

沙河实业股份有限公司

2014 年半年度报告

2014-023

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张方亮	独立董事	工作原因	范值清

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人董事长陈勇先生、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半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	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项	16
第六节 股份变动及股东情况.....	21
第七节 优先股相关情况.....	24
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	25
第九节 财务报告	26
第十节 备查文件目录.....	104

释义

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

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
变更后的股票简称（如有）			
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沙河实业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	Shahe Industry Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	陈勇		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王凡	
联系地址	深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	
电话	0755-86091298	
传真	0755-86090688	
电子信箱	wf000014@163.com	

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	192,185,388.44	249,893,025.99	-23.09%
归属于上市公司股东的净利润（元）	25,009,099.48	-7,011,188.47	456.70%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	23,836,363.56	-7,004,609.67	440.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-152,701,898.28	-9,403,000.09	-1,523.97%
基本每股收益（元/股）	0.1240	-0.0348	456.32%
稀释每股收益（元/股）	0.1240	-0.0348	456.32%
加权平均净资产收益率	3.84%	-1.21%	5.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,129,777,243.30	1,892,715,842.28	12.52%
归属于上市公司股东的净资产（元）	630,106,930.65	608,123,408.95	3.61%

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

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）	-24,750.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-45,489.39	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,800,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-200,846.65	
减: 所得税影响额	404,534.96	
少数股东权益影响额(税后)	-48,356.92	
合计	1,172,735.92	

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年上半年,房地产业受到2013年市场过快发展、部分城市房价上升过于迅猛等因素的影响,一方面提前透支了部分需求,另一方面也使购房者购买力难以为继;同时,限购限贷、信贷收紧等政策性因素进一步加剧市场低迷,导致企业库存高企,房地产市场步入调整期。面对新形势,为维护公司及投资者利益,在公司董事会领导下,公司认真贯彻年初制定的“明晰战略、稳住阵脚、敢闯敢试、创先争优”工作方针,正确判断形势,理性分析市场,积极采取措施,创新营销理念,加快库存去化,报告期内实现净利润2,961万元远超去年同期水平。

(一) 管理层讨论与分析

1. 经营环境变化及公司判断

2014年上半年,全国住宅新开工面积,同比下降19.8%;住宅销售额,同比下降9.2%;商品房待售面积,同比增长24.5%;房地产开发企业土地购置面积,同比下降5.8%。

公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为:深圳一手住房批售面积154万平米,同比下跌42.22%;成交面积142.39万平米,同比下跌39.43%;供销比1.08:1;成交均价为23299元/平米,同比上涨8.47%。长沙新建商品房共成交45110套,同比下跌50.4%;新建商品房累计成交460.34万平方米,同比跌51.7%。新乡房价经历了三涨三降,在经历了1月份房价暴跌之后,2月、3月的连续上涨让遇冷的房价稍有起色,4月房价再次下降,5月多层楼盘热卖房价再次上涨,6月是新乡传统楼市淡季房价又回到原点。

公司认为,年初对房地产市场走势的判断是正确的(详见《2013年年度报告》),2014年上半年,全国房地产市场低迷,各地房地产市场持续分化,其中公司在售项目的长沙和新乡两地处在二、三线城市情况不乐观,主要两个原因,首先是银行信贷收紧,首套房贷普遍上浮10%,购房者选择观望;其次库存太大,严重供过于求,房子不好卖。

报告期内,国家并未采取“救市”措施,仅通过“定向降准”和“央五条”对房地产市场进行“微刺激”,也未如期实施不动产统一登记措施和取消限购令,仅提出“双向调控”和加快保障房建设,说明政府更加偏重采用市场的手段来调节房地产。

公司认为,2014年下半年,房地产业以及多数城市房地产市场将是一个反复“筑底”的过程,房地产企业将倍受压力。但国家为保障国民经济的平稳发展会不断出台“微刺激”的办法,部分城市特别是二、三线城市的当地政府在“双向调控”政策方针下,也会适当放开限购来刺激房价,促进房地产业健康发展。因此,公司将提前准备,对不同城市、不同产品采用不同的销售方式,加快库存去化,走量为上,现金为王。

2. 公司经营与管理情况

1) 多项目推进,开发规模再创历史新高

报告期内,新乡世纪新城二期土方开工,新开工面积约12万 m^2 ,加上续建的42万 m^2 (其中长沙沙河城三期一项目约11.5万 m^2 ,新乡“深业·世纪新城”一期项目约11.7万 m^2 ，“深业世纪工业中心”代建项目约19万 m^2),开发总量达到约54万 m^2 ,再创历史新高。

2) 创新营销理念,进一步拓宽营销渠道

一是改变思路,主动出击,改坐销为行销,进一步拓宽销售渠道。

长沙公司:进行了持续2个月的外场巡展,深入目标客户群传递项目信息;积极主动拜访周边企事业单位,洽谈单位团购事宜;通过举办各种政商会议和调研考察活动,对目标群体进行渗透式营销,取得良好效果,一定程度上促进了项目双拼

产品的去化。

新乡公司：组建外销团队上街派单，积极拓展新客户；与建行合作开展团购活动，挖掘优质客户资源等。通过主动出击，项目的销售情况得到了一定程度的改善。

二是创新营销方式，通过事件营销，提升项目的关注度和知名度。

事件营销是一种快速提高公司知名度和美誉度的营销手段。

长沙项目：上半年，长沙公司举办了外国志愿者“抗雾霾求赞”快闪活动，宣传环保理念，派发抗霾口罩，得到了市民的积极响应和认可。该活动被人民网、中新网、腾讯网等50多家权威媒体转载报道，大大提高了长沙公司的知名度和美誉度。

新乡公司：6月5日，新乡公司举办了“深业·世纪新城”杯万人环保健步行活动，响应度和参与度均创新乡市历史新高，其中新乡电视台的微信访问量当天历史性地突破8万人，创开通以来之最。通过该项活动，有效传播了公司品牌，展示了项目的高端形象，达到了提高项目知名度的目的。

（二）报告期内主要的经营情况

1. 销售收入完成情况

报告期内，公司实现合同销售收入20336.8万元。其中，长沙公司销售收入8357万元，新乡公司销售收入5550万元，本部存量物业销售收入6249.8万元。

项目	金额（万元）	比例
长沙深业·堤亚纳湾	8537	41.98%
新乡深业·世纪村	2730	13.42%
新乡深业·世纪新城	2820	13.87%
本部存量物业	6249.8	30.73%
合计	20336.8	100%

2. 工程进度完成情况

项目	工程节点	完成时间
长沙沙河城三期	沙河城三期I区	6月28日对外开盘
	完成沙河城三期II区方案、施工图设计、园林景观报建工作	8月31日前开工
长沙沙河城二期	完成沙河城二期II区项目和产品定位方案工作	10月30日前
新乡深业·世纪新城一期	一期工程3、5#楼内外墙抹灰已全部完成，铝塑窗框安装完成，外墙保温施工完成	9月底具备竣工验收条件
	4#楼二次结构完成，内外墙抹灰正在施工	10月底具备竣工验收条件
	1、6#楼6月6日主体封顶，2#楼6月21日主体封顶，正在进行二次结构和内外墙抹灰施工	10月底具备竣工验收条件
新乡深业·世纪新城二期	二期工程5月6日完成总包招标，6月6日主体动工	9月底具备预售条件

