



宜华地产股份有限公司

2013 半年度报告

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。

公司负责人刘绍生、主管会计工作负责人谢文贤及会计机构负责人(会计主管人员)刘文忠声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

2013 半年度报告.....	1
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.....	9
第五节 重要事项.....	15
第六节 股份变动及股东情况.....	21
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第八节 财务报告.....	25
第九节 备查文件目录.....	80

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	宜华地产股份有限公司
报告期内	指	2013 年 1 月 1 日-2013 年 6 月 30 日
公司控股股东、宜华集团	指	宜华企业（集团）有限公司
宜华房产公司、广东宜华	指	广东宜华房地产开发有限公司
湘潭房产公司	指	湘潭市宜华房地产开发有限公司
梅州房产公司	指	梅州市宜华房地产开发有限公司
荣信公司	指	汕头市荣信投资有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	宜华地产	股票代码	000150
变更后的股票简称(如有)	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	宜华地产股份有限公司		
公司的中文简称(如有)	宜华		
公司的外文名称(如有)	YIHUA REAL ESTATE CO.,LTD		
公司的外文名称缩写(如有)	YIHUA		
公司的法定代表人	刘绍生		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢文贤	刘晓
联系地址	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园
电话	075485899788	075485899788
传真	075485890788	075485890788
电子信箱	securities.yre@yihua.com	securities.yre@yihua.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，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

#### 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)	22,295,515.10	44,324,875.00	-49.7%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	10,804,375.44	2,825,894.84	282.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	10,809,707.91	2,822,421.51	282.99%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-239,828,164.08	26,469,131.59	-1,006.07%
基本每股收益 (元/股)	0.0333	0.0087	282.76%
稀释每股收益 (元/股)	0.0333	0.0087	282.76%
加权平均净资产收益率 (%)	1.52%	0.4%	1.12%
	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)	2,310,407,258.44	1,655,467,113.07	39.56%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	715,431,651.99	704,627,276.55	1.53%

#### 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	10,804,375.44	2,825,894.84	715,431,651.99	704,627,276.55
按国际会计准则调整的项目及金额				
	0.00	0.00	0.00	0.00

##### 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	10,804,375.44	2,825,894.84	715,431,651.99	704,627,276.55
按境外会计准则调整的项目及金额				
	0.00	0.00	0.00	0.00

### 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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,109.96	
减：所得税影响额	-1,777.49	
合计	-5,332.47	--

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，房地产市场延续去年年底回暖的趋势，量价齐涨，在房价增长预期日益加强的背景下，国务院出台了五项政策措施，再次强调坚决抑制投机投资性购房，继续严格执行限购、限贷政策，同时不断完善保障房和房产税试点政策，逐步建立房地产行业调控长效机制，促进房地产市场长期健康发展。

面对严厉的房地产调控政策和复杂的市场形势，公司管理层积极面对，一方面密切关注政策变化，把握市场走势，促进商品房的销售，加快资金回笼；另一方面积极推进在建项目工程建设，加强成本控制，确保开发项目按计划竣工交房。同时，公司加大了融资力度，确保各开发项目的资金需求。

报告期内，联营公司湘潭房产公司所开发的湘江名城一期项目顺利实现竣工交房。公司所开发的汕头水岸名都、梅州金色华府二期在建项目，也均按计划进度正常施工。外砂项目一期已基本完成前期工程的施工及设计、勘探等工作，正在加紧办理报批报建手续，预计2013年下半年正式动工。由于公司开发的楼盘按计划需在第四季度才能竣工交房，导致本期销售面积下滑，公司2013年上半年的净利润主要来源于联营公司湘潭房产公司的投资收益。公司上半年共实现营业总收入2230万元，实现净利润1080万元，归属于母公司股东的净利润1080万元，营业总收入比去年同比下降49.70%，归属于母公司股东的净利润比去年增长282.33%。

### 二、主营业务分析

#### 概述

公司业绩主要来自于子公司的商品房销售收入，本期主营业务收入及主营业务成本比上年同期均下降，主要原因系受楼盘开发进度影响，合并报表范围内的子公司宜华房产公司及梅州房产公司开发的楼盘按计划需在第四季度才能竣工交房，导致本期销售面积下滑所致。

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	22,295,515.10	44,324,875.00	-49.7%	受楼盘开发进度影响，公司开发的楼盘按计划需在第四季度才能竣工交房，导致本期销售面积下滑所致。
营业成本	15,356,581.49	21,459,624.92	-28.44%	
销售费用	467,598.38	666,186.40	-29.81%	主要系业务宣传费用减少所致。
管理费用	7,227,094.95	5,844,401.62	23.66%	主要系人员工资及折旧费用增加所致。
财务费用	-196,169.57	5,159,788.35	-103.8%	主要原因系上年同期支付向汕头市中海房地产开发有限公司的借款利

				息, 该借款在上年末已全额还清。
所得税费用	1,168,602.26	4,167,079.15	-71.96%	本期销售利润下滑所致。
研发投入				
经营活动产生的现金流量净额	-239,828,164.08	26,469,131.59	-1,006.07%	主要是本期开发项目的工程预付款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-117,137,785.45	-466,162.90	-25,028.08%	主要是支付以前年度应付的股权收购款所致。
筹资活动产生的现金流量净额	565,650,945.01	-20,803,792.19	2,818.98%	主要是报告期内取得借款所致。
现金及现金等价物净增加额	208,684,995.48	5,199,176.50	3,913.81%	主要是报告期内销售回笼增加及取得借款所致

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

公司的主业为房地产开发及销售, 经营利润主要来源于各子公司及联营公司的商品房销售收入。本期主营业务收入及主营业务成本比上年同期均下降, 主要原因系受楼盘开发进度影响, 合并报表范围内的子公司宜华房产公司及梅州房产公司开发的楼盘按计划需在第四季度才能竣工交房, 导致本期销售面积下滑所致。报告期内, 联营公司湘潭房产公司所开发的楼盘实现交房结转, 湘潭房产公司报告期内实现的净利润为3029.81万元, 因此本期公司合并报表的利润主要来自于按持股比例确认的对湘潭房产公司的投资收益。

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没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

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

报告期内, 公司按照2013年经营计划稳步推进各项工作, 项目建设进展顺利, 其中湘潭湘江名城一期实现竣工交房; 外砂项目一期已基本完成前期工程的施工及设计、勘探等工作, 正在加紧办理报批报建手续, 预计2013年下半年正式动工。

### 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	22,295,515.10	15,356,581.49	31.12%	-49.7%	-28.44%	-20.46%
分产品						
房地产销售	22,295,515.10	15,356,581.49	31.12%	-49.7%	-28.44%	-20.46%
分地区						
汕头地区	17,826,758.10	11,973,017.10	32.84%	520.53%	1,217.61%	-35.53%

梅州地区	4,468,757.00	3,383,564.39	24.28%	-89.22%	-83.54%	-26.14%
------	--------------	--------------	--------	---------	---------	---------

#### 四、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力没有发生变化。

#### 五、投资状况分析

##### 1、对外股权投资情况

###### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
248,946,475.00	235,918,285.97	5.52%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
广东宜华物业管理有限公司	物业经营管理	15%
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	电子	49.97%
湘潭市宜华房地产开发有限公司	房地产开发	43%

###### (2) 持有金融企业股权情况

无

###### (3) 证券投资情况

无

##### 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、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

不适用

#### (2) 募集资金承诺项目情况

不适用

#### (3) 募集资金变更项目情况

不适用

#### (4) 募集资金项目情况

不适用

### 4、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
广东宜华房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	商品房销售	5000 万元	2,259,537,466.28	743,350,062.35	17,826,758.10	-1,959,008.50	-2,120,334.46
汕头市荣信投资有限公司	子公司	房地产开发	商品房销售	6000 万元	160,557,891.50	66,503,868.39		-36,792.95	-36,792.95
梅州市宜华房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	商品房销售	6100 万元	177,521,288.49	77,979,834.52	4,468,757.00	-2,532,720.18	-2,382,720.18
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	参股公司	电子	电子	1000 万港币	1,488,875.91	1,196,403.99			
湘潭市宜华房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发	商品房销售	43000 万元	750,262,806.20	435,545,841.81	129,605,871.00	40,645,936.60	30,298,114.01

### 5、非募集资金投资的重大项目情况

不适用。

### 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

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:确数

	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动(%)	
累计净利润的预计数(万元)	1180.00	247.47	增长	376.83%
基本每股收益(元/股)	0.0364	0.0076	增长	378.95%
业绩预告的说明	由于子公司宜华房产公司及梅州房产公司开发的楼盘按计划需在第四季度才能竣工交房,但联营公司湘潭房产公司所开发的楼盘已实现交房结转,因此预计公司 2013 年第三季度合并报表的利润仍主要来自于按持股比例确认的对湘潭房产公司的投资收益,预计公司 2013 年第三季度的业绩将有较大幅度增长。			

