

沙河实业股份有限公司

SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

二〇一三年年度报告

2014-002

2014 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告	10
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况.....	24
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	27
第八节 公司治理	33
第九节 内部控制	38
第十节 财务报告	40
第十一节 备查文件目录.....	118

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
深业集团	指	深业集团有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

重大风险提示

《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的为准，敬请投资者注意投资风险。

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

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沙河实业股份有限公司		
公司的中文简称	沙河股份		
公司的外文名称（如有）	Shahe Industry Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	陈勇		
注册地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
注册地址的邮政编码	518053		
办公地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	http://www.shahe.cn		
电子信箱	wf000014@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王 凡	王艳玲
联系地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	广东省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、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1991 年 12 月 20 日	深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧	4403011062238	深地税字 440305618801678 国税字 440361618801678	61880167-8
报告期末注册	2013 年 08 月 28 日	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	440301103328719	440300618801678	61880167-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1992 年 6 月，公司上市，主营业务为计算机用周边耗材。2001 年，公司重大资产重组，主营业务转为房地产开发与经营。				
历次控股股东的变更情况（如有）	2000 年 10 月、11 月，沙河集团分两次受让发起人法人股 25,818.264 股，成为公司控股股东。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	563,950,315.71	421,309,533.93	33.86%	399,837,689.40
归属于上市公司股东的净利润（元）	28,754,423.82	27,962,237.31	2.83%	57,278,218.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	27,209,891.02	26,103,112.50	4.24%	57,662,905.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	74,199,488.43	92,412,303.62	-19.71%	-262,359,640.68
基本每股收益（元/股）	0.1426	0.1386	2.89%	0.284
稀释每股收益（元/股）	0.1426	0.1386	2.89%	0.284
加权平均净资产收益率（%）	4.83%	4.89%	-0.06%	10.71%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	1,892,715,842.28	2,020,502,625.83	-6.32%	1,797,309,398.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	608,123,408.95	584,411,614.80	4.06%	560,483,481.23

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-252,101.04	1,689,383.65	-33,050.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		100,000.00	100,000.00	
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	168,055.68	65,313.90	-420,145.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,119,070.52	641,138.71	-189,794.00	

减：所得税影响额	479,242.36	613,155.97	-131,527.55	
少数股东权益影响额（税后）	11,250.00	23,555.48	-26,775.68	
合计	1,544,532.80	1,859,124.81	-384,686.43	--

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，政府简政放权，深化改革，特别是党的十八届三中全会召开，明确以市场为导向，促使国内整体宏观经济稳中有进，稳中向好，GDP稳步增长，CPI温和上扬，PPI缓慢回升，通货膨胀逐步缓和。在政策趋向宽松、经济平稳回升等宏观环境持续向好的情况下，一、二线城市市场迅速回暖，并维持成交高位态势，三、四线城市也成交活跃但出现分化，总的来说，房地产业迎来了自2008年世界金融危机后难得的“黄金年”。

公司认为，政府对房地产的政策趋于平缓，由原来单一行政性调控逐步过渡到以市场化为主，以保障房为辅的住房供应体系建设和建立城乡统一的建设用地市场、完善城镇化健康发展体制机制、推进以人为核心的城镇化的行业发展思路。以二三线城市，特别是人口密集型和资源丰富型的二三线城市的城市化进程符合中国房地产发展方向。与此同时，中国经济的持续快速增长、人民收入的提高、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。一线城市和热点二线城市受水、土地等资源和环境承载力的瓶颈影响，限购限贷等调控措施短期难以退出，未来或由房产税、利率市场化等“长效机制”取代，给房地产发展带来不确定性因素；另一方面，高土地出让成本和稀缺用地的激烈竞拍将推高房价，势必形成高土地出让成本和高房价的恶性循环，提高了房地产企业进入一线城市进行房地产开发的门槛。因此，公司将顺应我国进一步加快城镇化发展步伐的政策要求和经济社会的发展趋向，集中力量，敢闯敢试，一手做实深圳的城市更新项目，一手做强国内省会及中心城市的城镇化住宅项目，把沙河股份发展成为一家优秀的城镇化住宅产品运营商。

报告期内，虽然国内部分城市房地产市场异常火爆，但公司两个异地项目所在地确是冰火两重天，经营面临较大压力，但在公司董事会的领导下，公司认真贯彻年初制定的“在战术构筑危机意识、成本意识、大局意识、执行意识；在战略实施整体规划、分步实施、重点突破、循序渐进”工作思路。以“以实现可持续发展为主题，以加快转变管理模式为主线，以保障业绩、增创效益为核心，明确发展定位，加快推进城市更新、项目开发、楼盘销售和制度化信息化品牌化综合运营及管理体系建设”为目标。面对行业利润摊薄、市场分化的严峻形势，公司审时度势、沉着应对、精准发力，较好地完成了全年各项经营工作任务，两个异地项目公司销售业绩均达到历史最好水平。

二、主营业务分析

1、概述

单位：元

项目	2013年度	2012年度	增减(%)	变动原因
营业总收入	563,950,315.71	421,309,533.93	33.86%	长沙沙河城项目二期结转收入增加所致
营业总成本	516,469,554.63	381,395,174.54	35.42%	长沙沙河城项目二期结转收入增加致使成本相应增加
归属于母公司所有者的净利润	28,754,423.82	27,962,237.31	2.83%	
经营活动产生的现金流量净额	74,199,488.43	92,412,303.62	-19.71%	

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年，公司董事会和经营班子从转变自身的工作作风做起，率先垂范，团结一致，带领全体员工负重前行，分别启动深圳、长沙、新乡三个地区项目的开发建设，新开工项目数量、面积和工程进度均取得历史性突破，主要工作如下：

公司2013年新开工的项目有3个，新开工面积约42万m²，是公司有史以来年度新开工项目最多、新开工面积最大的年份，其中“深业世纪工业中心”项目约19万m²，长沙堤亚纳湾三期一项目11.5万m²，新乡世纪新城项目11.7万m²。

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

适用 不适用

2、收入

说明

行业分类	2013年		2012年		同比增减(%)
	金额(元)	占营业收入比重(%)	金额(元)	占营业收入比重(%)	
房地产销售	546,514,747.06	99.57%	405,129,118.93	99.58%	34.93%
物业管理	2,385,970.00	0.43%	1,728,270.00	0.42%	38.06%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	42,974,454.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	7.62%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013年		2012年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产销售		323,297,460.11	99.24%	215,501,788.81	99.08%	50.08%
物业管理		2,475,549.23	0.76%	1,999,235.12	0.92%	23.82%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	153,880,710.84
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	55.48%

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

4、费用

项 目	2013年度	2012年度	增减(%)	变动原因
销售费用	25,578,941.73	20,143,820.04	26.98%	
管理费用	68,711,950.12	67,373,928.76	1.99%	
财务费用	14,525,139.27	20,826,907.22	-30.26%	列入财务费用的利息支出减少所致
所得税	14,307,963.42	9,235,135.59	54.93%	长沙沙河城项目利润增加所致

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	577,446,356.38	506,118,382.63	14.09%
经营活动现金流出小计	503,246,867.95	413,706,079.01	21.64%
经营活动产生的现金流量净额	74,199,488.43	92,412,303.62	-19.71%
投资活动现金流入小计	53,770.00	1,816,244.30	-97.04%
投资活动现金流出小计	3,715,771.41	505,155.00	635.57%
投资活动产生的现金流量净额	-3,662,001.41	1,311,089.30	-379.31%
筹资活动现金流入小计	450,000,000.00	150,000,000.00	200%
筹资活动现金流出小计	588,287,193.09	190,773,594.87	208.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-138,287,193.09	-40,773,594.87	-239.16%
现金及现金等价物净增加额	-67,753,432.87	52,948,821.34	-227.96%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

投资活动现金流入：上年度处置长期股权投资收到现金，本年度未发生所致。

投资活动现金流出：新增办公设备。

筹资活动现金流入：新增贷款增加。

筹资活动产生的现金流量净额：偿还贷款增加所致。

现金及现金等价物净增加额：归还贷款导致现金减少。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	546,658,481.02	323,416,077.62	40.84%	34.93%	50.02%	-5.96%
物业管理	2,385,970.00	2,475,549.23	-3.75%	38.06%	23.82%	11.92%
分产品						
无此分类						
分地区						
深圳市	6,308,421.00	4,177,760.84	33.77%	-94.24%	-77.35%	-49.39%
新乡市	122,354,992.80	64,791,829.00	47.05%	21.41%	17.83%	1.61%
长沙市	420,237,303.26	256,803,419.50	38.89%	113.85%	78.26%	12.2%

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	213,764,210.43	11.29%	281,517,643.30	13.93%	-2.64%	
应收账款	5,146,663.92	0.27%	4,415,283.87	0.22%	0.05%	
存货	1,443,130,464.47	76.25%	1,521,081,036.12	75.28%	0.97%	
投资性房地产	83,311,659.71	4.4%	94,400,954.15	4.67%	-0.27%	
长期股权投资	0.00		0.00		0%	
固定资产	28,114,465.54	1.49%	26,806,675.53	1.33%	0.16%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
长期借款	580,000,000.00	30.64%	150,000,000.00	7.42%	23.22%	

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提的减 值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值 计量且其变动 计入当期损益 的金融资产 (不含衍生金 融资产)	1,512,622.24	168,055.68					1,680,677.92
金融资产小计	1,512,622.24	168,055.68					1,680,677.92
上述合计	1,512,622.24	168,055.68					1,680,677.92
金融负债	0.00	0.00					0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

2013年，为落实公司的主要目标和重要任务，公司全体员工同心协力，奋力拼搏，攻坚克难，发扬“以我为主”、敢于担当的精神，做到接受任务不讲条件、执行任务不打折扣、完成任务力求圆满，全力以赴打好攻坚战役，在推进项目开发建设、业务经营、内部管理等方面做了大量的工作，呈现多处特色，构建公司核心竞争力。

（一）强化管理，落实责任，项目开发全面提速

2013年，公司新开工的项目有3个，包括：深业世纪工业中心、长沙堤亚纳湾三期一、新乡世纪新城。特别是深业世纪工业中心项目的开工，结束了多年来公司在深圳本地无项目的历史。

（二）创新手段，精心筹备，楼盘销售业绩不俗

2013年，公司按照不同项目，不同产品，采用不同营销方法。主要有：一是围绕产品“快销”打造项目品牌和挖掘客户潜力，促进长沙别墅项目销售；二是“围绕市场需求深挖产品核心价值点，创新营销手段和工作方法，积极拓展推广渠道”的营销策略，做好新乡世纪村销售；三是精心组织，认真筹备，全力以赴做好世纪新城一期开盘工作。经过努力，三个项目均超额完成了年度销售任务。

（三）规范运作，加强管理，成本管控体系领先

2013年,公司从信息系统建设、成本管理制度、成本管理方法三方面入手,全面系统地加强成本管控方面的建设。第一信息系统建设方面,实施了成本管理系统升级、采购与招投标管理系统建设和OA系统升级,并将三个信息系统有机的结合,实现同平台,数据共享;第二成本管理制度建设方面,将项目招标管理、目标成本管理和设计图等内容进一步优化,针对项目招标管理,公司对2012年下半年新修订并推行的《开发项目采购、招标管理办法》进行了再修订,进一步规范了招标管理工作。针对目标成本管理,公司继续加强对现有开发项目目标成本的管理工作,指导各所属企业及时编制上报方案版、执行版的目标成本。针对设计图优化,公司通过各种价格的分析比较,寻求性价比高的设计方案;第三成本管理方法创新方面,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”,进行成本管理创新。