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	192,185,388.44	249,893,025.99	-23.09%	
营业成本	75,669,749.00	165,274,738.51	-54.22%	长沙沙河城项目因收入下降导致成本结转同比减少及深圳世纪村商铺成本较低所致
销售费用	11,015,021.12	12,555,494.01	-12.27%	
管理费用	33,334,926.10	33,253,824.10	0.24%	
财务费用	5,799,910.89	10,186,972.97	-43.07%	计入费用的利息支出减少所致
所得税费用	10,978,627.11	11,888,799.78	-7.66%	
经营活动产生的现金流量净额	-152,701,898.28	-9,403,000.09	-1,523.97%	本报告期内，购买商品、接受劳务支付的现金和支付各项税费以及其他与与经营活动有关的现金支出较上年同期有较大增长所致
投资活动产生的现金流量净额	-202,674.00	-2,289,696.50	91.15%	本报告期内，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年同期大幅减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	259,250,970.18	34,185,449.27	658.37%	本报告期内偿还债务所支付的现金较上年同期大幅减少所致
现金及现金等价物净增加额	106,354,333.19	22,490,687.47	372.88%	筹资活动现金流量净额增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，新乡世纪新城二期土方开工，新开工面积约12万m²，加上续建的42万m²（其中长沙“深业·堤亚纳湾”三期一项目约11.5万m²，新乡“深业·世纪新城”一期项目约11.7万m²，“深业世纪工业中心”代建项目约19万m²），开发总量达到约54万m²。

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	182,063,995.00	69,784,136.97	61.67%	-25.45%	-56.36%	27.15%
物业管理	1,393,857.60	1,245,106.69	10.67%	20.98%	32.79%	-7.95%
委托代建	4,240,570.00	549,233.76	87.05%	284.76%	171.45%	5.41%
分地区						
深圳市	68,132,427.60	7,153,807.44	89.50%	1,467.65%	236.68%	38.39%
新乡市	75,425,492.00	35,182,669.72	53.35%	28.35%	5.57%	10.07%
长沙市	44,140,503.00	29,242,000.26	33.75%	-75.93%	-76.72%	2.25%

四、核心竞争力分析

（一）强化成本管控体系，形成公司成本竞争优势

报告期内，公司结合《成本专项审计报告》的相关内容，对公司的成本管控流程、管理制度进行了完善和修订，进一步强化了公司的成本管控体系。同时，公司在设计、施工图阶段，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，完成世纪新城二期目标成本（方案版）、世纪新城一期目标成本（执行版）、长沙沙河城三期Ⅱ区目标成本（方案版）共计3个项目的开发项目目标成本的编制。

（二）实施对标管理，持续争先进位

报告期内，公司制订了《2014年度对标管理工作计划》，确定了“人力资源管理、成本管理及项目周转”三项内容为对标项目，并以对标指标的量化提升为目标，深入开展对标数据的收集、对标企业的分析研究工作。

（三）组织员工价值观培训，打造优势企业文化

企业文化是推动企业发展，增强企业凝聚力、战斗力的重要软实力，公司以打造优势企业文化为目标，开展宣传和思想建设工作。

报告期内，公司根据“调频道、找方法”的指导思想，以转变员工工作态度和工作作风、提升执行力为主题，组织召开职业竞争力和员工价值观相关培训会议，反响热烈，效果显著。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

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		1,178,675.75	-11,771.89	交易性金融资产	
基金	360001	量化核心基金	200,000.00	200,000		200,000		456,512.78	-33,717.50	交易性金融资产	
合计			489,626.00	489,626	--	489,626	--	1,635,188.53	-45,489.39	--	--
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

公司报告期未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**(1) 委托理财情况**

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

(4) 募集资金项目情况

无

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

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）	80,000,000	1,114,717,741.78	103,808,564.06	44,140,503.00	33,483.39	8,733.39
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）	80,000,000	639,482,584.88	187,781,284.61	75,497,358.98	21,077,676.48	15,338,506.36
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	20,000,000	20,925,937.62	20,686,637.23	2,080,033.74	658,716.10	658,716.10

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、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

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

根据2014年4月22日经本公司2013年度股东大会批准的《公司2013年度利润分配方案》，本公司以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）。2014年5月31日，在公司指定信息披露媒体刊登了《2013年年度权益分派实施公告》，上述现金红利于2014年6月10日分派完成。

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

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

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
2014年01月20日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营业绩相关问题
2014年03月04日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司与金三角大厦城市更新单元有关问题
2014年03月05日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司与白石洲片区城市更新有关的问题
2014年03月10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
2014年04月08日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年年度报告相关内容
2014年04月18日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2014年第一季度经营情况
2014年04月25日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年度股东大会召开情况
2014年05月13日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司土地储备情况
2014年06月03日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	国企改革及公司经营等相关情况

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的具体要求，不断完善治理结构，有序开展内部控制规范工作。为提高公司治理水平，按照有关法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，制订和完善了一系列的规章制度，如《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等，股东大会、董事会、监事会和经营层在企业决策、监督和执行“三位一体”的运作中各司其职，协调运作，有效制衡。

公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有知情权和参与权。公司对照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，制定了《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，对现有制度执行情况进行检查，严格按监管法规规定管控、提供内幕信息，坚决杜绝利用公司内幕信息买卖公司股票的行为。严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露。

报告期内，公司向大股东深业沙河（集团）有限公司报送的主要未公开信息情况：公司每月8日前报送月度财务快报和月度财务报表，每个季度结束后的上旬报送季度财务报表和季度经济运行分析报告。根据深圳证监局的有关规定，公司严格按照相关规定规范公司向大股东报送未公开信息范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息的传递过程中严格控制知情人范围。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司控股股东深业沙河（集团）有限公司在本公司股权分置改革方案中曾承诺实施股权激励计划，将其拥有的不超过公司总股本10%的股份，分三年出售给公司管理层。

2006年9月30日，国务院国资委下发的《关于印发〈国有控股上市公司（境内）实施股权激励试行办法〉的通知》（国资发分配[2006]175号）第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权。由于承诺方深业沙河（集团）有限公司为国有独资企业，因此，公司的股权激励计划无法实施，该项承诺已无法履行。（详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）：沙河实业股份有限公司关于公司及相关主体承诺履行情况的专项公告（2014-020））

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
深业沙河（集团）有限公司	控股股东	委托代建	代建深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目	政府相关管理办法规定	约 7790 万元	7,790	100.00%	转账		2013 年 01 月 10 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2013-01-10/62002571.PDF
合计				--	--	7,790	--	--	--	--	--
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				本报告期发生金额为 424.06 万元。							

2、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（元）	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

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额（元）	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	--

