

沙河实业股份有限公司

2013 半年度报告

2013-042

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人杨建达、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	10
第五节 重要事项.....	15
第六节 股份变动及股东情况	19
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	22
第八节 财务报告.....	23
第九节 备查文件目录	99

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

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
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（如有）	沙河股份		
公司的外文名称（如有）	Shahe Industry Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	杨建达		

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	深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼
电话	0755-86091298	0755-86090823
传真	0755-86090688	0755-86090688
电子信箱	wf000014@163.com	wangyanling88@126.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址	深圳市南山区沙河商城七楼
公司注册地址的邮政编码	518053
公司办公地址	深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼
公司办公地址的邮政编码	518053
公司网址	http://www.shahe.cn
公司电子信箱	Wf000014@163.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2013 年 08 月 01 日
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	http://www.cninfo.com.cn

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	249,893,025.99	81,354,252.00	207.17%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-7,011,188.47	-10,748,211.24	34.77%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-7,004,609.67	-11,150,141.87	37.18%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-9,403,000.09	-55,525,676.97	83.07%
基本每股收益(元/股)	-0.0348	-0.0533	34.71%
稀释每股收益(元/股)	-0.0348	-0.0533	34.71%
加权平均净资产收益率(%)	-1.21%	-1.94%	0.73%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	1,956,512,268.45	2,020,502,625.83	-3.17%
归属于上市公司股东的净资产(元)	572,357,796.66	584,411,614.80	-2.06%

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-7,011,188.47	-10,748,211.24	572,357,796.66	584,411,614.80
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数

按中国会计准则	-7,011,188.47	-10,748,211.24	572,357,796.66	584,411,614.80
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	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）		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		--
非货币性资产交换损益		--
委托他人投资或管理资产的损益		--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		--
债务重组损益		--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		--
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-57,861.80	
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	52,533.00	

其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,250.00	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-6,578.80	--

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

2013年上半年，全国的经济形势依旧严峻，2013年上半年经济的下滑给下半年经济增长带来考验。而房地产及其相关行业依然是国家经济的支柱，房地产在经济发展中的作用直接决定了房地产行业仍将保持不同程度的增长。受年初“新国五条”对房地产的调控政策影响，房地产市场的住宅投资渠道进一步收窄，20%的个税新政也一度让房地产市场出现了短期混乱局面，市场走势难测。但从市场供需来看，住宅地产刚需依然旺盛，商业地产持续增长，楼市在平稳发展中。

2013年上半年，随着政府调控对房地产市场影响的逐渐淡化，楼市也在逐步回暖，市场库存有所缓解，市场开始出现量价齐升，特别是在一线城市表现的更为明显和突出，市场预期信心已增强，预计在下半年将延续平稳发展态势。统计数据显示，2013年1月至6月份，全国306个城市的土地出让金高达11,305亿元，较去年同期暴增了60%。

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。虽然住宅投资受限没有缓解，短期市场方向难以把控，但长期市场仍将平稳发展。以二三线城市为主的城市化进程，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。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，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，全力推进各项经营工作。一是，新开工项目规模取得历史性突破，面积超过了41万平米；二是，异地新项目拓展取得阶段性成果；三是，根据市场变化，不断通过创新营销模式，抓住有利条件，把握热点时机，加大在建和建成商品房的预销和销售力度，回笼资金；四是，将成本内控对标管理进一步引向深入，以提高效益为目标，不断加强项目的成本控制和风险控制，降低了企业运营成本；五是，通过企业文化建设提升了员工队伍整体素质，增强了企业员工的凝聚力。

二、主营业务分析

概述

2013年上半年，公司严格按照“现金为王、快速销售”的策略，紧紧把握“去存货、抢现金”的销售工作主基调，针对市场出现的新变化，积极应对，顺势而为，从售前、售中和售后推行全过程营销创新，增加了销售量。营业收入、营业成本、销售费用、现金流量等指标也相应增加。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	249,893,025.99	81,354,252.00	207.17%	项目公司采取各种促销手段增加销量
营业成本	165,274,738.51	31,883,266.10	418.37%	成本与销售收入同比增长及长沙沙河城项目毛利偏低所致
销售费用	12,555,494.01	5,777,707.96	117.31%	销售费用因销售收入增长而增长
管理费用	33,253,824.10	30,638,210.95	8.54%	
财务费用	10,186,972.97	11,054,372.97	-7.85%	

所得税费用	11,888,799.78	1,616,258.13	635.58%	项目公司利润增加导致所得税增加
经营活动产生的现金流量净额	-9,403,000.09	-55,525,676.97	83.07%	销售收现增加导致经营活动现金流增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,289,696.50	-393,910.70	-481.27%	新办公楼固定资产采购
筹资活动产生的现金流量净额	34,185,449.27	-9,327,379.65	466.51%	新增银行贷款
现金及现金等价物净增加额	22,490,687.47	-65,246,277.69	134.47%	销售收现增加及新增贷款导致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

2013年上半年，公司新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，项目规模较往年有较大的突破，面积超41万平米。

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	244,202,797.80	159,898,608.74	34.52%	221.88%	500.94%	-30.41%
物业管理	1,152,180.00	937,622.07	18.62%			
委托代建	1,102,140.00	202,332.00	81.64%			
分产品						
分地区						
深圳市	4,346,151.00	2,124,815.74	51.11%	-87.52%	-73.38%	-25.98%
新乡市	58,763,194.80	33,327,418.58	43.29%	104.95%	165.62%	-12.95%
长沙市	183,347,772.00	125,586,328.49	31.5%	1,382.4%	1,965.39%	-19.33%

四、核心竞争力分析

2013年上半年，公司可售房源均分布于市场竞争较为激烈的二、三线城市，深圳本地基本无可售收入项目。为推进落实公司全年的主要目标和重要任务，在项目开发、业务经营和内部管理方面展开了不同形式的角力，呈现出诸多亮点，也取得了一些成效。

一、项目开发建设持续推进。

2013年上半年，公司新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，项目规模较往年有较大的突破，面积超41万平米。

二、根据市场变化，营销工作不断创新。

2013年上半年，公司严格按照“现金为王、快速销售”的策略，紧紧把握“去存货、抢现金”的销售工作主基调，针对市场出现的新变化，积极应对，顺势而为，从售前、售中和售后推行全过程营销创新，以提高存货去化率，加速资金回笼。

