告期内对外担保（不包括对控股子公司的担保）发生额及余额均为 0 元；报告期内对控股子公司的担保余额为 0 元。我们认为沙河实业股份有限公司能够严格按照相关法规规定，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险，保障了公司及公司股东的利益。

4、在报告期内未发生、也没有以前期间发生延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

5、其他重大合同

(1) 2011 年 3 月 24 日，本公司第七届董事会第二次会议，审议并通过了《关于长沙深业置业有限公司借款人民币伍仟万元关联交易》的议案。沙河集团委托兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司全

资子公司长沙深业置业有限公司借予人民币 5,000 万元整，此项借款期限 24 个月，利率为同期一年期基准利率。

(2) 2011 年 7 月 12 日，本公司第七届董事会第五次会议审议通过了公司在河南省洛阳市投资成立房地产项目公司从事房地产项目开发并授权公司经营班子办理前期准备工作的议案。本公司与合作方共同投资设立洛阳深业博浩地产有限公司，本公司出资人民币 600 万元，占公司注册资本的 60%。

(七) 公司或持股 5% 以上股东的承诺事项

- 1、公司承诺事项见财务报表附注八、承诺事项；
- 2、公司大股东及 5% 以上股东无承诺事项。

(八) 公司 2011 年半年度财务报告未经审计。

(九) 公司在报告期内未发生公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

(十一) 其他重要事项

1、截止本报告期末，公司未持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

2、交易性金融资产

项目	单位：人民币元	
	期末公允价值	期初公允价值
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	1,736,135.62	1,867,454.00

基金投资的期末市值为 1,736,135.62 元，系依据鹏华基金管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司提供的截止 2011 年 6 月 30 日鹏华行业成长基金、光大量化核心基金单位净值来确定期末市值，该等投资不存在变现的重大限制。

3、报告期内公司接待投资者调研情况

公司按照《上市公司公平信息指引》的要求，公司报告期内没有接待过特定对象（机构投资者）的调研、沟通、采访等活动，只是通过电话交流方式与个人投资者进行沟通，主要沟通的问题和提供的有关资料都是公司公开披露的信息，没有透露或泄露公司未公开的重大信息等情况。

4、或有事项

本公司按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为不低于总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2011 年 6 月 30 日，本公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为人民币 20,591 万元，其中包含控股子公司新乡市世纪置业有限公司为购房者提供的银行按揭贷款担保余额 10,584 万元、控股子公司长沙深业置业股份有限公司为购房者提供的银行按揭贷款担保余额 10,007 万元。本公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜，是目前房地产行业的通行作法，是保证本公司正常经营所必要的措施，有异于一般的担保。在购房者不能如期偿付银行借款时，同一贷款事项，既设定了商品房的抵押担保，又设定了开发商的保证，因物的担保优先于人的担保，且贷款金额一般为商品房总房款的 70%，即使借款人无法如期偿还债务，本公司的正常生产经营不会因此受到较大影响。本公司报告期内未因上述

担保行为而遭受重大损失。

七、财务报告（未经审计）

（公司财务报告附后）

八、备查文件

- （一）载有公司法人代表签名的半年度报告文本；
- （二）载有公司法定代表人、公司主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- （三）报告期内在公司选定的信息披露报纸《证券时报》上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿；
- （四）《公司章程》文本；
- （五）其他有关资料。

沙河实业股份有限公司

法人代表：杨建达

二〇一一年八月二十九日

资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2011 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	244,697,174.20	131,566,773.15	293,354,366.70	157,119,389.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	1,736,135.62	1,736,135.62	1,867,454.00	1,867,454.00
应收票据				
应收账款	6,314,752.35	6,314,752.35	5,571,816.59	5,571,816.59
预付款项	21,339,747.83	177,381.40	12,646,551.13	331,799.40
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	23,865,302.60	623,965,935.05	24,063,135.76	570,017,722.05
买入返售金融资产				
存货	1,077,858,896.28	94,488,757.34	1,063,946,827.44	97,943,005.61
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,375,812,008.88	858,249,734.91	1,401,450,151.62	832,851,187.08
非流动资产：				
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		245,800,000.00		245,800,000.00
投资性房地产	111,119,814.47	108,377,820.03	111,398,959.59	111,398,959.59
固定资产	29,415,139.60	28,000,768.92	30,530,930.05	28,886,852.71
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	22,890.00		26,160.00	
递延所得税资产	42,864,600.63	41,719,654.08	46,349,194.89	41,537,274.47
其他非流动资产				
非流动资产合计	183,422,444.70	423,898,243.03	188,305,244.53	427,623,086.77
资产总计	1,559,234,453.58	1,282,147,977.94	1,589,755,396.15	1,260,474,273.85
流动负债：				
短期借款			170,000,000.00	120,000,000.00

向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	14,828,729.11	9,758,378.03	18,251,879.11	9,974,436.87
预收款项	73,029,865.01	25,709,837.00	102,471,600.01	2,658,424.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	20,912,741.01	20,753,774.96	17,867,177.01	17,723,239.51
应交税费	173,539,489.74	152,967,184.34	184,452,020.30	159,070,680.79
应付利息				
应付股利	7,059,681.55	7,059,681.55		
其他应付款	25,670,625.87	53,527,985.93	24,694,055.41	53,652,373.91
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	180,245,581.43	79,921,582.34	211,894,524.40	83,748,053.13
流动负债合计	495,286,713.72	349,698,424.15	729,631,256.24	446,827,208.21
非流动负债：				
长期借款	500,000,000.00	450,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	299,162.31	299,162.31	330,678.71	330,678.71
其他非流动负债				
非流动负债合计	500,299,162.31	450,299,162.31	300,330,678.71	300,330,678.71
负债合计	995,585,876.03	799,997,586.46	1,029,961,934.95	747,157,886.92
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	201,705,187.00	201,705,187.00	201,705,187.00	201,705,187.00
资本公积	9,905,917.28	9,900,854.86	9,905,917.28	9,900,854.86
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	140,807,588.17	140,807,588.17	126,635,732.81	126,635,732.81
一般风险准备				
未分配利润	157,642,052.51	129,736,761.45	174,998,824.55	175,074,612.26
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	510,060,744.96	482,150,391.48	513,245,661.64	513,316,386.93
少数股东权益	53,587,832.59		46,547,799.56	
所有者权益合计	563,648,577.55	482,150,391.48	559,793,461.20	513,316,386.93
负债和所有者权益总计	1,559,234,453.58	1,282,147,977.94	1,589,755,396.15	1,260,474,273.85

利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2011 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	177,284,023.32	11,846,286.86	405,060,564.94	342,264,492.54
其中：营业收入	177,284,023.32	11,846,286.86	405,060,564.94	342,264,492.54
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	158,599,602.61	36,075,357.30	314,426,919.51	252,236,069.90
其中：营业成本	99,722,243.45	6,655,387.83	191,593,125.47	150,876,781.17
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	14,739,886.81	1,372,770.14	74,194,476.42	68,922,805.11
销售费用	9,121,241.43	891,172.20	10,158,849.21	1,146,013.73
管理费用	30,955,604.59	22,867,912.50	30,056,753.01	22,918,428.55
财务费用	4,052,667.88	4,249,012.53	8,155,909.00	8,292,241.56
资产减值损失	7,958.45	39,102.10	267,806.40	79,799.78
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-131,318.38	-131,318.38	-336,669.96	-336,669.96
投资收益（损失以“-”号填列）				
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）	18,553,102.33	-24,360,388.82	90,296,975.47	89,691,752.68
加：营业外收入	36,737.00	36,737.00	57,027.00	7,027.00
减：营业外支出	104,380.00		100,200.00	100,200.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,485,459.33	-24,323,651.82	90,253,802.47	89,598,579.68
减：所得税费用	7,570,661.43	-217,337.92	21,870,843.68	19,986,961.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,914,797.90	-24,106,313.90	68,382,958.79	69,611,618.17
归属于母公司所有者的净利润	3,874,764.87	-24,106,313.90	65,369,602.15	69,611,618.17
少数股东损益	7,040,033.03		3,013,356.64	
六、每股收益：				