4、其他重大关联交易

适用 不适用

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

（2）承包情况

适用 不适用

（3）租赁情况

适用 不适用

2、担保情况

适用 不适用

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

适用 不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	深业沙河（集团）有限公司	在本公司股权分置改革方案中曾承诺实施股权激励计划，将其拥有的不超过公司总股本 10% 的股份，分三年出售给公司管理层。	2006 年 02 月 28 日	三年	未履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	2006 年 9 月 30 日，国务院国资委下发的《关于印发〈国有控股上市公司（境内）实施股权激励试行办法〉的通知》（国资发分配[2006]175 号）第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权。由于承诺方深业沙河（集团）有限公司为国有独资企业，因此，公司的股权激励计划无法实施，该项承诺已无法履行。（详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)：沙河实业股份有限公司关于公司及相关主体承诺履行情况的专项公告(2014-020)）				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		26,053	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)		0			
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	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深业沙河(集团)有限公司	国有法人	32.02%	64,591,422	0	0	64,591,422		
中国电子科技集团公司第三十三研究所	国有法人	1.91%	3,854,399	0	0	3,854,399		
陈贺香	境内自然人	1.18%	2,373,601	19,100	0	2,373,601		
王淑萍	境内自然人	0.93%	1,879,299	1,879,299	0	1,879,299		
姚海燕	境内自然人	0.76%	1,527,500	1,527,500	0	1,527,500		
李有涓	境内自然人	0.72%	1,457,600	1,457,600	0	1,457,600		
海通证券股份有限公司约定购回	其他	0.43%	876,000	876,000	0	876,000		

专用账户								
杨小武	境内自然人	0.43%	865,900	229,800	0	865,900		
肖宏青	境内自然人	0.40%	805,250	0	0	805,250		
朱益萍	境内自然人	0.38%	775,058	775,058	0	775,058		
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					
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	2,373,601	人民币普通股	2,373,601					
王淑萍	1,879,299	人民币普通股	1,879,299					
姚海燕	1,527,500	人民币普通股	1,527,500					
李有渭	1,457,600	人民币普通股	1,457,600					
海通证券股份有限公司约定购回专用账户	876,000	人民币普通股	876,000					
杨小武	865,900	人民币普通股	865,900					
肖宏青	805,250	人民币普通股	805,250					
朱益萍	775,058	人民币普通股	775,058					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
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）	<p>自然人股东陈贺香通过普通账户持有公司 100 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 2,373,501 股，合计持有公司 2,373,601 股。</p> <p>自然人股东杨小武通过普通账户持有公司 97,500 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 768,400 股，合计持有公司 865,900 股。</p>							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

报告期内，海通证券股份有限公司约定购回专用账户与公司自然人股东赵华进行了约定购回式证券交易，涉及股票数量为 876,000 股，占公司总股本的 0.43%。

截止报告期末，海通证券股份有限公司约定购回专用账户持有公司 876,000 股，占公司总股本的 0.43%。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	320,118,543.62	213,764,210.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,635,188.53	1,680,677.92
应收票据		
应收账款	7,592,817.36	5,146,663.92
预付款项	43,213,251.31	6,991,966.18
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	15,189,592.90	10,682,605.49
买入返售金融资产		
存货	1,542,977,266.08	1,443,130,464.47
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,930,726,659.80	1,681,396,588.41

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	77,510,647.93	83,311,659.71
固定资产	26,990,776.07	28,114,465.54
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	166,799.96	187,299.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,219,056.22	13,581,521.64
递延所得税资产	82,163,303.32	86,124,307.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	199,050,583.50	211,319,253.87
资产总计	2,129,777,243.30	1,892,715,842.28
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	101,975,091.32	125,542,164.88
预收款项	148,681,771.34	90,527,977.72
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	14,854,340.15	15,099,996.09
应交税费	59,185,166.44	77,200,113.87

应付利息	4,870,031.25	
应付股利		
其他应付款	244,799,630.56	330,508,078.74
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	10,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	584,366,031.06	648,878,331.30
非流动负债：		
长期借款	855,000,000.00	580,000,000.00
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	286,390.63	297,762.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	855,286,390.63	580,297,762.98
负债合计	1,439,652,421.69	1,229,176,094.28
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	177,923,166.68
一般风险准备		
未分配利润	240,572,659.69	218,589,137.99
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	630,106,930.65	608,123,408.95
少数股东权益	60,017,890.96	55,416,339.05
所有者权益（或股东权益）合计	690,124,821.61	663,539,748.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,129,777,243.30	1,892,715,842.28

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	177,424,219.93	84,660,690.97
交易性金融资产	1,635,188.53	1,680,677.92
应收票据		
应收账款	7,463,252.76	5,146,663.92
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	911,679,556.16	641,329,776.15
存货	49,686,661.75	53,311,298.90
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,147,937,379.13	846,177,607.86
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	75,066,576.53	80,817,934.47
固定资产	25,152,341.11	26,217,596.60
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	166,799.96	187,299.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,320,956.22	12,555,969.64
递延所得税资产	58,749,954.46	64,215,703.45
其他非流动资产		
非流动资产合计	422,256,628.28	435,794,504.14
资产总计	1,570,194,007.41	1,281,972,112.00

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	17,468,112.55	18,363,877.71
预收款项	1,322,491.33	2,494,719.31
应付职工薪酬	14,290,803.39	13,426,716.42
应交税费	7,354,878.38	10,231,524.21
应付利息		
应付股利		
其他应付款	231,953,151.60	225,218,449.60
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	282,389,437.25	279,735,287.25
非流动负债：		
长期借款	705,000,000.00	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	286,390.63	297,762.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	705,286,390.63	430,297,762.98
负债合计	987,675,827.88	710,033,050.23
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	177,923,166.68
一般风险准备		
未分配利润	192,988,970.99	182,409,853.23
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	582,518,179.53	571,939,061.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,570,194,007.41	1,281,972,112.00

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	192,185,388.44	249,893,025.99
其中：营业收入	192,185,388.44	249,893,025.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	151,325,023.90	241,518,714.73
其中：营业成本	75,669,749.00	165,274,738.51
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	27,383,171.04	19,757,952.87
销售费用	11,015,021.12	12,555,494.01
管理费用	33,334,926.10	33,253,824.10
财务费用	5,799,910.89	10,186,972.97
资产减值损失	-1,877,754.25	489,732.27
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-45,489.39	-57,861.80
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	40,814,875.15	8,316,449.46
加：营业外收入	14,073.00	52,533.00
减：营业外支出	239,669.65	
其中：非流动资产处置损	24,750.00	

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40,589,278.50	8,368,982.46
减：所得税费用	10,978,627.11	11,888,799.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,610,651.39	-3,519,817.32
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	25,009,099.48	-7,011,188.47
少数股东损益	4,601,551.91	3,491,371.15
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1240	-0.0348
（二）稀释每股收益	0.1240	-0.0348
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	29,610,651.39	-3,519,817.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	25,009,099.48	-7,011,188.47
归属于少数股东的综合收益总额	4,601,551.91	3,491,371.15