三、积极推进三项制度改革，深化内部控制建设。

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。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，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；通过对原有绩效考核制度的修订，不断完善原有绩效考核机制，合理搭建了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》，围绕完善公司治理、规范公司运作，将内部控制建设逐步引向深化，并通过编制《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，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，有效提升了企业风险防范能力。

四、规范运作，大胆创新，成本管控工作取得实质性成效。

一是在项目目标成本的制定方面，公司进行了不遗余力地探索与尝试。2013年上半年，公司针对所开发的地产项目所处的区域、城市、市场等不同情况，分别尝试采用三种不同的目标成本(上限)取值法，即“经验递减法”、“市场估值法”及“售价倒逼法”，并在集团内部进行了交流与分享。

二是结合公司的实际情况，对《开发项目采购、招标管理办法》进行了再修订，使后续的每项采购及招标活动都增加了一道“廉洁从业风险”的防火墙，并结合成本管理及招投标管理系统，更好地将事前、事中、事后成本三者有机结合，有效地建立并完善了成本监控与预警机制。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

无

(2) 持有金融企业股权情况

无

(3) 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		289,626		1,034,563.06	-44,485.35	交易性金融资产	购入
基金	360001	量化核心基金	200,000.00	200,000		200,000		420,197.38	-13,376.45	交易性金融资产	购入

合计	489,626.0 0	489,626	--	489,626	--	1,454,760 .44	-57,861.8 0	--	--
----	----------------	---------	----	---------	----	------------------	----------------	----	----

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

无

(2) 衍生品投资情况

无

(3) 委托贷款情况

无

3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	19,750,072.96	19,726,490.15	1,152,180.00	98,859.43	98,859.43
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	1,117,269,060.90	117,250,081.04	183,347,772.00	31,108,113.95	23,334,835.46
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	537,203,840.71	162,038,705.27	58,835,061.78	15,731,434.39	11,637,903.82
洛阳深业博浩地产有限	子公司	房地产开发、销售	房地产开发、物业管	1000 万元	9,606,749.03	9,606,749.03	0	0	0

公司			理（凭有效 资质证经 营）；房屋租 赁						
----	--	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--

4、非募集资金投资的重大项目情况

无

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

根据2013年4月23日经本公司2012年度股东大会批准的《公司2012年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每10股人民币0.25元(含税)，按照已发行股份数201,705,187股计算，共计5,042,629.67元，除权除息日为2013年6月14日。

八、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

无

九、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
2013年01月22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01月29日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询股东大会召开时间
2013年06月06日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司土地储备情况

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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，不断完善治理结构，有序开展内部控制规范工作。为提高公司治理水平，按照有关法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，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，股东大会、董事会、监事会和经营层在企业决策、监督和执行“三位一体”的运作中各司其职，协调运作，有效制衡。

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知情权和参与权。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》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。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。

报告期内，公司向大股东深业沙河（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、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、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

五、公司股权激励的实施情况及其影响

无

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深业沙河(集团)有限公司	控股股东	委托代建	代建深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目	政府相关管理办法规定	约 7790 万元	7,790	100%	转账		2013 年 01 月 10 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2013-01-10/62002571.PDF
深业沙河(集团)有限公司	控股股东	租赁	租赁深圳市南山区白石洲工作站综合楼	评估公司评估价	58 元/m ² /月	2,676.26	100%	转账		2013 年 02 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2013-02-06/62114875.PDF
合计				--	--	10,466.26	--	--	--	--	--
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				委托代建本报告期发生金额为 110.21 万元，租赁关联交易本报告期发生额为 185.85 万元。							

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

七、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

托管情况说明

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

(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

①本公司作为出租人

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	租赁收益确定依据	年度确认的租赁收益
沙河实业股份有限公司	深圳沙河医院	房屋建筑物	2013. 03. 01	2013. 12. 31	市场公允价格	29, 112. 00

②本公司作为承租人

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	年度确认的租赁费
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	2013. 02. 05	2019. 02. 04	市场公允价格	1, 858, 517. 30
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. 07. 01	2013. 06. 30	市场公允价格	170, 532. 00

2、担保情况

无

3、其他重大合同

无

4、其他重大交易

无

八、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

无

九、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十、处罚及整改情况

无

十一、其他重大事项的说明

无

第六节 股份变动及股东情况

一、 股份变动情况

无

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		36,389						
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	0		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	0		3,854,399		
深圳市蓝波湾投资有限公司	境内非国有法人	1.14%	2,300,000	0		2,300,000	冻结	2,300,000
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	0		1,640,000		
赵华	境内自然人	0.78%	1,577,000	-543,000		1,577,000		

肖宏青	境内自然人	0.4%	805,250	0		805,250		
海通证券股份有限公司约定购回专用账户(赵华)		0.28%	570,200	+570,200		570,200		
张玲	境内自然人	0.23%	454,300	+5,500		454,300		
杨浪	境内自然人	0.22%	440,000	+440,000		440,000		
郑华梅	境内自然人	0.16%	322,900	+322,900		322,900		
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	报告期末持有无限售条件股份数量	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					
深圳市蓝波湾投资有限公司	2,300,000	人民币普通股	2,300,000					
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					
赵华	1,577,000	人民币普通股	1,577,000					
肖宏青	805,250	人民币普通股	805,250					
海通证券股份有限公司约定购回专用账户(赵华)	570,200	人民币普通股	570,200					
张玲	454,300	人民币普通股	454,300					
杨浪	440,000	人民币普通股	440,000					
郑华梅	322,900	人民币普通股	322,900					
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。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司股东赵华(证券帐号: 0060871260)在报告期内所涉约定购回交易股份数量570,200股,占沙河股份总股本比例0.28%。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

无

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	304,008,330.77	281,517,643.30
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,454,760.44	1,512,622.24
应收票据		
应收账款	5,284,790.75	4,415,283.87
预付款项	19,633,664.38	8,226,407.76
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	14,033,595.08	10,210,814.55
买入返售金融资产		
存货	1,412,847,672.08	1,521,081,036.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,757,262,813.50	1,826,963,807.84