(四) 规范管理,完善制度,对标管理工作取得实效

2013年,公司制订了《2013年度对标管理工作计划》,根据对标计划,在“人力资源管理”、“项目单位建造成本”及“项目开发周期”三项方面开展了对标数据的搜集整理工作。通过对标工作的开展,发现公司在薪酬管理、开发计划管理方面尚存差距,提升和改善的空间很大。后续将继续加强薪酬管理、开发计划管理和成本管控,努力提升管理水平和工作效率,以进一步提高公司的经营业绩。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面值(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		1,190,447.64	111,399.23	交易性金融资产	
基金	360001	量化核心基金	200,000.00	200,000		200,000		490,230.28	56,656.45	交易性金融资产	
合计			489,626.00	489,626	--	489,626	--	1,680,677.92	168,055.68	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、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
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）	8,000	1,038,440,775.84	103,799,830.67	420,237,303.26	93,918,758.73	69,884,585.09
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）	8,000	569,059,818.07	172,442,778.25	122,498,726.76	29,783,971.11	22,041,976.80
深圳市深业置地物业投资有限公司	子公司	投资、咨询	房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	2,000	20,351,639.76	20,027,921.13	3,189,615.04	422,936.63	400,291.41
洛阳深业博浩地产有限公司	子公司	洛阳市	房地产开发、销售	1,000	9,208,763.93	9,208,763.93		-397,985.10	-397,985.10

主要子公司、参股公司情况说明

长沙深业置业有限公司由于沙河城项目二期结转收入导致业绩大幅增加。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

七、2014 年 1-3 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

八、公司控制的特殊目的主体情况

无

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2014年是党的十八届三中全会后，中国全面深化改革的第一年，也将是建立房地产市场“长效机制”，逐步淡化行政手段，回归市场化的一年。中国房地产将告别快速开发，高速增长的“黄金时代”，面临变革、转型。期间，总体调控基调趋向于“长效机制”与“行政干预”并存，限购、限贷、限价等政策短期很难退出。另一方面，经过2013年楼市热销，刚性需求的快速释放，留下的高房价、高地价和高库存，给房地产企业带来高成本和高风险压力。因此，房地产企业间必将迎来更加激烈的市场争夺和残酷的竞争。“狭路相逢勇者胜”。在这场无硝烟的战争中，要求房地产企业必须提前准备，知己知彼，不断创新，敢于尝试，才能打赢这场“战役”，才不会被淘汰。

值得欣慰的是,根据国家“十二五”规划提出的“中国需要优化城市化布局和形态,加强城镇化管理,不断提升城镇化质量和水平。在东部地区逐步打造更具国际竞争力的城市群,在中西部有条件的地区培育壮大若干城市群。”，至2015年将城镇化率提高到51.5%的水平,今年是最关键一年,将有大量农民转化为城镇人口会释放更大的市场需求。房地产企业需审时度势,立足中部省会和中心城市,将带来难得的发展机会。与此同时,城市更新是一线城市本土中小房地产企业以期通过开发多元化的物业类型来规避经营风险和产业转型的关键着力点,也是回归一线城市房地产开发的最好途径,是企业高速发展的新引擎。可以预见,房地产业作为国家基础性和先导性产业,是国民经济发展的基础和推动力又具有较强的产业关联性,住宅的发展能够促进相关产业的兴起,房地产业的特性决定了目前的行政调控措施只是一段时期国家控制房价涨幅的手段,而不是打压房价的工具,目的是促进房地产市场平稳健康发展。

(二) 2014年公司经营计划和发展战略

2014年,公司将着力抓好项目建设和楼盘销售工作;全力推进项目运营工作和新项目拓展工作;加大制度改革和机制创新工作力度,不断加强员工队伍尤其是中层骨干队伍建设为总体要求,全面完成公司年度的经营任务。2014年,公司计划新增长沙项目、新乡项目和深业世纪工业中心项目开工面积。

为此,公司将遵循“明晰战略,稳住阵脚,敢闯敢试,创先争优”16字方针开展各项工作。

一是,明晰战略。公司战略是“顺应我国进一步加快城镇化发展步伐的政策要求和经济社会的发展趋向,集中力量,敢闯敢试,一手做实深圳的城市更新项目,一手做强国内省会及中心城市的城镇化住宅项目,把沙河股份发展成为一家合格的城镇化住宅产品运营商”。目标是:要努力实现从一个住宅产品制造商向住宅产品运营商角色的转变。

二是,稳住阵脚。稳住长沙、新乡及深圳的深业世纪工业中心三个项目,完成计划的工程进度和销售任务。

三是,敢闯敢试。要在运营模式、销售手段、管理体制上进行尝试,实现突破。

四是,创先争优。要勇于向市场的标杆企业学习,找出公司发展的新路子。

(三) 可能面对的风险及应对措施

经过多年发展,公司已经具有一定的品牌和知名度,积累了较丰富的开发经验,但因公司资产规模小,经营模式单一,再加上土地、资金、人才等资源方面存在隐忧,使得公司在错综复杂的2014年面临诸多挑战。因此,公司将认清形势,理清思路,明确重点,总结房地产开发经验并形成模式,把现有的房地产项目不仅当作利润的来源,同时当作提升经验,锻炼队伍的示范基地,并不断的寻求新项目将其复制。

1、土地储备方面。2014年,公司将继续在以长沙、郑州为中心的中南、中原区域寻找合适的目标地块。

2、资金管理方面。2014年公司将继续实施2013年“快周转”项目运营的成功经验,多项目提速开发,为保障现金流,确保资金链稳健安全,将采取以下措施:一是狠抓经营性现金流,力促在售项目销售,争取尽可能多的销售回笼款;二是继续巩固和保持原有的良好银企合作关系,加强融资节点管控,力求从传统的银行主渠道获取更高的融资放款;三是通过审慎投资、降低存货及资金占用、实行资金集中管理和调配等多项措施优化投资结构,提高资金使用效能,从而确保公司资金链安全。

3、项目营销方面。2014年,公司将采取“主动快速出击,狠抓去化率”营销策略,实现新乡世纪村和长沙沙河城一二期全部清盘,加快新乡世纪新城和长沙沙河城三期洋房去库存化。

4、制度建设方面。2014年,公司将以实现经营计划为目标,以公司发展战略方针为指导,强化开发计划与成本管控,锤炼“快周转”运营理念,坚持“开发周期标准化、去化周期标准化、产品标准化”的“三化”策略,进一步推进内控制度建设和管理体系建设,使其成为激发经营活力、实现经营目标的新引擎,推动公司持续健康发展。

十、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

本年度报告为标准审计报告

十一、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

无

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司实行持续、稳定的股利分配政策，现金分红政策的制定及执行符合公司章程的规定和股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事履职尽责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分的保护。本报告期内，公司董事会结合公司实际情况，制定并提交股东大会 2012 年度利润分配方案。经 2012 年度股东大会审议通过，于 2013 年 6 月 14 日实施。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

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

2013 年度利润分配预案：以 2013 年度末总股本(201,705,187 股)为基数，向全体股东每 10 股派 0.15 元(含税)现金红利。

2012 年度利润分配方案：以 2012 年度末总股本(201,705,187 股)为基数，向全体股东每 10 股派 0.25 元(含税)现金红利。

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

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	3,025,577.81	28,754,423.82	10.52%
2012 年	5,042,629.68	27,962,237.31	18.03%
2011 年	4,034,103.74	57,278,218.88	7.04%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.15
分配预案的股本基数 (股)	201,705,187
现金分红总额 (元) (含税)	3,025,577.81
可分配利润 (元)	182,409,853.23
现金分红占利润分配总额的比例 (%)	100%
现金分红政策:	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 2013 年度公司合并报表归属于上市公司净利润为 28,754,423.82 元, 母公司净利润为 8,980,455.62 元。母公司净利润提取 10%法定公积金 898,045.56 元后的余额, 加上年初未分配利润 185,938,308.40 元, 减去 2013 年已实施的 2012 年度分配股利 5,042,629.67 元及计提的任意盈余公积 6,568,235.56 元, 2013 年末母公司可供分配利润为 182,409,853.23 元。根据有关法规及《公司章程》的规定, 考虑到股东利益及公司长远发展需求, 公司拟以 2013 年 12 月 31 日总股本 201,705,187 股为基数, 以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金 0.15 元 (含税), 共拟派发现金红利 3,025,577.81 元, 剩余未分配利润留存以后年度分配。</p>	

十六、社会责任情况

2013年12月30日, 公司为积极履行上市公司的社会责任, 积极响应深圳市总工会的“爱心”号召, 向深圳市“解困济难”基金会捐款人民币5万元。该基金会1996年成立, 是深圳市总工会帮扶困难职工的一个重要平台。自成立以来, 每年向全市困难职工专项开展“送温暖”、“金秋助学”、“临时救助”三大帮扶工作。此次募捐是深圳市总工会、深圳市解困济难基金会面向全市各级工会组织发起募捐倡议, 以补充“解困济难”基金会的资金。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、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
2013年07月22日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	三亚成大投资有限公司持股情况
2013年08月02日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司深南大道土地储备问题，此问题在投资者互动平台已多次回复。
2013年08月23日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年半年报相关情况
2013年09月18日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司关联交易相关情况
2013年09月26日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司召开临时股东大会时间、地点、抵达方式等情况
2013年10月16日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年第三季度业绩相关情况
2013年11月18日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司项目销售情况
2013年12月26日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况

第五节 重要事项

一、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。

二、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。

三、破产重整相关事项

无

四、公司股权激励的实施情况及其影响

无

五、重大关联交易

1、 关联担保情况

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	华夏银行深圳高新支行	50,000,000.00	2013.01.31	2023.01.31	否
深业沙河（集团）有限公司	华夏银行深圳高新支行	150,000,000.00	2013.02.06	2023.02.06	否

2、 关联方资金拆借

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	2012.11.19	2015.11.18	--
深业沙河（集团）有限公司	250,000,000.00	2013.09.24	2016.09.23	--

3、其他重大关联交易

2013年9月16日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区—沙河商城城市更新单项目的《搬迁补偿安置协议》，该项目用地范围内所涉及的待拆迁物业总面积为41,345.67 m²，其中沙河菜市场综合楼一至六层为本公司名下物业，面积14,049.44m²。深业沙河（集团）有限公司提供了“房屋补偿”、“货币补偿”、“房屋补偿与货币补偿相结合”的补偿方式，本公司选择了“房屋补偿”的补偿方式。根据双方签订的《搬迁补偿安置协议》的房屋补偿标准，项目建成后本公司可获得房屋补偿面积约为15,821.06 m²。

根据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司2013年9月6日深国众联评字（2013）第3-036号《深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河市场综合楼一至六层物业资产评估报告》，沙河菜市场综合楼一至六层物业评估值为人民币312,168,750元。

该搬迁补偿安置协议于2013年10月16日经本公司2013年度第三次临时股东大会通过。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关联交易公告	2013年02月06日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
拆迁补偿关联交易公告	2013年09月18日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2013-2014年度借款关联交易公告	2013年03月29日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

六、重大合同及其履行情况

无

七、承诺事项履行情况

无

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

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

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

公司2012年度股东大会审议通过了《聘请公司2013年度财务审计机构》和《聘请公司2013年度内控审计机构》的议案。聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务审计机构和公司2013年度内控审计机构。后因中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）与国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）实施合并，合并后事务所名称为“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”。原中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）的所有业务均转移到瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）继续承办。经公司第七届董事会二十四次会议通过，聘请的公司2013年度财务审计机构和公司2013年度内控审计机构由中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）改聘为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），聘期为一年。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

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

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

不适用

十、处罚及整改情况

无

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十一、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

