

# 沙河实业股份有限公司

SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

## 二〇一二年年度报告

2013-014

二〇一三年三月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司董事长杨建达先生、总经理陈勇先生、主管会计工作负责人魏孔尧及会计机构负责人(会计主管人员)黄讷新声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

本年度报告中如涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目 录

2012 年度报告.....	1
一、重要提示、目录和释义 .....	2
二、公司简介.....	5
三、会计数据和财务指标摘要 .....	7
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	22
六、股份变动及股东情况 .....	27
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	31
八、公司治理.....	37
九、内部控制.....	43
十、财务报告.....	45
十一、备查文件目录 .....	128

## 释义

释义项	指	释义内容
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司或沙河股份	指	沙河实业股份有限公司
沙河集团	指	深业沙河（集团）有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

## 重大风险提示

公司已在本报告中描述公司存在的风险因素，敬请查阅董事会关于未来发展展望中可能面对的风险因素。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
变更后的股票简称（如有）			
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沙河实业股份有限公司		
公司的中文简称	沙河股份		
公司的外文名称（如有）	Shahe Industry Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）			
公司的法定代表人	杨建达		
注册地址	深圳市南山区沙河商城七楼		
注册地址的邮政编码	518053		
办公地址	深圳市南山区沙河商城七楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	<a href="http://www.shahe.cn">http://www.shahe.cn</a>		
电子信箱	wf000014@163.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王 凡	王艳玲
联系地址	深圳市南山区沙河商城七楼	深圳市南山区沙河商城七楼
电话	0755-86091298	0755-86090823
传真	0755-86090688	0755-86090688
电子信箱	wf000014@163.com	wangyanling88@126.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1991 年 12 月 20 日	深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧	4403011062238	深地税字 440305618801678 国税字 440361618801678	61880167-8
报告期末注册	2011 年 06 月 02 日	深圳市南山区沙河商城七楼	440301103328719	440300618801678	61880167-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1992 年 6 月，公司上市，主营业务为计算机用周边耗材。2001 年，公司重大资产重组，主营业务转为房地产开发与经营。				
历次控股股东的变更情况（如有）	2000 年 10 月、11 月，沙河集团分两次受让发起人法人股 25,818.264 股，成为公司控股股东。				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 3-9 层
签字会计师姓名	袁龙平、周学春

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2012 年	2011 年		本年比上年增 减(%)	2010 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	421,309,533.93	399,837,689.40	399,837,689.40	5.37%	735,195,751.46	735,195,751.46
归属于上市公司股东的净利润(元)	27,962,237.31	54,299,409.14	57,278,218.88	-51.18%	70,599,580.42	76,044,391.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	26,103,112.50	54,684,095.57	57,662,905.31	-54.73%	72,523,781.67	77,968,592.61
经营活动产生的现金流量净额(元)	92,412,303.62	-262,359,640.68	-262,359,640.68	135.22%	67,393,133.72	67,393,133.72
基本每股收益(元/股)	0.1386	0.2692	0.284	-51.2%	0.35	0.377
稀释每股收益(元/股)	0.1386	0.2692	0.284	-51.2%	0.36	0.387
净资产收益率(%)	4.89%	10.11%	10.71%	-5.82%	14.77%	16.02%
	2012 年末	2011 年末		本年末比上年 末增减(%)	2010 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	2,020,502,625.83	1,804,776,650.90	1,797,309,398.33	12.42%	1,589,755,396.15	1,592,853,138.46
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	584,411,614.80	560,485,402.91	560,483,481.23	4.27%	513,245,661.64	510,264,930.22

公司报告期末至报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是  否

是否存在公司债和可转债等其他证券

是  否

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
----	----------	----------	----------	----

非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,689,383.65	-33,050.00		
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）	100,000.00	100,000.00		
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	65,313.90	-420,145.66	82,932.59	
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	641,138.71	-189,794.00	-2,617,799.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
所得税影响额	613,155.97	-131,527.55	-599,415.95	
少数股东权益影响额（税后）	23,555.48	-26,775.68	-11,250.00	
合计	1,859,124.81	-384,686.43	-1,924,201.25	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2012年前三季度，整体宏观经济增长态势持续低迷，CPI、PPI保持低位，通货膨胀压力较小，稳增长成为首要任务。在货币政策适当放松、基础设施投资加强等综合作用下，2012年第四季度，实体经济呈现企稳势头。由于房地产行业受国家限购、征收房产税等调控政策持续影响，房地产市场疲软、销售不景气，整体销售增幅低于过去两年，市场增长放缓。

公司认为，政府对房地产调控的根本目的仍然是促进房地产行业的持续稳定和健康发展，不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大，其他二三线城市受影响相对较小；低密度住宅、大户型等投资及改善型需求产品受影响较大，而面向自住需求的中小户型产品受影响较小。对于拥有实力和远见的房地产企业，政府政策调控既是挑战，也是机遇，有利于企业逢低吸纳优质土地资源，扩大竞争优势，取得进一步的发展空间。

报告期内，虽然市场的萎靡给公司经营带来巨大压力，但在公司董事会的领导下，公司认真贯彻年初制定的“创新发展、稳中求进”的工作思路，根据市场变化，通过创新营销模式，抓住有利条件，把握热点时机；加强内部管理和风险控制；以提高效益为目标，加强成本管控，降低运营成本；完善公司监管职能，积极采取有效措施，全力推进在建项目的开发进度；加大在建和建成商品房的预销和销售力度，回笼资金。从而较好地完成了年度利润指标任务。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

单位：元

项目	2012年度	2011年度	增减(%)	变动原因
营业总收入	421,309,533.93	399,837,689.40	5.37%	房产销量增加等因素所致
营业总成本	381,395,174.54	317,157,367.33	20.25%	房产销售量增加、单位成本增加等因素所致
利润总额	42,410,195.65	82,137,332.41	-48.37%	销售毛利下降等因素所致
归属于母公司所有者的净利润	27,962,237.31	57,278,218.88	-48.37%	销售毛利下降等因素所致
经营活动产生的现金流量净额	92,412,303.62	-262,359,640.68	135.22%	销售收入增加及工程支出减少等因素所致

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2012年，按照公司董事会和经营班子的一系列决策部署，围绕做实做强做大房地产主导产业的主题，公司坚持稳中求进、进中求突破的工作总基调，把提升业绩、增创效益放在更加重要的位置，主要工作进展如下：

加快推进长沙、新乡项目工程建设和促进项目销售。2012年，公司房地产施工面积14.91万 $m^2$ ，其中长沙项目7.96万 $m^2$ ，新乡项目6.95万 $m^2$ 。

同时，继续加大对城市更新项目的各项投入，是公司2012年工作重点之一，目前，城市更新工作正处于紧张推进阶段。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用  不适用

## 2、收入

说明

报告期内，公司实现营业总收入42130.95万元，同比增长5.37%。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产(数据单位为“m <sup>2</sup> ”)	销售量	46,627.93	37,507.59	24.32%
	生产量	141,322.11	61,810	128.64%
	库存量	173,474.19	78,780.01	120.2%
	市场占有率 (%)			

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

本报告期下半年，长沙沙河城二期 I 及新乡世纪村三期完工。

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	82,144,951.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	19.5%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	众恒资产管理公司	54,212,490.00	13.32%
2	黄焕然	10,802,394.00	2.66%
3	廖小波	6,639,681.00	1.63%
4	谭拥军	5,252,886.00	1.29%
5	李坤	5,237,500.00	1.29%
合计	——	82,144,951.00	20.19%

## 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产销售	商品房销售	217,501,023.93	94.68%	169,361,608.77	93.53%	28.42%
房地产租赁等	物业出租及管理	12,213,563.19	5.32%	11,724,150.81	6.47%	4.17%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
世纪假日广场		18,447,582.82	8.03%	26,444,872.07	8.34%	-30.24%
新乡世纪村		54,989,514.31	23.94%	54,926,716.81	17.32%	0.11%
长沙堤亚纳湾		144,063,926.80	62.71%	87,990,019.89	27.74%	63.73%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	124,441,415.24
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	45.11%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	深圳市建安（集团）股份有限公司	44,281,261.00	16.05%
2	深圳市英龙建安公司	20,773,154.24	7.53%
3	长沙新康建筑工程有限公司	25,787,000.00	9.35%
4	湖南广福建筑股份有限公司	20,940,000.00	7.59%
5	湖南省沙坪建筑有限公司	12,660,000.00	4.59%
合计	——	124,441,415.24	45.11%

#### 4、费用

单位：元

项目	2012年度	2011年度	增减(%)	变动原因
销售费用	20,143,820.04	17,201,095.84	17.11%	广告费等营业费用增加等因素所致
管理费用	67,373,928.76	66,082,743.68	1.95%	
财务费用	20,826,907.22	9,915,698.01	110.04%	计入财务费用的利息支出增加等因素所致
所得税	9,235,135.59	17,504,294.65	-47.24%	利润总额减少导致所得税相应减少

## 5、研发支出

不适用

## 6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	506,118,382.63	365,429,585.20	38.5%
经营活动现金流出小计	413,706,079.01	627,789,225.88	-34.1%
经营活动产生的现金流量净额	92,412,303.62	-262,359,640.68	135.22%
投资活动现金流入小计	1,816,244.30	17,890.00	10,052.29%
投资活动现金流出小计	505,155.00	458,981.00	10.06%
投资活动产生的现金流量净额	1,311,089.30	-441,091.00	397.24%
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	404,000,000.00	-62.87%
筹资活动现金流出小计	190,773,594.87	205,984,813.06	-7.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-40,773,594.87	198,015,186.94	-120.59%
现金及现金等价物净增加额	52,948,821.34	-64,785,544.74	181.72%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

经营活动现金流入：房产销售收入增加。

经营活动现金流出：建设工程支出减少。

经营活动产生的现金流量净额：销售收入增加及工程支出减少等因素所致。

投资活动现金流入：本年度处置长期股权投资收到现金。

投资活动产生的现金流量净额：本年度处置长期股权投资收到现金等因素所致。

筹资活动现金流入：新增贷款减少。

筹资活动产生的现金流量净额：新增贷款减少、按期归还贷款等因素所致。

现金及现金等价物净增加额：销售收入增加及工程支出减少、按期归还贷款等因素所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

## 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减 (%)	营业成本比上年 同期增减 (%)	毛利率比上年同 期增减 (%)

分行业						
房地产销售	406,857,388.93	217,501,023.93	46.54%	5.22%	28.42%	-9.66%
分地区						
深圳	109,569,255.00	18,447,582.82	83.16%	-12.45%	-30.24%	4.29%
新乡	100,775,700.93	54,989,514.31	45.43%	-12.36%	0.11%	-6.8%
长沙	196,512,433.00	144,063,926.80	26.69%	34.1%	63.73%	-13.27%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

## 四、资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	281,517,643.30	13.93%	228,568,821.96	12.72%	1.21%	预收房款增加等因素所致
应收账款	4,415,283.87	0.22%	6,019,706.79	0.33%	-0.11%	收回应收款等因素所致
存货	1,521,081,036.12	75.28%	1,347,544,446.89	74.98%	0.32%	长沙二期及新乡三期工程建设等因素所致
投资性房地产	94,400,954.15	4.67%	105,652,369.22	5.88%	-1.21%	计提折旧等因素所致
长期股权投资	0.00	0%	0.00	0%		
固定资产	26,806,675.53	1.33%	28,632,705.07	1.59%	-0.26%	计提折旧等因素所致
在建工程						

### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款						
长期借款	150,000,000.00	7.42%	550,000,000.00	30.6%	-23.18%	转入一年内到期的非流动负债核算

## 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
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）	1,447,308.34	65,313.90					1,512,622.24
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产							
金融资产小计	1,447,308.34	65,313.90					1,512,622.24
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计	1,447,308.34	65,313.90					1,512,622.24
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、核心竞争力分析

2012年，面对错综复杂的市场形势，为推进落实公司全年的主要目标和重要任务，我们应对国家政策调控，在项目开发、业务经营和内部管理等方面展开了不同形式的角力，呈现出诸多亮点，取得了新的成效。

一、项目开发建设持续推进、有序发展。

2012年，公司计划开工及在建项目共四个，除鹤洲工业区升级改造（城市更新）外，还包括异地的长沙世纪城、新乡世纪村和新乡世纪新城。

二、政策调控下，营销工作不断创新。

2012年，我们严格按照“现金为王、销售为王”要求，紧紧把握“去存货、抢现金”销售工作主基调，从售前、售中和售后全过程推行营销创新，包括：实施差异化定价策略、主动上门服务等营销创新模式，收到了良好的效果。

三、积极推进三项制度改革，深化内部控制建设，加强对标管理工作

一是积极推进三项制度改革，逐步形成向市场靠拢的人力资源运行机制。我们通过聘请第三方测评、测试的方式，按照公平、公正的原则，完成了公司的三项制度改革工作，引入了市场化的人才竞争机制。通过制定“以岗、级、绩定薪和岗

变薪变”为核心的薪酬管理方案，初步建立起市场化的薪酬管理体系；完成原有绩效考核制度修订，完善原有绩效考核机制，合理搭建出市场化的绩效管理体系。

二是深化内部控制建设，提升了企业风险防范能力。按照国家六部委联合发布的《企业内部控制配套指引》，年内我们围绕完善公司治理、规范公司运作和以防范风险为重心，在原规划建设基础上，将内部控制建设逐步引向深化，通过完成编制《内控手册》、实现《内控管理信息系统》上线和制订《内控建设体系测试方案》等工作，将内控管理落实到具体业务流程中，固化到公司信息化系统中，并从战略规划、财务预算、人力资源和产品品质四个方面进行流程重建，从整体到岗位、再到流程分阶段实施严格管控。有效提升了企业风险防范能力。

#### 四、公司成本管控体系全面建立并取得了显著成效。

2012年，我们在加大销售的同时，也更多地从“节流”角度加强成本管控，将重心放在成本管理和采招（采购招标）管理两个方面：成本管理方面，我们继续加强以目标成本管理为核心的成本管理体系建设，尤其针对两个异地开发项目，坚持从控预算方案（关键指标）、控设计变更、控成本测算（目标成本）、控采购招标、控营销费用“五控”入手实施成本动态管理；采招管理方面，年内经修订出台了公司《开发项目采购、招标管理办法》，强化采购招标工作的计划性和可操作性，同时借助公司信息系统升级，完成《OA、成本、采购模板升级》销售服务合同签署，以此加强公司成本、采招管理信息系统的应用及建设。为强化成本管理工作责任，我们在与所属公司签订《项目运营目标书》同时，签订完成《2012年度成本专项考核责任书》，加大了对异地项目成本管控工作的考核力度。