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	91,522,839.77	94,400,954.15
固定资产	28,602,693.97	26,806,675.53
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	14,891,063.06	10,177,910.30
递延所得税资产	64,232,858.15	62,153,278.01
其他非流动资产		
非流动资产合计	199,249,454.95	193,538,817.99
资产总计	1,956,512,268.45	2,020,502,625.83
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	174,133,526.34	233,122,789.03
预收款项	109,178,306.27	153,229,500.13
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	17,006,122.49	17,607,498.00
应交税费	45,372,993.87	58,234,220.27

应付利息	6,000,093.75	1,130,062.50
应付股利		
其他应付款	234,767,834.25	223,548,252.00
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	400,000,000.00	550,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	986,458,876.97	1,236,872,321.93
非流动负债：		
长期借款	345,000,000.00	150,000,000.00
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	241,283.62	255,749.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	345,241,283.62	150,255,749.05
负债合计	1,331,700,160.59	1,387,128,070.98
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	177,025,121.12	170,456,885.56
一般风险准备		
未分配利润	183,721,571.26	202,343,624.96
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	572,357,796.66	584,411,614.80
少数股东权益	52,454,311.20	48,962,940.05
所有者权益（或股东权益）合计	624,812,107.86	633,374,554.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,956,512,268.45	2,020,502,625.83

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	119,827,372.39	102,342,975.52
交易性金融资产	1,454,760.44	1,512,622.24
应收票据		
应收账款	5,284,790.75	4,415,283.87
预付款项	48,500.00	48,500.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	807,450,115.85	768,866,550.75
存货	49,289,070.56	51,394,407.65
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	983,354,609.99	928,580,340.03
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	88,979,460.69	91,807,921.23
固定资产	27,278,114.88	25,313,557.86
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	13,790,983.06	8,996,009.30
递延所得税资产	48,763,310.21	48,584,230.07
其他非流动资产		
非流动资产合计	430,611,868.84	426,501,718.46
资产总计	1,413,966,478.83	1,355,082,058.49
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	30,432,810.10	30,382,506.33
预收款项	1,324,158.00	3,425,996.46
应付职工薪酬	16,727,198.20	16,363,073.51
应交税费	10,796,856.63	15,822,466.12
应付利息		
应付股利		
其他应付款	229,375,482.16	220,831,031.20
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	500,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	688,656,505.09	786,825,073.62
非流动负债：		
长期借款	195,000,000.00	
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	241,283.62	255,749.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	195,241,283.62	255,749.05
负债合计	883,897,788.71	787,080,822.67
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	177,025,121.12	170,456,885.56
一般风险准备		
未分配利润	141,437,527.14	185,938,308.40
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	530,068,690.12	568,001,235.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,413,966,478.83	1,355,082,058.49

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	249,893,025.99	81,354,252.00
其中：营业收入	249,893,025.99	81,354,252.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	241,518,714.73	89,052,757.67
其中：营业成本	165,274,738.51	31,883,266.10
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	19,757,952.87	9,471,214.04
销售费用	12,555,494.01	5,777,707.96
管理费用	33,253,824.10	30,638,210.95
财务费用	10,186,972.97	11,054,372.97
资产减值损失	489,732.27	227,985.65
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-57,861.80	67,729.90

投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,316,449.46	-7,630,775.77
加：营业外收入	52,533.00	684,380.00
减：营业外支出		36,057.23
其中：非流动资产处置损失		35,755.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,368,982.46	-6,982,453.00
减：所得税费用	11,888,799.78	1,616,258.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,519,817.32	-8,598,711.13
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	-7,011,188.47	-10,748,211.24
少数股东损益	3,491,371.15	2,149,500.11
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.0348	-0.0533
（二）稀释每股收益	-0.0348	-0.0533
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-3,519,817.32	-8,598,711.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,011,188.47	-10,748,211.24
归属于少数股东的综合收益总额	3,491,371.15	2,149,500.11

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

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	6,558,012.21	39,378,445.02
减：营业成本	5,362,129.63	12,380,167.55

营业税金及附加	2,137,874.97	5,703,813.20
销售费用	27,004.35	379,734.60
管理费用	26,817,988.84	23,804,617.75
财务费用	3,082,496.25	2,826,728.78
资产减值损失	92,614.68	-20,965.88
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-57,861.80	67,729.90
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-31,019,958.31	-5,627,921.08
加：营业外收入	47,533.00	12,880.00
减：营业外支出		35,755.70
其中：非流动资产处置损失		35,755.70
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-30,972,425.31	-5,650,796.78
减：所得税费用	1,917,490.72	-851,584.83
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-32,889,916.03	-4,799,211.95
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-32,889,916.03	-4,799,211.95

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

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	202,423,331.11	101,485,770.11
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	4,682,881.10	1,415,968.28
经营活动现金流入小计	207,106,212.21	102,901,738.39
购买商品、接受劳务支付的现金	111,370,093.07	85,401,697.48
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	23,871,795.69	24,487,798.42
支付的各项税费	47,885,198.24	23,678,908.88
支付其他与经营活动有关的现金	33,382,125.30	24,859,010.58
经营活动现金流出小计	216,509,212.30	158,427,415.36
经营活动产生的现金流量净额	-9,403,000.09	-55,525,676.97
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		53,244.30
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		53,244.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,289,696.50	447,155.00

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	2,289,696.50	447,155.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,289,696.50	-393,910.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	200,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	
偿还债务支付的现金	155,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,814,550.73	9,327,379.65
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	165,814,550.73	9,327,379.65
筹资活动产生的现金流量净额	34,185,449.27	-9,327,379.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,065.21	689.63
五、现金及现金等价物净增加额	22,490,687.47	-65,246,277.69
加：期初现金及现金等价物余额	281,517,643.30	228,568,821.96
六、期末现金及现金等价物余额	304,008,330.77	163,322,544.27

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

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	3,191,160.27	37,880,687.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	30,908,794.00	1,171,897.88
经营活动现金流入小计	34,099,954.27	39,052,585.69
购买商品、接受劳务支付的现金	5,124,169.19	3,072,069.97
支付给职工以及为职工支付的现金	18,349,967.79	19,273,340.60
支付的各项税费	9,643,803.02	6,648,183.09
支付其他与经营活动有关的现金	66,295,689.90	40,241,864.56
经营活动现金流出小计	99,413,629.90	69,235,458.22
经营活动产生的现金流量净额	-65,313,675.63	-30,182,872.53
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		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
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		10,001,744.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,231,996.50	10,465.00
投资支付的现金		
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	2,231,996.50	10,465.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,231,996.50	9,991,279.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	200,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	
偿还债务支付的现金	105,000,000.00	