(一) 基本每股收益	0.0192		0.3241	0.3451
(二) 稀释每股收益	0.0192		0.3241	0.3451
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	10,914,797.90	-24,106,313.90	68,382,958.79	69,611,618.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,874,764.87	-24,106,313.90	65,369,602.15	69,611,618.17
归属于少数股东的综合收益总额	7,040,033.03		3,013,356.64	

现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2011 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	148,652,423.28	33,855,080.44	229,149,919.64	37,043,978.83
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	2,225,094.78	615,181.86	843,381.50	430,559.54
经营活动现金流入小计	150,877,518.06	34,470,262.30	229,993,301.14	37,474,538.37
购买商品、接受劳务支付的现金	146,007,702.83	4,068,111.63	144,504,974.45	18,016,788.75
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	17,308,955.99	13,341,829.59	18,253,317.06	14,748,299.54
支付的各项税费	31,510,537.53	8,506,384.36	68,355,143.38	56,038,393.55
支付其他与经营活动有关的现金	25,830,279.28	59,332,311.96	22,008,022.15	5,476,973.79
经营活动现金流出小计	220,657,475.63	85,248,637.54	253,121,457.04	94,280,455.63
经营活动产生的现金流量净额	-69,779,957.57	-50,778,375.24	-23,128,155.90	-56,805,917.26
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,540.00	18,540.00		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	18,540.00	18,540.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,849.00	25,119.00	449,766.00	
投资支付的现金				
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	53,849.00	25,119.00	449,766.00	
投资活动产生的现金流量净额	-35,309.00	-6,579.00	-449,766.00	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	200,000,000.00	150,000,000.00	170,000,000.00	120,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动				

有关的现金				
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	150,000,000.00	170,000,000.00	120,000,000.00
偿还债务支付的现金	170,000,000.00	120,000,000.00	208,000,000.00	203,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,838,852.78	4,764,588.89	15,387,695.00	8,626,195.00
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				
筹资活动现金流出小计	178,838,852.78	124,764,588.89	223,387,695.00	211,626,195.00
筹资活动产生的现金流量净额	21,161,147.22	25,235,411.11	-53,387,695.00	-91,626,195.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,073.15	-3,073.15	-1,253.87	-1,253.87
五、现金及现金等价物净增加额	-48,657,192.50	-25,552,616.28	-76,966,870.77	-148,433,366.13
加：期初现金及现金等价物余额	293,354,366.70	157,119,389.43	364,292,492.59	314,146,828.54
六、期末现金及现金等价物余额	244,697,174.20	131,566,773.15	287,325,621.82	165,713,462.41

合并所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2011 半年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	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	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	201,705,187.00	9,905,917.28			126,635,732.81		174,998,824.55		46,547,799.56	559,793,461.20	201,705,187.00	9,905,917.28			90,274,031.04		146,812,101.51		39,530,304.97	488,227,541.80		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	201,705,187.00	9,905,917.28			126,635,732.81		174,998,824.55		46,547,799.56	559,793,461.20	201,705,187.00	9,905,917.28			90,274,031.04		146,812,101.51		39,530,304.97	488,227,541.80		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					14,171,855.36		-17,356,772.04		7,040,033.03	3,855,116.35					36,361,701.77		28,186,723.04		7,017,494.59	71,565,919.40		
(一) 净利润							3,874,764.87		7,040,033.03	10,914,797.90							70,599,580.42		7,017,494.59	77,617,075.01		
(二) 其他综合收益																						
上述(一)和(二) 小计							3,874,764.87		7,040,033.03	10,914,797.90					36,361,701.77		28,186,723.04		7,017,494.59	77,617,075.01		

						7		3	90							42		9	01
(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				14,171,855.36		-21,231,536.91			-7,059,681.55					36,361,701.77		-42,412,857.38			-6,051,155.61
1. 提取盈余公积				14,171,855.36		-14,171,855.36								36,361,701.77		-36,361,701.77			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配						-7,059,681.55			-7,059,681.55							-6,051,155.61			-6,051,155.61
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	201,705,187.00	9,905,917.28			140,807,588.17		157,642,052.51		53,587,832.59	563,648,577.55	201,705,187.00	9,905,917.28			126,635,732.81		174,998,824.55		46,547,799.56	559,793,461.20

母公司所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2011 半年度

单位：元

项目	本期金额							上年金额								
	实收资本 (或股本)	资本公 积	减：库 存股	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	所有者 权益合 计	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	201,705 ,187.00	9,900,8 54.86			126,635 ,732.81		175,074 ,612.26	513,316 ,386.93	201,705 ,187.00	9,900,8 54.86			90,274, 031.04		182,057 ,831.25	483,937 ,904.15
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	201,705 ,187.00	9,900,8 54.86			126,635 ,732.81		175,074 ,612.26	513,316 ,386.93	201,705 ,187.00	9,900,8 54.86			90,274, 031.04		182,057 ,831.25	483,937 ,904.15
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					14,171, 855.36		-45,337, 850.81	-31,165, 995.45					36,361, 701.77		-6,983,2 18.99	29,378, 482.78
(一) 净利润							-24,106, 313.90	-24,106, 313.90							35,429, 638.39	35,429, 638.39
(二) 其他综合收益																
上述(一)和(二) 小计							-24,106, 313.90	-24,106, 313.90							35,429, 638.39	35,429, 638.39
(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					14,171,		-21,231,	-7,059,6					36,361,		-42,412,	-6,051,1

					855.36		536.91	81.55					701.77		857.38	55.61
1. 提取盈余公积					14,171,855.36		-14,171,855.36						36,361,701.77		-36,361,701.77	
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-7,059,681.55	-7,059,681.55							-6,051,155.61	-6,051,155.61
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	201,705,187.00	9,900,854.86			140,807,588.17		129,736,761.45	482,150,391.48	201,705,187.00	9,900,854.86			126,635,732.81		175,074,612.26	513,316,386.93

沙河实业股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

一、公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：沙河实业股份有限公司

注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼

注册资本：201,705,187.00 元

企业法人营业执照注册号：440301103328719

企业法定代表人：杨建达

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务：国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另报）；自有物业租赁。

（二）公司历史沿革

本公司系经深圳市人民政府于 1991 年 11 月 30 日以深府办复（1991）968 号文批准，在原中外合资企业——深圳华源磁电有限公司基础上改组设立的股份有限公司，于 1991 年 12 月 20 日成立，于 1992 年 6 月 2 日在深圳证券交易所上市，原名“深圳华源实业股份有限公司”。后经国家工商行政管理局批准更名为“华源实业（集团）股份有限公司”。

本公司原第一大股东——华源电子科技有限公司（以下简称“华源电子”）分别于 2000 年 10 月 23 日和 2000 年 11 月 11 日与深圳市沙河实业（集团）有限公司（以下简称“沙河集团”）签署股权转让协议，华源电子将持有的本公司法人股转让给沙河集团。经上述股权转让后沙河集团成为本公司控股股东。

2000 年 11 月 27 日本公司与沙河集团及深圳市沙河联发公司（以下简称“沙河联发”）签署了《资产重组合同》，并于 2001 年 2 月 7 日签署了《资产重组补充协议》，合同和协议约定本公司将大部分资产出售给沙河集团，同时购入沙河集团所拥有的全资子公司——深圳市沙河房地产开发公司的经营性资产（含负债），且沙河集团承接了本公司部分债务。2001 年 2 月 28 日，本公司临时股东大会审议通过《公司关于实施重大资产重组议案》。经上述重组后本公司属房地产行业，主营房地产开发和销售。2002 年 6 月经国

家工商行政管理局批准更名为“沙河实业股份有限公司”。

2009 年 2 月 3 日本公司的控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司（以下简称：沙河集团）收到深圳市人民政府关于沙河集团股权划转的批复（深府函[2009]19 号），深圳市人民政府原则同意深圳市国资委将其所持有的本公司控股股东沙河集团 100%股权划转给深业集团有限公司直接持有，此次控股股东股权划转结束后，本公司总股本和股权结构不变。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告已经本公司于 2011 年 8 月 29 日召开第七届董事会第六次会议批准对外报出。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2011 年 6 月 30 日的财务状况，以及 2011 年 1-6 月经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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。合并方为进行企业合并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、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