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	71,153,668.86	6,558,012.21
减：营业成本	9,925,228.85	5,362,129.63
营业税金及附加	10,241,520.84	2,137,874.97
销售费用	60,963.77	27,004.35
管理费用	27,737,291.68	26,817,988.84
财务费用	5,982,312.58	3,082,496.25
资产减值损失	-1,884,137.43	92,614.68
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-45,489.39	-57,861.80
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企		

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,044,999.18	-31,019,958.31
加：营业外收入	14,073.00	47,533.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,059,072.18	-30,972,425.31
减：所得税费用	5,454,376.64	1,917,490.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,604,695.54	-32,889,916.03
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	13,604,695.54	-32,889,916.03

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

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	247,671,125.61	202,423,331.11
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,452,139.07	4,682,881.10
经营活动现金流入小计	252,123,264.68	207,106,212.21
购买商品、接受劳务支付的现金	206,017,479.90	111,370,093.07
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	24,211,219.82	23,871,795.69
支付的各项税费	67,672,872.01	47,885,198.24
支付其他与经营活动有关的现金	106,923,591.23	33,382,125.30
经营活动现金流出小计	404,825,162.96	216,509,212.30
经营活动产生的现金流量净额	-152,701,898.28	-9,403,000.09
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	6,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	208,674.00	2,289,696.50
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	208,674.00	2,289,696.50
投资活动产生的现金流量净额	-202,674.00	-2,289,696.50
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	280,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	280,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,000,000.00	155,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,749,029.82	10,814,550.73
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	20,749,029.82	165,814,550.73
筹资活动产生的现金流量净额	259,250,970.18	34,185,449.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,935.29	-2,065.21
五、现金及现金等价物净增加额	106,354,333.19	22,490,687.47
加：期初现金及现金等价物余额	213,764,210.43	281,517,643.30
六、期末现金及现金等价物余额	320,118,543.62	304,008,330.77

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	67,757,408.34	3,191,160.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,690,409.41	30,908,794.00
经营活动现金流入小计	94,447,817.75	34,099,954.27
购买商品、接受劳务支付的现金	653,720.00	5,124,169.19
支付给职工以及为职工支付的现金	17,829,844.72	18,349,967.79
支付的各项税费	14,533,841.74	9,643,803.02
支付其他与经营活动有关的现金	7,916,988.80	66,295,689.90
经营活动现金流出小计	40,934,395.26	99,413,629.90

经营活动产生的现金流量净额	53,513,422.49	-65,313,675.63
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	60,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	60,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,799.00	2,231,996.50
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	8,799.00	2,231,996.50
投资活动产生的现金流量净额	59,991,201.00	-2,231,996.50
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	280,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	280,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,000,000.00	105,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,749,029.82	9,967,865.79
支付其他与筹资活动有关的现金	280,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	300,749,029.82	114,967,865.79
筹资活动产生的现金流量净额	-20,749,029.82	85,032,134.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,935.29	-2,065.21
五、现金及现金等价物净增加额	92,763,528.96	17,484,396.87
加：期初现金及现金等价物余额	84,660,690.97	102,342,975.52
六、期末现金及现金等价物余额	177,424,219.93	119,827,372.39

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			177,923,166.68		218,589,137.99		55,416,339.05	663,539,748.00
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			177,923,166.68		218,589,137.99		55,416,339.05	663,539,748.00
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							21,983,521.70		4,601,551.91	26,585,073.61
（一）净利润							25,009,099.48		4,601,551.91	29,610,651.39
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							25,009,099.48		4,601,551.91	29,610,651.39
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-3,025,577.78			-3,025,577.78
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-3,025,577.78			-3,025,577.78
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		240,572,659.69		60,017,890.96	690,124,821.61

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			170,456,885.56		202,343,624.96		48,962,940.05	633,374,554.85
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			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

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			177,923,166.68		182,409,853.23	571,939,061.77
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	9,900,854.86			177,923,166.68		182,409,853.23	571,939,061.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							10,579,117.76	10,579,117.76
（一）净利润							13,604,695.54	13,604,695.54
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							13,604,695.54	13,604,695.54
（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							-3,025,577.78	-3,025,577.78
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-3,025,577.78	-3,025,577.78
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		192,988,970.99	582,518,179.53

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			170,456,885.56		185,938,308.40	568,001,235.82
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	201,705,187.00	9,900,854.86			170,456,885.56		185,938,308.40	568,001,235.82
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					7,466,281.12		-3,528,455.17	3,937,825.95
（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

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

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2014年6月30日的财务状况及2014年半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。

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”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）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。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。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。

（2）金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

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

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

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结

算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(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) 金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(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) 金融负债的终止确认

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。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

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

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>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。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>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。</p>

(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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	20.00%	20.00%
3 年以上	40.00%	40.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	方法说明
单个报表主体且属于母公司合并报表抵销的母子孙公司之间的应收款项组合的计提坏账准备的计提方法	单项计提，无明显减值证据时不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	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	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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

已完工开发产品的发出按个别认定法计价

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 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“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。

(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

同本节四、14、(4)

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。

(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。

(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

同本节四、14、(4)

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。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。

(2) 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。

(3) 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规划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、向业主发出入伙通知和/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。

(4) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同

成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(2) 融资租赁会计处理

本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

25、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处臵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臵组。如果处臵组是一组资产组，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，或者该处臵组是这种资产组中一项经营，则该处臵组包括企业合并中的商誉。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

某项资产或处臵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）该资产或处臵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、 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

27、 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

28、 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

29、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 坏账准备计提

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

(2) 折旧和摊销

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

(3) 递延所得税资产

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

(4) 所得税

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

(5) 土地增值税

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入、房屋租赁及物业管理收入	5%
城市维护建设税	实际缴纳营业税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳营业税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳营业税额	2%
土地增值税	销售房地产所取得的增值额	30%-60%

各分公司、分厂执行的所得税税率

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	80,000,000	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	80,000,000.00		100.00%	100.00%	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	80,000,000	房地产开发（按资质证书核定的有效期限经营）	56,000,000.00		70.00%	70.00%	是	56334385.39		
深圳市深业置地物业投资有限公司	全资子公司	深圳市	投资、咨询	20,000,000	房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	20,000,000.00		100.00%	100.00%	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	10,000,000	房地产开发、物业管理（凭有效资质证书经营）；房屋租赁	6,000,000.00		60.00%	60.00%	是	3683505.57		
深圳市华源资讯发展有限公司*	控股子公司	深圳市	停业	4,600,000	计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	1,820,000.00		51.00%	51.00%	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

无

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

无

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无

3、合并范围发生变更的说明

适用 不适用

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

无

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

无

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

无

是否存在通过多次交易分步实现企业合并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

无

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

无

9、本报告期发生的吸收合并

无

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	118,752.46	--	--	107,434.16
人民币	--	--	113,055.83	--	--	102,087.57
港币	6,850.21	0.8316	5,696.63	6,850.21	0.78693	5,346.59
银行存款：	--	--	313,300,566.76	--	--	208,125,801.82
人民币	--	--	313,177,122.51	--	--	208,009,948.72
港币	148,441.86	0.8316	123,444.25	148,434.46	0.78693	115,853.10
其他货币资金：	--	--	6,699,224.40	--	--	5,530,974.45
人民币	--	--	6,699,224.40	--	--	5,530,974.45
合计	--	--	320,118,543.62	--	--	213,764,210.43