### 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

### 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

### 九、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

公司2012年年度股东大会审议通过的利润分配方案为不分配、不转增。

### 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

无。

### 十一、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 21 日	公司	实地调研	机构	厦门普尔投资	具体谈论内容详见深交所

				朱一峰	互动易网站 ( <a href="http://irm.cninfo.com.cn">http://irm.cninfo.com.cn</a> ) 2013年1月23日公告的投资者关系活动记录表, 未提供资料。
2013年01月22日	公司	实地调研	机构	光大证券 张晓华 江建军	具体谈论内容详见深交所互动易网站 ( <a href="http://irm.cninfo.com.cn">http://irm.cninfo.com.cn</a> ) 2013年1月23日公告的投资者关系活动记录表, 未提供资料。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构。报告期内，公司根据监管部门要求及公司的实际情况，修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》等制度。截至报告期末，公司治理实际情况与中国证监会有关规范性文件要求不存在差异。

### 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、破产重整相关事项

不适用。

### 五、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。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用。

## 七、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

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
宜华企业(集团)有限公司	控股股东及最终控制方	应付关联方债务	股权收购款及代垫款	否	13,396.52	12,086.52	1,310
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

### 5、其他重大关联交易

无。

## 八、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

不适用。

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

不适用。

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

不适用。

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）
无								
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）
广东宜华房地产开发 有限公司	2012 年 09 月 04 日	5,000	2012 年 09 月 18 日	5,000	连带责任保 证	一年	否	是
广东宜华房地产开发 有限公司	2012 年 09 月 13 日	22,000	2012 年 09 月 12 日	22,000	连带责任保 证	三年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			27,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				27,000
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			27,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				27,000
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）			27,000	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）				27,000
报告期末已审批的担保额度合			27,000	报告期末实际担保余额合计				27,000

计 (A3+B3)		(A4+B4)	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)			37.74%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

无

### 3、其他重大合同

无

### 4、其他重大交易

无

## 九、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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	宜华集团	宜华集团承诺将其实际控制的汕头地区的土地储备在本次 (2007 年) 资产置换完成后三年内全部注入上市公司。	2006 年 12 月 21 日	2007 年 7 月 31 日-2010 年 7 月 30 日	公司资产置换完成后, 为了履行资产置换时所作的承诺, 宜华集团与公司曾在 2008 年、2010 年二次启动定向增发, 拟向控股股东宜华集团发行股份收购相关土地资产, 但是由于受国家对房地产行业调控

					的影响及市场环境变化的原因而终止。2011年12月,公司通过现金收购的方式,收购了宜华集团持有的梅州市宜华房地产开发有限公司100%的股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司43%的股权。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	未完成履行的原因系由于受国家对房地产行业调控的影响及市场环境变化,公司终止定向增发计划,并通过现金收购的方式,收购了宜华集团持有的梅州市宜华房地产开发有限公司100%的股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司43%的股权。公司将进一步加强与控股股东宜华集团沟通,选择合适的时机将上述资产注入上市公司。				

## 十、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

## 十一、处罚及整改情况

无

## 十二、其他重大事项的说明

### 1、股份质押及解除质押情况

(1) 2012年8月28日,公司接到第一大股东宜华企业(集团)有限公司的通知,宜华集团将其持有本公司股票2,500万股(占公司总股本的7.716%)质押给方正东亚信托有限责任公司,并于2012年8月27日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记,冻结期限自2012年8月27日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见2012年8月29日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

(2) 2012年11月2日,公司接到第一大股东宜华企业(集团)有限公司的通知,宜华集团于2012年10月30日,将原质押给华能贵诚信托有限公司的105,640,000股(占本公司总股本的32.6%)解除了质押,并已在登记公司办理了相关手续;2012年11月1日,宜华集团将其持有本公司无限售流通股105,000,000股(占本公司总股本的32.4%)质押给华鑫

国际信托有限公司，并于2012年11月1日在登记公司办理了股份质押登记，冻结期限自 2012年11月1日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见2012年11月3日刊登于巨潮资讯网《关于公司股份解除质押及重新质押的公告》。

(3) 2013年5月13日，公司接到宜华集团的通知，宜华集团于2013年5月13日将其所持原质押给大业信托有限责任公司的2500万股（占公司总股本的7.716%）解除了质押，上述股份解除质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。详见2013年5月14日刊登于巨潮资讯网《关于公司股份解除质押的公告》。

## 2、公司控股股东参与融资融券情况

2013年5月14日，公司控股股东宜华集团与广发证券股份有限公司开展融资融券业务，将所持公司2500万股转入广发证券股份有限公司客户信用担保账户中，截止2013年5月14日，宜华集团合计持有公司股份157,085,616股，占公司总股本的48.48%。其中，通过广发证券股份有限公司客户信用担保户持有公司股份2500万股，占公司总股本的7.716%。

3、公司分别于2012年12月19日和2013年1月4日召开第五届董事会第十八次会议和2013年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司、全资子公司广东宜华房地产开发有限公司拟与中铁信托有限责任公司签署债权转让（回购）协议的议案》，同意公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司（以下简称甲方）、本公司（以下简称乙方）、中铁信托有限责任公司（以下简称丙方）签订《债权转让（回购）协议》，将甲方对乙方的债权35,000万元转让给丙方，并在回购期限介满后由甲方溢价回购，转让价款用于宜华.水岸名都项目开发建设。回购期限为24个月，自丙方向甲方支付标的债权转让对价的首笔款项到达甲方账户之日起期满18个月时可提前进行回购。溢价率为12%/年。具体溢价金额按转让价款在回购期限中实际存续天数计算。甲方以其持有的位于汕头市外砂新津河南岸编号为汕国有（2007）字第107000021号约240亩土地使用权为回购义务的履行提供抵押担保，同时宜华企业（集团）有限公司为该回购义务履行提供不可撤销的连带责任保证担保。截止报告日止，广东宜华房地产开发有限公司已收到35,000万元转让款。具体内容详见2012年12月20日、2013年1月5日刊登于巨潮资讯网上的相关公告。

4、公司分别于2013年5月16日和2013年6月3日召开第五届董事会第二十次会议和2013年第二次临时股东大会，审议通过《关于全资子公司广东宜华房地产开发有限公司拟向华融国际信托有限责任公司申请不超过 3 亿元信托贷款的议案》，同意公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司（以下简称“宜华房产公司”）拟向华融国际信托有限责任公司申请不超过3亿元信托贷款，贷款期限24个月，贷款用于宜华房产公司开发项目的工程建设，贷款的综合成本不超过14%/年。该贷款的担保方式为：（1）宜华房产公司以其持有的汕头市外砂新津河南岸约365亩土地使用权提供抵押担保。（2）公司控股股东宜华企业（集团）有限公司为其提供连带责任保证担保。截止报告日止，广东宜华房地产开发有限公司已收到3亿元贷款。具体内容详见2013年5月17日、2013年6月4日刊登于巨潮资讯网上的相关公告。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
二、无限售条件股份	324,000,000	100%						324,000,000	100%
1、人民币普通股	324,000,000	100%						324,000,000	100%
三、股份总数	324,000,000	100%						324,000,000	100%

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		23,808						
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
宜华企业(集团)有限公司	境内非国有法人	48.48%	157,085,616	0	0	157,085,616	质押	130,000,000

中融国际信托有限公司—融新 87 号资金信托合同	其他	1.85%	6,000,000	-246,000	0	6,000,000		
洪泽君	境内自然人	1.68%	5,440,000	510,000	0	5,440,000		
中融国际信托有限公司—中融增强 2 7 号	其他	1.54%	4,991,000	-328,038	0	4,991,000		
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	境内非国有法人	1.36%	4,419,419	0	0	4,419,419		
王立占	境内自然人	0.64%	2,070,000	-471,820	0	2,070,000		
程璇	境内自然人	0.46%	1,497,317	1,497,317	0	1,497,317		
梅杰	境内自然人	0.41%	1,344,110	-1,292,633	0	1,344,110		
黄学奎	境内自然人	0.38%	1,240,500	1,240,500	0	1,240,500		
张庆	境内自然人	0.38%	1,240,000	-541,982	0	1,240,000		
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）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，公司第一大股东宜华企业（集团）有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《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					
宜华企业（集团）有限公司	157,085,616	人民币普通股	157,085,616					
中融国际信托有限公司—融新 87 号资金信托合同	6,000,000	人民币普通股	6,000,000					
洪泽君	5,440,000	人民币普通股	5,440,000					
中融国际信托有限公司—中融增强 2 7 号	4,991,000	人民币普通股	4,991,000					
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	4,419,419	人民币普通股	4,419,419					