B、非同一控制下的企业合并：购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。购买方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。购买方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。购买方对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时，应对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以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

6、合并财务报表的编制方法

(1)

A、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

C、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期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

D、同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

E、重组方属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额

或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20%的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

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

无

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

A、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

B、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。

C、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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

A、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近似汇率折算。

B、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

9、金融工具

(1) 金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（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、可供出售金融资产等四类。

(2) 金融资产的计量：

a、确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入确认金额。

b、本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。但是，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。

(3) 金融资产公允价值的确定：

A、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

B、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

(4) 金融资产转移：

本公司于将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

(5) 金融资产减值：

在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的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

A、发行方或债务人发生严重财务困难；

B、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

D、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

G、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

H、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(6) 金融资产减值损失的计量：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

B、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

C、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

D、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

10、应收款项

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额 100 万元以上的应收账款，单项金额 50 万元以上的其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于有减值迹象且有客观证据表明其已发生了减值的，公司进行减值测试并根据其未来现金流量现值低

	于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备,否则按账龄计提坏账准备。
--	--------------------------------------

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
账龄分析法组合的依据	对经单独测试未减值的应收款项,采用账龄分析法,按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失,计提坏账准备。
单个报表主体且属于母公司合并报表抵销的母子孙公司之间的应收款项组合的依据	单个报表主体且属于母公司合并报表抵销的母子孙公司之间的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合计提坏账准备的方法	账龄分析法
单个报表主体且属于母公司合并报表抵销的母子孙公司之间的应收款项组合的计提坏账准备的计提方法	单项计提,无明显减值证据时不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3年以上	40	40

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的:

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的:

适用 不适用

组合名称	计提方法
------	------

单个报表主体且属于母公司合并报表抵销的母子孙公司之间的应收款项组合的计提坏账准备的计提方法	单项计提，无明显减值证据时不计提坏账准备
(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	有明显证据表明难以收回的应收款项
坏账准备的计提方法	单项计提，按预计不能收回的金额计提坏账准备

11、存货

(1) 存货的分类

存货分为开发产品、开发成本、低值易耗品三大类。

(2) 发出存货的计价方法

各类存货按实际成本核算，房地产开发中的公共配套设施费用按受益开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”。开发产品销售时按个别确认法计价。低值易耗品领用时一次性摊销。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地在“存货—开发成本”科目核算。

(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

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方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投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

2/ 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。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

4/ 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，购买方将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、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、税金及其它必要支出。

b、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投资成本。

c、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。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

A、本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司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。

采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，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，本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当期投资收益。

B、本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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司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其他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。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

(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。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的开发物业。投资性房地产分为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计价

① 计量：本公司对投资性房地产按照取得时的成本进行计量。

② 后续计量：本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

A、对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

B、对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

(3) 投资性房地产的减值准备

期末，如果投资性房地产存在减值迹象，则估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的差额确认为减值损失并计入当期损益。减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产以实际成本进行计量。当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物			

其中：一般性房屋建筑物	25 年	10	3.6
临时性房屋建筑物	5 年	10	18
机器设备	10-15 年	10	9-6
运输设备	6 年	10	15
电子及其他设备	5 年	10	18

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，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。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。融资租入固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

15、在建工程

(1) 在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

(2) 在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，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

资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

(1) 企业发生的借款费用，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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A、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；

B、借款费用已经发生；

C、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) 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。在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后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17、无形资产

(1) 无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

(2) 无形资产在取得时按照实际成本计价。

(3) 对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

(4) 无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，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；(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18、长期待摊费用

(1) 长期待摊费用指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。

(2) 长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

(2) 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，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

20、收入

(1) 销售商品收入

在已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购货方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。主要交易方式的具体销售确认的时间为：

A、房地产销售收入的确认原则：本公司在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得买方付款证明时确认收入。

B、物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(2) 提供劳务收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；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。

21、政府补助

包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产的确认

A、本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、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）。

B、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- A、商誉的确认；
- B、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、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）。

C、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

23、经营租赁、融资租赁

(1) 融资租赁的认定标准

在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。此种情况通常是指在租赁合同中已经约定、或者在租赁开始日根据相关条件作出合理判断，租赁期届满时出租人能够将资产的所有权转移给承租人。

即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。其中“大部分”，通常掌握在租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）。

承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(2) 融资租赁中出租人的确认

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。出租人在租赁期开始日按照上述规定转出租赁资产，租赁资产公允价值与其账面价值如有差额，计入当期损益。

(3) 融资租赁中实际利率法的应用

A、未确认融资费用的分摊

未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊。承租人采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

承租人采用实际利率法分摊未确认融资费用时，根据租赁期开始日租入资产入账价值的不同情况，对未确认融资费用采用不同的分摊率：

a、以出租人的租赁内含利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，将租赁内含利率作为未确认融资费用的分摊率。

b、以合同规定利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，将合同规定利率作为未确认融资费用的分摊率。

c、以银行同期贷款利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，将银行同期贷款利率作为未确认融资费用的分摊率。

d、以租赁资产公允价值作为入账价值的，重新计算分摊率。

该分摊率是使最低租赁付款额的现值与租赁资产公允价值相等的折现率。

B、未实现融资收益的分配

未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配。出租人采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

出租人采用实际利率法分配未实现融资收益时，将租赁内含利率作为未实现融资收益的分配率。

(4) 经营租赁的认定标准

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。经营租赁资产的所有权不转移，租赁期届满后，承租人有退租或续租的选择权，而不存在优惠购买选择权。

24、主要会计政策、会计估计变更、前期差错更正

本报告期内公司无会计政策、会计估计变更以及前期差错更正。

25、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

三、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
土地增值税	房地产销售收入	普通住宅按 1%、1.5%、2% 预交 非普通住宅按 3%、3.5%、4.5% 预交
营业税	房地产销售收入和房屋租赁收入	5%
城市维护建设税	应纳营业税额	7%
企业所得税	应税所得额	24%-25%

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元 币种：人民币

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
深圳市华源资讯发展有限公司	控股子公司	深圳市	停业	460 万元	计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	182 万元	无	51%	51%	否	-	-	-
深圳市深业置地投资有限公司	全资子公司	深圳市	投资、咨询	2000 万元	房地产项投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	2000 万元	无	100%	100%	是	-	-	-
长沙深业置业有限公司	全资子公司	长沙市	房地产开发、销售	8000 万元	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	8000 万元	无	100%	100%	是	-	-	-
新乡市深业地产有限公司	控股子公司	新乡市	房地产开发、销售	8000 万元	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	5600 万元	无	70%	70%	是	53,587,832.59	-	-

2、本报告期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、本报告期合并范围未发生变更。

4、本报告期无新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体。

5、本报告期未发生同一控制下企业合并。

6、本报告期未发生非同一控制下企业合并。

7、本报告期未出售丧失控制权的股权而减少子公司。

8、本报告期未发生反向购买。

9、本报告期未发生吸收合并。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种 人民币

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币	78,879.36	1.0000	127,287.47	98,900.26	1.0000	98,900.26
港币	6,850.21	0.8310	5,692.87	6,850.21	0.8509	5,829.05
小计			132,980.34			104,729.31
银行存款：						
人民币	293,123,395.96	1.0000	244,440,870.82	293,123,395.96	1.0000	293,123,395.96
港币	148,394.25	0.8310	123,323.04	148,357.01	0.8509	126,241.43
小计			244,564,193.86			293,249,637.39
合计			244,697,174.20			293,354,366.70

2、交易性金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
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	1,736,135.62	1,867,454.00

基金投资的期末市值为 1,736,135.62 元，系依据鹏华基金管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司提供的截止 2011 年 6 月 30 日鹏华行业成长基金、光大量化核心基金单位净值来确定期末市值，该等投资不存在变现的重大限制。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种 人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	9,046,569.50	69.31	3,857,100.87	57.25
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	1,752,919.42	13.43	627,635.70	9.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,252,045.33	17.26	2,252,045.33	33.43
合计	13,051,534.25	100.00	6,736,781.90	100.00