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	1,635,188.53	1,680,677.92
合计	1,635,188.53	1,680,677.92

(2) 变现有限制的交易性金融资产

无

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

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	23.78%	3,586,570.94	100.00%	3,586,570.94	28.19%	3,586,570.94	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	7,826,034.98	51.89%	233,217.62	2.98%	5,469,304.20	42.98%	322,640.28	5.90%
组合小计	7,826,034.98	51.89%	233,217.62	2.98%	5,469,304.20	42.98%	322,640.28	5.90%
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	24.33%	3,668,523.13	100.00%	3,668,523.13	28.83%	3,668,523.13	100.00%
合计	15,081,129.05	--	7,488,311.69	--	12,724,398.27	--	7,577,734.35	--

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	100.00%	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	100.00%	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	7,813,010.98	99.83%	230,612.82	4,485,802.90	82.02%	224,290.15
1 年以内小计	7,813,010.98	99.83%	230,612.82	4,485,802.90	82.02%	224,290.15
1 至 2 年				983,501.30	17.98%	98,350.13
2 至 3 年	13,024.00	0.17%	2,604.80			
合计	7,826,034.98	--	233,217.62	5,469,304.20	--	322,640.28

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	100.00%	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100.00%	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100.00%	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
保鸿房款	142,504.00	142,504.00	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
商报社	118,335.00	118,335.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
刘静	133,000.00	133,000.00	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	125,218.00	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	108,999.00	100.00%	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	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
其他共计 29 户	843,839.40	843,839.40	100.00%	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

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	3,071,190.00			
合计	3,071,190.00			

(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	3,720,762.96	1 年内	24.89%
深业沙河（集团）有限公司	控股股东	3,071,190.00	1 年内	20.54%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	13.46%
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	10.52%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	5.38%
合计	--	11,182,702.65	--	74.79%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
深业沙河（集团）有限公司	控股股东	3,071,190.00	20.54%
合计	--	3,071,190.00	20.54%

(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	1,294,501.00	5.78%	1,294,501.00	100.00%	4,294,501.00	21.82%	4,294,501.00	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	18,224,743.03	81.37%	3,035,150.13	16.65%	12,505,306.39	63.55%	1,822,700.90	14.58%
组合小计	18,224,743.03	81.37%	3,035,150.13	16.65%	12,505,306.39	63.55%	1,822,700.90	14.58%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,877,219.66	12.85%	2,877,219.66	100.00%	2,878,000.48	14.63%	2,878,000.48	100.00%
合计	22,396,463.69	--	7,206,870.79	--	19,677,807.87	--	8,995,202.38	--

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	100.00%	已支付多年，预计无法收回
合计	1,294,501.00	1,294,501.00	--	--

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	6,630,751.09	36.38%	331,149.51	5,833,465.66	46.65%	291,673.28
1 年以内小计	6,630,751.09	36.38%	331,149.51	5,833,465.66	46.65%	291,673.28
1 至 2 年	3,299,827.53	18.11%	329,982.75	1,022,455.17	8.18%	102,245.52
2 至 3 年	718,239.49	3.94%	143,647.90	4,154,860.64	33.22%	830,972.13
3 年以上	7,575,924.92	41.57%	2,230,369.97	1,494,524.92	11.95%	597,809.97
合计	18,224,743.03	--	3,035,150.13	12,505,306.39	--	1,822,700.90

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	100.00%	挂账多年，预计无法收回
区建设局	355,920.00	355,920.00	100.00%	挂账多年，预计无法收回
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100.00%	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100.00%	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100.00%	重组前发生
深圳市志松园艺景观有限公司	161,000.00	161,000.00	100.00%	挂账多年，预计无法收回
沙河工贸公司	148,000.00	148,000.00	100.00%	挂账多年，预计无法收回
深圳仲裁委员会	100,201.40	100,201.40	100.00%	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	100.00%	重组前发生
汕头建安公司深圳分公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	挂账多年，预计无法收回
其他共计 27 家	1,063,115.12	1,063,115.12	100.00%	挂账多年，预计无法收回
合计	2,877,219.66	2,877,219.66	--	--

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

我司应收长沙市水利建设投资管理有限公司项目保证金 300 万元，2012 年全额计提了坏账准备。2014 年 5 月经积极协商，该公司初步同意清偿该笔债权，正式协议有望在 8 月份签订。据此，我司将该笔原专项全额计提坏账准备调整为按账龄组合计提，即 5 年以上的账龄按 40% 计提坏账准备。

(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	17.86%
新乡市建设局	非关联方	3,011,808.00	2 年以内	13.45%
长沙市水利建设投资管理 有限公司	非关联方	3,000,000.00	5 年以上	13.39%
深圳市世纪开元物业服务 有限公司长沙分公司	非关联方	1,446,000.00	1 年以内	6.46%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00	5 年以上	5.78%
合计	--	12,752,309.00	--	56.94%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
深业沙河（集团）有限公司	控股股东	798,885.04	3.57%
合计	--	798,885.04	3.57%

(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	37,921,067.82	87.75%	3,747,123.13	53.59%
1 至 2 年	2,582,632.44	5.98%	635,292.00	9.09%
2 至 3 年	2,661,051.05	6.16%	2,561,051.05	36.63%
3 年以上	48,500.00	0.11%	48,500.00	0.69%
合计	43,213,251.31	--	6,991,966.18	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
长沙开福城市建设投资有限公司	非关联关系	9,348,326.00	2014 年	未到结算期
湖南省长沙电业局	非关联关系	9,477,406.00	2013 年至 2014 年	未到结算期
深圳建安公司	非关联关系	6,968,565.35	2014 年	未到结算期
长沙市非税收入管理局	非关联关系	2,312,362.00	2011 年	人防建设费
长沙新康建筑工程公司	非关联关系	2,098,506.00	2014 年	未到结算期
合计	--	30,205,165.35	--	--

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

无

(4) 预付款项的说明

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	518,628,493.36		518,628,493.36	518,065,340.36		518,065,340.36
在建开发产品	582,873,597.85		582,873,597.85	417,375,042.11		417,375,042.11
已完工开发产品	441,475,174.87		441,475,174.87	507,690,082.00		507,690,082.00
合计	1,542,977,266.08		1,542,977,266.08	1,443,130,464.47		1,443,130,464.47

明细：

拟开发土地

项目	使用权年限	年初数	本期增加	本期减少	期末数
长沙沙河城项目	2005.03-2075.03	364,010,805.17	563,153.00		364,573,958.17
新乡世纪新城项目	2011.10-2081.10	154,054,535.19			154,054,535.19
合计		518,065,340.36	563,153.00		518,628,493.36