注：公司应当披露报告期内核心竞争力（包括设备、专利、非专利技术、特许经营权、土地使用权、水面养殖权、探矿权、采矿权、独特经营方式和盈利模式、允许他人使用自己所有的资源要素或作为被许可方使用他人资源要素等）的重要变化及对公司所产生的影响。如发生因设备或技术升级换代、特许经营权丧失等导致公司核心竞争力受到严重影响的，公司应当详细分析，并说明拟采取的相应措施。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
基金	206001	鹏华行业成长基金	289,626.00	289,626		1,239,146.08		1,079,048.41	32,093.89	交易性金融资产	
基金	360001	量化核心基金	200,000.00	200,000		552,745.83		433,573.83	33,220.01	交易性金融资产	
期末持有的其他证券投资					--		--			--	--
合计			489,626.00	489,626	--	1,791,891.91	--	1,512,622.24	65,313.90	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期											



## 2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
深圳市深业置地物业投资有限公司	子公司	投资、咨询	房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	2000 万元	19,781,470.58	19,627,630.72	1,728,270.00	-404,545.24	-404,545.24
长沙深业置业有限公司	子公司	房地产开发、销售	房地产开发、水利工程施工(凭资质)	8000 万元	1,190,512,684.74	93,915,245.58	196,512,433.00	15,405,788.95	11,201,570.11
新乡市深业地产有限公司	子公司	房地产开发、销售	房地产开发(按资质证核定的有效期限经营)	8000 万元	504,544,958.09	150,400,801.45	100,919,434.89	23,229,710.76	17,642,137.58
洛阳深业博浩地产有限公司	子公司	房地产开发、销售	房地产开发、物业管理(凭有效资质证书经营);房屋租赁	1000 万元	9,606,749.03	9,606,749.03		-199,546.31	-199,546.31

## 七、公司控制的特殊目的主体情况

报告期内，公司不存在控制下的特殊目的主体。

## 八、公司未来发展的展望

进入2013年，国家对房地产行业实行从严政策调控未见有放松的迹象，房地产行业将继续受到国内经济增速放缓、限购限贷等国家调控政策等多重因素的影响，艰难前行，房地产企业的冬天并未过去，形势依然严峻。在这样的环境下，房地产企业已真正到了“适者生存”的紧要关头。资源竞争、产品竞争、销售竞争、人才竞争，成了房地产企业在2013年乃至2014年能否安然度过、还是被淘汰出局的关键。

但应该看到的是，从中长期的角度，房地产作为国家支柱性、基础性产业，政府理应推动其持续健康发展。城市化进程不断推进也将为房地产市场提供旺盛的需求，房地产行业作为国内居民最大的消费市场，政府为满足居民对楼市的刚性及改善性需求，推动国内消费，促进经济可持续发展，对调控政策的把握会更加灵活，房地产在严冬过后仍将面临较好的发展空间。

相形之下，由于公司体量偏小、规模不大、基础薄弱导致自身抵御和防范市场风险的能力有限，使得我们在错综复杂的

2013年面临诸多挑战。因此，我们要加强对经济大环境、房地产行业发展的研究，正确解读政策，认清形势，增强工作的前瞻性、预见性，增强对政策的适应性，及时调整思路，明确重点，在市场的低迷时期提出确实可行的应对方案，制订出科学合理的工作计划，并组织逐步实施，做好应对调控影响的策略准备。

为此，我们将遵循“整体规划、分步实施、重点突破、循序渐进”16字方针开展各项工作。

一是，整体规划。强化战略管理，从全局、大局和长远的角度出发，注重研究公司发展战略工作，科学定位公司未来方向，合理安排公司周期工作计划。

二是，分步实施。将公司的整体规划分割成若干个步骤，制定相应的周期计划和年度计划，脚踏实地付诸实施，最终实现公司发展的目标。

三是，重点突破。调研论证公司在发展过程中的关键任务和重大问题，并制定切实可行的解决方案，组织相关人员攻坚克难。一方面巩固新开工和在建项目开发、建设的可喜成果；另一方面，全力开拓以湖南长沙、河南新乡为中心的周边市场。

四是，循序渐进。根据既定的工作目标，求真务实，持续改进，不断用优良的工作业绩来实现公司发展的阶段性目标，最终实现公司发展的目标。实现2013年两个外地公司的项目按预定计划开发。

注：公司应当对未来发展进行展望，就行业竞争格局和发展趋势、未来发展战略、下一年度经营计划以及未来面对的风险等因素进行分析，具体要求参见《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式（2012年修订）》第二十二条。

## 九、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

本年度报告为标准审计报告。

## 十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

本报告期公司主要会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

## 十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

### （一）、会计差错更正事项的性质及原因的说明

1、公司深圳沙河世纪假日广场项目于2008年12月完成竣工验收并开始交付房产，按照会计准则的规定应预估项目工程总造价。该项目于2012年完成项目主体结算，实际结算工程造价较原预估额减少人民币约3,100万元以致出现重大差异，并相应影响到对土地增值税准备金的计提。

2、由于公司之全资子公司长沙深业置业有限公司经营过程中按照当地实际情况执行，导致申报以前年度企业所得税时一直存在未弥补亏损，也未计提、缴纳企业所得税。实际上该公司开发的长沙楚家湖堤亚湾项目一期一区已于2010年竣工验收、并陆续与业主办妥房产交付手续，应不再继续适用按销售未完工开发产品预交企业所得税的政策处理。按照企业所得税汇算口径，公司2010年度已经弥补完以前年度未弥补亏损，应追溯调增2011年12月31日应交税费5,657,805.13元。

3、公司之控股子公司新乡深业地产有限公司因受当地实际执行的土地增值税清算政策的影响，一直未按照土地增值税清算口径计提土地增值税准备金，应追溯调增2011年12月31日其他应付款7,176,181.38元。

4、公司以前年度对按照土地增值税清算口径计提土地增值税准备金计入应交税费账项核算并列报。土地增值税实际清算前，基于会计准则的有关要求按照清算口径计提的土地增值税准备金尚不构成对税务征收机关的一项现实负债，本公司在编制本期财务报表时对该土地增值税准备金重分类至其他应付款，并追溯调减2011年12月31日应交税费161,507,053.05元。

由于以上情况导致公司业已报出的2011年及以前年度财务报表存在重要会计差错。

### （二）、更正事项对公司财务状况和经营成果的影响

基于以上原因，公司按照《企业会计准则——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，为了提高公司财务报表的相关性和可比性，已对2011年度中存在的会计差错事项进行追溯重述，对公司2011年度合并财务报表的影响如下：

于2011年12月31日，上述重要会计差错调减资产总额为7,467,252.57元，调减负债总额5,850,690.08元，调减所有者权益

1,616,562.49元；于2011年度，调减营业成本1,346,031.11元，调增净利润2,016,670.07元，具体如下：

单位：人民币元

项 目	重述前金额	差错更正影响	重分类影响	重述后金额
存货	1,349,547,954.56	-2,003,507.67	--	1,347,544,446.89
投资性房地产	108,049,021.07	-2,396,651.85	--	105,652,369.22
递延所得税资产	53,040,119.42	-3,067,093.05	--	49,973,026.37
资产总计	1,804,776,650.90	-7,467,252.57	--	1,797,309,398.33
应付账款	178,889,944.13	-31,000,000.00	--	147,889,944.13
应交税费	196,971,240.09	12,280,474.07	-161,507,053.05	47,744,661.11
其他应付款	27,901,709.30	22,783,272.64	161,507,053.05	212,192,034.99
递延所得税负债	10,153,857.37	-9,914,436.79	--	239,420.58
负债合计	1,198,926,489.88	-5,850,690.08	--	1,193,075,799.80
盈余公积	145,428,422.93	3,424,394.68	--	148,852,817.61
未分配利润	203,445,875.70	-3,426,316.36	--	200,019,559.34
归属于母公司股东权益合计	560,485,402.91	-1,921.68	--	560,483,481.23
少数股东权益	45,364,758.11	-1,614,640.81	--	43,750,117.30
股东权益合计	605,850,161.02	-1,616,562.49	--	604,233,598.53
负债与股东权益总计	1,804,776,650.90	-7,467,252.57	--	1,797,309,398.33
营业成本	182,431,790.69	-1,346,031.11	--	181,085,759.58
营业税金及附加	48,955,945.30	-6,099,863.22	--	42,856,082.08
营业利润	74,814,282.08	7,445,894.33	--	82,260,176.41
利润总额	74,691,438.08	7,445,894.33	--	82,137,332.41
所得税费用	12,075,070.39	5,429,224.26	--	17,504,294.65
合并净利润	62,616,367.69	2,016,670.07	--	64,633,037.76
归属于母公司的净利润	54,299,409.14	2,978,809.74	--	57,278,218.88
少数股东损益	8,316,958.55	-962,139.67	--	7,354,818.88

## 十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

与上年度相比，本报告期合并报表范围未发生变化。

## 十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

2012年7月，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字[2012]43号），公司修订了《公司章程》，修改了利润分配政策等内容。《〈公司章程〉修订案》的议案已经2012年8月28日召开的公司第七届董事会第十三次会议审议通过，公司全体独立董事就利润分配政策修改的合理性发表了独立意见。该议案已经2012年9月14日召开的公司2012年第一次临时股东大会审议通过。公司的利润分配政策有明确的分红标准和分红比例，由独立董事发表意见，充分保护了中小投资者的合法权益，符合公司章程及审议程序的规定，以及利润分配政策调整或变更的条件和程序合规、透明。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

√ 是 □ 否 □ 不适用

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2012年度利润分配方案：

按照《公司法》规定，进行利润分配应以母公司为主体，公司2012年利润分配依据母公司的可分配利润。2012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
2012年年初可分配利润	200,019,559.34	195,155,891.17
2012年净利润	27,962,237.31	16,420,588.92
分配2011年度股利	(4,034,103.74)	(4,034,103.74)
计提2011年度任意盈余公积	(19,962,009.06)	(19,962,009.06)
2012年末可分配利润	203,985,683.85	187,580,367.29

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2012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、以2012年度末总股本(201,705,187股)为基数，向全体股东每10股派0.25元(含税)现金股息；
- 4、剩余未分配利润留存下一年。

2012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
当年可分配利润	187,580,367.29
计提法定公积金	(1,642,058.89)
计提任意盈余公积	(6,568,235.56)
分配2012年度现金股利	(5,042,629.68)
留转以后年度分配利润	174,327,443.16

2011年度利润分配方案：以2011年度末总股本(201,705,187股)为基数，向全体股东每10股派0.20元(含税)现金股息。

2010年度利润分配方案：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)。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012年	5,042,629.68	27,962,237.31	18.03%
2011年	4,034,103.74	57,278,218.88	7.04%
2010年	7,059,667.87	76,044,391.36	9.28%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

#### 十四、社会责任情况

不适用

#### 十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年02月23日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况
2013年04月12日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价异动情况
2013年06月21日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司深圳项目情况
2013年08月27日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司在前海是否有开发项目和土地储备问题
2013年11月05日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司三季度经营情况及外地项目情况

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

适用  不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

### 二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

无

### 三、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

无

#### 2、出售资产情况

无

#### 3、企业合并情况

无

### 四、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

无

#### 2、资产收购、出售发生的关联交易

无

#### 3、共同对外投资的重大关联交易

无

#### 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

#### 5、其他重大关联交易

无

### 五、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### (1) 托管情况

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

##### (2) 承包情况

承包情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

##### (3) 租赁情况

租赁情况说明

公司出租情况

单位：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	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
沙河实业股份有限公司	深圳沙河医院	房屋建筑物	2012年01月01日	2012年12月31日	市场公允价格	60,044.00

公司承租情况表

单位：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	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
深业沙河（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	房屋建筑物	2012年01月01日	2012年12月31日	市场公允价格	511,596.00

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

## 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）				报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
长沙深业置业有限 公司	2011年3月 26日	50,000,000	2011年04月 03日	50,000,000	一般保证	两年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）				报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）				报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1）				报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）				
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）				报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）				
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例								
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额（D）								
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）								
上述三项担保金额合计（C+D+E）								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明								
违反规定程序对外提供担保的说明								



### 3、其他重大合同

无

## 六、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

无

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

无

## 七、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	38
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	袁龙平、周学春
境外会计师事务所名称（如有）	
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

公司第六届董事会第十三次会议审议通过了《关于更换会计师事务所的提案》，改聘中审国际会计师事务所有限公司为公司2012年度财务审计机构。该议案经2012年第一次临时股东大会审议通过（公告编号2012-019）。后因中审国际会计师事务所深圳分所与中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）合并，合并后名称为“中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）”，审计业务由中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）承办，经公司董事会审计委员会提议、公司第七届董事会第十六次会议和2013年第一次临时股东大会通过，聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2012年度财务审计机构，聘期为一年。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

报告期内，公司聘请中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)为内控审计机构，内控审计费16万元，报告期内尚未支付。

#### 八、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

#### 九、其他重大事项的说明

无

#### 十、公司子公司重要事项

无

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		37,020		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		36902		
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深业沙河(集团)有限公司	国有法人	32.02%	64,591,422			64,591,422		
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			3,854,399		
三亚成大投资有限公司	境内非国有法人	1.77%	3,567,704			3,567,704		
深圳市蓝波湾投资有限公司	境内非国有法人	1.14%	2,300,000			2,300,000		
赵华	境内自然人	1.05%	2,120,000			2,120,000		
深圳市新晟物业管理有限公司	境内非国有法人	0.81%	1,640,000			1,640,000		
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.68%	1,380,716			1,380,716		
华安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.67%	1,350,200			1,350,200		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.47%	944,900			944,900		
肖宏青	境内自然人	0.4%	805,250			805,250		

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类	
		股份种类	数量
深业沙河（集团）有限公司	64,591,422	人民币普通股	64,591,422
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	3,854,399
三亚成大投资有限公司	3,567,704	人民币普通股	3,567,704
深圳市蓝波湾投资有限公司	2,300,000	人民币普通股	2,300,000
赵华	2,120,000	人民币普通股	2,120,000
深圳市新晟物业管理有限公司	1,640,000	人民币普通股	1,640,000
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户深业沙河（集团）有限公司	1,380,716	人民币普通股	1,380,716
华安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	1,350,200	人民币普通股	1,350,200
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	944,900	人民币普通股	944,900
肖宏青	805,250	人民币普通股	805,250
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述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。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）			

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深业（沙河）集团有限公司	杨建达	1988 年 12 月 19 日	19219818-8	35,000 万元	兴办实业；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业；物业及租赁管理；在合法取得使用权的地块上从事房

					地产开发；项目投资； 新型材料的研发。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适用				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期控股股东变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