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,967,865.79	7,665,798.41
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	114,967,865.79	7,665,798.41
筹资活动产生的现金流量净额	85,032,134.21	-7,665,798.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,065.21	689.63
五、现金及现金等价物净增加额	17,484,396.87	-27,856,702.01
加：期初现金及现金等价物余额	102,342,975.52	144,045,258.86
六、期末现金及现金等价物余额	119,827,372.39	116,188,556.85

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			170,456,885.56		202,343,624.96		48,962,940.05	633,374,554.85
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	201,705,187.00	9,905,917.28			170,456,885.56		202,343,624.96		48,962,940.05	633,374,554.85
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					6,568,235.56		-18,622,053.70		3,491,371.15	-8,562,446.99
(一) 净利润							-7,011,188.47		3,491,371.15	-3,519,817.32
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-7,011,188.47		3,491,371.15	-3,519,817.32
(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					6,568,235.56		-11,610,865.23			-5,042,629.67
1. 提取盈余公积					6,568,235.56		-6,568,235.56			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-5,042,629.67			-5,042,629.67
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			177,025,121.12		183,721,571.26		52,454,311.20	624,812,107.86

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			145,428,422.93		203,445,875.70		45,364,758.11	605,850,161.02
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					3,424,394.68		-3,426,316.36		-1,614,640.81	-1,616,562.49
其他										
二、本年年初余额	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			-4,034,103.74
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	633,374,558.59

	,187.00	7.28			,885.56		624.96		0.05	4.85
--	---------	------	--	--	---------	--	--------	--	------	------

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

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			170,456,885.56		185,938,308.40	568,001,235.82
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	201,705,187.00	9,900,854.86			170,456,885.56		185,938,308.40	568,001,235.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,568,235.56		-44,500,781.26	-37,932,545.70
（一）净利润							-32,889,916.03	-32,889,916.03
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-32,889,916.03	-32,889,916.03
（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					6,568,235.56		-11,610,865.23	-5,042,629.67
1. 提取盈余公积					6,568,235.56		-6,568,235.56	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-5,042,629.67	-5,042,629.67

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			177,025,121.12		141,437,527.14	530,068,690.12

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			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

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2013年6月30日的财务状况及2013年1-6月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。

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

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

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；】以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

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%

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

已完工开发产品的发出按个别认定法计价

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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）周转材料的摊销方法

周转材料于领用时按一次摊销法摊销。

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。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。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资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”。

(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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节四、19、“非流动非金融资产减值”。

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

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。

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。

期末，对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。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资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”。

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、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、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。

21、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。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。

(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。

22、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。

23、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。

24、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

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

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

25、 租赁

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 本公司作为出租人记录售后租回业务

售后租回交易认定为融资租赁的，售价与资产账面价值之间的差额作为未实现售后租回损益予以递延，并按照该项租赁资产的折旧进度进行分摊，作为折旧费用的调整。

售后租回交易认定为经营租赁的，有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成或售价低于公允价值且未来租赁付款不高于市价的情况下，售价与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。否则，有关损益应于当期确认；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿的，应将其递延，并按与确认租金费用相一致的方法分摊于预计的资产使用期限内；售价高于公允价值的，其高于公允价值的部分应予递延，并在预计的资产使用期限内摊销。

26、 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。

27、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

28、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

29、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

30、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(2) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(3) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(4) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(5) 土地增值税

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，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
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 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
长沙深 业置业 有限公司	全资子 公司	长沙市	房地产 开发、 销售	8,000	房地产 开发、 水利工 程施工 (凭资 质)	8,000.0 0		100%	100%	是			
新乡市 深业地 产有限 公司	控股子 公司	新乡市	房地产 开发、 销售	8,000	房地产 开发 (按资 质证核 定的有 效期限 经营)	5,600.0 0		70%	70%	是	4,861.1 6		

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	2,000	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	2,000.00		100%	100%	是		
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	1,000	房地产开发、物业管理（凭有效资质证书经营）；房屋租赁	600.00		60%	60%	是	384.27	
深圳市华源资讯发展有限公司	控股子公司	深圳市	停业	460	计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	182.00		51%	51%	否		

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

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

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

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

本报告期无新纳入合并范围的主体和报告期末不再纳入合并范围的主体。

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：	--	--	122,549.14	--	--	76,590.68
人民币	--	--	117,129.25	--	--	71,079.69
港币	6,850.21	0.7912	5,419.89	6,850.21	0.8045	5,510.99
银行存款：	--	--	298,981,603.60	--	--	276,981,937.42
人民币	--	--	298,864,168.14	--	--	276,862,533.84
港币	148,427.02	0.7912	117,435.46	148,419.62	0.8045	119,403.58
其他货币资金：	--	--	4,904,178.03	--	--	4,459,115.20

人民币	--	--	4,904,178.03	--	--	4,459,115.20
合计	--	--	304,008,330.77	--	--	281,517,643.30

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
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,454,760.44	1,512,622.24
合计	1,454,760.44	1,512,622.24

(2) 变现有限制的交易性金融资产

无

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提坏账准备的应收账款	3,586,570.94	28.04%	3,586,570.94	100%	3,586,570.94	30.05%	3,586,570.94	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	5,535,035.05	43.28%	250,244.30	4.52%	4,678,883.29	39.21%	263,599.42	5.63%
组合小计	5,535,035.05	43.28%	250,244.30	4.52%	4,678,883.29	39.21%	263,599.42	5.63%
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	28.68%	3,668,523.13	100%	3,668,523.13	30.74%	3,668,523.13	100%
合计	12,790,129.12	--	7,505,338.37	--	11,933,977.36	--	7,518,693.49	--

应收账款按账龄列示

项目	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,963,044.07	38.80	4,085,778.17	34.24
1至2年	571,990.98	4.47	593,105.12	4.97

2至3年	--	--	--	--
3年以上	7,255,094.07	56.72	7,255,094.07	60.79
合计	12,790,129.12	100.00	11,933,977.36	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:	--	--	--	--	--	--
	4,963,044.07	89.67%	193,045.20	4,085,778.17	87.32%	204,288.91
1年以内小计	4,963,044.07	89.67%	193,045.20	4,085,778.17	87.32%	204,288.91
1至2年	571,990.98	10.33%	57,199.10	593,105.12	12.68%	59,310.51
合计	5,535,035.05	--	250,244.30	4,678,883.29	--	263,599.42