王立占	2,070,000	人民币普通股	2,070,000
程璇	1,497,317	人民币普通股	1,497,317
梅杰	1,344,110	人民币普通股	1,344,110
黄学奎	1,240,500	人民币普通股	1,240,500
张庆	1,240,000	人民币普通股	1,240,000
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	公司前十大股东中，公司第一大股东宜华企业（集团）有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	上述股东中参与融资融券业务情况如下：宜华企业（集团）有限公司通过普通证券账户持有公司股份 132085616 股、通过信用交易担保证券账户持有公司股份 25000000 股；洪泽君通过普通证券账户持有公司股份 200000 股、通过信用交易担保证券账户持有公司股份 5240000 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 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、高级管理人员变动情况

无

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

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：宜华地产股份有限公司

2013 年 6 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	221,879,392.66	13,194,397.18
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	4,324,523.97	13,606,689.03
预付款项	412,386,238.05	62,298,271.76
应收利息	1,905,347.94	1,585,347.94
应收股利		
其他应收款	12,561,899.79	12,587,329.92
买入返售金融资产		
存货	1,338,646,728.68	1,243,935,724.21
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,991,704,131.09	1,347,207,760.04
非流动资产：		
可供出售金融资产		
长期应收款		
长期股权投资	248,946,475.00	235,918,285.97
投资性房地产		
固定资产	54,454,452.86	56,544,331.81
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
无形资产	5,289,338.46	5,345,523.52
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,050,236.83	1,196,830.45
递延所得税资产	8,962,624.20	9,254,381.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	318,703,127.35	308,259,353.03
资产总计	2,310,407,258.44	1,655,467,113.07

流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00
应付票据		
应付账款	23,629,687.08	52,020,766.40
预收款项	231,818,550.33	187,491,771.61
应付职工薪酬	1,522,968.27	752,399.34
应交税费	48,166,597.06	53,131,929.88
应付利息	1,357,820.02	1,170,208.34
应付股利		
其他应付款	331,648,321.60	291,640,171.81
一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	808,143,944.36	756,207,247.38
非流动负债：		
长期借款	664,200,000.00	72,000,000.00
应付债券		
预计负债		
递延所得税负债	122,631,662.09	122,632,589.14
其他非流动负债		
非流动负债合计	786,831,662.09	194,632,589.14
负债合计	1,594,975,606.45	950,839,836.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	302,518,423.41	302,518,423.41
减：库存股		
盈余公积	17,542,049.55	17,542,049.55
未分配利润	71,371,179.03	60,566,803.59
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	715,431,651.99	704,627,276.55
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	715,431,651.99	704,627,276.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,310,407,258.44	1,655,467,113.07

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

## 2、母公司资产负债表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2013 年 6 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	554,671.80	76,647.94
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,395,000.00	1,318,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	53,695,807.92	53,704,051.84
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	55,645,479.72	55,098,699.78
非流动资产：		
长期股权投资	757,175,388.26	744,147,199.23
投资性房地产		
固定资产	2,783.20	3,421.60
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		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	757,178,171.46	744,150,620.83
资产总计	812,823,651.18	799,249,320.61

流动负债：		
短期借款		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	595,855.00	222,257.00
应交税费	61,496.35	56,086.85
应付利息		
应付股利		
其他应付款	526,597,307.95	523,904,196.40
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	527,254,659.30	524,182,540.25
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	527,254,659.30	524,182,540.25
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	279,968,572.06	279,968,572.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	11,401,374.85	11,401,374.85
未分配利润	-329,800,955.03	-340,303,166.55
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	285,568,991.88	275,066,780.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	812,823,651.18	799,249,320.61

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

## 3、合并利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2013 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	22,295,515.10	44,324,875.00
其中：营业收入	22,295,515.10	44,324,875.00
二、营业总成本	23,343,616.47	36,925,712.90
其中：营业成本	15,356,581.49	21,459,624.92
营业税金及附加	796,298.79	3,489,348.58
销售费用	467,598.38	666,186.40
管理费用	7,227,094.95	5,844,401.62
财务费用	-196,169.57	5,159,788.35
资产减值损失	-307,787.57	306,363.03
加：公允价值变动收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	13,028,189.03	-410,819.22
其中：对联营企业的投资收益	13,028,189.03	-410,819.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,980,087.66	6,988,342.88
加：营业外收入	1,126,355.04	174,931.11
减：营业外支出	1,133,465.00	170,300.00
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额	11,972,977.70	6,992,973.99
减：所得税费用	1,168,602.26	4,167,079.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,804,375.44	2,825,894.84
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	10,804,375.44	2,825,894.84
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0333	0.0087
（二）稀释每股收益	0.0333	0.0087
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	10,804,375.44	2,825,894.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,804,375.44	2,825,894.84
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

## 4、母公司利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2013 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		80,000.00
管理费用	2,529,060.32	2,332,144.90
财务费用	1,133.19	5,116,087.65
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	13,028,189.03	-410,819.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,028,189.03	-410,819.22
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	10,497,995.52	-7,939,051.77
加：营业外收入	4,216.00	
减：营业外支出		300.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	10,502,211.52	-7,939,351.77
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,502,211.52	-7,939,351.77
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	10,502,211.52	-7,939,351.77

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

## 5、合并现金流量表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2013 年 1-6 月

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	272,083,803.20	92,950,238.71
收到其他与经营活动有关的现金	18,938,379.93	3,387,721.24
经营活动现金流入小计	291,022,183.13	96,337,959.95
购买商品、接受劳务支付的现金	491,840,265.17	44,476,390.70
支付给职工以及为职工支付的现金	4,062,716.61	4,362,387.15
支付的各项税费	6,965,505.11	6,083,804.29
支付其他与经营活动有关的现金	27,981,860.32	14,946,246.22
经营活动现金流出小计	530,850,347.21	69,868,828.36
经营活动产生的现金流量净额	-239,828,164.08	26,469,131.59
二、投资活动产生的现金流量：		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,685.00	466,162.90
投资支付的现金	117,110,100.45	
投资活动现金流出小计	117,137,785.45	466,162.90
投资活动产生的现金流量净额	-117,137,785.45	-466,162.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	641,900,000.00	10,500,000.00
筹资活动现金流入小计	641,900,000.00	10,500,000.00
偿还债务支付的现金	49,700,000.00	28,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,549,054.99	2,553,792.19
筹资活动现金流出小计	76,249,054.99	31,303,792.19
筹资活动产生的现金流量净额	565,650,945.01	-20,803,792.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	208,684,995.48	5,199,176.50
加：期初现金及现金等价物余额	13,194,397.18	2,747,819.25
六、期末现金及现金等价物余额	221,879,392.66	7,946,995.75

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

## 6、母公司现金流量表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2013 年 1-6 月

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		
收到其他与经营活动有关的现金	172,125,268.69	34,030,641.87
经营活动现金流入小计	172,125,268.69	34,030,641.87
支付给职工以及为职工支付的现金	1,419,993.00	1,167,031.00
支付的各项税费	67,246.71	47,017.15
支付其他与经营活动有关的现金	53,049,904.67	12,309,939.17
经营活动现金流出小计	54,537,144.38	13,523,987.32
经营活动产生的现金流量净额	117,588,124.31	20,506,654.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
投资支付的现金	117,110,100.45	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	117,110,100.45	
投资活动产生的现金流量净额	-117,110,100.45	
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	49,700,000.00	10,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	49,700,000.00	10,500,000.00
偿还债务支付的现金	49,700,000.00	28,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,553,792.19
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	49,700,000.00	31,303,792.19
筹资活动产生的现金流量净额		-20,803,792.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	478,023.86	-297,137.64
加：期初现金及现金等价物余额	76,647.94	484,258.13
六、期末现金及现金等价物余额	554,671.80	187,120.49

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

### 7、合并所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2013 年 6 月 30 日

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	盈余公积	一般风险准	未分配利润	其		
一、上年年末余额	324,000,000.00	302,518,423.41			17,542,049.55		60,566,803.59			704,627,276.55
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	324,000,000.00	302,518,423.41			17,542,049.55		60,566,803.59			704,627,276.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							10,804,375.44			10,804,375.44
（一）净利润							10,804,375.44			10,804,375.44
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							10,804,375.44			10,804,375.44
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	324,000,000.00	302,518,423.41			17,542,049.55		71,371,179.03			715,431,651.99