无

十二、其他重大事项的说明

无

十三、公司子公司重要事项

无

第六节 股份变动及股东情况

一、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	30,861		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	29,402				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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	质押或冻结情况		
						持有无限售条件的股份数量	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	未变		64,591,422		
三亚成大投资有限公司	境内非国有法人	6.26%	12,625,887	+9058183		12,625,887		
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	未变		3,854,399		
陈贺香	境内自然人	1.17%	2,354,501	新进		2,354,501		
深圳市蓝波湾投资有限公司	境内非国有法人	1.14%	2,300,000	未变		2,300,000	冻结	2,300,000
赵华	境内自然人	0.56%	1,130,097	-989903		1,130,097		
肖宏青	境内自然人	0.4%	805,250	未变		805,250		
全国社保基金六零二组合	其他	0.35%	700,000	新进		700,000		
杨小武	境内自然人	0.32%	636,100	新进		636,100		
陈玉全	境内自然人	0.28%	560,504	新进		560,504		
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
三亚成大投资有限公司	12,625,887	人民币普通股	12,625,887
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
陈贺香	2,354,501	人民币普通股	2,354,501
深圳市蓝波湾投资有限公司	2,300,000	人民币普通股	2,300,000
赵华	1,130,097	人民币普通股	1,130,097
肖宏青	805,250	人民币普通股	805,250
全国社保基金六零二组合	700,000	人民币普通股	700,000
杨小武	636,100	人民币普通股	636,100
陈玉全	560,504	人民币普通股	560,504
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前十大股东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，三亚成大投资有限公司通过普通账户持有公司 80 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 12,625,807 股，合计持有公司 12,625,887 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深业沙河（集团）有限公司	陈勇	1988 年 12 月 19 日	19219818-8	35,000 万元	兴办实业；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业；物业及租赁管理；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发；项目投资；新型材料的研发。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适用				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市国资委					
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适用				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末持 股数 (股)
陈勇	董事长	现任	男	44	2013年08月02日	2014年03月10日	0	0	0	0
温毅	董事、总经理	现任	男	52	2013年08月30日	2014年03月10日	0	0	0	0
张选昭	董事	现任	男	48	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
董方	董事	现任	男	41	2012年09月14日	2014年03月10日	0	0	0	0
黄一格	董事	现任	男	46	2012年09月14日	2014年03月10日	0	0	0	0
刘泰康	董事	现任	男	60	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
庞大同	独立董事	现任	男	69	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
张方亮	独立董事	现任	男	53	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
范值清	独立董事	现任	男	65	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
杨建达	监事会主席	现任	男	57	2013年08月30日	2014年03月10日	0	0	0	0
张仲文	监事	现任	男	44	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
许志忠	监事	现任	男	58	2012年04月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
熊跃华	副总经理	现任	男	52	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
魏孔尧	副总经理 财务总监	现任	男	56	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
赵忠	副总经理	现任	男	42	2013年08月30日	2014年03月10日	0	0	0	0
徐美平	副总经理	现任	男	51	2013年08月30日	2014年03月10日	0	0	0	0
汪运涛	监事会主席	离任	男	53	2011年03月10日	2013年07月16日	0	0	0	0
王凡	董事会秘书	现任	男	42	2011年03月10日	2014年03月10日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

1、董事会成员

陈勇，男，汉族，1970年1月出生，中共党员，1991年7月本科毕业于安徽大学，1994年7月硕士毕业于中国人民大学。历任深圳市物业发展（集团）股份有限公司秘书科科长、下属国贸发展公司总经理、吉发仓储公司总经理和本部资产部经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司资产部经理、总经理助理兼沙河医院支部书记；沙河实业股份有限公司副总经理、总经理。现任本公司第七届董事会董事长。

温毅，男，汉族，1962年7月出生，中共党员，研究生学历。历任武汉工学院（现为武汉理工大学）院团委副书记、系党总支副书记；深圳市沙河工贸发展公司副总经理；深圳市沙河联发科技实业有限公司总经理；深圳市沙河实业（集团）有

限公司人事部经理、综合办公室主任、总经理助理、资产保全部经理、经营管理部经理；新乡市深业地产有限公司董事长；沙河实业股份有限公司副总经理。现任本公司总经理、董事会董事。

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

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

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

刘泰康，男，1954年3月出生，毕业于西安电子科技大学，工学硕士，中共党员，研究员，原任中国电子科技集团公司第三十三研究所所长，2012年1月至今任中国电子科技集团公司第三十三研究所咨审委常务主任委员，本公司第三、四、五、六、七届董事会董事。

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

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

张方亮，男，汉族，1961年1月出生，中共党员，西南政法大学经济法硕士研究生学历，律师，仲裁员。曾任深圳市人民检察院检察官；深圳发展银行监察室主任。1994年起从事律师职业，在公司法律顾问、房地产、金融、证券、刑事辩护等法律业务领域有丰富经验。现任广东圣方律师事务所主任、首席合伙人。兼任广东省律师协会文体委员会副主任、广东省律师协会证券委员会委员、深圳仲裁委员会仲裁员、深圳市投资控股有限公司外部董事。现任本公司董事会独立董事。

2、监事会成员

杨建达，男，汉族，1957年8月出生，本科学历，中共党员。历任广东省沙河华侨农场队长、工业科科长；深圳市沙河工贸发展公司总经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司党委委员、副总经理、党委副书记、纪委书记、工会主席；深业沙河（集团）有限公司董事长、法定代表人；沙河实业股份有限公司党委书记、董事长、法定代表人。现任本公司监事会主席。

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

许志忠，男，1956年8月生，大专学历，中共党员，助理会计师。历任00314部队干部、深圳市第五建筑公司四分公司财务股长、深圳市建筑装饰（集团）公司计财部部长、深圳市沙河（集团）有限公司总会计师和副总经理、沙河实业股份有限

公司副总经理、工会主席。现任本公司监事会监事。

3、高级管理人员

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

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

赵忠，男，汉族，1972年11月出生，中共党员，华中科技大学硕士研究生。曾在江苏海陆锅炉集团工作二年，深圳团市委工作二年，历任深圳市沙河实业（集团）有限公司人事部副经理、经理、综合办公室主任兼沙河实业股份有限公司工会主席及办公室主任；长沙深业置业有限公司常务副总经理、监事会主席；新乡市深业地产有限公司常务副总经理、总经理、董事长。现任本公司副总经理。

徐美平，男，汉族，1963年11月出生，在职硕士研究生。曾在中国建筑西南设计研究院从事电气设计工作十二年，历任中国建筑西南设计研究院深圳院设备室主任；沙河实业股份有限公司技术部副部长；长沙深业置业有限公司总工程师、副总经理、总经理、董事长。现任本公司副总经理。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈 勇	深业沙河（集团）有限公司	董事长、法人代表	2013年07月16日		否
温 毅	深业沙河（集团）有限公司	董 事	2013年07月16日		否
魏孔尧	深业沙河（集团）有限公司	董 事	2013年07月16日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈 勇	长沙深业置业有限公司	董 事	2008年03月17日		否
温 毅	新乡市深业地产有限公司	董 事	2009年04月16日		否
张选昭	新乡市深业地产有限公司	监 事	2009年04月16日		否
熊跃华	长沙深业置业有限公司	董 事	2010年01月26日		否
魏孔尧	新乡市深业地产有限公司	董 事	2011年02月17日		否
魏孔尧	深圳市深业置地物业投资有限公司	董事长	2013年08月13日		否
赵 忠	新乡市深业地产有限公司	董事长	2013年08月13日		否
徐美平	长沙深业置业有限公司	董事长	2009年12月24日		否

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
陈 勇	董事长	男	44	现任	77.5	0	77.5
温 毅	董事、总经理	男	52	现任	68.93	0	68.93
张选昭	董 事	男	48	现任	63.04	0	63.04
董 方	董 事	男	41	现任	0	0	0
黄一格	董 事	男	46	现任	0	0	0
刘泰康	董 事	男	60	现任	0	0	0
庞大同	独立董事	男	69	现任	10	0	10
张方亮	独立董事	男	53	现任	10	0	10
范值清	独立董事	男	65	现任	10	0	10
杨建达	监事会主席	男	57	现任	76.35	0	76.35
张仲文	监 事	男	44	现任	0	0	0
许志忠	监 事	男	58	现任	63.04	0	63.04
熊跃华	副总经理	男	52	现任	63.04	0	63.04
魏孔尧	副总经理、财务总监	男	56	现任	63.04	0	63.04
赵 忠	副总经理	男	42	现任	58.04	0	58.04
徐美平	副总经理	男	51	现任	56.92	0	56.92
王 凡	董事会秘书	男	42	现任	50.88	0	50.88
汪运涛	监事会主席	男	53	离任	42.09	0	42.09
合计	--	--	--	--	712.87	0	712.87

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈 勇	董事长	被选举	2013 年 08 月 02 日	陈勇先生因公司原董事长杨建达先生工作变动辞去公司董事长职务，被公司董事选举为第七届董事会董事长。
温 毅	董事、总经理	聘任	2013 年 08 月 30 日	温毅先生经股东单位推荐、公司董事会提名委员会提名和股东大会股东表决同意，聘任公司董事，并经董事长陈勇先生提名聘任公司总经理。
杨建达	监事会主席	被选举	2013 年 08 月 30 日	杨建达先生因公司原监事会主席汪运涛先生工作变动辞去公司监事会主席职务，被公司监事选举为第七届监事会主席。
赵 忠	副总经理	聘任	2013 年 08 月 30 日	因工作需要，赵忠先生经公司总经理温毅先生提名，聘任为公司副总理。
徐美平	副总经理	聘任	2013 年 08 月 30 日	因工作需要，徐美平先生经公司总经理温毅先生提名，聘任为公司副总理。
汪运涛	监事会主席	离任	2013 年 07 月 16 日	汪运涛先生因工作变动辞去公司监事会主席职务。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

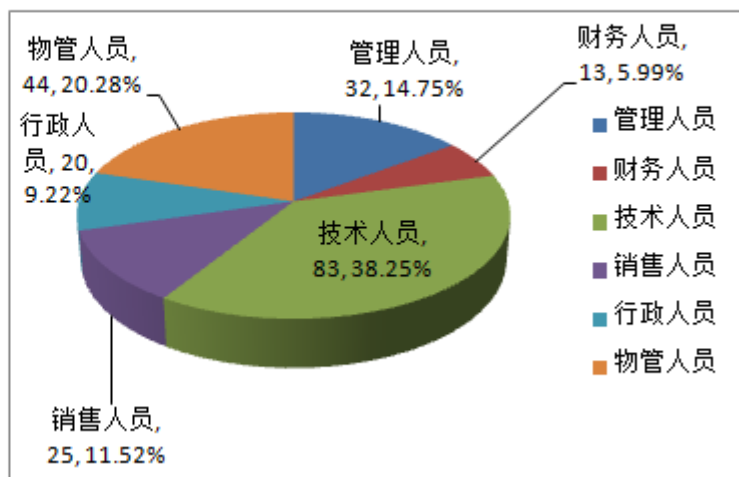
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动，未对公司经营产生影响。

六、公司员工情况

截止2013年12月31日，公司在职员工217人，员工薪酬按照《薪酬管理方案》和《绩效管理制度》进行考核、发放。员工培训主要是各单位根据需要进行培训。公司执行深圳市社会保险制度，无需承担离退休职工的费用。员工结构如下：