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	--	--

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款的说明：本公司对于上述客户的应收账款，单项金额均未超过 100 万元，但由于该等客户应收账款已超过 5 年未收回，本公司认为该等客户应收款的风险较大，按 100% 计提坏账准备。

(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	非关联方	3,785,486.02	1 年内至 2 年	29.6%

司				
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	15.74%
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	12.3%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.29%
世纪开元物业服务公司	非关联方	319,695.36	1 年内	2.5%
合计	--	8,495,931.07	--	66.43%

(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	18.75%	4,294,501.00	48.42%	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	15,829,463.7 7	69.12%	1,795,868.69	20.25%	11,503,595.8 5	61.92%	1,292,781.30	11.24%
组合小计	15,829,463.7 7	69.12%	1,795,868.69	20.25%	11,503,595.8 5	61.92%	1,292,781.30	11.24%
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	12.13%	2,779,038.34	31.33%	2,779,038.34	14.96%	2,779,038.34	100%
合计	22,903,003.1	--	8,869,408.03	--	18,577,135.1	--	8,366,320.64	--

	1				9		
--	---	--	--	--	---	--	--

其他应收款种类的说明

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：						
	6,998,600.32	44.21%	340,323.40	2,689,087.50	23.38%	134,454.38
1 年以内小计	6,998,600.32	44.21%	340,323.40	2,689,087.50	23.38%	134,454.38
1 至 2 年	2,841,915.89	17.95%	284,191.59	6,405,329.43	55.68%	640,532.94
2 至 3 年	4,121,126.64	26.03%	424,225.33	2,229,387.92	19.38%	445,877.58
3 年以上	1,867,820.92	11.8%	747,128.37	179,791.00	1.56%	71,916.40
合计	15,829,463.77	--	1,795,868.69	11,503,595.85	--	1,292,781.30

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	--	--

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款的说明：本公司对于上述客户的其他应收款，单项金额均未超过 50 万元，但由于该等客户应收款已挂账多年，本公司该等客户应收款的风险较大，按 100% 计提坏账准备。

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

报告期内无转回或收回的其他应收款项。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

报告期内无核销其他应收款的情况。

(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

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

(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(%)
河南博浩置业有限公司	本公司子公司之股东	4,000,000.00	2 年以内	17.46%
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	13.1%

深圳市罗湖法院	非关联方	2,047,646.31	1 年以内	8.94%
深圳市世纪开元物业服务 有限公司长沙分公司	非关联方	1,446,000.00	2 年以内	6.31%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00	5 年以上	5.65%
合计	--	11,788,147.31	--	51.46%

(6) 其他应收关联方账款情况

无

(7) 终止确认的其他应收款项情况

无

(8) 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	15,193,948.62	77.38%	1,064,592.00	12.94%
1 至 2 年	3,929,844.76	20.02%	6,651,944.76	80.86%
2 至 3 年	461,371.00	2.35%	461,371.00	5.61%
3 年以上	48,500.00	0.25%	48,500.00	0.59%
合计	19,633,664.38	--	8,226,407.76	--

(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
长沙开福城市建设投资 有限公司	非关联关系	8,720,771.86	2013 年	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	人防建设费
湖南省长沙电业局	非关联关系	1,599,111.71	2010 年至 2013 年	未到结算期
湖南雄新建筑有限公司	非关联关系	1,580,000.00	2013 年	未到结算期

长沙新康建筑工程公司	非关联关系	1,455,731.00	2013 年	未到结算期
合计	--	15,667,976.57	--	--

(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
拟开发土地	700,575,970.96		700,575,970.96	666,446,468.18		666,446,468.18
在建开发产品	42,199,804.66		42,199,804.66	23,317,587.32		23,317,587.32
已完工开发产品	670,071,896.46		670,071,896.46	831,316,980.62		831,316,980.62
合计	1,412,847,672.08		1,412,847,672.08	1,521,081,036.12		1,521,081,036.12

(2) 存货跌价准备

无

(3) 存货跌价准备情况

无

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		
合计	--	2,614,737.92	2,529,351.24		2,529,351.24	--	--	2,529,351.24		

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

（2）向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本报告期内无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

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	142,752,693.56			142,752,693.56
1.房屋、建筑物	142,752,693.56			142,752,693.56
二、累计折旧和累计摊销合计	48,351,739.41	2,878,114.38		51,229,853.79
1.房屋、建筑物	48,351,739.41	2,878,114.38		51,229,853.79
三、投资性房地产账面净值合计	94,400,954.15	-2,878,114.38		91,522,839.77
五、投资性房地产账面价值合计	94,400,954.15	-2,878,114.38		91,522,839.77
1.房屋、建筑物	94,400,954.15	-2,878,114.38		91,522,839.77

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	2,878,114.38

（2）按公允价值计量的投资性房地产

无

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：	48,120,088.60	2,829,057.00			50,949,145.60
其中：房屋及建筑物	36,438,034.33				36,438,034.33
运输工具	4,281,179.00				4,281,179.00
电子及其它设备	7,400,875.27	2,829,057.00			10,229,932.27
--	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：	21,313,413.07		1,033,038.56		22,346,451.63
其中：房屋及建筑物	13,784,341.13		671,589.30		14,455,930.43
运输工具	2,889,835.65		158,481.82		3,048,317.47
电子及其它设备	4,639,236.29		202,967.44		4,842,203.73
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	26,806,675.53	--			28,602,693.97
其中：房屋及建筑物	22,653,693.20	--			21,982,103.90
运输工具	1,391,343.35	--			1,232,861.53
电子及其它设备	2,761,638.98	--			5,387,728.54
电子及其它设备		--			
五、固定资产账面价值合计	26,806,675.53	--			28,602,693.97
其中：房屋及建筑物	22,653,693.20	--			21,982,103.90
运输工具	1,391,343.35	--			1,232,861.53
电子及其它设备	2,761,638.98	--			5,387,728.54

本期折旧额 1,033,038.56 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、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	10,177,910.30	4,794,973.76	81,821.00		14,891,063.06	--
合计	10,177,910.30	4,794,973.76	81,821.00		14,891,063.06	--