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	期末数
长沙沙河城 二期一、二区	2010.11	2012.12	13,088,929.08			13,088,929.08
长沙沙河城三 期一区	2013.05	2014.12	212,935,986.99	82,081,166.83		295,017,153.82
新乡世纪新城 一期	2013.05	2014.12	191,085,566.04	83,417,388.91		274,502,954.95
其他项目			264,560.00			264,560.00
合计			417,375,042.11	165,498,555.74	0.00	582,873,597.85

开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
世纪村二期 I (即:如意府)	2002.12	9,316,778.00		332,742.06	8,984,035.94
世纪村二期 II (即:王府)	2003.12	2,552,511.87		85,083.72	2,467,428.15
世纪村三期(即:日月府)	2004.12	15,600,831.06	3,081,305.26	5,679,509.63	13,002,626.69
世纪假日广场	2008.12	25,160,361.96		597,894.24	24,562,467.72
长沙沙河城一期一区	2010.10	3,128,070.35			3,128,070.35
长沙沙河城一期二区	2011.12	134,717,415.69		6,244,472.82	128,472,942.87
长沙沙河城二期一区	2012.12	194,061,117.71		21,163,127.44	172,897,990.27
新乡世纪村一期 II	2008.12	4,883,694.53			4,883,694.53
新乡世纪村一期 III	2009.8	4,666,589.69			4,666,589.69
新乡世纪村二期	2009.12	9,666,918.53		1,224,090.52	8,442,828.01
新乡世纪村三期	2012.12	103,519,536.60		33,958,579.20	69,560,957.40
其他开发产品		416,256.01		10,712.76	405,543.25
合计		507,690,082.00	3,081,305.26	69,296,212.39	441,475,174.87

(2) 存货跌价准备

无

(3) 存货跌价准备情况

无

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
邯郸美迪塑料制品有限公司	成本法	665,516.09	580,129.41		580,129.41	25.00%		*	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	51.00%		*	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	135,201,917.57		4,496,190.26	130,705,727.31
1.房屋、建筑物	135,201,917.57		4,496,190.26	130,705,727.31
二、累计折旧和累计摊销合计	51,890,257.86	2,719,706.52	1,414,885.00	53,195,079.38
1.房屋、建筑物	51,890,257.86	2,719,706.52	1,414,885.00	53,195,079.38
三、投资性房地产账面净值合计	83,311,659.71	-2,719,706.52	3,081,305.26	77,510,647.93
1.房屋、建筑物	83,311,659.71	-2,719,706.52	3,081,305.26	77,510,647.93
五、投资性房地产账面价值合计	83,311,659.71	-2,719,706.52	3,081,305.26	77,510,647.93
1.房屋、建筑物	83,311,659.71			77,510,647.93

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	2,719,706.52
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

无

9、固定资产**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	48,997,954.41	208,674.00		150,000.00	49,056,628.41
其中：房屋及建筑物	36,438,034.33				36,438,034.33
运输工具	4,524,394.41				4,524,394.41
电子及其他设备	8,035,525.67	208,674.00		150,000.00	8,094,199.67
--	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：	20,883,488.87		1,301,613.47	119,250.00	22,065,852.34
其中：房屋及建筑物	15,127,519.73		671,589.30		15,799,109.03
运输工具	2,759,410.91		155,977.56		2,915,388.47
电子及其他设备	2,996,558.23		389,629.01	119,250.00	3,266,937.24
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	28,114,465.54	--			26,990,776.07
其中：房屋及建筑物	21,310,514.60	--			20,638,925.30
运输工具	1,764,983.50	--			1,609,005.94
电子及其他设备	5,038,967.44	--			4,827,262.43
五、固定资产账面价值合计	28,114,465.54	--			26,990,776.07
其中：房屋及建筑物	21,310,514.60	--			20,638,925.30
运输工具	1,764,983.50	--			1,609,005.94
电子及其他设备	5,038,967.44	--			4,827,262.43

本期折旧额 1,301,613.47 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	20,500.02		38,200.04
其中：计算机软件	17,700.02	20,500.02		38,200.04
三、无形资产账面净值合计	187,299.98	-20,500.02		166,799.96
其中：计算机软件				
无形资产账面价值合计	187,299.98	-20,500.02		166,799.96
其中：计算机软件	187,299.98			166,799.96

本期摊销额 20,500.02 元。

(2) 公司开发项目支出

无

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	13,581,521.64		1,362,465.42		12,219,056.22	
合计	13,581,521.64		1,362,465.42		12,219,056.22	--

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	3,060,157.33	3,549,830.66
预售楼款预交所得税	6,552,869.73	6,436,165.60
预提成本费用	63,881,275.48	62,474,595.32
可抵扣亏损	8,669,000.78	13,663,715.42
小计	82,163,303.32	86,124,307.00
递延所得税负债：		
交易性金融资产的公允价值变动	286,390.63	297,762.98
小计	286,390.63	297,762.98

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	397,985.10	397,985.10
资产减值准备	3,329,351.24	3,329,351.24
合计	3,727,336.34	3,727,336.34

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	1,145,562.52	1,191,051.92
小计	1,145,562.52	1,191,051.92
可抵扣差异项目		
资产减值准备	12,240,629.32	14,199,322.64
预售楼款预交所得税	26,211,478.92	25,744,662.40
预提成本费用	255,525,101.92	249,898,381.28
可抵扣亏损	34,676,003.12	54,654,861.68
小计	328,653,213.28	344,497,228.00

13、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	16,572,936.73	80,939.09	1,958,693.34		14,695,182.48
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	2,529,351.24				2,529,351.24
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	19,102,287.97	80,939.09	1,958,693.34		17,224,533.72

14、所有权或使用权受限制的资产

单位：元

项目	期末数	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）	32,902,691.47	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	41,827,750.69	
固定资产--沙河商城（自用部份769平米）	1,905,220.85	
长沙沙河城土地使用权	364,573,958.17	用于抵押取得银行借款**
合 计	441,209,621.18	

*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2014年6月30日，华夏银行借款余额人民币18500万元。

**2014年4月9日，本公司向建设银行深圳分行借款人民币28000万元，借款期至2017年4月8日，借款年利率6.765%，每月归还利息，到期一次性偿还本金。该笔贷款以长沙楚家湖土地使用权做为抵押物。

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	101,975,091.32	125,542,164.88
合计	101,975,091.32	125,542,164.88

(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	127,104,718.33	86,434,720.71
1 至 2 年	18,337,214.00	1,755,927.00
2 至 3 年	902,509.00	365,855.00
3 年以上	2,337,330.01	1,971,475.01
合计	148,681,771.34	90,527,977.72

(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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深业沙河（集团）有限公司		1,169,380.00
合计		1,169,380.00

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项期末数中账龄超过1年的预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(4) 本公司期末预收款主要明细列示如下：

单位：元

项 目	期末数	年初数
长沙沙河城项目	91,049,065.01	39,124,095.01
新乡世纪村项目	56,310,215.00	48,909,163.40
合 计	147,359,280.01	88,033,258.41