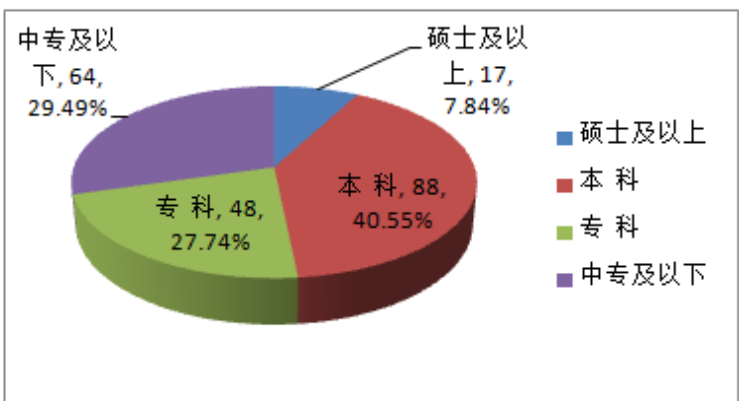
1、按专业构成分类

专业	人数	比例
管理人员	32	14.75%
财务人员	13	5.99%
技术人员	83	38.25%
销售人员	25	11.52%
行政人员	20	9.22%
物管人员	44	20.27%
合计	217	100.00%



2、按教育程度分类

专业	人数	比例
硕士及以上	17	7.84%
本科	88	40.55%
专科	48	22.12%
中专及以下	64	29.49%
合计	217	100.00%



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。公司决策机构、监督机构与执行层之间权责分明、各司其职、有效制衡，基本实现了科学决策、协调运作。公司内部治理结构完整、健全、清晰，公司股东大会、董事会、监事会均严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事均认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司信息披露真实、准确、完整、及时，确保全体股东平等获取信息。

报告期内，公司制度修订完善情况：

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引，结合本公司内部控制制度和评价办法，通过内部控制日常监督和专项监督，采取定量和定性方法对公司《内部控制管理手册》涉及的各项经营活动、投资活动和日常管理审批各环节等进行了系统检查和梳理，未发现存在重大缺陷或风险。

2013年8月19日召开2013年第二次临时股东大会审议通过了《修改公司章程》，因公司办公场所的变更，对《公司章程》的“公司住所”条款，进行了修改。

2013年，公司按照《企业内部控制基本规范》的要求，结合公司发展需要，在2012年已修订的九大类，包括公司治理、战略规划、投资管理、业务运营管理、财务管理、人事管理、行政管理、上市事务管理、党群工作，共66个制度的《沙河股份公司规章制度汇编一》基础上，新建和修订了《绩效管理制度》（试行）、《开发项目采购、招标管理办法》、《会议管理办法》、《信息化管理制度》、《无纸化办公管理规定（暂行）》等五部制度。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、建立股票异常和投资者季度报告机制。为加强投资者的信息沟通，公司认真落实股票异常情况报告和按季度对股票运行情况进行分析，主要对股权结构、股价走势、交投情况和重大事项等信息及时掌握，保护投资者的权益。

2、切实落实“12386”热线投资者诉求处理。根据证监会关于切实落实“12386”热线投资者诉求处理工作的通知（深证局办字[2013]10号）相关要求，公司积极建立健全投资者投诉处理机制，做好热线投诉处理工作，并设立热线投诉责任专员，负责接收、转办、督办、统筹协调针对机构的投诉事项。报告期内，做到零投诉。

3、积极回应投资者提出的咨询和建议。自深圳证券交易所建立上市公司投资者关系互动平台（“互动易”）后，公司不仅通过“互动易”平台在线回答投资者的问题，并作为公司交互式信息发布和进行投资者关系管理的综合性网络平台。

4、认真做好内幕信息管理及内幕交易防控。公司严格按照《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》相关规定，杜绝内幕信息知情人买卖公司股票，并加强对外部单位报送信息的管理、披露。同时，对公司外网平台、投资者交流互动、投资者日常接待等交互式信息实行规范用语、统一口径。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012年年度股东大会	2013年04月23日	1、关于公司《2012年年度报告正文》及《2012年年度报告摘要》的议案；2、关于公司2012年度利润分配及分红派息的议案；3、关于公司《独立董事述职报告》的议案；4、关于《聘请公司2013年度财务审计机构》的议案；5、关于《聘请公司2013年度内控审计机构》的议案；6、关于公司2013-2014年度拟向深业沙河集团公司申请借款额度的议案；7、关于公司2013-2014年度拟向控股子公司提供担保额度议案；8、关于公司2013-2014年度拟为控股子公司提供融资资助的议案。	审议并通过了公司《2012年年度报告正文》及《2012年年度报告摘要》的议案；审议并通过了公司2012年度利润分配及分红派息的议案；审议并通过了公司《独立董事述职报告》的议案；审议并通过了《聘请公司2013年度财务审计机构》的议案；审议并通过了《聘请公司2013年度财务审计机构》的议案；审议并通过了《聘请公司2013年度财务审计机构》的议案；审议并通过了公司2013-2014年度拟向深业沙河集团公司申请借款额度的议案；审议并通过了公司2013-2014年度拟向控股子公司提供担保额度议案；审议并通过了公司2013-2014年度拟为控股子公司提供融资资助的议案。	2013年04月24日	http://www.cninfo.com.cn

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013年第一次临时股东大会	2013年01月29日	1、关于《聘请公司2012年度财务审计机构》的议案；2、关于《聘请公司2012年度内控审计机构》的议案；3、关于《深业沙河（集团）有限公司委托本公司开发建设深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目》的议案。	审议并通过了关于《聘请公司2012年度财务审计机构》的议案；审议并通过了关于《聘请公司2012年度内控审计机构》的议案；审议并通过了关于《深业沙河（集团）有限公司委托本公司开发建设深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目》的议案。	2013年01月30日	http://www.cninfo.com.cn
2013年第二次临时股东大会	2013年08月19日	1、关于《修改公司章程》的议案；关于《推荐温毅先生为公司第七届董事会董事候选人》的议案；2、关于《提名杨建达先生为公司第七届监事会监事候选人》的议案。	审议并通过了关于《修改公司章程》的议案；审议并通过了关于《推荐温毅先生为公司第七届董事会董事候选人》的议案；审议并通过了关于《提名杨建达先生为公司第七届监事会监事候选人》的议案。	2013年08月20日	http://www.cninfo.com.cn
2013年第三次临时股东大会	2013年10月16日	关于《沙河商城拆迁补偿关联交易》的议案。	审议并通过了关于《沙河商城拆迁补偿关联交易》的议案。	2013年10月17日	http://www.cninfo.com.cn
2013年第四次临时股东大会	2013年11月14日	1、关于《聘请公司2013年度财务审计机构》的议案；2、关于《聘请公司2013年度内控审计机构》的议案。	审议并通过了关于《聘请公司2013年度财务审计机构》的议案；审议并通过了关于《聘请公司2013年度内控审计机构》的议案。	2013年11月15日	http://www.cninfo.com.cn

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
庞大同	9	1	7	1	0	否
张方亮	9	2	7	0	0	否
范值清	9	2	7	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事对公司2013-2014年度拟向深业沙河集团申请借款额度，公司2013-2014年度拟向控股子公司提供担保额度，公司2013-2014年度拟为控股子公司提供融资资助等12项议案发表独立意见，切实履行了独立董事的监督职能，所发表的独立意见均得到采纳。

独立董事在报告期内发表的独立意见：

2013年3月15日	对公司2013-2014年度拟向深业沙河集团申请借款额度的独立意见；对公司2013-2014年度拟向控股子公司提供担保额度的独立意见；公司2013-2014年度拟为控股子公司提供融资资助的独立意见。
2013年3月27日	对公司内部控制自我评价报告的独立意见；对公司2012年度关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明和独立意见；对关于对公司前期会计差错进行更正的独立意见。
2013年8月2日	对更换公司第七届董事会董事的独立意见；对第七届董事会提名委员会关于推荐公司第七届董事会董事的独立意见。
2013年8月21日	公司2013年半年度关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明和独立意见。
2013年8月30日	关于聘任高级管理人员的独立董事意见。
2013年9月9日	对沙河商城拆迁补偿关联交易的事前认可情况及发表的独立意见。
2013年10月28日	对聘请公司2013年度财务审计机构及内控审计机构的独立意见。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、战略委员会履职情况

2013年12月20日，公司召开了第七届董事会战略委员会第一次会议，参会委员听取了公司相关人员对《沙河股份2014-2016年发展战略规划书（讨论稿）》的汇报，并进行了讨论。

2、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会共召开3次会议，具体情况如下：

(1) 2013年3月15日，公司召开了第七届董事会审计委员会2013年第一次会议，审议并通过了《2012年年度审计报告》、《2012年年度报告正文》及《2012年年度报告摘要》、《2012年度利润分配及分红派息》、《聘请公司2013年度财务审计机构》、因工作需要，聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务审计机构，聘期一年，报酬人民币38万元、《聘请公司2013年度内控审计机构》、聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度内控审计机构，聘期一年，报酬人民币16万元、前期会计差错进行更正、内审部门《关于前期会计差错更正的意见》等七项议案，并同意就相关提案提请公司董事会审议。

(2) 2013年9月9日，公司召开了第七届董事会审计委员会2013年第二次会议，审议并通过了公司《沙河商城拆迁补偿关联交易》的议案，并同意提交董事会审议。

(3) 2013年10月14日，公司召开了第七届董事会审计委员会2013年第三次会议，审议了《聘请公司2013年度财务审计机构》、《聘请公司2013年度内控审计机构》的议案，并同意提交董事会审议。

3、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会共召开2次会议，具体情况如下：

(1) 2013年7月19日，公司召开了第七届董事会提名委员会2013年第一次会议，审议并通过了关于《推荐温毅先生为公司第七届董事会董事候选人》的议案，并同意提交董事会审议。

(2) 2013年8月19日，公司召开了第七届董事会提名委员会2013年第二次会议，审议并通过了《提名温毅先生为公司总经理》、《提名赵忠先生为公司副总经理》、《提名徐美平先生为公司副总经理》等三项议案，并同意提交董事会审议。

4、薪酬与考核委员会履职情况

2013年12月20日，公司召开了第七届董事会薪酬与考核委员会第一次会议，参会委员听取了公司相关人员对《沙河股份薪酬管理制度》与《沙河股份绩效管理制度》的汇报，并进行了讨论。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、监事会履职情况

2013年，监事会遵守诚信原则，依法认真履行了监督及其他各项职能，以确保公司健康、稳定、持续发展，保护全体股东的合法权益。

（一）监事会会议召开情况

报告期内，监事会认真开展各项工作，共召开了六次会议，出席会议的监事人数均符合法定人数要求。监事会会议的具体召开情况如下：

1、2013年3月27日，以现场会议方式召开第七届监事会第九次会议，审议并通过了公司《2012年年度报告正文》及《2012年年度报告摘要》、《2012年度利润分配及分红派息的预案》、《内部控制自我评价报告》、《聘请公司2013年度财务审计机构》、聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务审计机构，聘期一年，报酬为人民币38万元、《聘请公司2013年度内控审计机构》、聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度内控审计机构，聘期一年，

报酬为人民币16万元、公司前期会计差错进行更正等六项议案。

2、2013年4月18日，以通讯表决方式召开第七届监事会第十次会议，审议并通过了公司《2013年第一季度报告全文及正文》的议案。

3、2013年8月2日，以通讯表决方式召开第七届监事会第十一次会议，审议并通过了公司《修改公司章程》、《提名杨建达先生为公司第七届监事会监事候选人》的议案。

4、2013年8月21日，以通讯表决方式召开第七届监事会第十二次会议，审议并通过了公司《2013半年度报告全文》及《2013半年度报告摘要》的议案。

5、2013年8月30日，以通讯表决方式召开第七届监事会第十三次会议，审议并通过了《选举杨建达先生为公司第七届监事会主席》的议案。

6、2013年10月28日，以通讯表决方式召开第七届监事会第十四次会议，审议并通过了公司《2013年第三季度报告全文及正文》的议案。

（二）监事会履行职责情况

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

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

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

七、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

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

（二）资产方面：公司与控股股东产权明晰，公司资产完全独立于控股股东。

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

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

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

八、同业竞争情况

不适用。

九、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、津贴福利等。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