11、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	3,894,368.77	3,871,215.10
预售楼款预交所得税	5,718,088.74	5,718,088.74
预提成本费用	54,620,400.64	52,563,974.17
小计	64,232,858.15	62,153,278.01
递延所得税负债：		
交易性金融资产的公允价值变动	241,283.62	255,749.05
小计	241,283.62	255,749.05

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	2,929,351.24	2,929,351.24
可弥补亏损	393,250.97	396,587.89
合计	3,322,602.21	3,325,939.13

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
交易性金融资产的公允价值变动	965,134.48	1,022,996.20
小计	965,134.48	1,022,996.20
可抵扣差异项目		
资产减值准备	15,577,475.08	15,484,860.40
预售楼款预交所得税	22,872,354.96	22,872,354.96
预提成本费用	218,481,602.56	210,255,896.68
小计	256,931,432.60	248,613,112.04

(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	64,232,858.15	256,931,432.60	62,153,278.01	248,613,112.04
递延所得税负债	241,283.62	965,134.48	255,749.05	1,022,996.20

12、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	15,885,014.13	489,732.27			16,374,746.40
五、长期股权投资减值准备	2,529,351.24				2,529,351.24
合计	18,414,365.37	489,732.27			18,904,097.64

13、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末数	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	391,616,447.96	用于抵押取得银行借款
合计	391,616,447.96	

14、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	174,133,526.34	233,122,789.03
合计	174,133,526.34	233,122,789.03

(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。

15、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	96,208,711.26	140,358,242.12
1-2 年	8,841,118.00	5,599,268.00
2-3 年	1,619,390.01	3,737,988.01
3 年以上	2,509,087.00	3,534,002.00
合计	109,178,306.27	153,229,500.13

(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	期末数	年初数
长沙沙河城项目	72,778,873.67	109,453,006.67

新乡世纪村项目	35,075,274.60	40,350,497.00
合 计	107,854,148.27	149,803,503.67

16、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	14,272,095.89	17,636,859.76	19,515,589.15	12,393,366.50
二、职工福利费		1,006,613.70	1,006,613.70	
三、社会保险费	2,142,405.00	2,958,444.03	1,764,707.01	3,336,142.02
其中:1.医疗保险费		480,652.64	480,652.64	
2.基本养老保险费		1,153,074.28	1,153,074.28	
3.年金缴费	2,142,405.00	1,193,737.02		3,336,142.02
4.失业保险费		51,294.25	51,294.25	
5.工伤保险		39,243.81	39,243.81	
6.生育保险		40,442.03	40,442.03	
四、住房公积金		1,157,835.84	1,158,019.84	-184.00
五、辞退福利		122,340.00	122,340.00	
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	1,192,997.11	532,062.26	448,261.40	1,276,797.97
合计	17,607,498.00	23,414,155.59	24,015,531.10	17,006,122.49

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,276,797.97 元。

17、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	10,162,230.26	12,382,972.82
企业所得税	23,681,353.52	32,708,929.41
个人所得税	284,279.74	118,190.27
城市维护建设税	571,471.70	726,923.66
土地增值税	1,190,805.35	1,105,827.97
教育费附加	444,749.74	554,347.52
土地使用税	8,964,921.63	10,318,964.99

代扣代缴税金	67,388.98	308,487.95
房产税	5,792.95	9,575.68
合计	45,372,993.87	58,234,220.27

18、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
长期借款应付利息	6,000,093.75	1,130,062.50
合计	6,000,093.75	1,130,062.50

19、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	234,767,834.25	223,548,252.00
合计	234,767,834.25	223,548,252.00

(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

详见附注八、6、关联方应收应付款项。

(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为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234,767,834.25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，报告期末账面余额计为人民币180,652,688.64元。

20、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	400,000,000.00	550,000,000.00

合计	400,000,000.00	550,000,000.00
----	----------------	----------------

(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	250,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	200,000,000.00
委托借款		50,000,000.00
合计	400,000,000.00	550,000,000.00

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(集团)有限公司	2011年11月11日	2013年11月10日	人民币元	6.89%		150,000,000.00		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
合计	--	--	--	--	--	400,000,000.00	--	450,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

无

(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

21、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	445,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	150,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00
委托借款		50,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	400,000,000.00	550,000,000.00
合计	345,000,000.00	150,000,000.00

(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	6.46%		150,000,000.00		150,000,000.00
华夏银行高新支行	2013年02月06日	2023年02月05日	人民币元	6.55%		146,250,000.00		
华夏银行高新支行	2013年01月31日	2023年01月30日	人民币元	6.55%		48,750,000.00		
合计	--	--	--	--	--	345,000,000.00	--	150,000,000.00

22、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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	201,705,187.00

23、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	9,905,917.28			9,905,917.28

合计	9,905,917.28			9,905,917.28
----	--------------	--	--	--------------

24、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	52,965,658.96			52,965,658.96
任意盈余公积	117,491,226.60	6,568,235.56		124,059,462.16
合计	170,456,885.56	6,568,235.56		177,025,121.12

25、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	202,343,624.96	--
调整后年初未分配利润	202,343,624.96	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,011,188.47	--
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积	6,568,235.56	40%
应付普通股股利	5,042,629.67	
期末未分配利润	183,721,571.26	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

根据2013年4月23日经本公司2012年度股东大会批准的《公司2012年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每10股人民币0.25元(含税)，按照已发行股份数201,705,187股计算，共计5,042,629.67元，除权除息日为2013年6月14日。

26、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	246,457,117.80	76,732,522.00
其他业务收入	3,435,908.19	4,621,730.00
营业成本	165,274,738.51	31,883,266.10

(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	244,202,797.80	159,898,608.74	75,868,387.00	26,607,987.91
物业管理	1,152,180.00	937,622.07	864,135.00	814,409.93
委托代建	1,102,140.00	202,332.00		
合计	246,457,117.80	161,038,562.81	76,732,522.00	27,422,397.84

(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
深圳市	4,346,151.00	2,124,815.74	35,692,717.00	8,794,948.96
新乡市	58,763,194.80	33,327,418.58	28,671,539.00	12,546,924.00
长沙市	183,347,772.00	125,586,328.49	12,368,266.00	6,080,524.88
合计	246,457,117.80	161,038,562.81	76,732,522.00	27,422,397.84