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	8,478,649.67	69.10	3,832,529.76	57.21
按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄组合	1,542,827.80	12.57	617,131.12	9.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,249,445.33	18.33	2,249,445.33	33.58
合计	12,270,922.80	100.00	6,699,106.21	100.00

应收账款种类的说明：

①公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款是指单笔金额为 100 万元以上的应收款项。对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按账龄计提坏账准备。

②单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款是指单笔金额为 100 万元以下、账龄超过 3 年的应收款项。对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按账龄计提坏账准备。

③其他单项金额不重大的应收账款是指单笔金额为 100 万元以下、账龄不超过 3 年的应收款项，公司归类为账龄组合，按账龄计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	210,091.62	11.99	10,504.58	-	-	-
3 年以上	1,542,827.80	88.01	617,131.12	1,542,827.80	100.00	617,131.12
合计	1,752,919.42	100.00	627,635.70	1,542,827.80	100.00	617,131.12

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
国达公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00	重组前发生且无业务往来
深圳市康琪实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100.00	公司财务状况较差，无持续经营能力
潮阳公司	804,178.75	804,178.75	100.00	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100.00	重组前发生且无业务往来
商报社	118,335.00	118,335.00	100.00	重组前发生且无业务往来
天宇公司	5,040.00	5,040.00	100.00	重组前发生且无业务往来

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
通源水表厂	6,237.60	6,237.60	100.00	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100.00	重组前发生且无业务往来
吴盛才	22,599.00	22,599.00	100.00	重组前发生且无业务往来
戴 勇	606.00	606.00	100.00	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100.00	重组前发生且无业务往来
合计	5,836,016.27	5,836,016.27		

(3) 本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(4) 本报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额。

(5) 本报告期无实际核销的应收账款。

(6) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
新一佳超市控股有限公司	非关联方	3,460,312.28	1 年以内	26.51
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	15.42
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	2,002,286.28	1 年以内	15.34
深圳市康琪实业发展有限公司	非关联方	1,573,614.13	3 年以上	12.06
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.16
合 计		9,853,348.25		75.49

(8) 本报告期无应收关联方账款。

(9) 本报告期无终止确认的应收款项。

(10) 本报告期无以应收款项为标的进行证券化的应收款项。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	15,489,315.10	72.58	10,158,635.80	80.32
1 至 2 年	3,643,526.45	17.07	594,091.77	4.70
2 至 3 年	467,500.72	2.19	1,249,200.00	9.88
3 年以上	1,739,405.56	8.15	644,623.56	5.10
合计	21,339,747.83	100.00	12,646,551.13	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
深圳市建安（集团）股份有限公司	非关联方	4,850,000.00	2011 年	未开票
湖南新宇建筑工程有限公司	非关联方	2,396,722.36	2011 年	未开票
中建三局第一建筑工程有限公司	非关联方	2,313,976.34	2011 年	未开票
新乡热力有限责任公司	非关联方	2,121,451.42	2011 年	未开票
河南省电力公司新乡供电公司（预交电费）	非关联方	1,269,072.64	2011 年	未开票
合计		12,951,222.76		

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

5、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	17,794,501.00	63.53	1,717,800.40	41.44
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	9,121,439.19	32.56	1,332,837.19	32.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,094,335.40	3.91	1,094,335.40	26.40
合计	28,010,275.59	100.00	4,144,972.99	100.00

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	22,983,357.43	81.39	2,221,403.93	53.21
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	4,160,133.16	14.73	858,950.90	20.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,094,335.40	3.88	1,094,335.40	26.21
合计	28,237,825.99	100.00	4,174,690.23	100.00

其他应收款种类的说明：

①公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准是指单笔金额为 50 万元以上的其他应收款项，对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按账龄计提坏账准备。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款标准是指单笔金额为 50 万元以下的其他应收款项、账龄超过 3 年的其他应收款项，对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按

账龄计提坏账准备。

③其他单项金额不重大的其他应收款标准是指单笔金额为 50 万元以下的应收款项、账龄不超过 3 年的应收款项，公司归类为账龄组合按账龄计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	3,166,287.69	34.71	158,314.37	1,877,365.13	45.13	93,868.25
1-2 年	3,845,997.47	42.16	384,599.75	301,634.09	7.25	30,163.41
2-3 年	268,692.77	2.95	53,738.57	287,671.68	6.91	57,534.34
3 年以上	1,840,461.26	20.18	736,184.50	1,693,462.26	40.71	677,384.90
合计	9,121,439.19	100.00	1,332,837.19	4,160,133.16	100.00	858,950.90

(2) 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：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100.00	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100.00	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100.00	重组前发生
市大观广告有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	重组前发生
市城市建设档案馆	80,000.00	80,000.00	100.00	重组前发生
张振强	65,700.00	65,700.00	100.00	重组前发生
张粤强	60,000.00	60,000.00	100.00	重组前发生
福田保税区水电公司	50,000.00	50,000.00	100.00	重组前发生
深圳豫兴公司	45,000.00	45,000.00	100.00	重组前发生
深圳市鹏建力消防公司	44,380.56	44,380.56	100.00	重组前发生
石化房地产公司水电押金	30,000.00	30,000.00	100.00	重组前发生
大西洋公司	28,271.70	28,271.70	100.00	重组前发生

合计	1,094,335.40	1,094,335.40		
----	--------------	--------------	--	--

(3) 本报告期无前期已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的情况。

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

(6) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	内容	占其他应收款总额的比例(%)
新乡投资集团有限公司	控股子公司的股东	13,500,000.00	往来	48.20
长沙市水利建设投资管理有限公司	非关联方	3,000,000.00	保证金	10.71

(7) 本报告期无应收关联方款项。

(8) 本报告期无终止确认的其他应收款项情况。

(9) 本报告期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

6、存货

(1) 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	894,056,153.40	-	894,056,153.40	778,096,960.97	-	778,096,960.97
开发产品	183,802,742.88	-	183,802,742.88	285,849,866.47	-	285,849,866.47
合计	1,077,858,896.28	-	1,077,858,896.28	1,063,946,827.44	-	1,063,946,827.44

(2) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
长沙沙河城	2004.3		149,647.00 万元	848,813,444.80	754,980,509.32
新乡世纪村（三期）	2010.8	2012.6	16,000.00 万元	45,242,708.60	23,116,451.65
合 计				894,056,153.40	778,096,960.97

其中：利息资本化金额如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期转入开发产品	期末数
长沙沙河城	39,819,272.12	7,941,998.71		47,761,270.83
新乡世纪村	2,782,250.00			2,782,250.00
合 计	42,601,522.12	7,941,998.71		50,543,520.83

(3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
世纪村三期(即:日月府)	2004.12.14	13,869,243.33		337,166.40	13,532,076.93
世纪村二期II(即:王府)	2003.12.17	3,063,014.19		85,083.72	2,977,930.47
世纪村二期I(即:如意府)	2002.12.10	11,313,230.36		332,742.06	10,980,488.30
鹿鸣苑	1999.12.08	2,152,371.04		27,440.81	2,124,930.23
荔园新村		316,146.59		6,386.56	309,760.03
明珠花园	-	164,385.72		4,325.94	160,059.78
沙河世纪假日广场	2008.08	66,782,114.38		2,857,062.78	63,925,051.60
新乡世纪村	2012.06	114,574,259.70	963,103.76	51,319,844.04	64,217,519.42
长沙沙河城	2010.12	73,615,101.16		48,040,175.04	25,574,926.12
合 计		285,849,866.47	963,103.76	103,010,227.35	183,802,742.88

7、长期股权投资

(1)

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	减值准备	本期计提减值准备
邯郸美迪塑料制品有限公司	成本法	665,516.09	580,129.41	-	580,129.41	25%	580,129.41	-
深圳市华源资讯发展有限公司	成本法	1,820,520.06	1,820,520.06	-	1,820,520.06	51%	1,820,520.06	-
扬州华源电子有限公司	成本法	128,701.77	128,701.77	-	128,701.77	-	128,701.77	-
合计			2,529,351.24	-	2,529,351.24		2,529,351.24	-