根据《公司章程》、《会计法》、《会计准则》、财政部等五部委印发的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》以及其他法律法规的要求，公司内部控制系统经过三年的建设，现已基本完成。公司制订了《内部控制管理手册》、发布了《沙河股份规章制度汇编一》、建设了沙河股份内部控制管理信息系统。建设过程主要经历三个阶段，包括建设阶段、测试阶段和完善阶段。

1、建设阶段

1) 2011 年，公司被深圳证监局选取作为深圳辖区 83 家上市公司内部控制规范试点企业之一，参加了动员大会和业务培训；

2) 制定《公司内部控制规范实施工作方案》，并经 2011 年 4 月 21 日第七届董事会会议通过，明确组织机构、人员安排，内控建设各阶段工作内容、责任人及时间安排等；

3) 2011 年 6 月，经过多家比较，选择和聘请北京慧点科技有限公司为公司内控建设的咨询机构；

4) 2011 年 8 月至 2012 年 1 月，内部控制体系建设全面启动，在咨询机构的指导下，公司各部门按照《公司内部控制规范实施工作方案》要求，对部门制度进行梳理，根据《企业内部控制基本规范》和 18 个《企业内部控制配套指引》的规定，完成七个部分，426 页的《内部控制管理手册》，并于 2 月 1 日发布试运行；

5) 2012 年 2 月，经建设和调试公司内部控制管理信息系统上线；

6) 2012 年 2 月，成立风险管理部，并设置内部控制管理岗专岗专人负责公司内部控制建设。

2、测试阶段

1) 2012 年 2 月，公司印发《沙河股份内部控制管理工作日程》的通知，公司全体总动员，对工作内容，部门职责、完成时限、工作程序和工作阶段性成果进行具体的安排；

2) 2012 年 2 月 15 至 29 日，全体员工进行内部控制管理相关培训并确定各部门内部控制责任人、联络员。通过培训了解《内部控制管理手册》内容；熟练掌握《内部控制管理手册》的本部门流程、关键风险点、风险控制方法、岗位职责等相关内容；树立风险防范意识；

3) 2012 年 3 月 2 日至 3 月 31 日，内部控制管理试行。各部门按照手册要求执行，分析运行中不足之处，特别是涉及的高风险领域与重要业务控制，分析到三级流程；对风控的关键点作补充；阶段内部控制缺陷报告，报领导小组审批；

4) 2012 年 4 月 2 日至 4 月 20 日，内部控制管理整改。通过制度建设，将风险控制在可承受范围之内；流程清晰，责任到人；岗位责任制，措施有效，发生事故后根据制度、流程追究当事人责任；

5) 2012 年 5 月 5 日之后，内部控制管理试用。最终形成有效识别风险、控制风险的内控管理机制；风险测试与动态监控能根据公司实际情况，不断更新；

6) 2012 年 6 月份 30 日，《内部控制管理手册》正式稿下发执行。

3、完善阶段

1) 2012 年至今，根据编制《内部控制管理手册》的要求，组织咨询机构和公司各部门相关业务人员对内部环境的组织架构、发展战略、社会责任、企业文化、信息与沟通的内部信息传递、信息系统进行了测试，并逐一做好测试工作底稿。本次测试抽取样本 484 个，经测试无缺陷。

2) 2013 年，公司继续由内控自评小组对公司内部控制执行情况进行自我检查与完善。检查范围包括组织架构、发展战略、企业文化、人力资源、社会责任、资金活动、采购与付款、工程项目、销售业务、担保业务、全面预算、财务报告、合同管理、信息系统等全部业务。

3) 2013 年，公司与外部咨询公司签订项目后续合同，对公司内控信息系统软件提供维护服务，提供必要系统软件升级、远程测试、配套资料文档的更新。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司内部控制的目的是：合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司发展战略目标的实现。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

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

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 31 日
内部控制评价报告全文披露索引	本公司《2013 年度内部控制自我评价报告》刊登在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 上。

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，沙河股份公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 27 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2014]48330001 号
注册会计师姓名	袁龙平、周学春

审计报告正文

沙河实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的沙河实业股份有限公司（以下简称“沙河股份公司”）的财务报表，包括2013年12月31日合并及公司的资产负债表，2013年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沙河股份公司2013年12月31日合并及公司的财务状况以及2013年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 北京

中国注册会计师：袁龙平
中国注册会计师：周学春

二〇一四年三月二十七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	213,764,210.43	281,517,643.30
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,680,677.92	1,512,622.24
应收票据		
应收账款	5,146,663.92	4,415,283.87
预付款项	6,991,966.18	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	10,682,605.49	10,210,814.55
买入返售金融资产		
存货	1,443,130,464.47	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	1,681,396,588.41	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	83,311,659.71	94,400,954.15
固定资产	28,114,465.54	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	187,299.98	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13,581,521.64	10,177,910.30
递延所得税资产	86,124,307.00	62,153,278.01
其他非流动资产		
非流动资产合计	211,319,253.87	193,538,817.99
资产总计	1,892,715,842.28	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	125,542,164.88	233,122,789.03
预收款项	90,527,977.72	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	15,099,996.09	17,607,498.00
应交税费	77,200,113.87	58,234,220.27
应付利息		1,130,062.50
应付股利		
其他应付款	330,508,078.74	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	10,000,000.00	550,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	648,878,331.30	1,236,872,321.93
非流动负债：		
长期借款	580,000,000.00	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	297,762.98	255,749.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	580,297,762.98	150,255,749.05
负债合计	1,229,176,094.28	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	177,923,166.68	170,456,885.56
一般风险准备		
未分配利润	218,589,137.99	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	608,123,408.95	584,411,614.80
少数股东权益	55,416,339.05	48,962,940.05
所有者权益（或股东权益）合计	663,539,748.00	633,374,554.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,892,715,842.28	2,020,502,625.83

法定代表人：陈勇

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄訥新

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	84,660,690.97	102,342,975.52
交易性金融资产	1,680,677.92	1,512,622.24
应收票据		
应收账款	5,146,663.92	4,415,283.87
预付款项	48,500.00	48,500.00
应收利息		
应收股利	60,000,000.00	
其他应收款	641,329,776.15	768,866,550.75
存货	53,311,298.90	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	846,177,607.86	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	80,817,934.47	91,807,921.23
固定资产	26,217,596.60	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	187,299.98	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,555,969.64	8,996,009.30
递延所得税资产	64,215,703.45	48,584,230.07
其他非流动资产		
非流动资产合计	435,794,504.14	426,501,718.46
资产总计	1,281,972,112.00	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	18,363,877.71	30,382,506.33
预收款项	2,494,719.31	3,425,996.46
应付职工薪酬	13,426,716.42	16,363,073.51
应交税费	10,231,524.21	15,822,466.12
应付利息		
应付股利		
其他应付款	225,218,449.60	220,831,031.20
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	500,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	279,735,287.25	786,825,073.62
非流动负债：		
长期借款	430,000,000.00	
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	297,762.98	255,749.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	430,297,762.98	255,749.05
负债合计	710,033,050.23	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	177,923,166.68	170,456,885.56
一般风险准备		
未分配利润	182,409,853.23	185,938,308.40
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	571,939,061.77	568,001,235.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,281,972,112.00	1,355,082,058.49

法定代表人：陈勇

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	563,950,315.71	421,309,533.93
其中：营业收入	563,950,315.71	421,309,533.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	516,469,554.63	381,395,174.54
其中：营业成本	337,711,070.24	229,714,587.12
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	69,254,530.67	38,340,701.85
销售费用	25,578,941.73	20,143,820.04
管理费用	68,711,950.12	67,373,928.76
财务费用	14,525,139.27	20,826,907.22
资产减值损失	687,922.60	4,995,229.55
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	168,055.68	65,313.90
投资收益（损失以“－”号填列）		1,700,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	47,648,816.76	41,679,673.29
加：营业外收入	2,219,070.52	794,999.99
减：营业外支出	352,101.04	64,477.63
其中：非流动资产处置损	252,101.04	42,376.10

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	49,515,786.24	42,410,195.65
减：所得税费用	14,307,963.42	9,235,135.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	35,207,822.82	33,175,060.06
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	28,754,423.82	27,962,237.31
少数股东损益	6,453,399.00	5,212,822.75
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1426	0.1386
（二）稀释每股收益	0.1426	0.1386
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	35,207,822.82	33,175,060.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,754,423.82	27,962,237.31
归属于少数股东的综合收益总额	6,453,399.00	5,212,822.75

法定代表人：陈勇

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

4、母公司利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	18,828,315.69	122,149,396.04
减：营业成本	13,521,655.00	28,539,431.41
营业税金及附加	10,281,497.17	13,403,290.34
销售费用	563,506.45	2,336,912.13
管理费用	54,966,857.44	50,723,025.64
财务费用	7,941,605.95	5,017,797.14
资产减值损失	198,113.97	4,213,048.15
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	168,055.68	65,313.90
投资收益（损失以“-”号填列）	60,000,000.00	1,700,000.00
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）	-8,476,864.61	19,681,205.13
加：营业外收入	2,164,070.52	113,240.24
减：营业外支出	296,209.74	37,555.70
其中：非流动资产处置损失	236,209.74	35,755.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,609,003.83	19,756,889.67
减：所得税费用	-15,589,459.45	3,336,300.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,980,455.62	16,420,588.92
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	8,980,455.62	16,420,588.92

法定代表人：陈勇

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	495,281,795.72	499,073,636.18
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	82,164,560.66	7,044,746.45
经营活动现金流入小计	577,446,356.38	506,118,382.63
购买商品、接受劳务支付的现金	311,305,266.57	275,874,207.83
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	49,573,504.69	49,245,183.46
支付的各项税费	63,343,037.85	48,302,480.71
支付其他与经营活动有关的现金	79,025,058.84	40,284,207.01
经营活动现金流出小计	503,246,867.95	413,706,079.01
经营活动产生的现金流量净额	74,199,488.43	92,412,303.62
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	53,770.00	116,244.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,700,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	53,770.00	1,816,244.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,715,771.41	505,155.00
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	3,715,771.41	505,155.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,662,001.41	1,311,089.30
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	450,000,000.00	150,000,000.00
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	450,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	560,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,287,193.09	40,773,594.87
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	588,287,193.09	190,773,594.87
筹资活动产生的现金流量净额	-138,287,193.09	-40,773,594.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,726.80	-976.71
五、现金及现金等价物净增加额	-67,753,432.87	52,948,821.34
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	213,764,210.43	281,517,643.30

法定代表人：陈勇

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄讷新

6、母公司现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,106,617.63	107,431,139.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	200,200,344.33	175,947,822.55
经营活动现金流入小计	217,306,961.96	283,378,962.18
购买商品、接受劳务支付的现金	9,931,186.81	33,886,813.09
支付给职工以及为职工支付的现金	38,787,313.32	38,843,131.04
支付的各项税费	11,243,589.75	17,679,539.09
支付其他与经营活动有关的现金	95,785,078.93	74,750,450.05
经营活动现金流出小计	155,747,168.81	165,159,933.27

经营活动产生的现金流量净额	61,559,793.15	118,219,028.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,700,000.00
取得投资收益所收到的现金		10,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,570.00	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	22,570.00	11,701,744.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,771,256.50	54,465.00
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	2,771,256.50	54,465.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,748,686.50	11,647,279.30
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	450,000,000.00	
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	450,000,000.00	
偿还债务支付的现金	510,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,489,664.40	21,567,614.84
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	526,489,664.40	171,567,614.84
筹资活动产生的现金流量净额	-76,489,664.40	-171,567,614.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,726.80	-976.71
五、现金及现金等价物净增加额	-17,682,284.55	-41,702,283.34
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	84,660,690.97	102,342,975.52