27、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
营业税	13,474,011.68	4,064,119.26	详见附注五、税项
城市维护建设税	891,171.43	283,811.96	详见附注五、税项
教育费附加	727,149.43	203,205.92	详见附注五、税项
土地增值税	4,662,768.95	4,916,139.07	详见附注五、税项
其他	2,851.38	3,937.83	详见附注五、税项
合计	19,757,952.87	9,471,214.04	--

28、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	5,026,149.60	2,190,725.00
销售代理费	3,536,075.01	522,089.00
工资	96,521.09	94,324.38
其他	3,896,748.31	2,970,569.58
合计	12,555,494.01	5,777,707.96

29、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,642,308.64	21,042,669.83
折旧费	1,032,567.38	1,106,649.37
办公费	1,714,752.60	1,375,005.06
交通差旅费	477,964.80	536,640.17
业务招待费	1,384,955.41	1,715,190.89
中介机构费用	1,203,500.00	1,120,530.00
税金、规费	1,317,165.38	916,435.56
租赁及物业管理费	2,654,732.30	1,119,722.00
其他	1,825,877.59	1,705,368.07
合计	33,253,824.10	30,638,210.95

30、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,932,091.19	23,679,086.77
减：已利息资本化的费用	14,671,855.07	11,757,692.34
减：利息收入	1,165,378.41	975,493.37
汇兑损益	2,065.21	-689.63
其他	90,050.05	109,161.54
合计	10,186,972.97	11,054,372.97

31、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	-57,861.80	67,729.90
合计	-57,861.80	67,729.90

32、投资收益

无

33、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	489,732.27	227,985.65
合计	489,732.27	227,985.65

34、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		21,500.00	
其中：固定资产处置利得		21,500.00	
政府补助		100,000.00	
罚款违约金		240,000.00	
其他	52,533.00	322,880.00	52,533.00
合计	52,533.00	684,380.00	52,533.00

(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	--
合计		100,000.00	--

35、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		35,755.70	
其中：固定资产处置损失		35,755.70	
罚没、滞纳金支出		301.53	
合计		36,057.23	

36、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	13,982,845.35	2,467,842.96
递延所得税调整	-2,094,045.57	-851,584.83
合计	11,888,799.78	1,616,258.13

37、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	本期发生数		上期发生数	
	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	-0.0348	-0.0348	-0.0533	-0.0533
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0347	-0.0347	-0.0553	-0.0553

（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	本期发生数	上期发生数
归属于普通股股东的当期净利润	-7,011,188.47	-10,748,211.24

其中：归属于持续经营的净利润	-7,011,188.47	-10,748,211.24
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	-7,004,609.67	-11,150,141.87
其中：归属于持续经营的净利润	-7,004,609.67	-11,150,141.87
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	本期发生数	上期发生数
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	--	--
期末发行在外的普通股加权数	201,705,187.00	201,705,187.00

38、其他综合收益

无

39、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	1,165,378.41
收到其他单位往来款	3,517,502.69
政府补助收入	
合计	4,682,881.10

(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	10,278,888.95
费用性支出	23,011,121.09
支付的银行手续费	92,115.26
支付的罚款违约金	
捐赠支出	
合计	33,382,125.30

40、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	-3,519,817.32	-8,598,711.13
加：资产减值准备	489,732.27	227,985.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,911,152.94	4,127,788.93
长期待摊费用摊销	121,021.00	55,589.84
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）		14,255.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	57,861.80	-67,729.90
财务费用（收益以“-”号填列）	10,186,972.97	13,582,286.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,079,580.14	-868,598.23
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,465.43	16,932.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	108,233,364.04	-39,604,157.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-16,099,544.03	-16,445,297.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-110,689,698.19	-7,966,021.51
经营活动产生的现金流量净额	-9,403,000.09	-55,525,676.97
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	304,008,330.77	163,322,544.27
减：现金的期初余额	281,517,643.30	228,568,821.96
现金及现金等价物净增加额	22,490,687.47	-65,246,277.69

(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	304,008,330.77	281,517,643.30
其中：库存现金	122,549.14	76,590.68
可随时用于支付的银行存款	298,981,603.60	276,981,937.42
可随时用于支付的其他货币资金	4,904,178.03	4,459,115.20
可用于支付的存放中央银行款项		

三、期末现金及现金等价物余额	304,008,330.77	281,517,643.30
----------------	----------------	----------------

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

详见附注六。

3、本企业的合营和联营企业情况

详见附注七、(7) 长期股权投资。

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	X19242253

5、关联方交易

(1) 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	1,152,180.00	100%		100%

深业沙河（集团）有限公司	委托代建	市场公允价格	1,102,140.00	100%		
--------------	------	--------	--------------	------	--	--

（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	2013年03月01日	2013年12月31日	市场公允价格	29,112.00

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	2013年02月05日	2019年02月04日	市场公允价格	1,858,517.30
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07月01日	2013年06月30日	市场公允价格	170,532.00

（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	250,000,000.00	2010年07月20日	2013年07月19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	150,000,000.00	2011年11月11日	2013年11月10日	
深业沙河（集团）有限	150,000,000.00	2012年11月19日	2015年11月18日	拆入方为长沙深业置业

公司				有限公司
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 其他关联交易

关键管理人员报酬

年度报酬区间	本期数	上期数
总额	178.77万元	161.63万元
其中：（各金额区间人数）	--	--
20万元以上	9	9
20万元以下	--	--

6、关联方应收应付款项

关联方应付款项

项目名称	期末数	年初数
其他应付款：	--	--
深业沙河（集团）有限公司	16,074,443.6	7,870,926.30
应付利息	--	--
深业沙河（集团）有限公司	6,000,093.75	1,130,062.50

九、或有事项**1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响**

无

2、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2013年6月30日尚未结清的担保金额共计人民币13,830万元。

十、其他重要事项

1、非货币性资产交换

报告期内本公司无非货币性资产交换。

2、债务重组

报告期内本公司无债务重组情况。

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)	1,512,622.24	-57,861.80			1,454,760.44
金融资产小计	1,512,622.24	-57,861.80			1,454,760.44
上述合计	1,512,622.24	-57,861.80			1,454,760.44
金融负债	0.00				0.00

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

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	28.04%	3,586,570.94	100%	3,586,570.94	30.05%	3,586,570.94	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	5,535,035.05	43.28%	250,244.30	4.52%	4,678,883.29	39.21%	263,599.42	5.63%
组合小计	5,535,035.05	43.28	250,244.30	4.52%	4,678,883.29		263,599.42	