(2) 本期无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(3) 上述公司均为重组前华源实业（集团）股份有限公司投资成立，本公司对其不具有控制、共同控制或重大影响，对该等公司投资已计提 100% 减值准备。

8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	149,547,627.77	2,758,545.72	-	152,306,173.49
1.房屋、建筑物	149,547,627.77	2,758,545.72	-	152,306,173.49
二、累计折旧和累计摊销合计	38,148,668.18	3,037,690.84	-	41,186,359.02
1.房屋、建筑物	38,148,668.18	3,037,690.84	-	41,186,359.02
三、投资性房地产账面净值合计	111,398,959.59			111,119,814.47
1.房屋、建筑物	111,398,959.59			111,119,814.47
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-			-
1.房屋、建筑物	-			-
五、投资性房地产账面价值合计	111,398,959.59			111,119,814.47
1.房屋、建筑物	111,398,959.59			111,119,814.47

本期折旧和摊销额 3,037,690.84 元。

投资性房地产本期减值准备计提额 0.00 元。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	48,758,997.60	53,849.00		80,000.00	48,732,846.60
其中：房屋及建筑物	36,438,034.33	-		-	36,438,034.33
运输工具	5,254,078.00	-		-	5,254,078.00
电子及其他设备	7,066,885.27	53,849.00		80,000.00	7,040,734.27
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	18,228,067.55	-	1,161,639.45	72,000.00	19,317,707.00
其中：房屋及建筑物	11,097,983.93		671,589.30		11,769,573.23
运输工具	3,128,911.32		253,722.88		3,382,634.20
电子及其他设备	4,001,172.30	-	236,327.27	72,000.00	4,165,499.57
三、固定资产账面净值合计	30,530,930.05				29,415,139.60
其中：房屋及建筑物	25,340,050.40				24,668,461.10
运输工具	2,125,166.68				1,871,443.80
电子及其他设备	3,065,712.97				2,875,234.70
四、减值准备合计	-				-
其中：房屋及建筑物	-				-
运输工具	-				-
电子及其他设备	-				-
五、固定资产账面价值合计	30,530,930.05				29,415,139.60
其中：房屋及建筑物	25,340,050.40				24,668,461.10
运输工具	2,125,166.68				1,871,443.80
电子及其他设备	3,065,712.97				2,875,234.70

本期折旧额 1,161,639.45 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

- (2) 期末无暂时闲置的固定资产情况。
- (3) 期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。
- (4) 期末无通过经营租赁租出的固定资产情况。
- (5) 期末无持有待售的固定资产情况。
- (6) 期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

10、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项 目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租入固定资产装修费	26,160.00		3,270.00	-	22,890.00	
合 计	26,160.00		3,270.00	-	22,890.00	

11、递延所得税资产/递延所得税负债

(一) 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：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,479,138.90	2,469,754.58
可抵扣亏损	627,806.79	627,806.79
预提费用	39,295,249.82	39,122,254.53
应纳税预收账款	462,405.12	4,129,378.99
小 计	42,864,600.63	46,349,194.89

递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	299,162.31	330,678.71
小 计	299,162.31	330,678.71

12、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,873,796.44	105,263.74	97,305.29	-	10,881,754.89
二、长期股权投资减值准备	2,529,351.24		-	-	2,529,351.24
合计	13,403,147.68	105,263.74	97,305.29	-	13,411,106.13

本期转回的坏账准备系收回其他应收款，相应减少按账龄计提的坏账准备。

13、所有权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

所有权受到限制的资产类别	期初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
一、用于担保的资产				
长沙楚家湖土地使用权	458,988,436.82	7,521,490.17	-	466,509,926.99

14、短期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托借款	-	170,000,000.00
合计	-	170,000,000.00

短期借款说明：

(1) 本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司借款人民币 1.2 亿元。此项委托借款期自 2010 年 5 月 14 日至 2011 年 5 月 14 日。已到期归还。

(2) 本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向

长沙深业置业有限公司借款 5 千万元。此项委托借款期自 2010 年 1 月 28 日至 2011 年 1 月 27 日，已到期归还。

15、应付账款

(1) 单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	7,649,565.19	13,043,998.89
1-2 年	3,050,279.25	1,169,129.19
2-3 年	118,990.64	102,260.84
3 年以上	4,009,894.03	3,936,490.19
合计	14,828,729.11	18,251,879.11

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明：

单位名称	所欠金额	比例(%)	性质
中建五局	4,283,105.60	28.88	新乡二期工程未结算

本公司根据公司经营规模等确定单项金额重大的应付账款标准为 100 万元。

16、预收款项

(1) 单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	64,339,449.01	97,834,930.01
1-2 年	4,718,327.00	4,355,884.00
2-3 年	3,972,089.00	280,786.00
合计	73,029,865.01	102,471,600.01

(2) 本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明:

本公司根据公司经营规模等确定单项金额重大的预收账款标准为 100 万元, 无账龄超过 1 年的大额预收账款。

(4) 预收房款明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期末数	期初数	竣工时间
世纪村三期	190,100.00	200,000.00	2004.12.13
沙河世纪假日广场	25,519,737.00	2,458,424.00	2008.8
新乡世纪村一期 I	40,000.00	1,451,145.00	2007.12
新乡世纪村一期 II	8,505,960.00	13,916,214.00	
新乡世纪村一期 III	912,266.00	5,450,165.20	
新乡世纪村二期	10,628,094.00	28,483,717.80	
长沙沙河城	27,233,708.01	50,511,934.01	2010.12
合计	73,029,865.01	102,471,600.01	

17、应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,240,388.04	15,893,267.58	14,089,259.17	15,044,396.45
二、职工福利费		1,696,650.50	1,696,650.50	0.00
三、社会保险费、住房公积金	3,270,000.00	1,523,789.58	553,789.62	4,239,999.96
四、工会经费及职工教育经费	1,356,788.97	505,170.81	233,615.18	1,628,344.60
五、其他		817,685.82	817,685.82	0.00
合计	17,867,177.01	20,436,564.29	17,391,000.29	20,912,741.01

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 233,615.18 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

18、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	9,502,091.07	11,782,895.67
企业所得税	4,781,317.74	13,530,027.70
土地增值税	148,113,597.55	147,623,229.64
城市维护建设税	359,407.30	505,802.35
教育费附加	523,885.18	670,122.10
个人所得税	-242,658.68	-138,968.98
土地使用税	10,281,695.48	10,261,204.14
代扣代缴税金	216,000.00	215,456.44
堤围费	-1,559.61	-
房产税	5,713.71	2,251.24
合计	173,539,489.74	184,452,020.30

19、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	超过一年未支付的原因
应付股利	7,059,681.55	-	-

根据公司 2010 年年度股东大会决议，同意公司以 2010 年末的总股本 201,705,187.00 股为基数，每 10 股派 0.35 元（含税），分配现金 7,059,681.55 元。

20、其他应付款

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

1 年以内	5,997,728.02	13,913,872.86
1-2 年	2,082,850.39	2,480,568.34
2-3 年	10,993,913.00	807,729.75
3 年以上	6,596,134.46	7,491,884.46
合计	25,670,625.87	24,694,055.41

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳市沙河实业(集团)有限公司	2,366,639.20	1,996,596.10

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明:

本公司根据公司经营规模等确定单项金额重大的其他应付款标准为 100 万元, 账龄超过 1 年的大额其他应付款均系重组时由沙河地产并入。

(4) 本报告期占其他应付款总额 10%以上(含 10%)项目的具体内容如下:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	所欠金额	比例(%)	性质
长沙市水利建设投资管理有限公司	10,984,200.00	42.8	土地出让金返还款

21、其他流动负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
世纪村应付工程款	4,822,837.97	6,017,665.70
房屋公用设施基金	8,288,570.85	9,477,981.63
新乡世纪村一期应付工程款	4,709,570.58	4,648,021.80
新乡世纪村二期应付工程款	7,227,190.45	8,762,649.77
世纪假日广场应付工程款	66,810,173.52	68,252,405.80