法定代表人：陈勇

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）					7,466,281.12		16,245,513.03		6,453,399.00	30,165,193.15
（一）净利润							28,754,423.82		6,453,399.00	35,207,822.82
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							28,754,423.82		6,453,399.00	35,207,822.82
（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					7,466,281.12		-12,508,910.79			-5,042,629.67
1. 提取盈余公积					7,466,281.12		-7,466,281.12			
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			177,923,166.68		218,589,137.99		55,416,339.05	663,539,748.00

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			148,852,817.61		200,019,559.34		43,750,117.30	604,233,598.53
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									
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	633,374,554.85

法定代表人：陈勇

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄訥新

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,900,854.86			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“—”					7,466,281.12		-3,528,455.17	3,937,825.95

号填列)								
(一) 净利润							8,980,455.62	8,980,455.62
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							8,980,455.62	8,980,455.62
(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					7,466,281.12		-12,508,910.79	-5,042,629.67
1. 提取盈余公积					7,466,281.12		-7,466,281.12	
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			177,923,166.68		182,409,853.23	571,939,061.77

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			148,852,817.61		195,155,891.17	555,614,750.64
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			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：陈勇

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构负责人：黄訥新

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：深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼

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：陈勇

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予以深府办复（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，本公司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2013年12月31日的财务状况及2013年度

的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本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股东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”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、10、（2）④）和“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”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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) 外币业务

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。

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。

（2）外币财务报表的折算

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，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作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

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。

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；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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的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

与该等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。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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。

(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。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(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。

(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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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

(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的依据	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

(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	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。

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

(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，在原先已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

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股东权益；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方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、投资性房地产

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

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

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

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，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，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，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允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（%）
房屋及建筑物			
其中：一般性房屋建筑物	25	10	3.6
临时性房屋建筑物	5	10	18
机器设备	10-15	10	9-6
运输设备	6	10	15
电子设备	5	10	18

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(4) 固定资产的减值测试方法、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。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。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。

(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

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。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

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

本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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) 无形资产减值准备的计提

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

18、长期待摊费用

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

19、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义

务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

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

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

20、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

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

（2）权益工具公允价值的确定方法

① 以权益结算的股份支付

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

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

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

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

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

21、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

在已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购货方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

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

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等。

使用费收入根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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

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

22、政府补助

(1) 类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计政策

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

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

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

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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。

24、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

25、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

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

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

26、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

27、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(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

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、房屋租赁及物业管理收入计缴营业税	5%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税额计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳营业税额计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳营业税额计缴	2%
土地增值税	按销售房地产所取得的增值额的缴纳	30%-60%

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
长沙深业置业有限公司	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）	8,000.00		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）	5,600.00		70%	70%	是	5,173.28		
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（凭有效资质证经营）；房屋租赁	600.00		60%	60%	是	368.35	-15.92	
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			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

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

(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

本报告期内无合并范围发生变更的情况。

适用 不适用

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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。

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

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。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

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：	--	--	107,434.16	--	--	76,590.68
人民币	--	--	102,087.57	--	--	71,079.69
港币	6,850.21	0.78693	5,346.59	6,850.21	0.8109	5,510.99
银行存款：	--	--	208,125,801.82	--	--	276,981,937.42
人民币	--	--	208,009,948.72	--	--	276,862,533.84
-港币	148,434.46	0.78693	115,853.10	148,419.62	0.8109	119,403.58
其他货币资金：	--	--	5,530,974.45	--	--	4,459,115.20
人民币	--	--	5,530,974.45	--	--	4,459,115.20
合计	--	--	213,764,210.43	--	--	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	1,680,677.92	1,512,622.24
合计	1,680,677.92	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	28.19%	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	5,469,304.20	42.98%	322,640.28	5.9%	4,678,883.29	39.21%	263,599.42	5.63%
组合小计	5,469,304.20	42.98%	322,640.28	5.9%	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	28.83%	3,668,523.13	100%	3,668,523.13	30.74%	3,668,523.13	100%
合计	12,724,398.27	--	7,577,734.35	--	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,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)		
1年以内							
其中:	--	--	--	--	--	--	
1年以内小计	4,485,802.90	82.02%	224,290.15	4,085,778.17	87.32%	204,288.91	
1至2年	983,501.30	17.98%	98,350.13	593,105.12	12.68%	59,310.51	
合计	5,469,304.20	--	322,640.28	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司	非关联方	3,866,779.30	1 年内至 2 年	30.39%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	15.82%
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	12.37%
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	1,238,187.24	1 年以内	9.73%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.32%
合计	--	9,495,716.23	--	74.63%

(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	21.82%	4,294,501.00	100%	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	12,505,306.39	63.55%	1,822,700.90	14.58%	11,503,595.85	61.92%	1,292,781.30	11.24%
组合小计	12,505,306.39	63.55%	1,822,700.90	14.58%	11,503,595.85	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	2,878,000.48	14.63%	2,878,000.48	100%	2,779,038.34	14.96%	2,779,038.34	100%
合计	19,677,807.87	--	8,995,202.38	--	18,577,135.19	--	8,366,320.64	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

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

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内小计	5,833,465.66	46.65%	291,673.28	2,689,087.50	23.38%	134,454.38
1 至 2 年	1,022,455.17	8.18%	102,245.52	6,405,329.43	55.68%	640,532.94
2 至 3 年	4,154,860.64	33.22%	830,972.13	2,229,387.92	19.38%	445,877.58
3 年以上	1,494,524.92	11.95%	597,809.97	179,791.00	1.56%	71,916.40
合计	12,505,306.39	--	1,822,700.90	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 27 家	1,063,895.94	1,063,895.94	100%	挂账多年, 预计无法收回
合计	2,878,000.48	2,878,000.48	--	--

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

无

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

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

单位: 元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
深业沙河(集团)有限公司	798,885.04	39,944.25		
合计	798,885.04	39,944.25		

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
河南博浩置业有限公司	本公司子公司之股东	4,000,000.00	3 年以内	20.33%
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	15.25%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00	5 年以上	6.58%
新乡市建设局	非关联方	1,131,111.80	1 年以内	5.75%
深业沙河(集团)有限公司	本公司控股股东	798,885.04	1 年以内	4.06%
合计	--	10,224,497.84	--	51.97%

(7) 其他应收关联方账款情况

详见附注八、6 关联方应收应付款。

(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

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

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	3,747,123.13	53.59%	1,064,592.00	12.94%
1 至 2 年	635,292.00	9.09%	6,651,944.76	80.86%
2 至 3 年	2,561,051.05	36.63%	461,371.00	5.61%
3 年以上	48,500.00	0.69%	48,500.00	0.59%
合计	6,991,966.18	--	8,226,407.76	--

预付款项账龄的说明

(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
长沙市非税收入管理局	非关联方	2,312,362.00	2011 年	人防建设费
新乡市住房和城乡建设委员会	非关联方	1,688,240.44	2013 年	未到结算期
湖南省长沙电业局	非关联方	1,669,886.16	2013 年	未到结算期
长沙供水有限公司	非关联方	675,970.53	2011 年至 2013 年	未到结算期
新乡市电力局	非关联方	359,100.00	2013 年	未到结算期
合计	--	6,705,559.13	--	--

(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	518,065,340.36		518,065,340.36	666,446,468.18		666,446,468.18
在建开发产品	417,375,042.11		417,375,042.11	23,317,587.32		23,317,587.32
已完工开发产品	507,690,082.00		507,690,082.00	831,316,980.62		831,316,980.62
合计	1,443,130,464.47		1,443,130,464.47	1,521,081,036.12		1,521,081,036.12

(2) 存货跌价准备

无

(3) 存货分类明细

(1) 拟开发土地

项目	使用权年限	年初数	本期增加	本期减少	年末数
长沙沙河城项目	2005.03-2075.03	428,974,976.97	21,065,828.20	86,030,000.00	364,010,805.17
新乡世纪新城项目	2011.10-2081.10	237,471,491.21	--	83,416,956.02	154,054,535.19
合计		666,446,468.18	21,065,828.20	169,446,956.02	518,065,340.36

(2) 在建开发产品

项目	开工时间	预计竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
长沙沙河城二期一区	2010.11	2012.12	23,240,027.32	--	10,151,098.24	13,088,929.08
长沙沙河城三期一区	2013.05	2014.12	--	212,935,986.99	--	212,935,986.99
新乡世纪新城一期	2013.05	2014.12	--	191,085,566.04	--	191,085,566.04
其他项目			77,560.00	187,000.00	--	264,560.00
合计			23,317,587.32	404,208,553.03	10,151,098.24	417,375,042.11

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
世纪村二期 I (即:如意府)	2002.12	9,982,262.12	--	665,484.12	9,316,778.00
世纪村二期 II (即:王府)	2003.12	2,722,679.31	--	170,167.44	2,552,511.87
世纪村三期(即:日月府)	2004.12	10,881,449.35	5,359,466.99	640,085.28	15,600,831.06
世纪假日广场	2008.12	27,292,775.33	--	2,132,413.37	25,160,361.96
长沙沙河城一期一区	2010.10	6,424,529.87	--	3,296,459.52	3,128,070.35

长沙沙河城一期二区	2011.12	196,797,024.42	--	62,079,608.73	134,717,415.69
长沙沙河城二期一区	2012.12	389,250,010.33	10,151,098.24	205,339,990.86	194,061,117.71
新乡世纪村一期 I	2007.12	539,131.58	--	539,131.58	--
新乡世纪村一期 II	2008.12	8,743,522.03	--	3,859,827.50	4,883,694.53
新乡世纪村一期 III	2009.8	6,686,242.21	--	2,019,652.52	4,666,589.69
新乡世纪村二期	2009.12	17,120,738.03	--	7,453,819.50	9,666,918.53
新乡世纪村三期	2012.12	154,438,934.50	--	50,919,397.90	103,519,536.60
其他开发产品		437,681.53	--	21,425.52	416,256.01
合计		831,316,980.61	15,510,565.23	339,137,463.84	507,690,082.00

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

无

8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	142,752,693.56		7,550,775.99	135,201,917.57
1.房屋、建筑物	142,752,693.56		7,550,775.99	135,201,917.57
二、累计折旧和累计摊销合计	48,351,739.41	5,729,827.45	2,191,309.00	51,890,257.86
1.房屋、建筑物	48,351,739.41	5,729,827.45	2,191,309.00	51,890,257.86
三、投资性房地产账面净值合计	94,400,954.15	-5,729,827.45	5,359,466.99	83,311,659.71
1.房屋、建筑物	94,400,954.15	-5,729,827.45	5,359,466.99	83,311,659.71
五、投资性房地产账面价值合计	94,400,954.15	-5,729,827.45	5,359,466.99	83,311,659.71
1.房屋、建筑物	94,400,954.15	-5,729,827.45	5,359,466.99	83,311,659.71

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	5,729,827.45
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

9、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	48,120,088.60	3,913,963.91		3,036,098.10	48,997,954.41
其中：房屋及建筑物	36,438,034.33				36,438,034.33
运输工具	4,281,179.00	741,803.41		498,588.00	4,524,394.41
电子及其他设备	7,400,875.27	3,172,160.50		2,537,510.10	8,035,525.67
--	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		2,300,302.86	2,730,227.06	20,883,488.87
其中：房屋及建筑物	13,784,341.13		1,343,178.60		15,127,519.73
运输工具	2,889,835.65		318,304.46	448,729.20	2,759,410.91
电子及其他设备	4,639,236.29		638,819.80	2,281,497.86	2,996,558.23
--	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	--			28,114,465.54
其中：房屋及建筑物	22,653,693.20	--			21,310,514.60