		%						
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	28.68%	3,668,523.13	100%	3,668,523.13	30.74%	3,668,523.13	100%
合计	12,790,129.12	--	7,505,338.37	--	11,933,977.36	--	7,518,693.49	--

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:	--	--	--	--	--	--
	4,963,044.07	89.67%	193,045.20	4,085,778.17	87.32%	204,288.91
1 年以内小计	4,963,044.07	89.67%	193,045.20	4,085,778.17	87.32%	204,288.91
1 至 2 年	571,990.98	10.33%	57,199.10	593,105.12	12.68%	59,310.51
合计	5,535,035.05	--	250,244.30	4,678,883.29	--	263,599.42

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

报告期内无转回或收回应收账款的情况。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

报告期内无核销的大额应收账款情况。

(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	3,785,486.02	1 年内至 2 年	29.6%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	15.74%
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	12.3%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.29%
世纪开元物业服务公司	非关联方	319,695.36	1 年内	2.5%
合计	--	8,495,931.07	--	66.43%

(7) 应收关联方账款情况

无

(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	0.53%	4,294,501.00	61.91%	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	2,332,578.01	0.28%	121,511.14	1.75%	200,181.99	0.02%	15,541.34	7.76%
[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	805,239,048.98	98.88%			768,681,910.10	99.1%		

组合小计	807,571,626.99	99.16%	121,511.14	1.75%	768,882,092.09	99.12%	15,541.34	0%
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	0.31%	2,521,038.34	36.34%	2,521,038.34	0.33%	2,521,038.34	100%
合计	814,387,166.33	--	6,937,050.48	--	775,697,631.43	--	6,831,080.68	--

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：	--	--	--	--	--	--
	2,234,933.22	95.81%	111,746.66	89,537.20	44.73%	4,476.86
1 年以内小计	2,234,933.22	95.81%	111,746.66	89,537.20	44.73%	4,476.86
1 至 2 年	97,644.79	4.19%	9,764.48	110,644.79	55.27%	11,064.48
合计	2,332,578.01	--	121,511.14	200,181.99	--	15,541.34

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	539,445,868.98		66.24%
新乡深业地产有限公司	控股子公司	265,793,180.00		32.64%
长沙市水利建设投资管理有限公司	非关联方	3,000,000.00		0.37%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00		0.16%
区建设局	非关联方	355,920.00		0.04%

合计	--	809,889,469.98	--	99.45%
----	----	----------------	----	--------

(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 0.00 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%	--			
新乡市深业置业有限公司	成本法	89,100,000.00	89,100,000.00		89,100,000.00	70%	70%	--			
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		
洛阳深业	成本法	6,000,000	6,000,000		6,000,000	60%	60%	--			

博浩地产 有限公司		.00	.00		.00						
合计	--	254,414,7 37.92	254,329,3 51.24		254,329,3 51.24	--	--	--	2,529,351 .24		

长期股权投资的说明

长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
其他长期股权投资				
邯郸美迪塑料制品有限公司	580,129.41	--	--	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	1,820,520.06	--	--	1,820,520.06
扬州华源电子有限公司	128,701.77	--	--	128,701.77
合 计	2,529,351.24	--	--	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	3,193,971.00	34,828,582.00
其他业务收入	3,364,041.21	4,549,863.02
合计	6,558,012.21	39,378,445.02
营业成本	5,362,129.63	12,380,167.55

(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	2,091,831.00	984,861.67	34,828,582.00	7,980,539.03
委托代建	1,102,140.00	202,332.00		
合计	3,193,971.00	1,187,193.67	34,828,582.00	7,980,539.03

5、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	-32,889,916.03	-4,799,211.95
加: 资产减值准备	92,614.68	-20,965.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,674,460.52	3,914,636.86
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
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	57,861.80	-67,729.90
财务费用(收益以“—”号填列)	10,684,496.25	11,920,704.80
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-179,080.14	-868,598.23
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-14,465.43	16,932.48
存货的减少(增加以“—”号填列)	2,105,337.09	9,098,227.99
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-39,453,071.98	-43,291,083.62
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-9,391,912.39	-6,121,540.78
经营活动产生的现金流量净额	-65,313,675.63	-30,182,872.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	119,827,372.39	116,188,556.85
减: 现金的期初余额	102,342,975.52	144,045,258.86
现金及现金等价物净增加额	17,484,396.87	-27,856,702.01

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位: 元

项目	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)		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-57,861.80	
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	52,533.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响额	1,250.00	
少数股东权益影响额(税后)		
合计	-6,578.80	--

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

2、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	-1.21%	-0.0348	-0.0348
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.21%	-0.0347	-0.0347

3、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2013年6月30日期末数为304,008,330.77元，比年初数增加 7.99%，其主要原因是：本年筹资活动现金净流入增加所致。

(2) 预付账款2013年6月30日期末数为19,633,664.38元，比年初数增加138.67%，其主要原因是：本年预付工程款增加所致。

(3) 存货2013年6月30日期末数为141,2847,672.08元，比年初数减少7.12%，其主要原因是：已完工开发产品销售结转销售成本所致。

(4) 应付账款2013年6月30日期末数为174,133,526.34元，比年初数减少25.30%，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已按合同逐步支付。

利润表：

(1) 营业收入2013年1-6月发生数为249,893,025.99元，比上年数增加207.17%，其主要原因是：项目公司采取各种促销手段增加销量；

(2) 营业成本2013年1-6月发生数为165,274,738.51元，比上年数增加418.37%，其主要原因是：成本与销售收入同比增长及长沙沙河城项目毛利偏低所致；

(3) 营业税金2013年1-6月发生数为19,757,952.87元，比上年数增加108.61%，其主要原因是：营业税金因销售收入增长而增长；

(4) 销售费用2013年1-6月发生数为12,555,494.01元，比上年数增加117.31%，其主要原因是：销售费用因销售收入增长而增长；

(5) 资产减值损失2013年1-6月发生数为489,732.27元，比上年数增加114.81%，其主要原因是：按账龄对应收款项计提坏账准备所致。

第九节 备查文件目录

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

沙河实业股份有限公司

法定代表人：杨建达

二〇一三年八月二十一日