广告推介费	0.00	2,477,599.70
长沙沙河堤亚那湾项目工程款	88,387,238.06	112,258,200.00
合 计	180,245,581.43	211,894,524.40

22、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	300,000,000.00	250,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	50,000,000.00
合 计	500,000,000.00	300,000,000.00

(2) 长期借款明细如下：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	借款条件	期末数
建设银行深圳市分行	2010-7-20	2013-7-19	人民币	6.65%	抵押	100,000,000.00
建设银行深圳市分行	2010-8-10	2013-7-19	人民币	6.65%	抵押	50,000,000.00
建设银行深圳市分行	2010-9-21	2013-7-19	人民币	6.65%	抵押	50,000,000.00
建设银行深圳市分行	2010-10-8	2013-7-19	人民币	6.65%	抵押	50,000,000.00
建设银行深圳市分行	2011-4-29	2013-4-28	人民币	6.65%	抵押	50,000,000.00
兴业银行深圳天安支行	2011-04-02	2013-04-01	人民币	6.56%	委贷	50,000,000.00
兴业银行深圳天安支行	2010-11-23	2012-11-22	人民币	6.56%	委贷	50,000,000.00
兴业银行深圳天安支行	2011-4-19	2012-11-23	人民币	6.56%	委贷	100,000,000.00
合 计						500,000,000.00

23、股本

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)	期末数
--	-----	-------------	-----

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	949	-	-	-	-949	-949	-
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	949	-	-	-	-949	-949	-
其中：	-	-	-	-	-	-	-
境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	949	-	-	-	-949	-949	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：	-	-	-	-	-	-	-
境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	201,704,238.00	-	-	-	949	949	201,705,187.00
1、人民币普通股	201,704,238.00	-	-	-	949	949	201,705,187.00
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	201,705,187.00	-	-	-	-	-	201,705,187.00

24、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	9,900,854.86	-	-	9,900,854.86
非同一控制下合并	5,062.42	-	-	5,062.42
合计	9,905,917.28	-	-	9,905,917.28

25、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	45,722,152.37	-	-	45,722,152.37
任意盈余公积	80,913,580.44	14,171,855.36	-	95,085,435.80
合计	126,635,732.81	14,171,855.36	-	140,807,588.17

26、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	174,998,824.55	--
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--
调整后 年初未分配利润	174,998,824.55	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,874,764.87	--
减：提取法定盈余公积		母公司净利润 10%
提取任意盈余公积	14,171,855.36	母公司上年度净利润 40%
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	7,059,681.55	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	157,642,052.51	

27、收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	172,698,920.80	400,441,121.40

其他业务收入	4,585,102.52	4,619,443.54
营业成本	99,722,243.45	191,593,125.47

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	172,698,920.80	95,295,174.38	400,441,121.40	187,195,358.99

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳市	7,285,140.00	2,228,318.76	337,645,049.00	146,479,014.69
新乡市	93,258,815.80	48,297,280.58	62,796,072.40	40,716,344.30
长沙市	72,154,965.00	44,769,575.04	-	-
合计	172,698,920.80	95,295,174.38	400,441,121.40	187,195,358.99

(4) 其他业务收入和其他业务成本列示如下：

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
出租房屋收入	4,585,102.52	4,427,069.07	4,619,443.54	4,397,766.48

28、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	8,862,263.28	20,259,778.27	营业收入 5%
城市维护建设税	620,402.77	390,989.94	营业税额 7%
教育费附加	338,019.89	607,805.26	营业税额 3%

土地增值税	4,918,017.57	52,904,347.70	
堤围税	1,183.30	31,555.25	
合计	14,739,886.81	74,194,476.42	

29、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	71,835.00	66,589.00
展览费	242,910.00	276,781.10
广告费	2,561,778.00	3,860,178.60
销售服务费	2,175,381.60	1,220,358.00
销售代理费	2,082,134.00	1,472,419.00
样品及产品损耗	503,921.10	1,110,513.59
物管费	949,720.13	927,847.01
其他	533,561.60	1,224,162.91
合计	9,121,241.43	10,158,849.21

30、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	15,698,047.58	15,811,416.53
办公费	1,954,228.96	1,765,129.16
差旅费	757,294.85	976,722.20
招待费	1,376,974.61	1,393,278.71
房租费	1,068,691.00	1,073,340.00
水电费	160,731.46	157,445.58
维修费	50,280.00	86,334.80
福利费	1,735,305.60	1,668,881.50
工会经费	285,509.01	288,965.80

项目	本期发生额	上期发生额
教育经费	214,131.80	216,724.37
折旧费用	1,161,639.45	1,223,849.76
中介费	1,386,000.00	1,584,800.00
待摊费用	3,270.00	187,711.98
税金	1,080,292.40	1,146,639.97
低值易耗品	5,495.00	14,476.00
劳动保险及住房公积金	2,514,281.89	1,442,904.25
董事会会费	483,093.50	362,140.00
诉讼费	36,262.00	0.00
证券报刊费	196,000.00	46,000.00
其他	788,075.48	609,992.40
合计	30,955,604.59	30,056,753.01

31、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,764,588.89	8,626,195.00
减:利息收入	801,027.31	629,956.37
手续费	86,033.15	158,416.50
汇兑损益	3,073.15	1,253.87
合计	4,052,667.88	8,155,909.00

32、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-131,318.38	-336,669.96

33、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	7,958.45	267,806.40

34、营业外收入

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他收入	36,737.00	57,027.00	36,737.00
合计	36,737.00	57,027.00	36,737.00

35、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没、滞纳金支出		200.00	
捐赠、赔偿支出	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他	4,380.00	-	4,380.00
合计	104,380.00	100,200.00	104,380.00

36、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,784,557.44	33,211,280.80
递延所得税费用	-213,896.01	-11,340,437.12
合计	7,570,661.43	21,870,843.68

37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	3,874,764.87	65,369,602.15
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-149,380.88	-431,344.90
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0'=P0-F$	4,024,145.75	65,800,947.05
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
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。	$P1=P0+V$	-	-
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
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	$P1'=P0'+V'$	-	-
期初股份总数	S0	201,705,187.00	201,705,187.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	201,705,187.00	201,705,187.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	201,705,187.00	201,705,187.00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数			
认权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	0.0192	0.3241
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0' \div S$	0.0200	0.3262
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	0.0192	0.3241
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1' \div X2$	0.0200	0.3262

38、其他综合收益

本报告期无其他综合收益。

39、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

单位：元 币种：人民币

项目	金额
合 计	2,225,094.78
其中：银行活期存款利息收入	677,906.82
新乡公司代收房屋维修基金	1,503,470.00
其他	43,717.96

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
合 计	25,830,279.28
其中：广告费用	5,040,607.70
销售佣金	2,082,134.00
办公及电话费	2,714,256.35
交际应酬及差旅费	2,269,989.46
审计顾问费、咨询费、诉讼费及证券上市辅导费	1,900,495.50
展览、策划、宣传费	4,640,069.10
房租及管理费	3,261,616.06
代付长沙公司款项	3,921,111.11

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	10,914,797.90	68,382,958.79
加: 资产减值准备	-58,203.19	267,806.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,182,779.01	4,244,989.32
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	3,270.00	198,961.98
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)	-10,600.00	-
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)	131,318.38	336,669.96
财务费用(收益以“-”号填列)	8,841,925.93	8,626,195.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,484,594.26	-11,256,577.22
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-31,516.40	-83,859.90
存货的减少(增加以“-”号填列)	-16,670,614.56	74,438,562.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-13,101,207.22	-7,288,091.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-67,466,501.68	-160,995,771.05
其他	-	336,669.96
经营活动产生的现金流量净额	-69,779,957.57	-23,128,155.90
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	244,697,174.20	287,325,621.82
减: 现金的期初余额	293,354,366.70	364,292,492.59
加: 现金等价物的期末余额	-	-

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-48,657,192.50	-76,966,870.77