运输工具	1,391,343.35	--	1,764,983.50
电子及其他设备	2,761,638.98	--	5,038,967.44
电子及其他设备		--	
五、固定资产账面价值合计	26,806,675.53	--	28,114,465.54
其中：房屋及建筑物	22,653,693.20	--	21,310,514.60
运输工具	1,391,343.35	--	1,764,983.50
电子及其他设备	2,761,638.98	--	5,038,967.44

本期折旧额 2,300,302.86 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、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		205,000.00		205,000.00
其中：计算机软件		205,000.00		205,000.00
二、累计摊销合计		17,700.02		17,700.02
其中：计算机软件		17,700.02		17,700.02
三、无形资产账面净值合计		187,299.98		187,299.98

其中：计算机软件		187,299.98		187,299.98
其中：计算机软件				
无形资产账面价值合计		187,299.98		187,299.98
其中：计算机软件		187,299.98		187,299.98

本期摊销额 17,700.02 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
租入固定资产装修费	10,177,910.30	4,892,977.76	1,489,366.42		13,581,521.64	
合计	10,177,910.30	4,892,977.76	1,489,366.42		13,581,521.64	--

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	3,549,830.66	3,871,215.10
可抵扣亏损	13,663,715.42	
预售楼款预交所得税	6,436,165.60	5,718,088.74
预提成本费用	62,474,595.32	52,563,974.17
小计	86,124,307.00	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	297,762.98	255,749.05
小计	297,762.98	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
可抵扣暂时性差异	3,329,351.24	2,929,351.24
可抵扣亏损	397,985.10	396,587.89
合计	3,727,336.34	3,325,939.13

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

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	1,191,051.92	1,022,996.20
小计	1,191,051.92	1,022,996.20
可抵扣差异项目		
预售楼款预交所得税	25,744,662.40	22,872,354.96
预提成本费用	249,898,381.28	210,255,896.68
资产减值准备	14,199,322.64	15,484,860.40
可抵扣亏损	54,654,861.68	
小计	344,497,228.00	248,613,112.04

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	
坏账准备	15,885,014.13	687,922.60			16,572,936.73
长期股权投资减值准备	2,529,351.24				2,529,351.24
合计	18,414,365.37	687,922.60			19,102,287.97

14、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计：		
投资性房地产--沙河商城（出租部份13280.44平米）	34,563,201.13	用于抵押取得银行借款*
投资性房地产--世纪假日广场裙楼负104	42,732,678.19	
固 定 资 产--沙河商城（自用部份769平米）	2,001,372.17	
合 计	79,297,251.49	

*2013年1月31日，本公司向华夏银行深圳高新支行借款人民币5000万元，借款期限至2023年1月31日，借款年利率6.55%，放款后第1至4年每年归还本金不低于250万元，第5-10年每年归还本年不低于625万元，余款到期一次性偿还；

2013年2月6日，本公司向华夏银行深圳高新支行借款人民币15000万元，借款期限至2023年2月6日，借款年利率6.55%，放款后第1至4年每年归还本金不低于750万元，第5-10年每年归还本年不低于1875万元，余款到期一次性偿还，每年还款金额按季平均等额还款；

本公司以世纪假日广场裙楼负104、沙河商城综合楼1至6层作为上述2亿借款抵押物。
截至2013年12月31日，借款余额人民币19000万元。

15、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	125,542,164.88	233,122,789.03
合计	125,542,164.88	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。

16、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	86,434,720.71	140,358,242.12
1 至 2 年	1,755,927.00	5,599,268.00
2 至 3 年	365,855.00	3,737,988.01
3 年以上	1,971,475.01	3,534,002.00
合计	90,527,977.72	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

详见附注八、6、关联方应收应付款。

(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。

本公司期末预收款主要明细列示如下：

项 目	年末数	年初数
长沙沙河城项目	39,124,095.01	109,453,006.67
新乡世纪村项目	48,909,163.40	40,350,497.00
合 计	88,033,258.41	149,803,503.67

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	14,272,095.89	36,167,426.48	39,014,937.37	11,424,585.00
二、职工福利费		2,626,989.51	2,626,989.51	
三、社会保险费	2,142,405.00	5,707,320.43	5,451,961.43	2,397,764.00
四、住房公积金		2,404,997.44	2,404,997.44	
五、辞退福利		122,340.00	122,340.00	
六、其他	1,192,997.11	1,061,764.66	977,114.68	1,277,647.09
合计	17,607,498.00	48,090,838.52	50,598,340.43	15,099,996.09

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,277,647.09 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

应付职工薪酬预计在2014年第一季度发放完毕。

18、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	21,864,972.17	12,382,972.82
企业所得税	42,433,008.51	32,708,929.41
个人所得税	227,092.94	118,190.27
城市维护建设税	1,472,763.60	726,923.66
土地增值税	-7,242.62	1,105,827.97
教育费附加	1,088,587.73	554,347.52
土地使用税	7,275,641.23	10,318,964.99
房产税	2,770,558.26	9,575.68
其他	74,732.05	308,487.95
合计	77,200,113.87	58,234,220.27

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

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		1,130,062.50
合计		1,130,062.50

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
其他应付款	330,508,078.74	223,548,252.00
合计	330,508,078.74	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。

(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330,508,078.74元，其中：本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金计人民币223,638,384.79元（2012年：人民币190,493,769.33元）。

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	10,000,000.00	550,000,000.00
合计	10,000,000.00	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	10,000,000.00	300,000,000.00
信用借款		200,000,000.00
委托借款		50,000,000.00
合计	10,000,000.00	550,000,000.00

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	本币金额	外币	本币金额

					额		金额	
华夏银行高新支行	2013年01月31日	2014年12月31日	人民币元	6.55%		10,000,000.00		
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%				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
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
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
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
合计	--	--	--	--	--	10,000,000.00	--	450,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

无

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	190,000,000.00	300,000,000.00
保证借款		200,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	150,000,000.00
委托借款		50,000,000.00
一年内到期的长期借款（附注七、21）	-10,000,000.00	-550,000,000.00
合计	580,000,000.00	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	2013年09月24日	2016年09月23日	人民币元	基准利率		250,000,000.00		
华夏银行高新支行	2013年01月31日	2023年02月06日	人民币元	6.55%		180,000,000.00		

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
合计	--	--	--	--	--	580,000,000.00	--	150,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

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	201,705,187.00						201,705,187.00

24、资本公积

单位：元

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

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	52,965,658.96	898,045.56		53,863,704.52
任意盈余公积	117,491,226.60	6,568,235.56		124,059,462.16
合计	170,456,885.56	7,466,281.12		177,923,166.68

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

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	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	28,754,423.82	--
减：提取法定盈余公积	898,045.56	
提取任意盈余公积	6,568,235.56	
应付普通股股利	5,042,629.67	
期末未分配利润	218,589,137.99	--

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元。
- 2)、由于会计政策变更,影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

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

(2) 利润分配情况的说明

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。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

本公司子公司长沙深业置业有限公司、新乡深业地产有限公司于2013年度提取盈余公积共计9,192,656.19元,其中归属于母公司的金额为8,531,396.89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	548,900,717.06	406,857,388.93
其他业务收入	15,049,598.65	14,452,145.00
营业成本	337,711,070.24	229,714,587.12

(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	546,514,747.06	323,297,460.11	405,129,118.93	215,501,788.81
物业管理	2,385,970.00	2,475,549.23	1,728,270.00	1,999,235.12
合计	548,900,717.06	325,773,009.34	406,857,388.93	217,501,023.93

(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	6,308,421.00	4,177,760.84	109,569,255.00	18,447,582.82
新乡市	122,354,992.80	64,791,829.00	100,775,700.93	54,989,514.31
长沙市	420,237,303.26	256,803,419.50	196,512,433.00	144,063,926.80
合计	548,900,717.06	325,773,009.34	406,857,388.93	217,501,023.93

(4) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

期间	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
2013 年	42,974,454.00	7.62%
合计	42,974,454.00	7.62%

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	28,007,067.92	18,507,107.48	详见附注五、税项
城市维护建设税	1,960,494.83	1,461,349.25	
教育费附加	1,401,792.86	773,621.21	
土地增值税	37,616,905.62	17,586,356.15	
其他	268,269.44	12,267.76	
合计	69,254,530.67	38,340,701.85	--

29、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	10,348,459.50	9,729,855.63
销售代理费	5,012,277.01	2,151,354.00
工资	596,669.36	399,404.05
其他	9,621,535.86	7,863,206.36
合计	25,578,941.73	20,143,820.04

30、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	39,697,953.75	45,482,306.03
折旧摊销费	3,788,923.94	2,204,088.30
办公费	4,930,090.76	3,732,715.45
交通差旅费	4,031,870.62	1,679,674.95
业务招待费	3,225,839.70	3,968,622.31
中介机构费用	1,572,500.00	1,513,030.00
税金、规费	2,185,220.24	1,730,268.83
租赁及物业管理费	5,825,166.58	2,309,155.00
其他	3,454,384.53	4,754,067.89
合计	68,711,950.12	67,373,928.76

31、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	44,927,223.14	46,343,409.18
利息收入（减项）	-2,092,898.66	-1,545,846.29
利息资本化金额（减项）	-28,499,688.41	-24,168,431.41
汇兑损益	3,726.80	976.71
其他	186,776.40	196,799.03
合计	14,525,139.27	20,826,907.22

32、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	168,055.68	65,313.90
合计	168,055.68	65,313.90

33、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
处置长期股权投资产生的投资收益		1,700,000.00
合计		1,700,000.00

34、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	687,922.60	4,995,229.55
合计	687,922.60	4,995,229.55

35、营业外收入**(1) 营业外收入情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		31,759.75	
其中：固定资产处置利得		31,759.75	
罚款违约金	794,413.52	337,585.24	794,413.52
无法支付的款项	1,187,960.00		1,187,960.00
政府补助（详见下表：政府补助明细表）		100,000.00	
其他	236,697.00	325,655.00	236,697.00
合计	2,219,070.52	794,999.99	2,219,070.52

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
新乡市红旗区贡献奖		100,000.00		
合计		100,000.00	--	--

36、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	252,101.04	42,376.10	
其中：固定资产处置损失	252,101.04	42,376.10	
对外捐赠	90,000.00	20,000.00	
罚没、滞纳金支出	10,000.00	2,101.53	
合计	352,101.04	64,477.63	

37、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	38,236,978.48	21,399,058.76
递延所得税调整	-23,929,015.06	-12,163,923.17
合计	14,307,963.42	9,235,135.59

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

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

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

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

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.1426	0.1426	0.1386	0.1386
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.1349	0.1349	0.1294	0.1294

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	28,754,423.82	27,962,237.31

其中：归属于持续经营的净利润	28,754,423.82	27,962,237.31
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	27,198,641.02	26,103,112.50
其中：归属于持续经营的净利润	27,198,641.02	26,103,112.50
归属于终止经营的净利润	--	--

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

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

39、其他综合收益

报告期内无其他综合收益。

40、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	2,092,898.66
收到其他单位往来款	80,071,662.00
政府补助收入	
合计	82,164,560.66

(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	33,229,986.53
费用性支出	45,485,646.91
支付的银行手续费	186,776.40
支付的罚款违约金	32,649.00
捐赠支出	90,000.00
合计	79,025,058.84

41、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	35,207,822.82	33,175,060.06
加：资产减值准备	687,922.60	4,995,229.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,030,130.31	8,203,702.52
无形资产摊销	17,700.02	
长期待摊费用摊销	1,489,366.42	11,972.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	236,209.74	3,995.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,891.30	6,620.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-168,055.68	-65,313.90
财务费用（收益以“-”号填列）	16,431,261.53	22,175,954.48
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,700,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,971,028.99	-12,180,251.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	42,013.93	16,328.47
存货的减少（增加以“-”号填列）	70,348,571.65	-173,536,589.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-656,652.01	24,054,040.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-33,511,665.21	187,251,554.07
经营活动产生的现金流量净额	74,199,488.43	92,412,303.62
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	213,764,210.43	281,517,643.30
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	-67,753,432.87	52,948,821.34