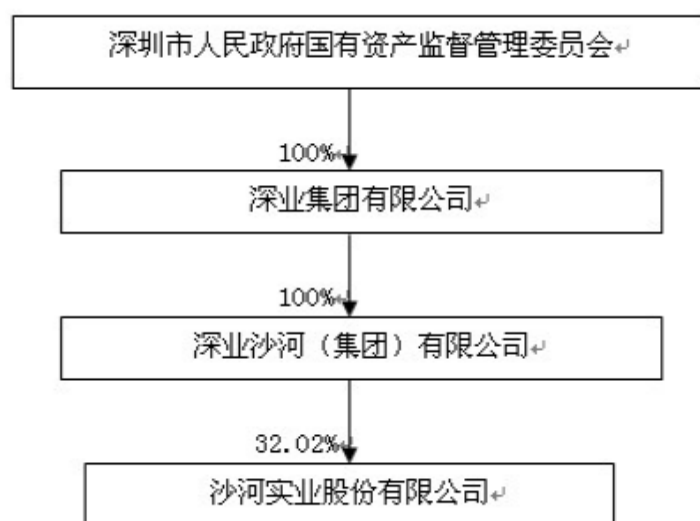
法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市国资委					
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适用				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况					

报告期实际控制人变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

无

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
杨建达	董事长	现任	男	57	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
陈勇	董事、总经理	现任	男	43	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
张选昭	董事	现任	男	47	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
黄一格	董事	现任	男	45	2012年09月14日	2014年03月10日	0	0	0	0
董方	董事	现任	男	40	2012年09月14日	2014年03月10日	0	0	0	0
刘泰康	董事	现任	男	59	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
庞大同	独立董事	现任	男	68	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
张方亮	独立董事	现任	男	52	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
范直清	独立董事	现任	男	64	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
汪运涛	监事	现任	男	52	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
张仲文	监事	现任	男	43	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
许志忠	监事	现任	男	57	2012年04月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
温毅	副总经理	现任	男	51	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
熊跃华	副总经理	现任	男	51	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
魏孔尧	副总经理、财务	现任	男	55	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0

	总监									
刘 标	董事	离任	男	40	2011年03月10日	2012年09月14日	0	0	0	0
胡月明	董事	离任	男	42	2011年03月10日	2012年09月14日	0	0	0	0
胥兴华	监事	离任	男	45	2011年03月10日	2012年04月10日	0	0	0	0
王 凡	董事会秘书	现任	男	41	2011年03月01日	2014年03月01日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事会成员

杨建达，男，汉族，1956年8月出生，本科学历，中共党员。历任广东省沙河华侨农场队长、工业科科长，深圳市沙河工贸发展公司总经理，深圳市沙河实业（集团）有限公司党委委员、副总经理、党委副书记、纪委书记，本公司第七届董事会董事长。

陈 勇，男，1970年1月出生，1994年7月毕业于中国人民大学，硕士。1994年7月至2003年2月在深圳市物业发展（集团）股份有限公司工作，历任集团秘书科科长、下属国贸发展公司总经理、吉发仓储公司总经理和集团资产部经理；2003年3月至今，在深圳市沙河实业（集团）有限公司工作，历任资产部经理、总经理助理，兼任沙河医院支部书记。现在任本公司总经理、董事会董事。

张选昭，男，汉族，1966年3月出生，中共党员，研究生学历，政工师。1987年8月—1992年1月，在广东省大埔县田家炳第三中学任教，兼任校团委书记；1992年2月—2000年7月，在深圳市旅游（集团）公司下属单位任办公室主任；2000年8月—2006年3月，任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委办公室副主任、主任；2006年4月至今，任沙河实业股份有限公司党委副书记、纪委书记、董事会董事。

黄一格，男，1968年11月出生，拥有工商管理硕士学位、高级会计师和中国注册会计师资格。2011年11月加入深业集团有限公司，现任深业集团有限公司董事及财务总监、深业(集团)有限公司董事、深圳控股有限公司非执行董事、深圳市农科集团有限公司董事；2008年5月至今，兼任深圳市天健（集团）股份有限公司监事会监事。曾任深圳市地铁集团有限公司董事及财务总监、深圳市农科集团公司财务总监、新一佳超市有限公司行政管理总监兼财务副总监及投资总经理、四川迪康产业控股集团股份有限公司总裁助理等职。现任本公司第七届董事会董事。

董方，男，1973年2月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。现任深业集团有限公司项目发展部总经理、地产运营管理部总经理，深业置地有限公司董事。2006年9月加入深业集团有限公司，历任深圳市公路勘察设计院测设队队长、深圳市交通局路隧建设管理办公室建管科科长、惠州广河高速公路有限公司副总经理、深业集团投资部总经理。现任本公司第七届董事会董事。

刘泰康，男，1954年2月出生，毕业于西安电子科技大学，工学硕士。现任中国电子科技集团公司第三十三研究所所长、研究员，本公司第三、四、五、六、七届董事会董事。

庞大同，男，出生于1945年，北京航空学院毕业，高级工程师。先后任职于国营798厂、电子工业部生产司生产处副处长、企管处副处长，中电集团生产经营部副主任，中电总公司生产局副总经济师，中电深圳公司副总经理，深圳中康玻璃有限公司党委书记、总经理，深圳赛格日立彩色显示器件有限公司党委书记、总经理，深圳市经济发展局党组书记、局长，深圳市投资管理公司总裁，深圳市商业联合会会长，中国中小企业协会特邀副会长，深圳市企业家摄影协会最高荣誉主席，现任本公司董事会独立董事。

张方亮，男，汉族，1961年1月出生，中共党员，西南政法大学经济法硕士研究生学历，律师，仲裁员。曾任深圳市人



民检察院检察官；深圳发展银行监察室主任。1994年起从事律师职业，在公司法律顾问、房地产、金融、证券、刑事辩护等法律业务领域有丰富经验。现任广东圣方律师事务所主任、首席合伙人。兼任广东省律师协会维权委员会副主任、深圳仲裁委员会仲裁员、深圳市投资控股有限公司外部董事，现任本公司董事会独立董事。

范直清，男，1949年12月16日生，1977年恢复高考入学（财会专业研究生、政治经济学本科生），高级会计师、高级经济师职称；1982年起在江西财经大学从事教学科研，1989年调深圳特区，主要在中央和深圳市国资委系统的国企担任财务负责人（电子工业部现代电子实业有限公司、深圳市深华工贸总公司、深圳市东海爱地房地产公司等）；同时兼职受聘省市政府机构和企事业单位的高级专业职务（广东省高级会计师、高级经济师职称的评委兼专业组专家，深圳市社会科学院暨深圳市政府发展研究中心的高级财务顾问，2003年至2010年期间受聘上市公司独立董事（深圳市深宝实业有限公司、深圳市天地集团），深圳大学、深圳经理进修学院客座教授等）；从八十年代起公开发表著作《投资经济学》以及财务方面的论文和译文。现任本公司董事会独立董事。

## 2、监事会成员

汪运涛，男，汉族，1961年3月出生，大学本科学历，中共党员，经济师。历任解放军总参谋部某部参谋、工商银行成都市青白江区支行秘书、深圳市长城地产股份有限公司办公室副主任、深圳市建设投资控股公司投资管理部副经理、深圳市沙河实业（集团）有限公司副总经理、本公司第四届董事会董事、长沙沙河水利投资置业有限公司董事长，现任本公司监事会主席。

张仲文，男，1970年9月出生，现任深业集团有限公司风险管理部高级经理、深业运输有限公司董事。张仲文先生拥有中国人民大学工商管理硕士研究生学历，注册会计师资格。1999年11月加入深业集团有限公司，历任深圳福田实业发展总公司财务部会计、深圳市深港建筑公司财务部会计等职。张仲文先生拥有近二十年的财务、审计等工作经验。现任本公司监事会监事。

许志忠，男，1956年8月生，大专学历，中共党员，助理会计师。历任00314部队干部、深圳市第五建筑公司财务部长、深圳市建筑装饰（集团）公司计财部部长、深圳市沙河（集团）有限公司总会计师和副总经理、沙河实业股份有限公司副总经理、工会主席。现任本公司监事会监事。

## 3、高级管理人员

温毅，男，汉族，1962年7月出生，中共党员，在职研究生。历任武汉工学院（现为武汉理工大学）团委副书记、系党总支副书记；深圳市沙河工贸发展公司副总经理；深圳市沙河联发科技实业有限公司总经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司人事部经理、综合办公室主任、总经理助理、资产保全部经理、经营管理部经理；本公司第五、六届监事会监事。现任新乡市深业地产有限公司董事长，本公司副总经理。

熊跃华，男，1962年8月出生，汉族，大学本科学历，高级工程师，全国注册监理工程师，冶金部长沙设计院从事设计工作八年，担任专业组长，广东惠阳城市建设设计研究院从事结构设计工作五年，担任结构主任工程师。历任深圳中侨物业工程监理公司副总经理兼总工程师、深圳中侨物业发展有限公司总工程师、深圳建明达监理有限公司副总经理、沙河实业股份有限公司总工程师，现任本公司副总经理。

魏孔尧，男，汉族，1958年4月出生，大专学历，高级会计师，中共党员。历任辽宁本溪市基建工程兵00036部队警卫班班长；上海 00039部队司务长；深圳市第二建筑工程公司会计师兼开发公司财务经理；深圳市建设集团公司计财处副处长；深圳市建设投资控股公司副总会计师。深圳市沙河实业（集团）有限公司总会计师；计财部经理，现任本公司副总经理兼财务总监。

王凡，男，1972年出生，武汉大学硕士。历任中侨实业（集团）股份有限公司股证事务代表；1999年8月至2001年3月任华源实业（集团）股份有限公司董事会秘书，2001年3月至今任本公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴

杨建达	深业沙河（集团）有限公司	董事长、董事、法定代表人	2012年09月10日		否
陈勇	深业沙河（集团）有限公司	董事	2012年09月10日		否
魏孔尧	深业沙河（集团）有限公司	董事	2012年09月10日		否
在股东单位任职情况的说明					

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈勇	长沙深业置业有限公司	董 事	2008年03月17日		否
张选昭	新乡市深业地产有限公司	监 事	2009年04月16日		否
温毅	新乡市深业地产有限公司	董事长	2009年04月16日		否
熊跃华	长沙深业置业有限公司	董 事	2010年01月26日		否
魏孔尧	新乡市深业地产有限公司	董 事	2011年02月17日		否
在其他单位任职情况的说明					

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

主要是依据公司相关管理办法和考核制度，以公司年初制定的经营计划为基础，以公司经营目标为导向，实行薪金收入与绩效考核相挂钩，最终确定薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
杨建达	董事长	男	57	现任	77.08	0.00	77.08
陈 勇	董事、总经理	男	43	现任	73.73	0.00	73.73
张选昭	董事	男	47	现任	61.28	0.00	61.28
黄一格	董事	男	45	现任	0.00	0.00	0.00
董 方	董事	男	40	现任	0.00	0.00	0.00

刘泰康	董事	男	59	现任	0.00	0.00	0.00
庞大同	独立董事	男	68	现任	10.00	0.00	10.00
张方亮	独立董事	男	52	现任	10.00	0.00	10.00
范直清	独立董事	男	64	现任	10.00	0.00	10.00
汪运涛	监事会主席	男	52	现任	70.38	0.00	70.38
张仲文	监事	男	43	现任	0.00	0.00	0.00
许志忠	监事	男	57	现任	61.28	0.00	61.28
温毅	副总经理	男	51	现任	61.28	0.00	61.28
熊跃华	副总经理	男	51	现任	61.28	0.00	61.28
魏孔尧	副总经理、财务总监	男	55	现任	61.28	0.00	61.28
王凡	董事会秘书	男	41	现任	47.79	0.00	47.79
刘标	董事	男	40	离任	0.00	0.00	0.00
胡月明	董事	男	42	离任	0.00	0.00	0.00
胥兴华	董事	男	45	离任	0.00	0.00	0.00
合计	--	--	--	--	605.38	0.00	605.38

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘标	董事	离职	2012年09月14日	刘标先生因工作变动辞去公司董事职务
胡月明	董事	离职	2012年09月14日	胡月明先生因工作变动辞去公司董事职务
胥兴华	监事	离职	2012年04月10日	胥兴华先生因工作变动辞去公司监事职务

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

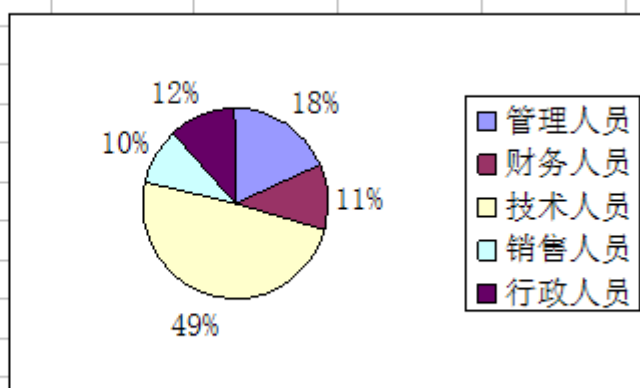
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动，未对公司经营产生影响。

#### 六、公司员工情况

截止2012年12月31日，公司在职员工173人，员工薪酬按照《薪酬管理方案》和《绩效管理制度》进行考核、发放。员工培训主要是各单位根据需要进行培训。公司执行深圳市社会保险制度，无需承担离退休职工的费用。员工结构如下：

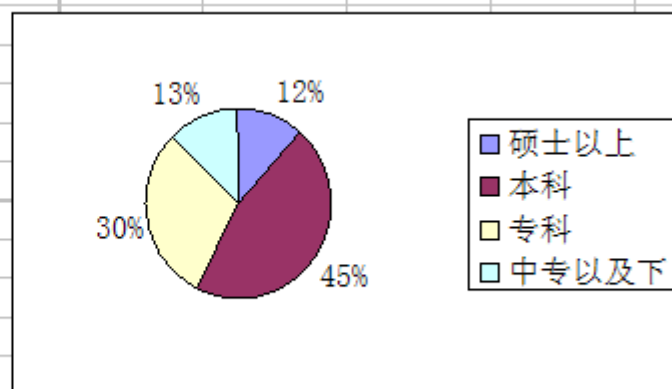
##### 1. 按专业构成分类

专业	人数	比例(%)
管理人员	32	18.50%
财务人员	19	10.98%
技术人员	85	49.13%
销售人员	17	9.83%
行政人员	20	11.56%
合计	173	100.00%



## 1. 按教育程度分类

学历	人数	比例(%)
硕士以上	20	11.56%
本科	79	45.66%
专科	52	30.06%
中专及以下	22	12.72%
合计	173	100.00%