(2) 本期无取得或处置子公司及其他营业单位的情况。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	244,697,174.20	293,354,366.70
其中：库存现金	132,980.34	104,729.31
可随时用于支付的银行存款	244,564,193.86	293,249,637.39
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	244,697,174.20	293,354,366.70

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

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市沙河实业(集团)有限公司	本公司股东	国有独资有限公司	深圳市	吕华	建筑新材料、物业租赁和管理、兼营国内商业	RMB3.5 亿元	32.02%	32.02%	深业集团有限公司	192198188

2、本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
长沙深业置业有限公司	全资子公司	有限公司	长沙市	徐美平	房地产开发, 水利工程投资 (涉及许可经营的凭许可证经营)	RMB8000 万元	100%	100%	760709151
新乡市深业地产有限公司	控股子公司	有限公司	新乡市	温毅	房地产开发 (按资质证核定的有效期限经营)	RMB8000 万元	70%	70%	783426226
深圳市深业置地投资有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	杨建达	房地产项投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	RMB2000 万元	100%	100%	764971894
深圳市华源资讯发展有限公司*	控股子公司	有限公司	深圳市		计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	460 万元	51%	51%	

*该公司营业执照已经吊销, 且本公司对其不再具有控制或重大影响, 因此未纳入合并财务报表, 本公司已对该子公司的投资提取了全额减值准备。

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、联营企业									
邯郸美迪塑料制品有限公司*	有限公司	邯郸市	-	-	-	25%			
扬州华源电子有限公司*	有限公司	扬州市	-	-	-	-			

*该等公司系重组前投资成立的公司，本公司对其不具有控制、共同控制或重大影响，对该等公司投资已计提 100%减值准备。

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市沙河联发科技有限公司	同一母公司	192410601
深圳都会合成墙板有限公司	同一母公司	61893864X

5、关联交易情况

(1) 关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元 币种：人民币

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	租赁费定价确定依据	年度确认的租赁费用
深圳市沙河实业（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	沙河商城七楼、八楼	2010-7-1	2011-6-30	租赁合同	255,798.00

关联租赁情况说明：

2010年7月1日，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订《房屋租赁合同》租赁期间由2010年7月1日起至2011年6月30日止，每月每平方米租金27元，月租金42,633.00元。2011年7月1日该《房屋租赁合同》到期，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司续签租赁合同，将到期日延长至2011年12月31日，每月每平方米租金仍保持27元，月租金42,633.00元。2011年1-6月已结算支付深圳市沙河实业（集团）有限公司房租255,798.00元。

(2) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

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
深圳市沙河实业(集团)有限公司	沙河实业股份有限公司	300,000,000.00	2010-7-20	2013-7-19	否

(3) 委托借款

本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司借款人民币5000万元。此项委托借款期自2010年11月23日至2012年11月22日，借款利率执行一年期贷

款国家基准利率，手续费用率 0.05%，本公司将按月支付利息费用，到期还本。

本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司借款人民币 1 亿元。此项委托借款期自 2010 年 4 月 19 日至 2012 年 11 月 23 日，借款利率执行一年期贷款国家基准利率，手续费用率 0.05%，本公司将按月支付利息费用，到期还本。

本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向长沙深业置业有限公司借款 5000 万元。此项委托借款期自 2011 年 4 月 2 日至 2013 年 4 月 1 日，借款利率执行一年期贷款国家基准利率，手续费用率 0.05%，本公司将按月支付利息费用，到期还本。

6、关联方应收应付款项

本公司应收、应付关联方款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	对应科目	关联方	期末	期初
			账面余额	账面余额
深圳市沙河实业(集团)有限公司	其他应付款	控股母公司	2,366,639.20	2,666,639.20
深圳市沙河实业(集团)有限公司	应付股利	控股母公司	2,260,699.77	-

七、或有事项

本公司按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为不低于总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2011 年 6 月 30 日，本公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为人民币 20591 万元，其中包含控股子公司新乡市世纪置业有限公司为购房者提供的银行按揭贷款担保余额 10584 万元、控股子公司长沙深业置业股份有限公司为购房者提供的银行按揭贷款担保余额 10007 万元。本公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜，是目前房地产行业的通行作法，是保证本公司正常经营所必要的措施，有异于一般的担保。在购房者不能如期偿付银行借款时，同一贷款事项，既设定了商品房的抵押担保，又设定了开发商的保证，因物的担保优先于人的担保，且贷款金额一般为商品房总房款的 70%，即使借款人无法如期偿还债务，本公司的正常生产经营不会因此受到较大影响。本公司报告期内未因上述担保行为而遭受重大损失。

八、承诺事项

截止 2011 年 6 月 30 日，本公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定资本项目支出共计人民币 35688 万元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，按约定支付。具体如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	总金额	已结算金额	未付金额				
			未付合计	1年以内	1-2年应付	2-3年应付	3年以上应付
建安工程合同	123699	88011	35688	24888	6352	3541	907

九、资产负债表日后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明：

2011 年 5 月 20 日，公司 2010 年年度股东大会审议并通过了 2010 年度利润分配议案：按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积金，按 40% 计提任意盈余公积，以 2010 年末的总股本 201,705,187 股为基数，每 10 股派 0.35 元（含税），派发现金 7,059,681.55 元。除权除息日为 2011 年 7 月 18 日。

(2) 第七届董事会第五次会议决议：

2011 年 7 月 12 日，公司第七届董事会第五次会议审议并通过了我司与合作方共同投资设立洛阳深业博浩地产有限公司，我方持有项目公司 60% 股权。

十、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	1,867,454.00	-131,318.38		-	1,736,135.62

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	9,046,569.50	69.31	3,857,100.87	57.25
组合				
（组合一）按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	1,752,919.42	13.43	627,635.70	9.32
（组合二）应收子孙公司组合不计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,252,045.33	17.26	2,252,045.33	33.43
合计	13,051,534.25	100.00	6,736,781.90	100.00

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	8,478,649.67	69.10	3,832,529.76	57.21
组合				
（组合一）按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	1,542,827.80	12.57	617,131.12	9.21
（组合二）应收子孙公司组合不计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,249,445.33	18.33	2,249,445.33	33.58
合计	12,270,922.80	100.00	6,699,106.21	100.00

应收账款种类的说明：

①公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款是指单笔金额为100万元以上的应收款项。对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现

值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按账龄计提坏账准备。

②单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款是指单笔金额为 100 万元以下、账龄超过 3 年的应收款项，对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按账龄计提坏账准备。

③其他单项金额不重大的应收账款是指单笔金额为 100 万元以下、账龄不超过 3 年的应收款项，公司归类为账龄组合，按账龄计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	210,091.62	11.99	10,504.58	-	-	-
3 年以上	1,542,827.80	88.01	617,131.12	1,542,827.80	100.00	617,131.12
合计	1,752,919.42	100.00	627,635.70	1,542,827.80	100.00	617,131.12

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
国达公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00%	重组前发生且无业务往来
深圳市康琪实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100.00%	公司财务状况较差，无持续经营能力
潮阳公司	804,178.75	804,178.75	100.00%	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100.00%	重组前发生且无业务往来
商报社	118,335.00	118,335.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
天宇公司	5,040.00	5,040.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
通源水表厂	6,237.60	6,237.60	100.00%	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
吴盛才	22,599.00	22,599.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
戴 勇	606.00	606.00	100.00%	重组前发生且无业务往来

2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100.00%	重组前发生且无业务往来
合计	5,836,016.27	5,836,016.27		

(2) 公司本报告期未发生应收账款转回或收回情况。

(3) 公司本报告期未发生实际核销的应收账款情况。

(4) 公司本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
新一佳超市控股有限公司	非关联方	3,460,312.28	1 年以内	26.51
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	15.42
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	2,002,286.28	1 年以内	15.34
深圳市康琪实业发展有限公司	非关联方	1,573,614.13	3 年以上	12.06
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.16
合 计		9,853,348.25		75.49