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	专项储备	盈余公积	一般风险准	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	324,000,000.00	302,518,423.41			17,542,049.55		58,236,036.57		702,296,509.53	
加：同一控制下企业合并产生的追溯调										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	324,000,000.00	302,518,423.41			17,542,049.55		58,236,036.57		702,296,509.53	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,330,767.02		2,330,767.02	
（一）净利润							2,330,767.02		2,330,767.02	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							2,330,767.02		2,330,767.02	
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	324,000,000.00	302,518,423.41			17,542,049.55		60,566,803.59		704,627,276.55	

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2013 年 6 月 30 日

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本(或股)	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
一、上年年末余额	324,000,000.00	279,968,572.06			11,401,374.85		-340,303,166.55	275,066,780.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	324,000,000.00	279,968,572.06			11,401,374.85		-340,303,166.55	275,066,780.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							10,502,211.52	10,502,211.52
（一）净利润							10,502,211.52	10,502,211.52
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							10,502,211.52	10,502,211.52
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	324,000,000.00	279,968,572.06			11,401,374.85		-329,800,955.03	285,568,991.88

项目	上年金额							
	实收资本(或股)	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
一、上年年末余额	324,000,000.00	279,968,572.06			11,401,374.85		-310,460,436.36	304,909,510.55
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	324,000,000.00	279,968,572.06			11,401,374.85		-310,460,436.36	304,909,510.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-29,842,730.19	-29,842,730.19
（一）净利润							-29,842,730.19	-29,842,730.19
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-29,842,730.19	-29,842,730.19
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	324,000,000.00	279,968,572.06			11,401,374.85		-340,303,166.55	275,066,780.36

法定代表人：刘绍生

主管会计工作负责人：谢文贤

会计机构负责人：刘文忠

### 三、公司基本情况

截止2013年6月30日，本公司总股本为32,400万股，全部为无限售条件股份。

本公司之控股股东为宜华企业（集团）有限公司。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司的职能管理部门包括行政部、工程审核部、财务部、资金部、策划拓展部、证券部等，子公司主要包括广东宜华房地产开发有限公司、汕头市荣信投资有限公司、梅州市宜华房地产开发有限公司。

公司注册地址：广东省汕头市澄海区文冠路北侧。

法定代表人：刘绍生。

公司经营范围：房地产开发与销售、经营、租赁；房屋工程设计、楼宇维修和拆迁；道路与土方工程施工；冷气工程及管道安装；对外投资；项目投资；资本经营管理和咨询(以上需持有资质经营的凭资质证书经营)。

报告期实际经营范围：本公司报告期内主要从事房地产开发业务，开发区域位于广东省汕头市和梅州平远县。

### 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为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

#### 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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 3、会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下企业合并

同一控制下的控股合并,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的现金资产及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积的余额不足冲减的,调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。同一控制下企业合并进行过程中发生的各项直接相关费用,除以发行债券方式进行的企业合并,与发行债券相关的佣金、手续费等应按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理外,应于发生时费用化计入当期损益。

## (2) 非同一控制下的企业合并

非同一控制下的控股合并中,购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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,于发生时计入当期费用。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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本公司与子公司、子公司与子公司之间的所有交易产生的余额、交易和未实现损益及股利于合并时全额抵销。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。不丧失控制权情况下少数股东权益发生变化作为权益性交易。对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司,被购买方的经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对前期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

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

不适用

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

## 9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

## (1) 金融工具的分类

本公司的金融资产和金融负债于初始确认时分为以下五类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产和其他金融负债。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

### 1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接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。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### 2、持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### 3、应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

### 4、可供出售金融资产

主要是指本公司没有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、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

### 1、已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时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

A 所转移金融资产的账面价值。

B 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A 终止确认部分的账面价值。

B 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

2、金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

## (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，终止确认该金融负债或其一部分。

## (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

1、金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2、金融工具不存在活跃市场的，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资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (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

- 1、本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：
  - A 发行方或债务人发生严重财务困难；
  - B 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
  - C 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
  - D 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
  - E 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
  - F 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
  - G 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
  - H 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
  - I 其他表明金融资产发生减值的客观证据。
- 2、本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：
  - A 交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；
  - B 持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。
  - C 可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

### (7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

不适用

## 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过5年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末按账龄分析法与个别认定法相结合计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

### (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	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提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，计提坏账准备

### (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	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

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）	3%	3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	40%	40%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

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

### （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	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
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，计提坏账准备

## 11、存货

### （1）存货的分类

本公司的存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类，房地产开发产品包括：已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发产品；非房地产开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

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。

出租开发产品是指公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限内分期摊销。

拟开发土地是指取得的出让土地、已决定利用其开发为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，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“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

### （2）发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

存货发出时采用加权平均法计价。债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的公允价值为基础确定其入账价值。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

### （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

#### 1、存货可变现净值确定方法

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的公允价值为基础确定其入账价值。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

#### 2、存货跌价准备计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，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

摊销方法：一次摊销法

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

通过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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（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作为合并成本。除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、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；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、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核算。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 13、投资性房地产

本公司投资性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和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50-70	0	1.43-2.00
房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以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的金额计入当期损益。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

不适用

### (3) 各类固定资产的折旧方法

采用平均年限法进行折旧

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-30	5%	3.17%
机器设备	13-15	5%	6.33%
电子设备	5-8	5%	11.87%
运输设备	5-8	5%	11.87%

### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

- ①长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

### (5) 其他说明

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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金额计入当期损益。

## 15、在建工程

### (1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异及累计折旧差异进行调整。

### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

- ①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
- ②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

## 16、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。

### (2) 借款费用资本化期间

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；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

### (3) 暂停资本化期间

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，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，扣除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加权平均利率计算确定。

## 17、生物资产

不适用

## 18、油气资产

不适用

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50-70 年	法定使用权
软件	2-10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

### (4) 无形资产减值准备的计提

使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

本公司的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。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：

- (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) 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；
- (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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

### (6) 内部研究开发项目支出的核算

研究阶段支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- 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。

不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

对于同一项无形资产，在开发过程中达到资本化条件前已经费用化计入损益的支出，不再进行资本化。

## 20、长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 21、附回购条件的资产转让

不适用

## 22、预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### (1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 23、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

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

企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少股东权益。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

## 24、回购本公司股份

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/（已经发生的成本占估计总成本的比例）确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

本公司在合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入本公司、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时，于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时，合同完工进度根据实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

## 26、政府补助

### (1) 类型

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

### (2) 会计处理方法

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

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

递延所得税负债应按各种应纳税暂时性差异确认。

## 28、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

本公司作为承租方的租金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，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

### (2) 融资租赁会计处理

本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

### (3) 售后租回的会计处理

售后租回形成融资租赁，承租人对售后租回交易中售价与资产账面价值的差额通过递延收益核算。分摊时，按既定比例减少未实现售后租回损益，同时相应增加或减少折旧费用。

收回租回形成经营租赁，分别情况处理：

有确凿证据表明是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额应当计入当期损益。

如果不是按照公允价值达成的，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与预计使用年限内；售价高于公允价值的，其高出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。

## 29、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：公司已经就处置该非流动资产作出决议、公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、该项转让将在一年内完成。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

对于持有待售的固定资产，公司将调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

## 30、资产证券化业务

### 31、套期会计

本公司套期保值业务包括公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期，套期保值业务在满足下列条件时，在相同会计期间将套期工具和被套期项目公允价值变动的抵销结果计入当期损益。

1、在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容。套期必须与具体可辨认并被指定的风险有关，且最终影响企业的损益；

2、该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

3、对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使本公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

4、套期有效性能够可靠地计量；

5、本公司应当持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

本公司以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分析法（回归分析法）作套期有效性回顾性评价。

### 32、主要会计政策、会计估计的变更

本期无会计政策和会计估计变更以及前期差错更正事项。

#### （1）会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更

#### （2）会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更

### 33、前期会计差错更正

本报告期未发现前期会计差错

#### （1）追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错

#### （2）未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错

## 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### 五、税项

#### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售应税产品	17%
营业税	销售不动产、提供应税劳务	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税	7%、5%（注 1）
企业所得税	应纳税所得额	25%（注 2）
堤围防护费	营业收入	0.1%、0.13%（注 3）
教育费附加	应交增值税、营业税	3%
地方教育费附加	应交增值税、营业税	2%
土地增值税	商品房销售收入	按超率累进税率 30%-60%（注 4）