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	11,424,585.00	18,272,315.85	19,777,956.43	9,918,944.42
二、职工福利费		1,355,515.60	1,355,515.60	
三、社会保险费	2,397,764.00	2,851,025.67	1,763,360.67	3,485,429.00
其中:1.医疗保险费		552,365.90	552,365.90	
2.基本养老保险费		1,089,194.64	1,089,194.64	
3.年金缴费	2,397,764.00	1,087,665.00		3,485,429.00
4.失业保险费		46,398.91	46,398.91	
5.工伤保险		33,943.89	33,943.89	
6.生育保险		41,457.33	41,457.33	
四、住房公积金		1,247,435.60	1,247,435.60	
五、工会经费和职工教育经费	1,277,647.09	570,896.41	398,576.77	1,449,966.73
合计	15,099,996.09	24,297,189.13	24,542,845.07	14,854,340.15

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,449,966.73 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

应付职工薪酬预计在2014年第三季度发放完毕。

18、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	8,950,074.38	21,864,972.17
企业所得税	26,669,891.47	42,433,008.51
个人所得税	360,080.64	227,092.94
城市维护建设税	568,317.22	1,472,763.60
土地增值税	15,865,898.61	-7,242.62
教育费附加	437,917.35	1,088,587.73
土地使用税	6,329,448.76	7,275,641.23
房产税	72,108.13	2,770,558.26
其他	-68,570.12	74,732.05
合计	59,185,166.44	77,200,113.87

19、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
长期借款利息	4,870,031.25	
合计	4,870,031.25	

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	244,799,630.56	330,508,078.74
合计	244,799,630.56	330,508,078.74

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深业沙河（集团）有限公司	10,904,852.73	83,341,078.76
合计	10,904,852.73	83,341,078.76

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的大额其他应付款土地增值税清算准备金、押金。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

其他应付款期末余额人民币244,799,630.56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》基于清算口径计提土地增值税准备金余额计人民币211,098,482.01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	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

(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	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华夏银行高新支行	2014年06月30日	2015年06月30日	人民币元	6.55%		10,000,000.00		10,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00

(3) 一年内到期的应付债券

无

(4) 一年内到期的长期应付款

无

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	465,000,000.00	190,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	400,000,000.00
一年内到期的长期借款	-10,000,000.00	-10,000,000.00
合计	855,000,000.00	580,000,000.00

(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
建行深圳分行	2014年04月09日	2017年04月08日	人民币元	6.77%		280,000,000.00		
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		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%		175,000,000.00		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	--	--	--	--	--	855,000,000.00	--	580,000,000.00

23、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	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	53,863,704.52			53,863,704.52
任意盈余公积	124,059,462.16			124,059,462.16
合计	177,923,166.68			177,923,166.68

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	218,589,137.99	--
调整后年初未分配利润	218,589,137.99	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	25,009,099.48	--
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	3,025,577.78	
期末未分配利润	240,572,659.69	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

27、营业收入、营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	187,698,422.60	246,457,117.80
其他业务收入	4,486,965.84	3,435,908.19
营业成本	75,669,749.00	165,274,738.51

(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	182,063,995.00	69,784,136.97	244,202,797.80	159,898,608.74
物业管理	1,393,857.60	1,245,106.69	1,152,180.00	937,622.07
委托代建	4,240,570.00	549,233.76	1,102,140.00	202,332.00
合计	187,698,422.60	71,578,477.42	246,457,117.80	161,038,562.81

(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	68,132,427.60	7,153,807.44	4,346,151.00	2,124,815.74
新乡市	75,425,492.00	35,182,669.72	58,763,194.80	33,327,418.58
长沙市	44,140,503.00	29,242,000.26	183,347,772.00	125,586,328.49
合计	187,698,422.60	71,578,477.42	246,457,117.80	161,038,562.81

(4) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例
东宏利投资有限公司	62,498,000.00	32.52%
平顶山银行股份有限公司	31,250,016.00	16.26%
苏益清	4,617,287.00	2.40%
黄超	4,382,227.00	2.28%
沙河集团	4,240,570.00	2.21%
合计	106,988,100.00	55.67%

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	9,639,984.88	13,474,011.68	
城市维护建设税	674,798.94	891,171.43	
教育费附加	408,765.55	727,149.43	
土地增值税	16,579,064.60	4,662,768.95	
其他	80,557.07	2,851.38	
合计	27,383,171.04	19,757,952.87	--

29、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	2,981,818.80	5,026,149.60
销售代理费	2,637,181.00	3,536,075.01
工资	92,780.00	96,521.09
其他	5,303,241.32	3,896,748.31
合计	11,015,021.12	12,555,494.01

30、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,821,321.14	21,642,308.64
折旧摊销费	1,274,813.53	1,032,567.38
办公费	918,588.30	1,714,752.60
交通差旅费	304,749.30	477,964.80
业务招待费	1,481,909.80	1,384,955.41
中介机构费用	655,564.50	1,203,500.00
税金、规费	1,630,853.34	1,317,165.38
租赁及物业管理费	2,827,655.22	2,654,732.30
其他	2,419,470.97	1,825,877.59
合计	33,334,926.10	33,253,824.10

31、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,214,227.40	25,932,091.19
利息收入	-18,724,317.70	-14,671,855.07
利息资本化金额	-765,528.30	-1,165,378.41
汇兑损益	-7,935.29	2,065.21
其他	83,464.78	90,050.05
合计	5,799,910.89	10,186,972.97

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	-45,489.39	-57,861.80
合计	-45,489.39	-57,861.80

33、投资收益

无

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	-1,877,754.25	489,732.27
合计	-1,877,754.25	489,732.27

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
其他	14,073.00	52,533.00	14,073.00
合计	14,073.00	52,533.00	14,073.00

(2) 计入当期损益的政府补助

无

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	24,750.00		24,750.00
其中：固定资产处置损失	24,750.00		24,750.00
罚没、滞纳金支出	214,919.65		214,919.65
合计	239,669.65		239,669.65

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	7,028,995.78	13,982,845.35
递延所得税调整	3,949,631.33	-2,094,045.57
合计	10,978,627.11	11,888,799.78

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	本期发生数		上期发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.1240	0.1240	-0.0348	-0.0348
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.1182	0.1182	-0.0347	-0.0347

（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	本期发生数	上期发生数
归属于普通股股东的当期净利润	25,009,099.48	-7,011,188.47
其中：归属于持续经营的净利润	25,009,099.48	-7,011,188.47
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	23,836,363.56	-7,004,609.67
其中：归属于持续经营的净利润	23,836,363.56	-7,004,609.67
归属于终止经营的净利润		

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本期发生数	上期发生数
年初发行在外的普通股股数	201,705,187.00	201,705,187.00
加：本年发行的普通股加权数	--	--
减：本年回购的普通股加权数	--	--
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

无

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	765,528.30
收到其他单位往来款	3,686,610.77
政府补助收入	
合计	4,452,139.07

(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	80,000,000.00
费用性支出	26,641,077.38
支付的银行手续费	67,594.20
支付的罚款违约金	214,919.65
捐赠支出	
合计	106,923,591.23