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的具体要求，制订和完善了一系列的规章制度，如《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等，为提高公司治理水平提供了有力的制度保障。公司决策机构、监督机构与执行层之间权责分明、各司其职、有效制衡，基本实现了科学决策、协调运作。通过这些年的不断努力，公司完善了法人治理结构，提高了规范运作水平。公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，按照法律法规和公司章程的规定履行职权。公司股东大会、董事会、监事会历次会议通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求。公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。

截止报告期末，公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等公司治理的规范性文件的要求不存在差异。

报告期内，为促进公司现金分红，提升公司对股东的合理回报，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》要求，公司于2012年9月14日召开2012年第一次临时股东大会审议通过了《<公司章程>修订案》、《现金分红管理制度》，进一步修改和完善了公司利润分配政策，有利于增强公司现金分红的规范化和透明度。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求存在差异的原因说明

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、公司治理活动情况报告期内，公司对照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的要求，制定了《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，对现有制度执行情况进行检查，严格按监管法规规定管控、提供内幕信息，坚决杜绝利用公司内幕信息买卖公司股票的行为，将严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露。

2、向大股东报送未公开信息情况：报告期内，公司向大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司报送的主要未公开信息情况：公司每月8日前报送月度财务快报和月度财务报表，每个季度结束后的上旬报送季度财务报表和季度经济运行分析报告。

根据深圳证监局的有关规定，公司大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司签署了《加强未公开信息管理承诺函》，公司严格按照相关规定规范公司向大股东报送未公开信息范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息的传递过程中严格控制知情人范围。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011年年度股东大会	2012年04月25日	1、关于《2011年年度报告正文》及《2011年年度报告摘要》的议案；2、	审议并通过了公司《2011年年度报告正文》及《2011年年度报告摘要》的议	2012年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

		关于公司 2011 年度利润分配及分红派息的议案；3、关于《独立董事述职报告》的议案。	案；审议并通过了公司 2011 年度利润分配及分红派息议案；审议并通过了《独立董事述职报告》的议案		
--	--	---	---	--	--

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 09 月 14 日	1、关于《<公司章程>修订案》的议案；2、关于《推荐黄一格先生为第七届董事会董事候选人的提案》的议案；3、关于《推荐董方先生为第七届董事会董事候选人的提案》的议案；4、关于《更换会计师事务所的提案》的议案；5、关于《现金分红管理制度》的议案。	审议并通过了关于《<公司章程>修订案》的议案；审议并通过了关于《推荐黄一格先生为第七届董事会董事候选人的提案》的议案；审议并通过了关于《推荐董方先生为第七届董事会董事候选人的提案》的议案；审议并通过了关于《更换会计师事务所的提案》的议案；审议并通过了关于公司《现金分红管理制度》的议案。	2012 年 09 月 15 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
庞大同	11	0	10	1	0	否
张方亮	11	0	11	0	0	否
范直清	11	0	11	0	0	否
独立董事列席股东大会次数	2					

## 2、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

本公司现有独立董事三名，占董事会成员总数的三分之一，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求。独立董事出席了2012年本公司召开的董事会和股东大会，能够依照《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等开展工作，认真审议董事会各项议案，及时了解公司业务经营管理状况，勤勉尽责，维护公司和全体股东的最大利益。并对公司投资、高级管理人员的聘任等事项发表了独立意见，切实履行了独立董事的职责，为公司的经营决策起到了积极的作用。

1、均能按时参加董事会会议。独立董事对董事会审议的各项议案都进行了深入了解和仔细研究，积极参与讨论，提出合理化建议，并在此基础上独立、客观、审慎地对关联交易、对外担保、高级管理人员聘任、内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，履行了监督职能。在审议公司日常关联交易事项时，结合自身对行业内其他公司类似业务的了解，对关联交易协议条款认真把关，确保公司和广大中小股东的利益不受侵害。

积极参与董事会专业委员会工作。独立董事在公司董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会、以及薪酬与考核委员会中均有任职，遵照专业委员会工作细则，积极参与专业委员会的日常工作，充分利用专业所长为公司发展献计献策，对公司发展规划、重大项目可行性研究等方面提出了专业性的意见和建议，发挥智囊作用，为董事会科学、审慎的决策提供了支持；同时，公司管理层定期向独立董事汇报公司的经营及发展情况，财务总监在年报编制前向审计委员会汇报财务报表相关情况。独立董事定期了解公司的财务报表及经营数据，及时了解、掌握公司生产经营情况和重大事项进展情况，在年度报告编制过程中加强与年审注册会计师的沟通，仔细审阅相关资料，了解掌握会计师审计工作安排及审计工作进展情况，并与年审会计师见面就审计过程中发现的问题进行有效的沟通，监督核查披露信息，充分发挥了独立作用，确保审计报告全面反映公司真实情况。

2、独立董事年度内没有提出异议事项。

3、在董事会及专业委员会上，独立董事对公司的发展、战略及房地产业的发展趋势等进行了充分的沟通，同时关注公司内控建设情况。独立董事多次与公司管理层、相关部门人员就内部控制制度的建设情况进行交流沟通，并根据自身专业经验提出相应建议，发挥独立董事的监督作用，监督并促进公司不断完善法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

4、深入了解公司情况。

独立董事利用参加公司会议的机会以及其他时间对公司进行现场考察，深入公司的日常经营及董事会决议的执行情况。报告期内，独立董事于2012年1月实地考察了公司在售楼盘项目、于2012年5月实地考察了河南新乡的房地产项目，重点了解了公司2012年的销售情况和市场状况，并听取了公司有关经营情况的汇报，为公司产品和销售策略提出了重要建议。同时，深入了解公司经营及重大事件进展，掌握公司经营和项目建设情况。独立董事通过电话和邮件等方式和公司其他董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，时刻关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注传媒、网络对公司的相关报道，对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握；此外，独立董事持续关注公司信息披露工作，对公司各项信息的及时披露进行有效的监督和核查，保证公司信息披露的公平、及时，使社会公众股东能够及时了解公司发展的最新情况。

5、发表独立意见

按照监管规定及公司《独立董事工作细则》的要求，独立董事对董事会提名委员会推荐董事会董事候选人、更换公司第七届董事会董事、公司2011年度《关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明》、2012年半年度《关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明》、《2012年上半年内部控制自我评价报告》、公司《股东回报规划专项论证报告》、《现金分红制度》以及《〈公司章程〉修订案》、借款关联交易、代建关联交易、更换会计师事务所、聘请公司2012年度财务审计机构及内控审计机构等重要事项均发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职能。

独立董事在报告期内发表的独立意见：

2012.3.21	对《公司2011年度关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明》的独立意见；对公司内部控制自我评价报告的独立意见。
2012.08.15	对第七届董事会提名委员会关于推荐公司第七届董事会董事候选人的独立意见；对《公司2012年半年度关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明》的独立意见；

2012.08.16	对更换公司第七届董事会董事的独立意见；对更换会计师事务所的独立意见；对公司《股东回报规划专项论证报告》、《现金分红制度》以及《<公司章程>修订案》的独立意见；对2012年上半年内部控制自我评价报告的独立意见。
2012.12.25	对聘请公司2012年度财务审计机构及内控审计机构的独立意见、对借款关联交易的独立意见、对代建关联交易的独立意见；

### 3、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 4、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

#### 1、战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会根据《公司章程》及《董事会战略委员会工作制度》赋予的职责，本着将股东利益最大化的目标，时刻关注公司的经营发展方向，积极参与公司“十二五规划”的制定工作，审议和决策公司的重大事项，并对公司的重大投资项目等提出建议。

#### 2、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会共召开3次会议，具体情况如下：

(1) 2012年3月21日，公司召开了第七届董事会审计委员会2012年第一次会议，审议并通过了深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司2011年度审计报告的议案，并同意就相关提案提请公司董事会审议。

(2) 2012年7月23日，公司召开了第七届董事会审计委员会2012年第二次会议，审议了聘请中审国际会计师事务所有限公司为公司2012年度审计机构，聘期一年，报酬人民币38万元，并同意提交董事会审议。

(3) 2012年12月13日，公司召开了第七届董事会审计委员会2012年第三次会议，审议了《聘请公司2012年度财务审计机构》、《聘请公司2012年度内控审计机构》的议案，并同意提交董事会审议。

#### 3、提名委员会履职情况

2012年8月14日，公司召开了第七届董事会提名委员会2012年第一次会议，审议了《推荐黄一格先生为第七届董事会董事候选人的提案》、《推荐董方先生为第七届董事会董事候选人的提案》的议案，并同意提交董事会审议。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否



监事会就公司有关风险的简要意见

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 监事会履职情况

2012年，监事会遵守诚信原则，依法认真履行了监督及其他各项职能，以确保公司健康、稳定、持续发展，保护全体股东的合法权益。

### （一）监事会会议召开情况

报告期内，监事会认真开展各项工作，共召开了四次会议，出席会议的监事人数均符合法定人数要求。监事会会议的具体召开情况如下：

1、2012年3月21日，以现场会议方式召开第七届监事会第五次会议，审议并通过了公司《2011年年度报告正文》及《2011年年度报告摘要》、《内部控制自我评价报告》的议案。

2、2012年4月25日，以通讯表决方式召开第七届监事会第六次会议，审议并通过了公司《公司2012年第一季度报告》的议案。

3、2012年8月28日，以通讯表决方式召开第七届监事会第七次会议，审议并通过了公司《2012年半年度报告正文》及《2012年半年度报告摘要》、《<公司章程>修订案》、《更换会计师事务所的提案》、《2012年上半年内部控制自我评价报告》等四项议案。

4、2012年10月29日，以通讯表决方式召开第七届监事会第八次会议，审议并通过了公司《2012年第三季度报告》的议案。

### （二）监事会履行职责情况

1、通过定期召开会议、列席历次董事会会议、出席股东大会、听取管理层的专题汇报等方式，及时掌握了董事会和经营班子开展经营工作的情况，依法对公司生产经营、财务活动、重大投资、关联交易等重大决策过程及落实情况进行监督，力求防范经营风险。

2、认真审阅了公司所有的定期报告和会计师事务所提交的审计报告，充分发挥监事会的财务监督职能。

3、依法监督董事会成员及高级管理人员的职务行为及执行股东大会决议的情况，督促管理人员遵纪守法、勤勉尽责，保证公司经营活动规范运作。

## 七、 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到五分开，并具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）人员方面：公司在劳动、人事及工资管理方面机构独立、制度健全。公司董事长、总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取薪酬。

（二）资产方面：公司与控股股东产权明晰，公司资产完全独立于控股股东。

（三）财务方面：公司设立了独立的财务部门，建立了健全独立的财务核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，控股股东不存在干预公司财务会计活动的情况。

（四）机构方面：公司董事会、监事会及其他内部机构健全，运作独立，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。控股股东依法行使其权利，并承担相应的义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营的行为。

（五）业务方面：本公司的主营业务为房地产开发与销售。本公司拥有独立的开发、销售、技术等人员。公司大股东深圳市沙河实业(集团)有限公司行使投资者的管理职能，无干涉公司经营的行为。

## 八、 同业竞争情况

不适用。

## 九、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、津贴福利等。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

为进一步加强和规范公司内部控制,提高公司经营管理水平和风险防范能力,促进公司规范运作和健康发展,根据财政部等五部委发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求,公司建立健全了内部控制体系和制度,并随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善,使之更有利于提高上市公司风险控制水平,保护广大投资者的权益,在此基础上,公司在 2012 年度内结合自身实际情况成立了内部控制实施工作领导小组及工作办公室,制定了《内部工作方案》,经公司董事会审议通过后进行了披露。为加快公司内部控制建设的速度,提高工作效率,促进公司规范运作,保障公司持续、快速、健康发展,公司聘请了内部控制咨询机构,根据《公司法》、《证券法》及财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》和《企业内部控制评价指引》的相关要求,结合公司实际情况,对公司各项经营活动、投资活动、管理制度等进行了系统检查和梳理,查找缺陷和风险,制订控制措施,编制完成公司的《内部控制管理手册》。并健全和完善公司内部控制体系,对内部控制运行进行自行测试和检查测试,制订考核细则,严格监督考核,确保内部控制的运行效率,提高公司管理水平和风险防范能力,保证经营合法、资产安全、财务报告信息真实、完整、可靠,促进公司规范运作,提高经营效率和效果。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》以及《公司章程》等相关法律法规的要求,建立健全了较为完整的内部控制体系,形成了科学的决策、执行和监督机制,公司内控制度得到了相对有效执行。报告期内,公司根据《企业内部控制基本规范》及配套指引和自身实际情况,建立了较为完善的内控体系。公司的内部控制体系涵盖了公司经营各环节,并能够顺畅地贯彻执行,有效的控制了内外部风险,保证了公司的规范运作和经营活动的正常进行,保护了公司资产的安全和完整。公司的内部控制体系从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等方面对公司的运行进行了规范,总体上符合中国证监会和深圳证券交易所的相关要求,真实、准确、客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内控制度执行和监督的实际情况。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制是依据深圳证券交易所颁布的《上市公司规范运作指引》,按照深圳证监局《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》要求,按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《上市公司内部控制指引》的要求,并根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业会计通则》等规定制定了相关财务制度,开展内部控制相关工作。

### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内,未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 03 月 27 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	本公司《内部控制自我评估报告》刊登在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 上。

## 五、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
沙河实业股份有限公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 03 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	本公司《内部控制审计报告》刊登在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 上。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见不一致的原因说明

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，通过分级审批控制，保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。报告期内，公司一贯严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及证监会和深交所发布的有关年报信息披露指引、准则、通知等的要求，认真学习，严谨工作，未发生重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 03 月 27 日
审计机构名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中瑞岳华审字[2013]第 3482 号

审计报告正文

沙河实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的沙河实业股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其子公司财务报表,包括2012年12月31日的合并及公司的资产负债表,2012年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沙河实业股份有限公司及其子公司2012年12月31日的合并财务状况以及2012年度的合并经营成果和合并现金流量，以及沙河实业股份有限公司2012年12月31日的财务状况以及2012年度的经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国 北京

中国注册会计师：袁龙平  
中国注册会计师：周学春

2013年3月27日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	281,517,643.30	228,568,821.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,512,622.24	1,447,308.34
应收票据		
应收账款	4,415,283.87	6,019,706.79
预付款项	8,226,407.76	16,241,425.49
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	10,210,814.55	13,183,153.20
买入返售金融资产		
存货	1,521,081,036.12	1,347,544,446.89
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,826,963,807.84	1,613,004,862.67
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	0.00	0.00