注1：本公司之子公司梅州市宜华房地产开发有限公司执行5%税率；本公司及其他子公司执行7%的税率。

注2：本公司之子公司梅州市宜华房地产开发有限公司的预收房款按10%利润率计算应税所得额后按25%企业所得税率预征；本公司及其他子公司则执行15%的利润率。

注3：子公司广东宜华房地产开发有限公司本期销售的宜悦雅轩堤围防护费计缴比例为0.10%，其他销售楼盘及梅州市宜华房地产开发有限公司堤围防护费计缴比例为0.13%。

注4：子公司广东宜华房地产开发有限公司及汕头市荣信投资有限公司、梅州市宜华房地产开发有限公司的土地增值税实行按收入预征方式缴纳，广东宜华销售的宜悦雅轩的预征比例为为销售收入的2%、水岸名都为3%；其他销售楼盘的预征比例2011年4月及之前为销售收入的1.5%，2011年4月之后为销售收入的2%；子公司梅州市宜华房地产开发有限公司2012年8月1日前销售的非普通标准住宅按销售收入的2.5%预征，普通标准住宅按销售收入的2%预征，2012年8月1日之后，非普通标准住宅按4%，普通标准住宅按3.5%预征。汕头市荣信投资有限公司至本期末尚未发生预征土地增值税纳税事项。

#### 2、税收优惠及批文：无

#### 3、其他说明：无

### 六、企业合并及合并财务报表

#### 1、子公司情况

本公司控股的子公司包括广东宜华房地产开发有限公司、汕头市荣信投资有限公司、梅州市宜华房地产开发有限公司。

##### (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
-------	-------	-----	------	------	------	---------	---------------------	---------	----------	--------	--------	----------------------	---

(2) 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有者权益中所享有份额后的余额
梅州市宜华房地产开发有限公司	有限责任	梅州	房地产开发	61,000,000.00	房地产开发经营；销售金属材料、建筑材料、化工产品（不含危险品）	102,830,000.00		100%	100%	是			

(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有者权益中所享有份额后的余额
广东宜华房地产开发有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	50,000,000.00	房地产经营、房屋租赁代理、楼宇维修，市政道路建设；销售：金属材料、化工产品（不含危险品）	391,623,552.09		100%	100%	是			
汕头市荣信投资有限公司	有限责任	汕头	房地产开发	60,000,000.00	以自有资产进行投资；房地产开发、土地开发、路政工程、市政工程。（凡涉专项规定持专批证件方可经营）	60,660,000.00		100%	100%	是			

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：无

单位：元

### 3、合并范围发生变更的说明

本期合并财务报表未发生合并范围变动情况。

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：无

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并：无

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司：无

8、报告期内发生的反向购买：无

9、本报告期发生的吸收合并：无

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率：无

## 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：	--	--	5,597,628.49	--	--	829,000.12
人民币	--	--	5,597,628.49	--	--	829,000.12
银行存款：	--	--	216,281,764.17	--	--	12,365,397.06
人民币	--	--	216,281,764.17	--	--	12,365,397.06
合计	--	--	221,879,392.66	--	--	13,194,397.18

### 2、应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
平远县金叶发展有限公司	1,585,347.94	320,000.00		1,905,347.94
合计	1,585,347.94	320,000.00		1,905,347.94

### 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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	4,507,304.10	100%	182,780.13	100%	14,070,245.93	100%	463,556.90	100%
组合小计	4,507,304.10	100%	182,780.13	100%	14,070,245.93	100%	463,556.90	100%
合计	4,507,304.10	--	182,780.13	--	14,070,245.93	--	463,556.90	--

注：本项目期末余额中不含持有本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的欠款。本项目年末余额比年初减少67.97%，主要系上年末的按揭款回笼所致。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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	3,827,861.10	3%	114,835.83	13,478,109.93	3%	404,343.30
1至2年	679,443.00	10%	67,944.30	592,136.00	10%	59,213.60
合计	4,507,304.10	--	182,780.13	14,070,245.93	--	463,556.90

(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：应收帐款系应收的购房按揭款。

(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	10,000,000.00	50.88%			10,000,000.00	50.79%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	5,039,102.88	25.64%	2,477,203.09	34.93%	5,073,669.11	25.77%	2,486,339.19	35.02%
组合小计	5,039,102.88	25.64%	2,477,203.09	34.93%	5,073,669.11	25.77%	2,486,339.19	35.02%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,613,906.00	23.48%	4,613,906.00	65.07%	4,613,906.00	23.44%	4,613,906.00	64.98%
合计	19,653,008.88	--	7,091,109.09	--	19,687,575.11	--	7,100,245.19	--

注：本项目期末金额中不含持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
平远县金叶发展公司	10,000,000.00			不存在重大回收问题
合计	10,000,000.00		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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	173,955.37	3%	5,218.66	391,264.77	3%	11,737.95
1 至 2 年	2,181,604.94	10%	218,160.49	2,186,124.82	10%	218,612.48
2 至 3 年	359,246.83	20%	65,939.83	115,407.28	20%	23,081.46
3 至 4 年	1,604.00	40%	641.60	2,199.00	40%	879.60
4 至 5 年	677,246.20	80%	541,796.96	733,227.70	80%	586,582.16
5 年以上	1,645,445.54	100%	1,645,445.54	1,645,445.54	100%	1,645,445.54
合计	5,039,102.88	--	2,477,203.09	5,073,669.11	--	2,486,339.19

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
汕头鸿基实业有限公司	4,613,906.00	4,613,906.00	100%	以前年度已按个别认定法全额计提
合计	4,613,906.00	4,613,906.00	--	--

(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

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
平远金叶发展有限公司	10,000,000.00	暂借款	50.88%
汕头鸿基实业公司	4,613,906.00	往来款	23.48%
汕头市散装水泥办公室	1,709,008.00	质量保证金	8.7%
汕头市澄海区燃气建设有限公司	973,400.00	押金	4.95%
揭东县地都镇枫美经济联合社	500,000.00	土地款	2.54%
合计	17,796,314.00	--	90.55%

(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(%)
平远金叶发展有限公司	非关联方	10,000,000.00	1-2 年	50.88%
汕头鸿基实业公司	非关联方	4,613,906.00	5 年以上	23.48%
汕头市散装水泥办公室	非关联方	1,709,008.00	1-2 年	8.7%
汕头市澄海区燃气建设有限公司	非关联方	973,400.00	5 年以上	4.95%
揭东县地都镇枫美经济联合社	非关联方	500,000.00	4-5 年	2.54%
合计	--	17,796,314.00	--	90.55%

(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	410,108,957.95	99.45%	53,041,917.66	85.13%

1 至 2 年	2,030,970.00	0.49%	8,670,044.00	13.92%
2 至 3 年	91,900.00	0.02%	390,000.00	0.63%
3 年以上	154,410.10	0.04%	196,310.10	0.32%
合计	412,386,238.05	--	62,298,271.76	--

## (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
汕头市欧克莱建筑工程有限公司	非关联方	263,270,000.00	1 年内	预付工程款
汕头市中海房地产公司	非关联方	100,000,000.00	1 年内	预付工程款
汕头市澄海区土地交易所	非关联方	32,623,100.00	1 年内	土地竞买保证金
汕头市达濠建筑总公司	非关联方	10,794,004.44	1 年内	预付工程款
合计	--	406,687,104.44	--	--

(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

## (4) 预付款项的说明

本项目年末余额比年初大幅增加，主要系本期新增动工开发楼盘，预付工程款增加所致。

## 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	910,404,712.92		910,404,712.92	909,569,268.70		909,569,268.70
在产品	409,084,041.30		409,084,041.30	310,398,417.52		310,398,417.52
库存商品	19,409,825.08	251,850.62	19,157,974.46	24,219,888.61	251,850.62	23,968,037.99
合计	1,338,898,579.30	251,850.62	1,338,646,728.68	1,244,187,574.83	251,850.62	1,243,935,724.21

### (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	251,850.62				251,850.62
合计	251,850.62				251,850.62

### (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原	本期转回金额占该项存货期
----	-------------	--------------	--------------

		因	末余额的比例 (%)
库存商品	成本与可变现净值孰低原则		

存货的说明:

期末使用权受限的存货为子公司广东宜华房地产开发有限公司外砂地块部分拟开发土地, 土地使用权面积为510,120.16平方米, 期末账面价值为492,326,773.99元, 主要用于为广东宜华房地产开发有限公司向银行及信托公司的借款提供抵押担保。

本期库存商品的期末余额较年初余额减少20.07%, 主要原因系销售结转所致。

本期在产品的期末余额较年初余额增长31.79%, 主要原因系子公司广东宜华房地产开发有限公司在建开发项目水岸名都尚未完工, 本期投入增加所致。在产品年末金额中含有借款费用资本化金额为35,302,812.51元。