(6) 公司本报告期无应收关联方账款情况。

(7) 公司本报告期不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(8) 公司本报告期无以应收账款为标的资产进行资产证券化的情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	4,294,501.00	0.68	1,717,800.40	51.05
组合				
（组合一）按账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	1,631,120.77	0.26	552,767.53	16.43
（组合二）其他应收子孙公司组合不计提坏账准备的其他应收款	620,310,881.21	98.88		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,094,335.40	0.18	1,094,335.40	32.52
合计	627,330,838.38	100.00	3364903.33	100.00

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	4,394,614.87	0.77	1,722,806.09	51.22
组合				
（组合一）按账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	1,502,478.60	0.26	546,335.43	16.24
（组合二）其他应收子孙公司组合不计提坏账准备的其他应收款	566,389,770.10	98.78	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,094,335.40	0.19	1,094,335.40	32.54
合计	573,381,198.97	100.00	3,363,476.92	100.00

其他应收账款种类的说明：

①公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准是指单笔金额为 50 万元以上的其他应收款项。对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按账龄计提坏账准备。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款标准是指单笔金额为 50 万元以下的其他应收款项、账龄超过 3 年的其他应收款项。对于有减值迹象并有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，否则公司按账龄计提坏账准备。

③其他单项金额不重大的其他应收款标准是指单笔金额为 50 万元以下的应收款项、账龄不超过 3 年的应收款项，公司归类为账龄组合按账龄计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	204,417.83	12.53	10,220.88	75,775.66	5.04	3,788.78
2-3 年	140,672.68	8.62	28,134.54	140,672.68	9.36	28,134.54
3 年以上	1,286,030.26	78.84	514,412.11	1,286,030.26	85.59	514,412.11
合计	1,631,120.77	100.00	552,767.53	1,502,478.60	100.00	546,335.43

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100.00%	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100.00%	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100.00%	重组前发生
市大观广告有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	重组前发生
市城市建设档案馆	80,000.00	80,000.00	100.00%	重组前发生
张振强	65,700.00	65,700.00	100.00%	重组前发生
张粤强	60,000.00	60,000.00	100.00%	重组前发生
福田保税区水电公司	50,000.00	50,000.00	100.00%	重组前发生
深圳豫兴公司	45,000.00	45,000.00	100.00%	重组前发生

深圳市鹏建力消防公司	44,380.56	44,380.56	100.00%	重组前发生
石化房地产公司水电押金	30,000.00	30,000.00	100.00%	重组前发生
大西洋公司	28,271.70	28,271.70	100.00%	重组前发生
合计	1,094,335.40	1,094,335.40		

(2) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	内容	占其他应收款总额的比例
长沙深业置业股份有限公司	控股子公司	620,310,881.21	往来款	98.88%
长沙市水利建设投资管理有限公司	非关联方	3,000,000.00	保证金	0.48%

(5) 不符合终止确认条件的其他应收款的转移金额为 0.00 元。

(6) 本报告期无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的情况。

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
邯郸美迪塑料制品有限公司**	成本法	665,516.09	580,129.41	-	580,129.41	25%	25%	580,129.41	-	-
深圳市华源资讯发展有限公司**	成本法	1,820,520.06	1,820,520.06	-	1,820,520.06	51%	51%	1,820,520.06	-	-
长沙深业置业有限公司	成本法	136,700,000.00	136,700,000.00	-	136,700,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市深业置地投资有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100%	100%	-	-	-
新乡市深业地产有限公司	成本法	89,100,000.00	89,100,000.00	-	89,100,000.00	70%	70%	-	-	-
深圳市英联国际不动产有限公司	权益法	1,911,159.46	-	-	-	28.00%	28.00%	-	-	-
扬州华源电子有限公司**	成本法	128,701.77	128,701.77	-	128,701.77			128,701.77	-	-
合计		250,325,897.38	248,329,351.24	400,000.00	248,329,351.24			2,529,351.24	-	-

**上述公司系重组前华源实业（集团）股份有限公司投资成立，本公司对其不具有控制、共同控制或重大影响，对该等公司投资已计提 100%减值准备。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	7,285,140.00	337,645,049.00
其他业务收入	4,561,146.86	4,619,443.54
营业成本	6,655,387.83	150,876,781.17

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	7,285,140.00	2,228,318.76	337,645,049.00	146,479,014.69

(3) 其他业务收入和其他业务成本列示下：

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
出租房屋收入	4,561,146.86	4,427,069.07	4,619,443.54	4,397,766.48

5、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-24,106,313.90	69,611,618.17
加：资产减值准备	39,102.10	79,799.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,924,342.35	3,945,140.61

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-10600	
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）	131,318.38	336,669.96
财务费用（收益以“-”号填列）	4,767,662.04	8,626,195.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-182,379.61	-11,256,577.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-31,516.40	-83,859.90
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,454,248.27	147,677,641.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-54,575,832.86	-2,299,767.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	15,811,594.39	-273,442,777.73
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-50,778,375.24	-56,805,917.26
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	131,566,773.15	165,713,462.41
减：现金的期初余额	157,119,389.43	314,146,828.54
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	-25,552,616.28	-148,433,366.13

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、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	-131,318.38	
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	-67,643.00	

项目	金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	26,095.00	
少数股东权益影响额（税后）	23,485.50	
合计	-149,380.88	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.76%	0.0192	0.0192
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.79%	0.0200	0.0200

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

比较合并财务报表各科目金额变动幅度超过 10%，或占合并财务报表 2011 年 6 月 30 日资产总额 5% 或占合并财务报表 2011 年 1-6 月利润总额 10% 以上的主要项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2011 年 6 月 30 日 /2011 年 1-6 月	2010 年 12 月 31 日 /2010 年 1-6 月	变动金额、变动幅度		说明
			变动金额	变动幅度	
货币资金	244,697,174.20	293,354,366.70	-48,657,192.50	-16.59%	项目开发占用资金等因素所致
应收账款	6,314,752.35	5,571,816.59	742,935.76	13.33%	应收租金增加
预付款项	21,339,747.83	12,646,551.13	8,693,196.70	68.74%	预付工程款，发票未回。
短期借款	0.00	170,000,000.00	-170,000,000.00	-100.00%	按期归还贷款
应付账款	14,828,729.11	18,251,879.11	-3,423,150.00	-18.76%	支付工程款
预收款项	73,029,865.01	102,471,600.01	-29,441,735.00	-28.73%	达到收入确认条件的预收款转成收入
应付职工薪酬	20,912,741.01	17,867,177.01	3,045,564.00	17.05%	计提住房公积金等因素所致
其他流动负债	180,245,581.43	211,894,524.40	-31,648,942.97	-14.94%	支付工程款
长期借款	500,000,000.00	300,000,000.00	200,000,000.00	66.67%	新增贷款

项目	2011 年 6 月 30 日 /2011 年 1-6 月	2010 年 12 月 31 日 /2010 年 1-6 月	变动金额、变动幅度		说明
			变动金额	变动幅度	
盈余公积	140,807,588.17	126,635,732.81	14,171,855.36	11.19%	根据股东大会决议计提任意盈余公积
少数股东权益	53,587,832.59	46,547,799.56	7,040,033.03	15.12%	新乡项目公司盈利增加
营业收入	177,284,023.32	405,060,564.94	-227,776,541.62	-56.23%	新项目销售尚未达到收入确认条件
营业成本	99,722,243.45	191,593,125.47	-91,870,882.02	-47.95%	收入减少致使成本相应减少
营业税金及附加	14,739,886.81	74,194,476.42	-59,454,589.61	-80.13%	收入减少致使营业税费相应减少
销售费用	9,121,241.43	10,158,849.21	-1,037,607.78	-10.21%	广告费等减少
财务费用	4,052,667.88	8,155,909.00	-4,103,241.12	-50.31%	利息支出计入当期损益的贷款额减少所致
资产减值损失	7,958.45	267,806.40	-259,847.95	-97.03%	计提的坏账准备减少所致
公允价值变动收益	-131,318.38	-336,669.96	205,351.58	-60.99%	交易性金融资产期末市值变动
所得税费用	7,570,661.43	21,870,843.68	-14,300,182.25	-65.38%	应纳税所得额减少所致