投资性房地产	94,400,954.15	105,652,369.22
固定资产	26,806,675.53	28,632,705.07
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	10,177,910.30	46,435.00
递延所得税资产	62,153,278.01	49,973,026.37
其他非流动资产		
非流动资产合计	193,538,817.99	184,304,535.66
资产总计	2,020,502,625.83	1,797,309,398.33
流动负债：		
短期借款		
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	233,122,789.03	147,889,944.13
预收款项	153,229,500.13	67,885,750.22
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	17,607,498.00	17,123,988.77
应交税费	58,234,220.27	47,744,661.11
应付利息	1,130,062.50	
应付股利		
其他应付款	223,548,252.00	212,192,034.99
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	550,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,236,872,321.93	642,836,379.22
非流动负债：		
长期借款	150,000,000.00	550,000,000.00
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	255,749.05	239,420.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	150,255,749.05	550,239,420.58
负债合计	1,387,128,070.98	1,193,075,799.80
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
资本公积	9,905,917.28	9,905,917.28
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	170,456,885.56	148,852,817.61
一般风险准备		
未分配利润	202,343,624.96	200,019,559.34
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	584,411,614.80	560,483,481.23
少数股东权益	48,962,940.05	43,750,117.30
所有者权益（或股东权益）合计	633,374,554.85	604,233,598.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,020,502,625.83	1,797,309,398.33

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

## 2、母公司资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



流动资产：		
货币资金	102,342,975.52	144,045,258.86
交易性金融资产	1,512,622.24	1,447,308.34
应收票据		
应收账款	4,415,283.87	6,019,706.79
预付款项	48,500.00	232,756.40
应收利息		
应收股利		10,000,000.00
其他应收款	768,866,550.75	867,110,945.14
存货	51,394,407.65	65,685,733.58
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	928,580,340.03	1,094,541,709.11
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	251,800,000.00	251,800,000.00
投资性房地产	91,807,921.23	102,960,028.62
固定资产	25,313,557.86	27,076,819.06
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	8,996,009.30	
递延所得税资产	48,584,230.07	46,812,717.59
其他非流动资产		
非流动资产合计	426,501,718.46	428,649,565.27
资产总计	1,355,082,058.49	1,523,191,274.38
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	30,382,506.33	55,583,116.48
预收款项	3,425,996.46	12,336,445.38
应付职工薪酬	16,363,073.51	16,122,755.80
应交税费	15,822,466.12	16,518,685.93
应付利息		
应付股利		
其他应付款	220,831,031.20	216,776,099.57
一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	786,825,073.62	467,337,103.16
非流动负债：		
长期借款		500,000,000.00
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	255,749.05	239,420.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	255,749.05	500,239,420.58
负债合计	787,080,822.67	967,576,523.74
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
资本公积	9,900,854.86	9,900,854.86
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	170,456,885.56	148,852,817.61
一般风险准备		
未分配利润	185,938,308.40	195,155,891.17
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	568,001,235.82	555,614,750.64
负债和所有者权益（或股东权益）总	1,355,082,058.49	1,523,191,274.38

计		
---	--	--

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

### 3、合并利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	421,309,533.93	399,837,689.40
其中：营业收入	421,309,533.93	399,837,689.40
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	381,395,174.54	317,157,367.33
其中：营业成本	229,714,587.12	181,085,759.58
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	38,340,701.85	42,856,082.08
销售费用	20,143,820.04	17,201,095.84
管理费用	67,373,928.76	66,082,743.68
财务费用	20,826,907.22	9,915,698.01
资产减值损失	4,995,229.55	15,988.14
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	65,313.90	-420,145.66
投资收益（损失以“－”号填列）	1,700,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,700,000.00	
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	41,679,673.29	82,260,176.41

加：营业外收入	794,999.99	141,809.00
减：营业外支出	64,477.63	264,653.00
其中：非流动资产处置损失	42,376.10	43,650.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,410,195.65	82,137,332.41
减：所得税费用	9,235,135.59	17,504,294.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,175,060.06	64,633,037.76
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	27,962,237.31	57,278,218.88
少数股东损益	5,212,822.75	7,354,818.88
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1386	0.284
（二）稀释每股收益	0.1386	0.284
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	33,175,060.06	64,633,037.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	27,962,237.31	57,278,218.88
归属于少数股东的综合收益总额	5,212,822.75	7,354,818.88

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

#### 4、母公司利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	122,149,396.04	138,210,122.96
减：营业成本	28,539,431.41	38,087,144.88
营业税金及附加	13,403,290.34	16,614,681.11
销售费用	2,336,912.13	2,853,508.27
管理费用	50,723,025.64	49,019,954.81
财务费用	5,017,797.14	8,223,870.55
资产减值损失	4,213,048.15	74,142.89
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	65,313.90	-420,145.66

投资收益（损失以“-”号填列）	1,700,000.00	31,500,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,700,000.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,681,205.13	54,416,674.79
加：营业外收入	113,240.24	41,809.00
减：营业外支出	37,555.70	43,650.00
其中：非流动资产处置损失	35,755.70	43,650.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,756,889.67	54,414,833.79
减：所得税费用	3,336,300.75	4,509,811.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,420,588.92	49,905,022.64
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0814	0.2474
（二）稀释每股收益	0.0814	0.2474
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	16,420,588.92	49,905,022.64

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄訥新

## 5、合并现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	499,073,636.18	361,964,068.98
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	7,044,746.45	3,465,516.22
经营活动现金流入小计	506,118,382.63	365,429,585.20
购买商品、接受劳务支付的现金	275,874,207.83	492,353,199.63
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	49,245,183.46	46,125,314.48
支付的各项税费	48,302,480.71	50,189,556.50
支付其他与经营活动有关的现金	40,284,207.01	39,121,155.27
经营活动现金流出小计	413,706,079.01	627,789,225.88
经营活动产生的现金流量净额	92,412,303.62	-262,359,640.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	116,244.30	17,890.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,700,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,816,244.30	17,890.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	505,155.00	458,981.00
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	505,155.00	458,981.00
投资活动产生的现金流量净额	1,311,089.30	-441,091.00

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		4,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00
取得借款收到的现金	150,000,000.00	400,000,000.00
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	150,000,000.00	404,000,000.00
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,773,594.87	35,984,813.06
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	190,773,594.87	205,984,813.06
筹资活动产生的现金流量净额	-40,773,594.87	198,015,186.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-976.71	
五、现金及现金等价物净增加额	52,948,821.34	-64,785,544.74
加：期初现金及现金等价物余额	228,568,821.96	293,354,366.70
六、期末现金及现金等价物余额	281,517,643.30	228,568,821.96

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

## 6、母公司现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	107,431,139.63	142,565,224.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	175,947,822.55	7,694,277.61
经营活动现金流入小计	283,378,962.18	150,259,501.92
购买商品、接受劳务支付的现金	33,886,813.09	7,977,391.68
支付给职工以及为职工支付的现金	38,843,131.04	38,682,309.45

支付的各项税费	17,679,539.09	18,951,228.60
支付其他与经营活动有关的现金	74,750,450.05	304,905,312.56
经营活动现金流出小计	165,159,933.27	370,516,242.29
经营活动产生的现金流量净额	118,219,028.91	-220,256,740.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,700,000.00	
取得投资收益所收到的现金	10,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,744.30	17,890.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,701,744.30	17,890.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,465.00	39,579.00
投资支付的现金		6,000,000.00
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	54,465.00	6,039,579.00
投资活动产生的现金流量净额	11,647,279.30	-6,021,689.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		350,000,000.00
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		350,000,000.00
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,567,614.84	16,795,701.20
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	171,567,614.84	136,795,701.20
筹资活动产生的现金流量净额	-171,567,614.84	213,204,298.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-976.71	
五、现金及现金等价物净增加额	-41,702,283.34	-13,074,130.57



加：期初现金及现金等价物余额	144,045,258.86	157,119,389.43
六、期末现金及现金等价物余额	102,342,975.52	144,045,258.86

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,905.917.28			145,428,422.93		203,445,875.70		45,364,758.11	605,850,161.02
加：会计政策变更										
前期差错更正					3,424,394.68		-3,426,316.36		-1,614,640.81	-1,616,562.49
其他										
二、本年初余额	201,705,187.00	9,905.917.28			148,852,817.61		200,019,559.34		43,750,117.30	604,233,598.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					21,604,067.95		2,324,065.62		5,212,822.75	29,140,956.32
(一) 净利润							27,962,237.31		5,212,822.75	33,175,060.06
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							27,962,237.31		5,212,822.75	33,175,060.06
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					21,604,067.95		-25,638,171.69			-4,034,103.74
1. 提取盈余公积					21,604,067.95		-21,604,067.95			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										-4,034,103.74
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			170,456,885.56		202,343,624.96		48,962,940.05	633,374,554.85

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,905,917.28			126,635,732.81		174,998,824.55		46,547,799.56	559,793,461.20
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正					610,945.44		-3,591,676.86		-652,501.14	-3,633,232.56
其他										
二、本年初余额	201,705,187.00	9,905,917.28			127,246,678.25		171,407,147.69		45,895,298.42	556,160,228.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					21,606,139.36		28,612,411.65		-2,145,181.12	48,073,369.89
（一）净利润							57,278,211.65		7,354,818.12	64,633,030.77

							18.88		.88	.76
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							57,278,218.88		7,354,818.88	64,633,037.76
(三) 所有者投入和减少资本									4,000,000.00	4,000,000.00
1. 所有者投入资本									4,000,000.00	4,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					21,606,139.36		-28,665,807.23		-13,500,000.00	-20,559,667.87
1. 提取盈余公积					21,606,139.36		-21,606,139.36			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-7,059,667.87		-13,500,000.00	-20,559,667.87
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			148,852,817.61		200,019,559.34		43,750,117.30	604,233,598.53

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄訥新

## 8、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,900,854.86			145,428,422.93		195,430,601.91	552,465,066.70
加：会计政策变更								
前期差错更正					3,424,394.68		-274,710.74	3,149,683.94
其他								
二、本年年初余额	201,705,187.00	9,900,854.86			148,852,817.61		195,155,891.17	555,614,750.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					21,604,067.95		-9,217,582.77	12,386,485.18
（一）净利润							16,420,588.92	16,420,588.92
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							16,420,588.92	16,420,588.92
（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					21,604,067.95		-25,638,171.69	-4,034,103.74
1. 提取盈余公积					21,604,067.95		-21,604,067.95	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-4,034,103.74	-4,034,103.74
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			170,456,885.56		185,938,308.40	568,001,235.82

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,900,854.86			126,635,732.81		175,074,612.26	513,316,338.63
加：会计政策变更								
前期差错更正					610,945.44		-1,157,936.50	-546,991.06
其他								
二、本年初余额	201,705,187.00	9,900,854.86			127,246,678.25		173,916,675.76	512,769,339.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					21,606,139.36		21,239,215.41	42,845,354.77
（一）净利润							49,905,022.64	49,905,022.64
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							49,905,022.64	49,905,022.64
（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					21,606,139.36		-28,665,807.23	-7,059,667.87
1. 提取盈余公积					21,606,139.36		-21,606,139.36	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-7,059,667.87	-7,059,667.87
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			148,852,817.61		195,155,891.17	555,614,750.64

法定代表人：杨建达

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

### 三、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

本公司的前身是成立于1987年7月27日的中外合资企业——深圳华源磁电有限公司，1991年11月30日经深圳市人民政府于以深府办复（1991）968号文批准，在深圳华源磁电有限公司基础上于1991年12月20日改组设立深圳华源实业股份有限公司，并于1992年6月2日在深圳证券交易所上市。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（公司现名：深业沙河（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连同部分债务出售给沙河集团，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）。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日沙河集团收到深圳市人民政府关于深圳市沙河实业（集团）有限公司股权划转的批复（深府函[2009]19号），深圳市人民政府原则同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会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。此次股权划转后，本公司的实际控制人仍为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。2011年11月11日，经深圳市政府深府函[2011]180号文及深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委[2011]72号文批准，将深业集团有限公司100%国有股权整体划入深圳市特区建设发展集团有限公司。2011年11月15日，上述国有股划转手续已办理完毕。此次国有股权划转后，本公司的实际控制人仍为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 四、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

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

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司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及子公司2012年12月31日的财务状况及2012年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及子公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 3、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

注：若记账本位币为人民币以外的其他货币的，说明选定记账本位币的考虑因素及折算成人民币时的折算方法。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本公司合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先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，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。

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

#### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

#### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和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,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额,冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值



进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

无

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

#### 金融资产的确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ① 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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A**.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；**B**.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C**.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折

价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### 金融负债的确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### ② 其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### ③ 财务担保合同及贷款承诺

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损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分

摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

#### (4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

注：金融资产和金融负债的公允价值确定方法，包括因继续涉入形成的金融资产和金融负债的公允价值确定方法。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司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，单独进行减值测试或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再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

##### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

##### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

## 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：  
①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收账款及金额为人民币 50 万元以上的其他应收款确认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	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，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。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	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	其他方法	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%
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

组合名称	方法说明
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	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，计提坏账准备：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。
坏账准备的计提方法	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。如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非开发产品主要包括周转材料等。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。

### (2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

存货按成本进行初始计量。开发产品的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。

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认定法计价。质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

开发用土地的核算方法：拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

### (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

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### （4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

#### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

无

## 12、长期股权投资

### （1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益/股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

### （2）后续计量及损益确认

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。① 成本法核算的长期股权投资采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。② 权益法核算的长期股权投资采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单

位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。③ 收购少数股权在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。④ 处置长期股权投资在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益/股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。

### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
其中：一般性房屋建筑物	25	10%	3.6%
临时性房屋建筑物	5	10%	3.6%
机器设备	10-15	10%	9%-6%
电子设备	6	10%	15%
运输设备	5	10%	18%

### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。



## 15、在建工程

### (1) 在建工程的类别

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

## 16、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

### (2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

### (3) 暂停资本化期间

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化

率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

## 17、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

无形资产是指本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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/产量法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

注：应逐项说明使用寿命不确定的依据。

### (4) 无形资产减值准备的计提

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

### (5) 内部研究开发项目支出的核算

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 19、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

#### (1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### (2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

## 20、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

#### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得

日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### ② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 21、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：A、销售合同已经签订并合法生效；B、房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件；C、向业主发出入住通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；D、根据合同约定公司已收讫房款；E、公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

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。实务操作中，本公司确认物业出租收入的原则为：公司与承租方签订的合同或协议所约定的承租方应支付的经营租赁总价款，在租赁期内按直线法分期确认物业出租收入。

## 22、政府补助

### (1) 类型

政府补助是指本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。

### (2) 会计处理方法

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，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，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。