## 7、对合营企业投资和联营企业投资

单位: 元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	49.97%	49.97%	1,488,875.91	292,471.92	1,196,403.99		
湘潭市宜华房地产开发有限公司	43%	43%	750,262,806.20	314,716,964.39	435,545,841.81	129,605,871.00	30,298,114.01

## 8、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
广东宜华物业管理有限公司	成本法	750,000.00	750,000.00		750,000.00	15%	15%				
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	权益法	5,303,000.00	597,843.07		597,843.07	49.97%	49.97%		597,843.07		
湘潭市宜华房地产开发有限公司	权益法	236,138,800.00	235,168,285.97	13,028,189.03	248,196,475.00	43%	43%				
合计	--	242,191,800.00	236,516,129.04	13,028,189.03	249,544,318.07	--	--	--	597,843.07		

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：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：	64,194,787.83	27,685.00			64,222,472.83
其中：房屋及建筑物	47,086,748.12				47,086,748.12
运输工具	15,095,185.00				15,095,185.00
办公设备	2,012,854.71	27,685.00			2,040,539.71
--	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：	7,650,456.02		2,117,563.95		9,768,019.97
其中：房屋及建筑物	973,827.33		874,767.96		1,848,595.29
运输工具	5,268,787.65		1,117,320.24		6,386,107.89
办公设备	1,407,841.04		125,475.75		1,533,316.79
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	56,544,331.81	--			54,454,452.86
其中：房屋及建筑物	46,112,920.79	--			45,238,152.83
运输工具	9,826,397.35	--			8,709,077.11
办公设备	605,013.67	--			507,222.92
办公设备		--			
五、固定资产账面价值合计	56,544,331.81	--			54,454,452.86
其中：房屋及建筑物	46,112,920.79	--			45,238,152.83
运输工具	9,826,397.35	--			8,709,077.11
办公设备	605,013.67	--			507,222.92

注：本期折旧额 2,117,563.95 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况：无

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
办公楼（房产）	自建房屋转自用	无
莱芜别墅(房产)	正在办理中	2013 年 11 月

## 10、无形资产

### (1) 无形资产情况

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	5,538,420.00			5,538,420.00
土地使用权	5,318,920.00			5,318,920.00

办公软件	219,500.00			219,500.00
二、累计摊销合计	192,896.48	56,185.06		249,081.54
土地使用权	76,348.13	38,174.04		114,522.17
办公软件	116,548.35	18,011.02		134,559.37
三、无形资产账面净值合计	5,345,523.52	-56,185.06		5,289,338.46
土地使用权	5,242,571.87	-38,174.04		5,204,397.83
办公软件	102,951.65	-18,011.02		84,940.63
土地使用权				
办公软件				
无形资产账面价值合计	5,345,523.52	-56,185.06		5,289,338.46
土地使用权	5,242,571.87	-38,174.04		5,204,397.83
办公软件	102,951.65	-18,011.02		84,940.63

注：本期摊销额 56,185.06 元。

### 11、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
办公楼装修	1,196,830.45		146,593.62		1,050,236.83	
合计	1,196,830.45		146,593.62		1,050,236.83	--

### 12、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	1,400,552.47	1,953,797.88
预收销售房款	7,562,071.73	7,300,583.40
小计	8,962,624.20	9,254,381.28
递延所得税负债：		
非同一控制下合并公允价值调整被合并企业资产所产生的递延所得税负债	122,631,662.09	122,632,589.14
小计	122,631,662.09	122,632,589.14

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		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	7,507,865.14	7,459,788.84
预收销售房款	243,956,480.48	201,298,694.10

小计	251,464,345.62	208,758,482.94
----	----------------	----------------

(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	8,962,624.20	8,962,624.20	9,254,381.28	9,254,381.28
递延所得税负债	122,631,662.09	122,631,662.09	122,632,589.14	122,632,589.14

13、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	7,563,802.09		307,787.57		7,256,014.52
二、存货跌价准备	251,850.62				251,850.62
五、长期股权投资减值准备	597,843.07				597,843.07
合计	8,413,495.78		307,787.57		8,105,708.21

14、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	80,000,000.00	80,000,000.00
合计	80,000,000.00	80,000,000.00

注：该借款为本公司之子公司广东宜华房地产开发有限公司分别向汕头市澄海农村信用合作联社5,000万元借款和广东粤财信托有限公司3,000万元借款，由本公司提供保证担保，同时广东宜华房地产开发有限公司以其拥有的外砂地块部分土地使用权提供抵押担保。年末余额中无已到期未偿还的短期借款，资产负债表日后已偿还金额为 0.00元。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况：无

15、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	2,406,127.84	28,043,835.18
一年以上	21,223,559.24	23,976,931.22
合计	23,629,687.08	52,020,766.40

(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

年末1年以上的应付账款21,223,559.24元，主要系未决算的暂估工程款。本项目年末比年初减少54.58%，主要系本期支付前期工程欠款。

## 16、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收销售房款	231,818,550.33	187,491,771.61
合计	231,818,550.33	187,491,771.61

(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：

预收帐款均为一年以内。

## 17、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	603,376.00	3,890,965.00	3,249,893.00	1,244,448.00
二、职工福利费		551,920.90	516,856.27	35,064.63
三、社会保险费		236,736.40	236,736.40	
医疗保险费		57,718.78	57,718.78	
基本养老保险费		147,526.39	147,526.39	
失业保险费		10,679.09	10,679.09	
工伤保险费		4,924.21	4,924.21	
生育保险费		9,675.25	9,675.25	
六、其他	149,023.34	112,892.90	18,460.60	243,455.64
工会经费和职工教育经费	149,023.34	112,892.90	18,460.60	243,455.64
合计	752,399.34	4,792,515.20	4,021,946.27	1,522,968.27

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 243,455.64 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：公司固定在每月 15 日发放上个月度员工工资。

## 18、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	15,204,775.31	16,870,982.27
企业所得税	19,399,349.83	20,318,587.24
个人所得税	92,174.02	98,406.42
城市维护建设税	934,857.37	1,030,121.66
土地增值税	10,795,735.49	12,405,332.68
房产税	31,013.61	31,013.61
土地使用税	816,226.01	1,244,841.97
教育费附加	474,765.83	524,687.91
地方教育费附加	202,938.85	236,220.23
堤围防护费	202,422.99	242,024.16
印花税	97.75	117,471.73
车船使用税	12,240.00	12,240.00
合计	48,166,597.06	53,131,929.88

## 19、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	1,221,153.34	
短期借款应付利息	136,666.68	1,170,208.34
合计	1,357,820.02	1,170,208.34

## 20、其他应付款

### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	178,849,213.67	114,643,532.40
一年以上	152,799,107.93	176,996,639.41
合计	331,648,321.60	291,640,171.81

### (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
宜华企业（集团）有限公司	13,100,000.00	133,965,205.76
合计	13,100,000.00	133,965,205.76

### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

期末帐龄一年以上的大额其他应付款主要是收到的楼盘代收代付款、购房诚意金及定金。

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

项目	金额	账龄	性质或内容
宜华(集团)企业有限公司	13,100,000.00	1-2年	股权收购及代垫款
汕头市达濠建筑总公司	5,249,467.75	1-2年	工程质量保证金
宜嘉名都楼盘代收代付款	5,228,034.03	1-5年	代收代付费用
水岸名都楼盘诚意金及定金	294,243,681.76	1-2年	购房诚意金及定金
合计	317,821,183.54	—	—

## 21、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	90,000,000.00	90,000,000.00
合计	90,000,000.00	90,000,000.00

## (2) 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	90,000,000.00	90,000,000.00
合计	90,000,000.00	90,000,000.00

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
中国银行汕头分行	2012年09月12日	2015年09月12日	人民币元	8%		90,000,000.00		90,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	90,000,000.00	--	90,000,000.00

## 22、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	664,200,000.00	72,000,000.00
合计	664,200,000.00	72,000,000.00

## (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
中国银行汕头澄海支行	2012年09月12日	2015年09月12日	人民币元	8%		100,000,000.00		
中铁信托有限责任公司	2013年02月06日	2015年02月06日	人民币元	13.3%		350,000,000.00		
华融国际信托有限责任公司	2013年06月28日	2015年06月28日	人民币元	14%		214,200,000.00		
合计	--	--	--	--	--	664,200,000.00	--	

### 23、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	324,000,000.00						324,000,000.00

### 24、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）	264,029,136.00			264,029,136.00
其他资本公积	38,489,287.41			38,489,287.41
合计	302,518,423.41			302,518,423.41