(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	213,764,210.43	281,517,643.30
其中：库存现金	107,434.16	76,590.68
可随时用于支付的银行存款	208,125,801.82	276,981,937.42
可随时用于支付的其他货币资金	5,530,974.45	4,459,115.20
三、期末现金及现金等价物余额	213,764,210.43	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	陈勇	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、1、子公司情况。

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
深圳沙河医院	同一控股股东	X19242253
温毅	关键管理人员	

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

无

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	2,304,360.00	0.41%	1,728,270.00	0.41%
深业沙河(集团)有限公司	代建管理费	市场公允价格	1,830,620.00	0.32%		
温毅	出售商品房	市场公允价格			243,909.00	0.06%

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

无

公司委托管理/出包情况表

无

关联托管/承包情况说明

(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01月01日	2013年12月31日	市场公允价格	58,224.00

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(沙河商城办公楼)	2013年01月01日	2013年06月30日	市场公允价格	255,798.00
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(世纪村办公楼)	2013年02月01日	2019年01月31日	市场公允价格	4,088,738.06

(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	华夏银行深圳高新支行	50,000,000.00	2013年01月31日	2023年01月31日	否
深业沙河(集团)有限公司	华夏银行深圳高新支行	150,000,000.00	2013年02月06日	2023年02月06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	2012年11月19日	2015年11月18日	
深业沙河（集团）有限公司	250,000,000.00	2013年09月24日	2016年09月23日	
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	本年数	上年数
总额	673.90万元	575.39万元
其中：（各金额区间人数）		
20万元以上	11	9
20万元以下	--	--

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深业沙河（集团）有限公司	798,885.04	39,944.25		

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
预收款项	深业沙河（集团）有限公司	1,169,380.00	
其他应付款	深业沙河（集团）有限公司	83,341,078.76	7,870,926.30
应付利息	深业沙河（集团）有限公司		1,130,062.50

九、或有事项**1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止2013年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币20,947.00万元。

十、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	3,025,577.81
经审议批准宣告发放的利润或股利	3,025,577.81

2、其他资产负债表日后事项说明

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》及《企业会计准则第40号——合营安排》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。

本公司将自2014年7月1日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。以下为其所涉及的会计政策变更的主要内容：

①《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》完整地规范了离职后福利的会计处理，将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，企业应当采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。此外，该修订后准则还充实了关于短期薪酬会计处理规范，充实了关于辞退福利的会计处理规定，并引入了其他长期职工福利，完整地规范职工薪酬的会计处理。

②《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》进一步规范了财务报表的列报，在持续经营评价、正常经营周期、充实附注披露内容等方面进行了修订完善，并将“费用按照性质分类的利润表补充资料”作为强制性披露内容。该准则要求在利润表其他综合收益部分的列报，应将其他综合收益项目划分为两类：（1）后续不会重分类至损益的项目；（2）在满足特定条件的情况下，后续可能重分类至损益的项目。

③根据《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。该准则建立了判断控制存在与否的单一模型，规定对被投资方形成控制需要具备的三个要素为：（1）拥有对被投资方的权力；（2）通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；（3）有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在此基础上，该准则对控制权的判断给出了较原准则更多的指引。根据该准则的规定，本公司管理层在确定对被投资单位是否具有控制权时需运用重大判断。

④《企业会计准则第40号——合营安排》规范了对一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排的认定、分类及核算。合营安排根据合营方在其中享有的权利和承担的义务，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。该准则要求合营方对合营企业的投资采用权益法核算，对共同经营则确认其资产（包括其对任何共同持有资产应享有的份额）、其负债（包括其对任何共同产生负债应承担的份额）、其收入（包括其对共同经营因出售产出所产生的收入应享有的份额）及其费用（包括其对共同经营发生的费用应承担的份额）。

⑤《企业会计准则第39号——公允价值计量》规范了公允价值定义，明确了公允价值计量的方法，根据公允价值计量所使用的输入值将公允价值计量划分为三个层次，并对公允价值计量相关信息的披露作出了具体要求。但该准则并未改变其他会计准则对于哪些场合下应运用公允价值计量的规定。

十一、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

3、企业合并

报告期内本公司无企业合并

4、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	168,055.68			1,680,677.92
金融资产小计	1,512,622.24	168,055.68			1,680,677.92
上述合计	1,512,622.24	168,055.68			1,680,677.92
金融负债	0.00	0.00			0.00

5、其他

关联交易

2013年9月16日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区--沙河商城城市更新项目的《搬迁补偿安置协议》，该项目用地范围内所涉及的待拆迁物业总面积为41,345.67 m²，其中沙河菜市场综合楼一至六层为本公司名下物业，面积14,049.44m²。深业沙河（集团）有限公司提供了“房屋补偿”、“货币补偿”、“房屋补偿与货币补偿相结合”的补偿方式，本公司选择了“房屋补偿”的补偿方式。根据双方签订的《搬迁补偿安置协议》的房屋补偿标准，项目建成后本公司可获得房屋补偿面积约为15,821.06 m²。

根据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司2013年9月6日深国众联评字（2013）第3-036号《深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河市场综合楼一至六层物业资产评估报告》，沙河菜市场综合楼一至六层物业评估值为人民币312,168,750元。

该搬迁补偿安置协议于2013年10月16日经本公司2013年度第三次临时股东大会通过。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,586,570.94	28.19%	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	5,469,304.20	42.98%	322,640.28	5.9%	4,678,883.29	39.21%	263,599.42	5.63%
组合小计	5,469,304.20		322,640.28	5.9%	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	28.83%	3,668,523.13	100%	3,668,523.13	30.74%	3,668,523.13	100%
合计	12,724,398.27	--	7,577,734.35	--	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：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	4,485,802.90	82.02%	224,290.15	4,085,778.17	87.32%	204,288.91
1 年以内小计	4,485,802.90	82.02%	224,290.15	4,085,778.17	87.32%	204,288.91
1 至 2 年	983,501.30	17.98%	98,350.13	593,105.12	12.68%	59,310.51
合计	5,469,304.20	--	322,640.28	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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

无

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

无

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

无

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
新一佳超市控股有限公司	非关联方	3,866,779.30	1 年内至 2 年	30.39%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	15.82%
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	12.37%
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	1,238,187.24	1 年以内	9.73%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	6.32%
合计	--	9,495,716.23	--	74.63%

(6) 应收关联方账款情况

无

(7) 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

本报告期内无以应收账款为标的进行资产证券化的情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

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	0.66%	4,294,501.00	100%	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	1,113,046.14	0.17%	55,652.31	5%	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	640,272,382.32	98.76%			768,681,910.10	99.1%		
组合小计	641,385,428.46	98.93%	55,652.31	0.01%	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	2,620,000.48	0.41%	2,620,000.48	100%	2,521,038.34	0.33%	2,521,038.34	100%
合计	648,299,929.94	--	6,970,153.79	--	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:	--	--	--	--	--	--
1 年以内	1,113,046.14	100%	55,652.31	89,537.20	44.73%	4,476.86
1 年以内小计	1,113,046.14	100%	55,652.31	89,537.20	44.73%	4,476.86
1 至 2 年				110,644.79	55.27%	11,064.48
合计	1,113,046.14	--	55,652.31	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 27 家	1,063,895.94	1,063,895.94	100%	挂账多年, 预计无法收回
合计	2,620,000.48	2,620,000.48	--	--

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

无

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
深业沙河（集团）有限公司	798,885.04	39,944.25		
合计	798,885.04	39,944.25		

(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	360,513,577.32		55.61%
新乡深业地产有限公司	控股子公司	279,758,805.00		43.15%
长沙市水利建设投资管理 有限公司	非关联方	3,000,000.00		0.46%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00		0.2%
区建设局	非关联方	355,920.00		0.05%
合计	--	644,922,803.32	--	99.47%

(6) 其他应收关联方账款情况

无

(7) 其他应收款项

无

(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		
洛阳深业博浩地产有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	60%	60%	--			
合计	--	254,414,737.92	254,329,351.24		254,329,351.24	--	--	--	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	3,922,451.00	107,840,985.00
其他业务收入	14,905,864.69	14,308,411.04
合计	18,828,315.69	122,149,396.04
营业成本	13,521,655.00	28,539,431.41

(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	936,624.90	107,840,985.00	16,448,347.70
代建管理费	1,830,620.00	765,586.71		
合计	3,922,451.00	1,702,211.61	107,840,985.00	16,448,347.70

(3) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
2013 年	3,922,451.00	100%
合计	3,922,451.00	100%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	60,000,000.00	1,700,000.00
合计	60,000,000.00	1,700,000.00

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	8,980,455.62	16,420,588.92
加：资产减值准备	8,980,455.62	16,420,588.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	198,113.97	4,213,048.15
无形资产摊销	7,535,154.29	7,680,297.15
长期待摊费用摊销	17,700.02	
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）	1,235,013.42	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	236,209.74	35,755.70
财务费用（收益以“-”号填列）	-168,055.68	-65,313.90
投资损失（收益以“-”号填列）	8,829,261.53	6,143,014.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-60,000,000.00	-1,700,000.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-15,631,473.38	-1,771,512.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	42,013.93	16,328.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,916,891.25	14,291,325.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	126,607,280.58	94,884,792.15
其他	-14,404,989.64	-21,929,295.66
经营活动产生的现金流量净额	61,559,793.15	118,219,028.91
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：	--	--
减：现金的期初余额	84,660,690.97	102,342,975.52
加：现金等价物的期末余额	102,342,975.52	144,045,258.86
现金及现金等价物净增加额	-17,682,284.55	-41,702,283.34

十三、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）	-252,101.04	
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	168,055.68	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,119,070.52	
减：所得税影响额	479,242.36	
少数股东权益影响额（税后）	11,250.00	
合计	1,544,532.80	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

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	4.83%	0.1426	0.1426
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.57%	0.1349	0.1349

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、资产负债表项目：

- (1) 货币资金2013年12月31日年末数213,764,210.43元，较年初减少24.07%，主要是支付工程款所致；
- (2) 存货2013年12月31日年末数1,443,130,464.47元，较年初数减少5.12%，主要是长沙沙河城项目结转销售成本较上年增加所致；
- (3) 长期待摊费用2013年12月31日年末数13,581,521.64元，较年初数增加33.44%，主要是支付世纪楼办公室装修所致；
- (4) 应付账款2013年12月31日年末数125,542,164.88元，较年初数减少46.15%，主要是支付长沙沙河城项目一期、二期应付工程款所致；
- (5) 预收款项2013年12月31日年末数90,527,977.72元，较年初数减少40.92%，主要是长沙沙河城项目一期、二期销售款结转收入所致；
- (6) 其他应付款2013年12月31日年末数330,508,078.74元，较年初数增加47.85%，主要是本年收取深业沙河（集团）有限公司往来款8000万元所致；

2、利润表、现金流量表项目：

- (1) 营业收入2013年度发生数563,950,315.71元，较上年度增加33.86%，主要是长沙沙河城项目二期结转收入增加所致；

(2) 营业成本2013年度发生数337,711,070.24元,较上年度增加47.01%,主要是长沙沙河城项目二期结转收入增加致使相应成本增加所致;

(3) 营业税金及附加2013年度发生数69,254,530.67元,较上年度增加80.63%,主要是长沙沙河城项目二期结转收入增加致使相应税金增加所致;

(4) 资产减值损失2013年度发生数687,922.60元,较上年度减少86.23%,主要是本年度无新增较大全额的计提坏账准备的情况。

第十一节 备查文件目录

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

沙河实业股份有限公司

法定代表人：陈勇

二〇一四年三月二十七日