## 23、递延所得税资产和递延所得税负债

不适用

## 24、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁会计处理

本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将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较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始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、初始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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 25、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

## 26、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 27、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

### (一)、会计差错更正事项的性质及原因的说明

1、公司深圳沙河世纪假日广场项目于2008年12月完成竣工验收并开始交付房产，按照会计准则的规定应预估项目工程总造价。该项目于2012年完成项目主体结算，实际结算工程造价较原预估额减少人民币约3,100万元以致出现重大差异，并相应影响到对土地增值税准备金的计提。

2、由于公司之全资子公司长沙深业置业有限公司经营过程中按照当地实际情况执行，导致申报以前年度企业所得税时一直存在未弥补亏损，也未计提、缴纳企业所得税。实际上该公司开发的长沙楚家湖堤亚湾项目一期一区已于2010年竣工

验收、并陆续与业主办妥房产交付手续，应不再继续适用按销售未完工开发产品预交企业所得税的政策处理。按照企业所得税汇算口径，公司2010年度已经弥补完以前年度未弥补亏损，应追溯调增2011年12月31日应交税费5,657,805.13元。

3、公司之控股子公司新乡深业地产有限公司因受当地实际执行的土地增值税清算政策的影响，一直未按照土地增值税清算口径计提土地增值税准备金，应追溯调增2011年12月31日其他应付款7,176,181.38元。

4、公司以前年度对按照土地增值税清算口径计提土地增值税准备金计入应交税费账项核算并列报。土地增值税实际清算前，基于会计准则的有关要求按照清算口径计提的土地增值税准备金尚不构成对税务征收机关的一项现实负债，本公司在编制本期财务报表时对该土地增值税准备金重分类至其他应付款，并追溯调减2011年12月31日应交税费161,507,053.05元。

由于以上情况导致公司业已报出的2011年及以前年度财务报表存在重要会计差错。

## （二）、更正事项对公司财务状况和经营成果的影响

基于以上原因，公司按照《企业会计准则——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，为了提高公司财务报表的相关性和可比性，已对2011年度中存在的会计差错事项进行追溯重述，对公司2011年度合并财务报表的影响如下：

于2011年12月31日，上述重要会计差错调减资产总额为7,467,252.57元，调减负债总额5,850,690.08元，调减所有者权益1,616,562.49元；于2011年度，调减营业成本1,346,031.11元，调增净利润2,016,670.07元，具体如下：

单位：人民币元

项 目	重述前金额	差错更正影响	重分类影响	重述后金额
存货	1,349,547,954.56	-2,003,507.67	--	1,347,544,446.89
投资性房地产	108,049,021.07	-2,396,651.85	--	105,652,369.22
递延所得税资产	53,040,119.42	-3,067,093.05	--	49,973,026.37
资产总计	1,804,776,650.90	-7,467,252.57	--	1,797,309,398.33
应付账款	178,889,944.13	-31,000,000.00	--	147,889,944.13
应交税费	196,971,240.09	12,280,474.07	-161,507,053.05	47,744,661.11
其他应付款	27,901,709.30	22,783,272.64	161,507,053.05	212,192,034.99
递延所得税负债	10,153,857.37	-9,914,436.79	--	239,420.58
负债合计	1,198,926,489.88	-5,850,690.08	--	1,193,075,799.80
盈余公积	145,428,422.93	3,424,394.68	--	148,852,817.61
未分配利润	203,445,875.70	-3,426,316.36	--	200,019,559.34
归属于母公司股东权益合计	560,485,402.91	-1,921.68	--	560,483,481.23
少数股东权益	45,364,758.11	-1,614,640.81	--	43,750,117.30
股东权益合计	605,850,161.02	-1,616,562.49	--	604,233,598.53
负债与股东权益总计	1,804,776,650.90	-7,467,252.57	--	1,797,309,398.33
营业成本	182,431,790.69	-1,346,031.11	--	181,085,759.58
营业税金及附加	48,955,945.30	-6,099,863.22	--	42,856,082.08
营业利润	74,814,282.08	7,445,894.33	--	82,260,176.41
利润总额	74,691,438.08	7,445,894.33	--	82,137,332.41
所得税费用	12,075,070.39	5,429,224.26	--	17,504,294.65
合并净利润	62,616,367.69	2,016,670.07	--	64,633,037.76
归属于母公司的净利润	54,299,409.14	2,978,809.74	--	57,278,218.88
少数股东损益	8,316,958.55	-962,139.67	--	7,354,818.88

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	按房地产销售收入和房屋租赁收入	5%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税额	7%
企业所得税	按应纳税所得额	25%
教育费附加	按实际缴纳营业税额	3%
地方教育费附加	按实际缴纳营业税额	2%
土地增值税	按销售房地产所取得的增值额	30%-60%

## 六、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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
长沙深业置业	全资子公司	长沙市	房地产开发、	80,000,000.00	房地产开发、	80,000,000.00		100%	100%	是			



有限公司			销售		水利工程施工 (凭资质)								
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	80,000,000.00	房地产开发 (按资质证核定的有效期限经营)	56,000,000.00		70%	70%	是	45,120,240.44		
深圳市深业置地物业投资有限公司	全资子公司	深圳市	投资、咨询	20,000,000.00	房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	20,000,000.00		100%	100%	否			
洛阳深业博浩地产有限公司	控股子公司	洛阳市	房地产开发、销售	10,000,000.00	房地产开发、物业管理(凭有效资质证经营);房屋租赁	6,000,000.00		60%	60%	是	3,842,699.61	-79,800.00	
深圳市华源资讯发展有限公司	控股子公司	深圳市	停业	4,600,000.00	计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	1,820,000.00		51%	51%	否			

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司	子公司	注册地	业务性	注册资	经营范	期末实	实质上	持股比	表决权	是否合	少数股	少数股	从母公
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

全称	类型		质	本	围	实际投资 额	构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	例(%)	比例 (%)	并报表	东权益	东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

本公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

### (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质 上构成 对子公 司净投 资的其 他项目 余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

本公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本报告期内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、合并范围发生变更的说明

本报告期内无合并范围发生变更的情况。

适用  不适用

## 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

无

## 5、报告期内发生的同一控制下企业合并

本报告期内无同一控制下企业合并的情况。

## 6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

本报告期内无非同一控制下企业合并的情况。

## 7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

本报告期内无出售丧失控制权的股权而减少的子公司的情况。

## 8、报告期内发生的反向购买

本报告期内无发生的反向购买的情况。

## 9、本报告期发生的吸收合并

本报告期内无吸收合并的情况。

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司无境外经营实体。

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	76,590.68	--	--	125,919.31
人民币	--	--	71,079.69	--	--	120,365.84
港币	6,850.21	0.81%		6,850.21	0.81%	5,553.47
银行存款:	--	--	276,981,937.42	--	--	228,442,902.65
人民币	--	--	276,862,533.84	--	--	228,322,599.50
港币	148,419.62	0.81%		148,394.17	0.81%	120,303.15
其他货币资金:	--	--	4,459,115.20	--	--	
人民币	--	--	4,459,115.20	--	--	
合计	--	--	281,517,643.30	--	--	228,568,821.96

## 2、交易性金融资产

### (1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性债券投资		
交易性权益工具投资		
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,512,622.24	1,447,308.34
衍生金融资产		
套期工具		
其他		
合计	1,512,622.24	1,447,308.34

## 3、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计	3,586,570.9	30.05%	3,586,570.9	100%	3,586,570	28.1%	3,586,570.94	100%

计提坏账准备的应收账款	4		4		.94			
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	4,678,883.29	39.21%	263,599.42	5.63%	6,929,788.66	54.28%	910,081.87	13.13%
组合小计	4,678,883.29	39.21%	263,599.42	5.63%	6,929,788.66	54.28%	910,081.87	13.13%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,668,523.13	30.74%	3,668,523.13	100%	2,249,445.33	17.62%	2,249,445.33	100%
合计	11,933,977.36	--	7,518,693.49	--	12,765,804.93	--	6,746,098.14	--

应收账款种类的说明

应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	4,085,778.17	34.24	4,766,406.68	68.78
1至2年	593,105.12	4.97	645,304.18	9.31
2至3年	--	--	--	--
3年以上	7,255,094.07	60.79	7,354,094.07	21.91
合计	11,933,977.36	100.00	12,765,804.93	100.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
国达公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100%	重组前发生且无业务往来
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100%	公司财务状况较差,无持续经营能力
合计	3,586,570.94	3,586,570.94	--	--

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--

1 年以内小计	4,085,778.17	87.32%	204,288.91	4,766,406.68	68.78%	238,320.33
1 至 2 年	593,105.12	12.68%	59,310.51	645,304.18	9.31%	64,530.42
2 至 3 年						
3 年以上				1,518,077.80	21.91%	607,231.12
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	4,678,883.29	--	263,599.42	6,929,788.66	--	910,081.87

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
潮阳公司	804,178.75	804,178.75	100%	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100%	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100%	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100%	重组前发生且无业务往来
保鸿房款	142,504.00	142,504.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
商报社	118,335.00	118,335.00	100%	重组前发生且无业务往来
刘静	133,000.00	133,000.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	125,218.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	108,999.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
宝瑞轩--福宝阁--李秀	100,000.00	100,000.00	100%	已挂账多年，预计无法收回

云				收回
其他共计 29 户	843,839.40	843,839.40	100%	已挂账多年, 预计无法收回
合计	3,668,523.13	3,668,523.13	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

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

无

## (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
新一佳超市控股有限公司	非关联方	3,476,383.12	1 年内至 2 年	29.13%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	16.87%
深圳市康祺实业发展有限公司	非关联方	1,573,614.13	3 年以上	13.19%
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	970,787.17	1 年以内	8.13%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.74%
合计	--	8,837,919.98	--	

## (6) 应收关联方账款情况

无

## (7) 终止确认的应收款项情况

无

## (8) 以应收款项为标的的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

## 4、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位: 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,294,501.00	23.12%	4,294,501.00	100%				
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	11,503,595.85	61.92%	1,292,781.30	11.24%	16,232,504.24	93.68%	3,049,351.04	18.79%
组合小计	11,503,595.85	61.92%	1,292,781.30	11.24%	16,232,504.24	93.68%	3,049,351.04	18.79%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,779,038.34	14.96%	2,779,038.34	100%	1,094,335.40	6.32%	1,094,335.40	100%
合计	18,577,135.19	--	6,469,917.03	--	8,366,320.64	--	4,143,686.44	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
深圳市建设局	1,294,501.00	1,294,501.00	100%	已支付多年, 预计无法收回
长沙市水利建设投资管理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	已支付多年, 预计无法收回
合计	4,294,501.00	4,294,501.00	--	--

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	



		(%)			(%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内小计	2,689,087.50	14.48%	134,454.38	8,431,957.36	51.94%	421,597.87
1 至 2 年	6,405,329.43	34.48%	640,532.94	1,641,551.94	10.11%	164,155.19
2 至 3 年	2,229,387.92	12%	445,877.58			
3 年以上	7,253,330.34	39.04%	71,916.40	7,253,330.34	37.94%	2,463,597.98
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	18,577,135.19	--	1,292,781.30	17,326,839.64	--	3,049,351.04

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
赵文涛	258,000.00	258,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
区建设局	355,920.00	355,920.00	100%	挂账多年，预计无法收回
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100%	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100%	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100%	重组前发生
深圳市志松园艺景观有限公司	161,000.00	161,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
沙河工贸公司	148,000.00	148,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
深圳仲裁委员会	100,201.40	100,201.40	100%	挂账多年，预计无法收回
市大观广告有限公司	100,000.00	100,000.00	100%	重组前发生
汕头建安公司深圳分公司	100,000.00	100,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回

其他共计 24 家	964,933.80	964,933.80	100%	挂账多年, 预计无法收回
合计	2,779,038.34	2,779,038.34	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

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

无

## (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

## (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
河南博浩置业有限公司	非关联方	4,000,000.00	2 年以内	21.53%
长沙市水利建设投资管理有限公司	非关联方	3,000,000.00	5 年以上	16.15%
深圳市世纪开元物业服务有限责任公司长沙分公司	非关联方	1,446,000.00	2 年以内	7.78%
新乡热力有限责任公司	非关联方	1,363,951.92	3 年以内	7.34%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00	5 年以上	6.97%
合计	--	11,104,452.92	--	59.77%

## (7) 其他应收关联方账款情况

无

## (8) 终止确认的其他应收款项情况

无

## (9) 以其他应收款为标的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,064,592.00	12.94%	12,237,118.67	75.35%
1 至 2 年	6,651,944.76	80.86%	2,660,978.82	16.38%
2 至 3 年	461,371.00	5.61%		
3 年以上	48,500.00	0.59%	1,343,328.00	8.27%
合计	8,226,407.76	--	16,241,425.49	--

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
新乡市人民政府	非关联关系	2,822,100.00	2011 年 01 月 01 日	未到结算期
长沙市非税收入管理局	非关联关系	2,312,362.00	2011 年 01 月 01 日	人防建设费
湖南省长沙电业局	非关联关系	2,065,439.71		未到结算期
长沙供水有限公司	非关联关系	738,999.00		未到结算期
湖南省第六工程有限公司	非关联关系	67,927.05	2012 年 01 月 01 日	未到结算期
合计	--	8,006,827.76	--	--

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

无

## 6、存货

## (1) 存货分类

单位: 元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
拟开发土地	666,446,468.18		666,446,468.18	648,220,785.97		648,220,785.97
在建开发产品	23,317,587.32		23,317,587.32	322,020,358.69		322,020,358.69
已完工开发产品	831,316,980.62		831,316,980.62	377,303,302.23		377,303,302.23
合计	1,521,081,036.12		1,521,081,036.12	1,347,544,446.89		1,347,544,446.89

## 7、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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		
深圳市英联国际不动产有限公司	权益法	1,940,000.00				28%		本期内已处置该股权			
合计	--	4,554,737.92	2,529,351.24		2,529,351.24	--	--	--	2,529,351.24		

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

无

## 8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	149,706,778.72		6,954,085.16	142,752,693.56
1.房屋、建筑物	149,706,778.72		6,954,085.16	142,752,693.56
二、累计折旧和累计摊销合计	44,054,409.50	5,999,378.63	1,702,048.72	48,351,739.41
1.房屋、建筑物	44,054,409.50	5,999,378.63	1,702,048.72	48,351,739.41
三、投资性房地产账面净值合计	105,652,369.22	-5,999,378.63	5,252,036.44	94,400,954.15
五、投资性房地产账面价值合计	105,652,369.22	-5,999,378.63	5,252,036.44	94,400,954.15
1.房屋、建筑物	105,652,369.22	-5,999,378.63	1,072,048.72	94,400,954.15