### 25、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	17,542,049.55			17,542,049.55
合计	17,542,049.55			17,542,049.55

### 26、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	60,566,803.59	--
调整后年初未分配利润	60,566,803.59	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	10,804,375.44	--
期末未分配利润	71,371,179.03	--

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 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 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 元。

5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

## 27、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	22,295,515.10	44,324,875.00
营业成本	15,356,581.49	21,459,624.92

### (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	22,295,515.10	15,356,581.49	44,324,875.00	21,459,624.92
合计	22,295,515.10	15,356,581.49	44,324,875.00	21,459,624.92

### (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	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
商品房销售	22,295,515.10	15,356,581.49	44,324,875.00	21,459,624.92
合计	22,295,515.10	15,356,581.49	44,324,875.00	21,459,624.92

### (4) 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
汕头地区	17,826,758.10	11,973,017.10	2,872,833.00	908,689.28
梅州地区	4,468,757.00	3,383,564.39	41,452,042.00	20,550,935.64
合计	22,295,515.10	15,356,581.49	44,324,875.00	21,459,624.92

### (5) 营业收入说明：

本期主营业务收入及主营业务成本比上年同期均下降，主要原因系受楼盘开发进度影响，合并报表范围内的子公司宜华房产公司及梅州房产公司开发的楼盘按计划需在第四季度才能竣工交房，导致本期销售面积下滑所致。报告期内，联营公司湘潭房产公司所开发的楼盘实现交房结转，湘潭房产公司报告期内实现的净利润为3029.81万元，因此本期公司合并报表的利润主要来自于按持股比例确认的对湘潭房产公司的投资收益。

## 28、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	465,326.90	2,216,243.75	5%
城市维护建设税	28,143.09	113,685.02	5%/7%
教育费附加	13,959.81	66,487.31	3%
地方教育费附加	9,306.54	44,324.88	2%
土地增值税	267,493.95	991,196.80	1.5%—4%
堤围防护费	12,068.50	57,410.82	0.13%/0.1%
合计	796,298.79	3,489,348.58	--

## 29、销售费用

本期销售费用较上年同期减少 19.86 万元，下降 29.81%，主要系业务宣传费用减少所致。

## 30、管理费用

本期管理费用较上年同期增加 138.27 万元，增长了 23.66%，主要系人员工资及折旧费用增加所致。

## 31、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		5,115,226.97
利息收入	-332,478.22	-4,743.66
其他支出	136,308.65	49,305.04
合计	-196,169.57	5,159,788.35

## 32、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
权益法核算的长期股权投资收益	13,028,189.03	-410,819.22
合计	13,028,189.03	-410,819.22

### (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

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
湘潭市宜华房地产开发有限公司	13,028,189.03	-410,819.22	湘潭房产公司开发的楼盘本期交房结转，按持股比例确认投资收益。
合计	13,028,189.03	-410,819.22	--

## 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	-307,787.57	306,363.03
合计	-307,787.57	306,363.03

## 34、营业外收入

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
其他	1,126,355.04	174,931.11	1,126,355.04
合计	1,126,355.04	174,931.11	1,126,355.04

## 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
对外捐赠	1,129,000.00	170,000.00	1,129,000.00
其他	4,465.00	300.00	4,465.00
合计	1,133,465.00	170,300.00	1,133,465.00

## 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	877,772.23	4,155,042.28
递延所得税调整	290,830.03	12,036.87
合计	1,168,602.26	4,167,079.15

## 37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额	上年同期金额
归属于母公司股东的净利润	1	10,804,375.44	2,825,894.84
归属于母公司的非经常性损益	2	-5,332.47	3,473.33
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	10,809,707.91	2,822,421.51
年初股份总数	4	324,000,000.00	324,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11		

发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$	324,000,000.00	324,000,000.00
基本每股收益 (I)	$13=1\div 12$	0.0333	0.0087
基本每股收益 (II)	$14=3\div 12$	0.0334	0.0087
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17	25%	25%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益 (I)	$19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	0.0333	0.0087
稀释每股收益 (II)	$19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	0.0334	0.0087

### 38、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
履约保证金	600,000.00
其他往来款	7,120,806.00
代收代付税费	6,215,291.18
更名费用	874,000.00
其他收入	4,128,282.75
合计	18,938,379.93

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	14,695,105.31
代付办证费用	5,619,901.60
开发间接费	362,696.10
管理费用	1,013,635.30
营业费用	754,022.00
其他费用	5,536,500.01
合计	27,981,860.32

### 39、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	10,804,375.44	2,825,894.84
加：资产减值准备	-307,787.57	306,363.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,117,563.95	1,409,508.73
无形资产摊销	56,185.06	13,761.00
长期待摊费用摊销	146,593.62	
财务费用（收益以“-”号填列）	-196,169.57	5,159,788.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-13,028,189.03	410,819.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	291,757.08	-7,369.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-927.05	20,244.25
存货的减少（增加以“-”号填列）	-94,711,004.47	-1,548,965.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-341,100,371.10	-17,706,889.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	196,099,809.56	35,585,977.11
经营活动产生的现金流量净额	-239,828,164.08	26,469,131.59
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	221,879,392.66	7,946,995.75
减：现金的期初余额	13,194,397.18	2,747,819.25
现金及现金等价物净增加额	208,684,995.48	5,199,176.50

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息：无

(3) 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	221,879,392.66	13,194,397.18
其中：库存现金	5,597,628.49	829,000.12
可随时用于支付的银行存款	216,281,764.17	12,365,397.06
三、期末现金及现金等价物余额	221,879,392.66	13,194,397.18

八、资产证券化业务的会计处理：无

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	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
宜华企业(集团)有限公司	控股股东	有限责任	汕头	刘绍喜	投资	553,950,000.00	48.48%	48.48%	宜华企业(集团)有限公司	19316232-0

## 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
广东宜华房地产开发有限公司	控股子公司	有限	汕头	刘绍生	房地产开发	50,000,000.00	100%	100%	70804838-4
汕头市荣信投资有限公司	控股子公司	有限	汕头	刘绍生	房地产开发	60,000,000.00	100%	100%	68448972-3
梅州市宜华房地产开发有限公司	控股子公司	有限	梅州	刘绍生	房地产开发	61,000,000.00	100%	100%	66146825-x

## 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	有限	惠州	夏艳	电子	1000 万港币	49.97%	49.97%	联营	72877805-0
湘潭市宜华房地产开发企业有限公司	有限	湘潭	蔡锐彬	房地产开发	43000 万元	43%	43%	联营	79687177-5

## 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
汕头市宜东房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	66989746-2
揭东县宜华房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	79774064-6
广东省宜华木业股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	61809568-9
梅州市汇胜木业制品有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	77505329-8
广州市宜华家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	67348272-9
汕头市宜华家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	69645163-4
广州宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	69692398-8
宜华木业(美国)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其	26-1136725

	他企业	
遂川县宜华家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	55086204-3
北京宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	55856416-3
新疆宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	57253626-5
武汉市宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	57491711-7
南京宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	57594003-6
上海宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	57911596-5
成都宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	58000202-8
大连宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	59443503-5
深圳宜华时代家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	05395184-6
阆中市宜华家具有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	05608739-5
遂川县宜华林业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	76064040-6
饶平嘉润艺术制品有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	69847426-6
汕头市恒康装饰制品有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	69817095-9
汕头市宜华-道格拉斯木屋制品有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	71928047-X
大埔县宜华林业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	71223486-8
汕头市澄海区新华实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	72919685-3
汕头宜华茶叶进出口有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	19034348-4
广东宜华物业管理有限公司	其他关联关系方	73147783-0

## 5、关联方交易

### (1) 采购商品、接受劳务情况表

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(%)
广东省宜华木业股份有限公司	购买家具	以购买日市场价	0.00	0%	1,844.00	100%

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 (%)

(2) 关联托管/承包情况：无

(3) 关联租赁情况：无

(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
宜华地产股份有限公司	广东宜华房地产开发有限公司	50,000,000.00	2012年09月18日	2013年09月18日	否
宜华地产股份有限公司	广东宜华房地产开发有限公司	220,000,000.00	2012年09月12日	2015年09月12日	否

注：截止报告期末，本公司为本公司之子公司广东宜华房地产开发有限公司分别向汕头市澄海农村信用合作联社 5,000 万元短期借款、广东粤财信托有限公司 3,000 万元短期借款及中国银行汕头澄海支行 19,000 万元长期借款提供保证担保。

(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				
宜华企业（集团）有限公司	13,100,000.00	2011年10月10日		该款项系应付宜华集团的股权收购款及代垫款。
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况：无

(7) 其他关联交易：无

## 6、关联方应收应付款项

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	宜华企业（集团）有限公司	13,100,000.00	133,965,205.76

## 十、股份支付：无

## 十一、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

(1)、本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止2013年6月30日，累计未解除的担保总额为人民币7,214.97万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

(2)、本公司之控股子公司梅州市宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止2013年6月30日，累计未解除的担保总额为人民币5,405万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

除存在上述或有事项外，截至2013年6月30日，本公司无其他重大或有事项。

## 十二、承诺事项

### 1、重大承诺事项：无

### 2、前期承诺履行情况：无

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明：无

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明：无

### 3、其他资产负债表日后事项说明

公司分别于2013年7月8日和2013年7月24日召开第五届董事会第二十一次会议和2013年第三次临时股东大会，审议通过《关于全资子公司广东宜华房地产开发有限公司拟向大业信托有限责任公司申请不超过3亿元信托贷款的议案》，同意由广东宜华房地产开发有限公司（下称宜华房产公司）向大业信托有限责任公司（下称大业信托）申请不超过3亿元信托贷款，（以实际发放金额为准，但不少于2.7亿元），贷款期限24个月，贷款用于宜华房产公司开发项目的投资建设，贷款总成本14%/年。该贷款的担保方式为：（1）宜华房产公司以其持有的汕头市龙湖区外砂新津河北岸东、西两侧共302.24亩土地使用权提供抵押担保。（2）公司控股股东宜华企业（集团）有限公司（以下简称“宜华集团”）为其提供不可撤销的连带责任保证担保。（3）上市公司宜华地产股份有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。（4）宜华集团实际控制人刘绍喜先生提供不可撤销的个人无限连带责任担保。截止报告日止，广东宜华房地产开发有限公司已收到3亿元贷款。

## 十四、其他重要事项

### 1、股份质押及解除质押情况

(1) 2012年8月28日，公司接到第一大股东宜华企业（集团）有限公司的通知，宜华集团将其持有本公司股票2,500万股（占公司总股本的7.716%）质押给方正东亚信托有限责任公司，并于2012年8月27日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记，冻结期限自2012年8月27日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。

(2) 2012年11月1日，宜华集团将其持有本公司无限售流通股105,000,000股（占本公司总股本的32.4%）质押给华鑫国际信托有限公司，并于2012年11月1日在登记公司办理了股份质押登记，冻结期限自2012年11月1日至宜华集团向登记

公司办理解除质押为止。

(3) 2013年5月13日, 公司接到宜华集团的通知, 宜华集团于2013年5月13日将其所持原质押给大业信托有限责任公司的2500万股(占公司总股本的7.716%)解除了质押, 上述股份解除质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2、公司控股股东参与融资融券情况

2013年5月14日, 公司控股股东宜华集团与广发证券股份有限公司开展融资融券业务, 将所持公司2500万股转入广发证券股份有限公司客户信用担保账户中, 截止2013年5月14日, 宜华集团合计持有公司股份157,085,616股, 占公司总股本的48.48%。其中, 通过广发证券股份有限公司客户信用担保户持有公司股份2500万股, 占公司总股本的7.716%。

3、2011年11月8日, 本公司与宜华企业(集团)有限公司签订《股权收购合同》, 并经公司临时股东大会决议审议通过, 以10,283.00万元受让梅州市宜华房地产开发有限公司100%股权; 以23,613.88万元的交易价格受让湘潭市宜华房地产开发有限公司43%股权。合同约定公司应于2011年12月31日前支付总价款的51%, 余款在合同生效日起6个月内付清, 截止报告日止, 公司尚欠宜华企业(集团)有限公司股权收购款960万元。

4、2013年1月30日, 本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司(以下简称甲方)、本公司(以下简称乙方)、中铁信托有限责任公司(以下简称丙方)签订《债权转让(回购)协议》, 三方同意将甲方对乙方的债权35,000万元转让给丙方, 并在回购期限届满后由甲方溢价回购, 转让价款用于宜华·水岸名都项目开发建设。回购期限为24个月, 自丙方向甲方支付标的债权转让对价的首笔款项到达甲方账户之日起期满18个月时可提前进行回购。溢价率为12%/年。具体溢价金额按转让价款在回购期限中实际存续天数计算。甲方以其持有的位于汕头市外砂新津河南岸编号为汕国有(2007)字第107000021号约240亩土地使用权为回购义务的履行提供抵押担保, 同时宜华企业(集团)有限公司为该回购义务履行提供不可撤销的连带责任保证担保。截止报告日止, 广东宜华房地产开发有限公司已收到35,000万元转让款。

5、公司分别于2013年5月16日和2013年6月3日召开第五届董事会第二十次会议和2013年第二次临时股东大会, 审议通过《关于全资子公司广东宜华房地产开发有限公司拟向华融国际信托有限责任公司申请不超过3亿元信托贷款的议案》, 同意公司全资子公司广东宜华房地产开发有限公司(以下简称“宜华房产公司”)拟向华融国际信托有限责任公司申请不超过3亿元信托贷款, 贷款期限24个月, 贷款用于宜华房产公司开发项目的工程建设, 贷款的综合成本不超过14%/年。该贷款的担保方式为: (1) 宜华房产公司以其持有的汕头市外砂新津河南岸约365亩土地使用权提供抵押担保。(2) 公司控股股东宜华企业(集团)有限公司为其提供连带责任保证担保。截止报告日止, 广东宜华房地产开发有限公司已收到3亿元贷款。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、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 (%)						
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合								
	89,419,166.17	100%	35,723,358.25	100%	89,427,650.09	100%	35,723,598.25	100%
组合小计	89,419,166.17	100%	35,723,358.25	100%	89,427,650.09	100%	35,723,598.25	100%
合计	89,419,166.17	--	35,723,358.25	--	89,427,650.09	--	35,723,598.25	--

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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	6,888.48	3%	221.17	15,372.40	3%	461.17
2 至 3 年	208,870.00	20%	41,774.00	208,870.00	20%	41,774.00
3 至 4 年	89,203,407.69	40%	35,681,363.08	89,203,407.69	40%	35,681,363.08
合计	89,419,166.17	--	35,723,358.25	89,427,650.09	--	35,723,598.25

(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

本期金额较大的其他应收款系与本公司全资子公司汕头市荣信投资有限公司往来款。

(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(%)
汕头市荣信投资有限公司	本公司子公司	89,412,277.69	2-4 年	100%
合计	--	89,412,277.69	--	100%

(7) 其他应收关联方账款情况: 无

## 2、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
广东宜华房地产开发有限公司	成本法	391,623,552.09	391,623,552.09		391,623,552.09	100%	100%				
汕头市荣信投资有限公司	成本法	60,660,000.00	60,660,000.00		60,660,000.00	100%	100%				
梅州市宜华房地产开发有限公司	成本法	56,695,361.17	56,695,361.17		56,695,361.17	100%	100%				

麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	权益法	5,303,000.00	597,843.07		597,843.07	49.97%	49.97%		597,843.07		
湘潭市宜华房地产开发有限公司	权益法	236,138,800.00	235,168,285.97	13,028,189.03	248,196,475.00	43%	43%				
合计	--	750,420,713.26	744,745,042.30	13,028,189.03	757,773,231.33	--	--	--	597,843.07		

### 3、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
权益法核算的长期股权投资收益	13,028,189.03	-410,819.22
合计	13,028,189.03	-410,819.22

#### (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

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
湘潭市宜华房地产开发有限公司	13,028,189.03	-410,819.22	湘潭房产公司开发的楼盘本期交房结转，按持股比例确认投资收益。
合计	13,028,189.03	-410,819.22	--

### 4、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	10,502,211.52	-7,939,351.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	638.40	638.40
财务费用（收益以“-”号填列）	1,133.19	5,116,087.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-13,028,189.03	410,819.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-68,756.08	-810.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	120,181,086.31	22,919,271.82
经营活动产生的现金流量净额	117,588,124.31	20,506,654.55
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	554,671.80	187,120.49
减：现金的期初余额	76,647.94	484,258.13
现金及现金等价物净增加额	478,023.86	-297,137.64

## 十六、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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,109.96	
减：所得税影响额	-1,777.49	
合计	-5,332.47	--

### 2、境内外会计准则下会计数据差异：无

### 3、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	1.52%	0.0333	0.0333
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.52%	0.0334	0.0334

### 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明：无

## 第九节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- 二、载有公司负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿；
- 四、文件存放地：公司证券部。

宜华地产股份有限公司

法定代表人： 刘绍生

二〇一三年八月二十六日