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	5,999,378.63
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## 9、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	
一、账面原值合计：	48,684,085.60	505,155.00	1,069,152.00	48,120,088.60	
其中：房屋及建筑物	36,438,034.33			36,438,034.33	
机器设备					
运输工具	4,929,341.00	420,990.00	1,069,152.00	7,400,875.27	
电子及其他设备	7,316,710.27	84,165.00		7,400,875.27	
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	20,051,380.53		2,204,323.89	942,291.35	21,313,413.07
其中：房屋及建筑物	12,441,162.53		1,343,178.60		13,784,341.13
机器设备					

运输工具	3,321,042.16		511,084.84	942,291.35	2,889,835.65
电子及其他设备	4,289,175.84		350,060.45		4,639,236.29
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	28,632,705.07		--		26,806,675.53
其中：房屋及建筑物	23,996,871.80		--		22,653,693.20
机器设备			--		
运输工具	1,608,298.84		--		1,391,343.35
电子及其他设备	3,027,534.43		--		2,761,638.98
四、减值准备合计			--		
其中：房屋及建筑物			--		
机器设备			--		
运输工具			--		
电子及其他设备			--		
五、固定资产账面价值合计	28,632,705.07		--		26,806,675.53
其中：房屋及建筑物	23,996,871.80		--		22,653,693.20
机器设备			--		
运输工具	1,608,298.84		--		1,391,343.35
电子及其他设备	3,027,534.43		--		2,761,638.98

本期折旧额 2,204,323.89 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

无

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

无

## (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

**10、在建工程**

无

**11、工程物资**

无

**12、固定资产清理**

无

**13、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
租入固定资产装修费	46,435.00	10,143,447.30	11,972.00		10,177,910.30	
合计	46,435.00	10,143,447.30	11,972.00		10,177,910.30	--

**14、递延所得税资产和递延所得税负债****(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	3,871,215.10	2,670,362.39
开办费		
可抵扣亏损		
预售楼款预交所得税	5,718,088.74	997,375.73
预提土地增值税	52,563,974.17	46,305,288.25
小计	62,153,278.01	49,973,026.37
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
交易性金融资产的公允价值变动	255,749.05	239,420.58
小计	255,749.05	239,420.58

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
资产减值准备	2,529,351.24	2,529,351.24
合计	2,529,351.24	2,529,351.24

**(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示**

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	62,153,278.01		49,973,026.37	
递延所得税负债	255,749.05		239,420.58	

**15、资产减值准备明细**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,889,784.58	4,995,229.55			15,885,014.13
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	2,529,351.24				2,529,351.24
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					



十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	13,419,135.82	4,995,229.55			18,414,365.37

## 16、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计:		
长沙楚家湖土地使用权	391,437,858.96	用于抵押取得银行借款
合 计	391,437,858.96	

## 17、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付账款	233,122,789.03	147,889,944.13
合计	233,122,789.03	147,889,944.13

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

无

### (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄超过1年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

## 18、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	140,358,242.12	59,940,856.22
1-2 年	5,599,268.00	3,750,804.00
2-3 年	3,737,988.01	4,004,090.00
3 年以上	3,534,002.00	190,000.00
合计	153,229,500.13	67,885,750.22

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

无

## (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项期末数中账龄超过1年的预收款项主要是尚未结算的预收房款。

## (4) 本公司期末预收款主要明细列示如下：

项 目	年末数	年初数
长沙沙河城项目	109,453,006.67	14,265,883.01
新乡世纪村项目	40,350,497.00	41,283,421.83
合 计	149,803,503.67	55,549,304.84

## 19、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,956,291.00	38,759,870.64	38,444,065.75	14,272,095.89
二、职工福利费		2,239,266.40	2,239,266.40	
三、社会保险费	2,150,000.00	4,794,908.13	4,802,503.13	2,142,405.00
其中:1.医疗保险费		653,768.70	653,768.70	
2.基本养老保险费		1,735,906.39	1,735,906.39	
3.年金缴费	2,150,000.00	2,211,235.19	2,218,830.19	2,142,405.00
4.失业保险费		67,515.92	67,515.92	
5.工伤保险		67,758.27	67,758.27	
6.生育保险		58,723.66	58,723.66	
四、住房公积金		2,130,286.93	2,130,286.93	
五、辞退福利		837,469.00	837,469.00	
六、工会经费和职工教育经费	1,017,697.77	1,147,154.57	971,855.23	1,192,997.11
七、其他		5,273.32	5,273.32	
合计	17,123,988.77	49,914,228.99	49,430,719.76	17,607,498.00

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

**20、应交税费**

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税		
消费税		
营业税	12,382,972.82	12,541,692.83
企业所得税	32,708,929.41	19,120,443.02
个人所得税	118,190.27	-107,610.59
城市维护建设税	726,923.66	572,182.35
土地增值税	1,105,827.97	2,384,392.14
教育费附加	554,347.52	714,017.70
土地使用税	10,318,964.99	12,294,520.57
代扣代缴税金	308,487.95	215,447.41
房产税	9,575.68	9,575.68
合计	58,234,220.27	47,744,661.11

**21、应付利息**

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,130,062.50	
企业债券利息		
短期借款应付利息		
合计	1,130,062.50	

**22、应付股利**

无

**23、其他应付款****(1) 其他应付款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	223,548,252.00	212,192,034.99
合计	223,548,252.00	212,192,034.99

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深业沙河（集团）有限公司	7,870,926.30	4,101,917.53
合计	7,870,926.30	4,101,917.53

## (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的大额其他应付款土地增值税清算准备金、押金。

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

其他应付款期末余额人民币223,548,252.00元，其中：本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金计人民币190,493,769.33元（2011年：人民币184,290,325.69元）。

## 24、一年内到期的非流动负债

## (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	550,000,000.00	150,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	550,000,000.00	150,000,000.00

## (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	300,000,000.00	
信用借款	200,000,000.00	
委托借款	50,000,000.00	150,000,000.00
合计	550,000,000.00	150,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
深业沙河(公司)有限公司	2011年11月11日	2013年11月10日	人民币元	6.89%		200,000,000.00		200,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010年07月20日	2013年07月19日	人民币元	6.65%		100,000,000.00		100,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010年08月10日	2013年07月19日	人民币元	6.65%		50,000,000.00		50,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010年09月21日	2013年07月19日	人民币元	6.65%		50,000,000.00		50,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010年10月08日	2013年07月19日	人民币元	6.65%		50,000,000.00		50,000,000.00
兴业银行深圳天安支行	2010年11月23日	2012年11月23日	人民币元	6.06%				50,000,000.00
兴业银行深圳天安支行	2011年04月19日	2012年11月23日	人民币元	6.06%				100,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	450,000,000.00	--	450,000,000.00

### (3) 一年内到期的应付债券

无

### (4) 一年内到期的长期应付款

无

## 25、长期借款

### (1) 长期借款分类

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	300,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	50,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	200,000,000.00
委托借款	50,000,000.00	150,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	550,000,000.00	150,000,000.00

合计	150,000,000.00	550,000,000.00
----	----------------	----------------

**(2) 金额前五名的长期借款**

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
深业沙河(集团)有限公司	2012年11月19日	2015年11月18日	人民币元	6.89%		150,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	150,000,000.00	--	

**26、股本**

单位：元

	期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	201,705,187.00						201,705,187.00

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

**27、资本公积**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)				
其他资本公积	9,905,917.28			9,905,917.28
合计	9,905,917.28			9,905,917.28

**28、盈余公积**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	51,323,600.07	1,642,058.89		52,965,658.96
任意盈余公积	97,529,217.54	19,962,009.06		117,491,226.60
储备基金				
企业发展基金				
其他				

合计	148,852,817.61	21,604,067.95		170,456,885.56
----	----------------	---------------	--	----------------

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议  
根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。

## 29、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	203,445,875.70	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-3,426,316.36	--
调整后年初未分配利润	200,019,559.34	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	27,962,237.31	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积	1,642,058.89	10%
提取一般风险准备	19,962,009.06	40%
应付普通股股利	4,034,103.74	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	202,343,624.96	--

## 30、营业收入、营业成本

### （1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	406,857,388.93	386,685,428.80
其他业务收入	14,452,145.00	13,152,260.60
营业成本	229,714,587.12	181,085,759.58

### （2）主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	405,129,118.93	215,501,788.81	386,685,428.80	169,361,608.77
物业管理	1,728,270.00	1,999,235.12		
合计	406,857,388.93	217,501,023.93	386,685,428.80	169,361,608.77

**(3) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	109,569,255.00	18,447,582.82	125,153,685.00	26,444,872.07
新乡	100,775,700.93	54,989,514.31	114,990,379.80	54,926,716.81
长沙	196,512,433.00	144,063,926.80	146,541,364.00	87,990,019.89
合计	406,857,388.93	217,501,023.93	386,685,428.80	169,361,608.77

**(4) 前五名客户的营业收入情况**

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2012年	82,144,951.00	19.50%
2011年	62,112,664.00	15.53%

**31、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	18,507,107.48	20,000,500.96	
城市维护建设税	1,461,349.25	1,400,082.43	
教育费附加	773,621.21	952,328.34	
资源税			
土地增值税	17,586,356.15	20,489,472.26	
其他	12,267.76	13,698.09	
合计	38,340,701.85	42,856,082.08	--

营业税金及附加的说明

**32、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	9,729,855.63	5,757,480.00
销售代理费	2,151,354.00	2,701,696.00
工资	399,404.05	363,356.00



其他	7,863,206.36	8,378,563.84
合计	20,143,820.04	17,201,095.84

### 33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,482,306.03	45,089,499.30
折旧费	2,204,088.30	2,282,312.98
办公费	3,732,715.45	3,546,875.69
交通差旅费	1,679,674.95	1,878,158.69
业务招待费	3,968,622.31	3,442,852.41
中介机构费用	1,513,030.00	2,424,720.00
税金、规费	1,730,268.83	1,728,313.62
租赁及物业管理费	2,309,155.00	2,354,940.13
其他	4,754,067.89	3,335,070.86
合计	67,373,928.76	66,082,743.68

### 34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	46,343,409.18	30,987,001.28
减：已利息资本化的费用	24,168,431.41	19,452,434.60
减：利息收入	1,545,846.29	1,787,019.57
汇兑损益	976.71	6,232.51
其他	196,799.03	161,918.39
合计	20,826,907.22	9,915,698.01

### 35、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	65,313.90	-420,145.66
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		

交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合计	65,313.90	-420,145.66

### 36、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	1,700,000.00	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	1,700,000.00	

### 37、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,995,229.55	15,988.14
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		

十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	4,995,229.55	15,988.14

### 38、营业外收入

#### (1) 营业外收入情况

单位：元

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
非流动资产处置利得合计	31,759.75	10,600.00	31,759.75
其中：固定资产处置利得	31,759.75	10,600.00	31,759.75
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	100,000.00	100,000.00	100,000.00
罚款违约金	337,585.24		337,585.24
其他	325,655.00	31,209.00	325,655.00
合计	794,999.99	141,809.00	794,999.99

#### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
新乡市红旗区贡献奖	100,000.00	100,000.00	
合计	100,000.00	100,000.00	--

### 39、营业外支出

单位：元

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
非流动资产处置损失合计	42,376.10	43,650.00	

其中：固定资产处置损失	42,376.10	43,650.00	42,376.10
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚没、滞纳金支出	2,101.53	2,000.00	2,101.53
捐赠、赔偿支出	20,000.00	214,623.00	20,000.00
其他		4,380.00	
合计	64,477.63	264,653.00	64,477.63

#### 40、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	21,399,058.76	12,375,451.32
递延所得税调整	-12,163,923.17	5,128,843.33
合计	9,235,135.59	17,504,294.65

#### 41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.1386	0.1386	0.2840	0.2840
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.1294	0.1294	0.2859	0.2859

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	27,962,237.31	57,278,218.88

其中：归属于持续经营的净利润	27,962,237.31	57,278,218.88
归属于终止经营的净利润	--	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26,103,112.50	57,662,905.31
其中：归属于持续经营的净利润	26,103,112.50	57,662,905.31
归属于终止经营的净利润	--	--

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	201,705,187.00	201,705,187.00
加：本年发行的普通股加权数	--	--
减：本年回购的普通股加权数	--	--
年末发行在外的普通股加权数	201,705,187.00	201,705,187.00

注：根据《企业会计准则第 34 号—每股收益》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定列示计算公式及相关数据的计算过程。

#### 42、其他综合收益

单位：元

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

5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		

#### 43、现金流量表附注

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行活期存款利息收入	1,641,892.53
收到其他单位往来款	5,302,853.92
政府补助收入	100,000.00
合计	7,044,746.45

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款	4,647,299.26
费用性支出	35,418,007.19
支付的银行手续费	196,799.03
支付的罚款违约金	2,101.53
捐赠支出	20,000.00
合计	40,284,207.01

#### 44、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	33,175,060.06	64,633,037.76
加：资产减值准备	4,995,229.55	15,988.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,203,702.52	8,297,219.01

无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	11,972.00	7,385.00
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）	3,995.95	33,050.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,620.40	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-65,313.90	420,145.66
财务费用（收益以“-”号填列）	22,175,954.48	11,540,799.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,700,000.00	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,180,251.64	5,220,101.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	16,328.47	-91,258.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	-173,536,589.23	-291,770,365.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	24,054,040.89	-6,678,770.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	187,251,554.07	-53,986,972.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	92,412,303.62	-262,359,640.68
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	281,517,643.30	228,568,821.96
减：现金的期初余额	228,568,821.96	293,354,366.70
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	52,948,821.34	-64,785,544.74

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	281,517,643.30	228,568,821.96
其中：库存现金	76,590.68	125,919.31
可随时用于支付的银行存款	276,981,937.42	228,442,902.65
可随时用于支付的其他货币资金	4,459,115.20	
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	281,517,643.30	228,568,821.96

## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深业沙河(集团)有限公司	控股股东	国有独资有限公司	深圳市	杨建达	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

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
长沙深业置业有限公司	控股子公司	有限责任	长沙市	徐美平	房地产开发、销售	80,000,000.00	100%	100%	76070915-1
新乡市深业地产有限公司	控股子公司	有限责任	新乡市	温毅	房地产开发、销售	80,000,000.00	70%	70%	78342622-6
深圳市深业置地物业投资有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市	杨建达	投资、咨询	20,000,000.00	100%	100%	764971894
洛阳深业博浩地产有限公司	控股子公司	有限责任	洛阳市	温毅	房地产开发、销售	10,000,000.00	60%	60%	58030620-8
深圳市华源资讯发展有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市		停业	4,600,000.00	51%	51%	



### 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表 决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
深圳市英 联国际不 动产有限 公司*	有限责任	深圳	郭建波	房地产咨 询、房地 产经纪	600万	--	--	非关联方	

\* 本公司本期已将持有该公司的股权全部转让。

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市沙河联发科技有限公司	同一控股股东	192410601
深圳都会合成墙板有限公司	同一控股股东	61893864X
深圳沙河医院	同一控股股东	--
温毅	关键管理人员	--

### 5、关联方交易

#### (1) 采购商品、接受劳务情况表

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方 式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交 易金额的 比例(%)	金额	占同类交 易金额的 比例(%)
深业沙河(集团)有 限公司	物业管理	市场公允价格	1,728,270.00	0.41%		
温毅	出售商品房	市场公允价格	243,909.00	0.06%		

**(2) 关联托管/承包情况**

无

**(3) 关联租赁情况**

公司出租情况表

单位：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	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
沙河实业股份有限公司	深圳沙河医院	房屋建筑物	2012年01月01日	2012年12月31日	市场公允价格	60,044.00

公司承租情况表

单位：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	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
深业沙河（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	房屋建筑物	2012年01月01日	2012年12月31日	市场公允价格	511,596.00

**(4) 关联担保情况**

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深业沙河（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	300,000,000.00	2010年07月20日	2013年07月19日	否
沙河实业股份有限公司	长沙深业置业有限公司	50,000,000.00	2011年04月03日	2013年04月02日	否

**(5) 关联方资金拆借**

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深业沙河（集团）有限公司	200,000,000.00	2011年11月11日	2013年11月10日	
深业沙河（集团）有限公司	150,000,000.00	2012年11月19日	2015年11月18日	长沙深业置业有限公司拆入
拆出				

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

无

**(7) 其他关联交易**

## 委托借款

本公司之全资子公司长沙深业置业有限公司通过本公司控股股东深业沙河（集团）有限公司向兴业银行股份有限公司深圳天安支行借款人民币 5000 万元。此项委托借款期限自 2011 年 4 月 2 日至 2013 年 4 月 2 日，借款利率为银行一年期基准利率，手续费率 0.032%，按月支付利息费用，到期还本。

**6、关联方应收应付款项**

上市公司应收关联方款项

无

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深业沙河（集团）有限公司	7,870,926.30	4,101,917.53
应付利息	深业沙河（集团）有限公司	1,130,062.50	

**九、或有事项****1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止2012年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币14,032.08万元。

**十、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**

单位：元

拟分配的利润或股利	5,042,629.68
-----------	--------------

**2、其他资产负债表日后事项说明**

## 关联方交易

本公司于2012年12月25日与本公司控股股东深业沙河（集团）有限公司签订《深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目委托开发协议》，委托给我公司开发建设。本公司代为开发建设本项目，将为公司带来营业收入和利润，有利于公司的盈利和持续发展。

(1) 该改造项目情况如下：

该项目名称为深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目（以报建批准名称为准），位于宝安区鹤洲工业区北区，毗邻广深高速和机荷高速、洲石公路和宝安大道。项目用地性质为一类工业用地，拆迁用地面积29,760.90m<sup>2</sup>，规划开发建设总用地面积26,640.48 m<sup>2</sup>（具体面积以批准的用地规划为准）。

该项目规划总建筑面积约18万平方米，其中计容积率总建筑面积133,370 m<sup>2</sup>（项目调整后的容积率5.0），其中：可对外转让的建筑面积为62,125 m<sup>2</sup>，其中：生产用房25,165 m<sup>2</sup>、产业研发用房16,410 m<sup>2</sup>、创新产业用房15,950 m<sup>2</sup>、配套商业设施4,600 m<sup>2</sup>（补交相应地价后可对外销售）；可对外租赁的建筑面积69,395 m<sup>2</sup>，其中：生产用房25,165 m<sup>2</sup>、产业研发用房16,410 m<sup>2</sup>、配套宿舍27,820 m<sup>2</sup>；公共配套设施的建筑面积为1,850 m<sup>2</sup>。

该项目建筑限高100米，建筑密度40%，绿化覆盖率30%，共有地下停车位415个。该项目为深业沙河（公司）有限公司的旧工业区的升级改造项目，产权原属于沙河公司持有100%股权的深圳都会合成墙板有限公司。该项目为单一产权人自行升级改造，不涉及拆迁补偿问题。

该项目开发期为两年（周期年），从取得项目主体《建筑工程施工许可证》之日起至项目竣工验收备案止。若出现不可抗力及其他非因受托方原因导致工期延误滞后之情形，由双方协商处理。

#### （2）该关联交易的定价政策及定价依据

该项目代建管理费用，参照了《广东省政府投资省属非经营性项目代建管理办法（试行）》（粤府〔2006〕12号）中规定的有关代建管理费的指导费率水平，结合行业惯例，甲乙双方协商确定本项目的代建管理费率采取累进费率，即项目投资总额在2亿元以下（含）的部分代建管理费费率为2%，超过2亿元以上的部分代建管理费费率为1.5%。以该项目经测算的投资总额约97,992万元为技术基数，预计代建管理费约人民币1,570万元。本公司与深业沙河（集团）有限公司商定，项目投资总额的确定以最终实际的、经审计的工程决算金额为准，并以此对代建管理费进行据实结算。

本公司享有的新增综合权益，是在深业沙河（集团）有限公司确认我公司为使该项目的综合收益得以提升而发生了实质性投资的前提下，本公司的投入被双方共同视为该项目的前期投入成本，并以该笔投入成本占优化后方案所增加投资总额的比例，本公司所应享有的优化后方案新增的综合收益。经测算，预计本公司享有的新增综合权益约人民币6,220万元（包括工程进度奖励、项目固定人员支出及技术服务费等费用，甲方不再另行支付前述费用）。本公司与深业沙河（集团）有限公司商定，该项目新增综合收益的确定以最终实现的金额为准，并以此对乙方享有的新增综合权益进行据实结算。

该委托开发协议已于2013年1月29日股东大会通过。

## 十一、其他重要事项

### 1、非货币性资产交换

无

### 2、债务重组

无

### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
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)	1,447,308.34	65,313.90			1,512,622.24

产)					
2.衍生金融资产					
3.可供出售金融资产					
金融资产小计	1,447,308.34	65,313.90			1,512,622.24
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
上述合计	1,447,308.34	65,313.90			1,512,622.24
金融负债	0.00				0.00

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,586,570.94	30.05 %	3,586,570.94	100%	3,586,570.94	28.1%	3,586,570.94	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	4,678,883.29	39.21 %	263,599.42	5.63%	6,929,788.66	54.28%	910,081.87	13.13%
组合小计	4,678,883.29		263,599.42	5.63%	6,929,788.66	54.28%	910,081.87	13.13%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,668,523.13	30.74 %	3,668,523.13	100%	2,249,445.33	17.62%	2,249,445.33	100%
合计	11,933,977.36	--	7,518,693.49	--	12,765,804.93	--	6,746,098.14	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
国达公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100%	重组前发生且无业

				务往来
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100%	公司财务状况较差， 无持续经营能力
合计	3,586,570.94	3,586,570.94	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	4,085,778.17	87.32%	204,288.91	4,766,406.68	68.78%	238,320.33
1 至 2 年	593,105.12	12.68%	59,310.51	645,304.18	9.31%	64,530.42
2 至 3 年				1,518,077.80	21.91%	607,231.12
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	4,678,883.29	--	263,599.42	6,929,788.66	--	910,081.87

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
潮阳公司	804,178.75	804,178.75	100%	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100%	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100%	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100%	重组前发生且无业务往

				来
保鸿房款	142,504.00	142,504.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
商报社	118,335.00	118,335.00	100%	重组前发生且无业务往来
刘静	133,000.00	133,000.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	125,218.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	108,999.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
宝瑞轩--福宝阁--李秀云	100,000.00	100,000.00	100%	已挂账多年，预计无法收回
其他共计 29 户	843,839.40	843,839.40	100%	已挂账多年，预计无法收回
合计	3,668,523.13	3,668,523.13	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

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

无

## (5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

## (6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
新一佳超市控股有限公司	非关联方	3,476,383.12	2 年内	29.13%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	16.87%

深圳市康祺实业发展有限公司	非关联方	1,573,614.13	3 年以上	13.19%
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	970,787.17	1 年以内	8.13%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.74%
合计	--	8,837,919.98	--	

### (7) 应收关联方账款情况

无

### (8) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。

### (9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

报告期内无以应收账款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成资产、负债金额的情况。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,294,501.00	0.55%	4,294,501.00	100%				
按组合计提坏账准备的其他应收款								
[组合 1] 按账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	200,181.99	0.02%	15,541.34	7.76%	5,877,421.97	0.68%	2,296,292.48	39.07%
[组合 2] 其他应收子公司组合不计提坏账准备的其他应收款	768,681,910.10	99.1%			863,529,815.65	99.2%		
组合小计	768,882,092.09	99.12%	15,541.34	0%	869,407,237.62	99.88%	2,296,292.48	0.26%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,521,038.34	0.33%	2,521,038.34	100%	1,094,335.40	0.12%	1,094,335.40	100%



合计	775,697,631.43	--	6,831,080.68	--	870,501,573.02	--	3,390,627.88	--
----	----------------	----	--------------	----	----------------	----	--------------	----

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
深圳市建设局	1,294,501.00	1,294,501.00	100%	已支付多年，预计无法收回
长沙市水利建设投资管理 有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	已支付多年，预计无法收回
合计	4,294,501.00	4,294,501.00	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	89,537.20	44.73%	4,476.86	156,218.03	2.66%	7,810.90
1 至 2 年	110,644.79	55.27%	11,064.48			
2 至 3 年						
3 年以上				5,721,203.94	97.34%	2,288,481.58
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	200,181.99	--	15,541.34	5,877,421.97	--	2,296,292.48

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
区建设局	355,920.00	355,920.00	100%	挂账多年，预计无法收

				回
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100%	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100%	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100%	重组前发生
深圳市志松园艺景观有限公司	161,000.00	161,000.00	100%	挂账多年, 预计无法收回
沙河工贸公司	148,000.00	148,000.00	100%	挂账多年, 预计无法收回
深圳仲裁委员会	100,201.40	100,201.40	100%	挂账多年, 预计无法收回
市大观广告有限公司	100,000.00	100,000.00	100%	重组前发生
汕头建安公司深圳分公司	100,000.00	100,000.00	100%	挂账多年, 预计无法收回
其他共计 24 家	964,933.80	964,933.80	100%	挂账多年, 预计无法收回
合计	2,521,038.34	2,521,038.34	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

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

无

## (5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
长沙深业置业有限公司	全资子公司	510,490,730.10		65.81%
新乡深业地产有限公司	控股子公司	258,191,180.00		33.29%
长沙市水利建设投资管理有限公司	非关联方	3,000,000.00		0.39%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00		0.17%
区建设局	非关联方	355,920.00		0.05%

合计	--	773,332,331.10	--	99.71%
----	----	----------------	----	--------

**(6) 其他应收关联方账款情况**

无

**(7) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0 元。****(8) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排**

报告期内无以其他应收款为标的进行资产证券化的情况。

**3、长期股权投资**

单位：元

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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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%	--			
深圳市深业置地物业投资有限公司	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投资有限公司	权益法	1,940,000.00				28%	28%	--			

扬州华源 电子有限 公司	成本法	128,701.7 7	128,701.7 7		128,701.7 7				128,701.7 7		
洛阳深业 博浩地产 有限公司	成本法	6,000,000 .00	6,000,000 .00		6,000,000 .00	60%	60%	--			
合计	--	256,354, 737.92	254,329,3 51.24		254,329,3 51.24	--	--	--	2,529,351 .24		

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	107,840,985.00	125,153,685.00
其他业务收入	14,308,411.04	13,056,437.96
合计	122,149,396.04	138,210,122.96
营业成本	28,539,431.41	38,087,144.88

##### (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	107,840,985.00	16,448,347.70	125,153,685.00	26,444,872.07
合计	107,840,985.00	16,448,347.70	125,153,685.00	26,444,872.07

##### (3) 公司前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2012年	82,144,951.00	67.25
2011年	62,112,664.00	44.94

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

成本法核算的长期股权投资收益		31,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	1,700,000.00	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	1,700,000.00	31,500,000.00

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

无

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

无

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	16,420,588.92	49,905,022.64
加：资产减值准备	4,213,048.15	74,142.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,680,297.15	7,751,080.56
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）	35,755.70	33,050.00
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）	-65,313.90	420,145.66
财务费用（收益以“-”号填列）	6,143,014.48	9,382,559.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,700,000.00	-31,500,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,771,512.48	1,220,339.58

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	16,328.47	-91,258.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	14,291,325.93	29,001,311.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	94,884,792.15	-297,516,213.18
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-21,929,295.66	11,063,078.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	118,219,028.91	-220,256,740.37
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	102,342,975.52	144,045,258.86
减：现金的期初余额	144,045,258.86	157,119,389.43
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	-41,702,283.34	-13,074,130.57

### 十三、补充资料

#### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.89%	0.1386	0.1386
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.57%	0.1294	0.1294

#### 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目：

(1) 货币资金2012年12月31日年末数为281,517,643.30元，比年初数增加 23.17%，其主要原因是：本年经营活动现金净流入增加所致。

(2) 预付账款2012年12月31日年末数为8,226,407.76元，比年初数减少49.35%，其主要原因是：本年预付工程款结转入开发成本所致。

(3) 存货2012年12月31日年末数为1,521,081,036.12元，比年初数增加12.88%，其主要原因是：长沙沙河城项目二期一区完工结转开发产品所致。

(4) 应付账款2012年12月31日年末数为233,122,789.03元，比年初数增加57.63%，其主要原因是：长沙沙河城项目二期一区、新乡世纪村三期结转完工产品而预估的应付未付工程款。

(5) 其他应付款2012年12月31日年末数为223,548,252.00元, 比年初数增加5.35%, 其主要原因是: 本年根据土地增值税清算口径结转的预估土地增值税。

利润表:

(1) 营业成本2012年度发生数为229,714,587.12元, 比上年数增加26.85%, 其主要原因是: 长沙沙河城项目毛利偏低所致;

(2) 财务费用2012年度发生数为20,826,907.22元, 比上年数增加110.04%, 其主要原因是: 本年度未资本化借款利息较上年增加所致。

(3) 资产减值损失2012年度发生数为4,995,229.55元, 比上年数增加31143.34%, 其主要原因是: 本年度对账龄较长的应收款项全额计提坏账准备所致。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

沙河实业股份有限公司  
法定代表人：杨建达  
二〇一三年三月二十七日