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

无

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	29,610,651.39	-3,519,817.32
加：资产减值准备	-1,877,754.25	489,732.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,021,319.99	3,911,152.94
无形资产摊销	20,500.02	
长期待摊费用摊销	1,362,465.42	121,021.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	45,489.39	57,861.80
财务费用（收益以“-”号填列）	5,799,910.89	10,186,972.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,961,003.68	-2,079,580.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-11,372.35	-14,465.43
存货的减少（增加以“-”号填列）	-99,846,801.61	108,233,364.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,174,425.98	-16,099,544.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-52,612,884.87	-110,689,698.19
经营活动产生的现金流量净额	-152,701,898.28	-9,403,000.09
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	320,118,543.62	304,008,330.77
减：现金的期初余额	213,764,210.43	281,517,643.30
现金及现金等价物净增加额	106,354,333.19	22,490,687.47

(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	320,118,543.62	213,764,210.43
其中：库存现金	118,752.46	107,434.16
可随时用于支付的银行存款	313,300,566.76	208,125,801.82
可随时用于支付的其他货币资金	6,699,224.40	5,530,974.45
三、期末现金及现金等价物余额	320,118,543.62	213,764,210.43

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

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
长沙深业置业有限公司	控股子公司	有限责任	长沙市	徐美平	房地产开发、销售	8,000	100.00%	100.00%	76070915-1
新乡市深业地产有限公司	控股子公司	有限责任	新乡市	赵忠	房地产开发、销售	8,000	70.00%	70.00%	78342622-6
深圳市深业置地物业投资有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市	魏孔尧	投资、咨询	2,000	100.00%	100.00%	764971894
洛阳深业博浩地产有限公司	控股子公司	有限责任	洛阳市	温毅	房地产开发、销售	1,000	60.00%	60.00%	58030620-8
深圳市华源资讯发展有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市	张继武	停业	460	51.00%	51.00%	70842268X

3、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

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
深业沙河(集团)有限公司	物业管理	市场公允价格	1,152,180.00	100.00%	1,152,180.00	100.00%
深业沙河(集团)有限公司	代建管理费	市场公允价格	4,240,570.00	100.00%	1,102,140.00	100.00%

(2) 关联托管/承包情况

无

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
沙河实业股份有限公司	深圳沙河医院	房屋建筑物	2014年01月01日	2014年06月30日	市场公允价格	98,166.00

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（世纪村办公楼）	2013年02月01日	2019年01月31日	市场公允价格	2,230,220.76

(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) 关键管理人员报酬

年度报酬区间	本期数	上期数
总额	247万元	179万元
其中：（各金额区间人数）		
20万元以上	10	9
20万元以下	1	--

5、关联方应收应付款项

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
应收账款	深业沙河（集团）有限公司	3,071,190.00			
其他应收款	深业沙河（集团）有限公司	798,885.04	39,944.25	798,885.04	39,944.25

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预收账款	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	10,904,852.73	83,341,078.76
应付利息	深业沙河（集团）有限公司	4,870,031.25	

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2014年6月30日尚未结清的担保金额共计人民币26,210万元。

十、资产负债表日后事项**1、重要的资产负债表日后事项说明**

无

2、资产负债表日后利润分配情况说明

无

3、其他资产负债表日后事项说明

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

无

2、债务重组

无

3、企业合并

无

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）	1,680,677.92	-45,489.39			1,635,188.53
上述合计	1,680,677.92	-45,489.39			1,635,188.53
金融负债	0.00	0.00			0.00

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,586,570.94	23.99%	3,586,570.94	100.00%	3,586,570.94	28.19%	3,586,570.94	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	7,696,470.38	51.48%	233,217.62	3.03%	5,469,304.20	42.98%	322,640.28	5.90%
组合小计	7,696,470.38	51.48%	233,217.62	3.03%	5,469,304.20	42.98%	322,640.28	5.90%
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	24.53%	3,668,523.13	100.00%	3,668,523.13	28.83%	3,668,523.13	100.00%
合计	14,951,564.45	--	7,488,311.69	--	12,724,398.27	--	7,577,734.35	--

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	100.00%	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	100.00%	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	7,683,446.38	99.83%	230,612.82	4,485,802.90	82.02%	224,290.15
1 年以内小计	7,683,446.38	99.83%	230,612.82	4,485,802.90	82.02%	224,290.15
1 至 2 年				983,501.30	17.98%	98,350.13
2 至 3 年	13,024.00	0.17%	2,604.80			
合计	7,696,470.38	--	233,217.62	5,469,304.20	--	322,640.28

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	100.00%	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100.00%	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100.00%	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
保鸿房款	142,504.00	142,504.00	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
商报社	118,335.00	118,335.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
刘静	133,000.00	133,000.00	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	125,218.00	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	108,999.00	100.00%	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	100.00%	已挂账多年，预计无法收回
其他共计 29 户	843,839.40	843,839.40	100.00%	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

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	3,071,190.00			
合计	3,071,190.00			

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
新一佳超市控股有限公司	非关联方	3,720,762.96	1 年以内	24.89%
深业沙河集团	母公司	3,071,190.00	1 年以内	20.54%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	13.46%
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	10.52%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	5.38%
合计	--	11,182,702.65	--	74.79%

(7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
深业沙河（集团）有限公司	控股股东	3,071,190.00	20.54%
合计	--	3,071,190.00	20.54%

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

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	1,294,501.00	0.14%	1,294,501.00	100.00%	4,294,501.00	0.66%	4,294,501.00	100.00%
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	4,234,367.20	0.46%	1,261,718.36	29.80%	1,113,046.14	0.17%	55,652.31	5.00%
[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	908,706,907.32	99.11%			640,272,382.32	98.76%		
组合小计	912,941,274.52	99.57%	1,261,718.36	0.14%	641,385,428.46	98.93%	55,652.31	0.01%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,619,219.66	0.29%	2,619,219.66	100.00%	2,620,000.48	0.41%	2,620,000.48	100.00%
合计	916,854,995.18	--	5,175,439.02	--	648,299,929.94	--	6,970,153.79	--

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	100.00%	已支付多年，预计无法收回
合计	1,294,501.00	1,294,501.00	--	--

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		坏账准备	期初数	
	账面余额			账面余额	
	金额	比例		金额	比例
					坏账准备

1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	1,234,367.20	29.15%	61,718.36	1,113,046.14	100.00%	55,652.31
1 年以内小计	1,234,367.20	29.15%	61,718.36	1,113,046.14	100.00%	55,652.31
1 至 2 年		0.00%				
3 年以上	3,000,000.00	70.85%	1,200,000.00			
合计	4,234,367.20	--	1,261,718.36	1,113,046.14	--	55,652.31

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	100.00%	挂账多年，预计无法收回
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100.00%	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100.00%	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100.00%	重组前发生
深圳市志松园艺景观有限公司	161,000.00	161,000.00	100.00%	挂账多年，预计无法收回
沙河工贸公司	148,000.00	148,000.00	100.00%	挂账多年，预计无法收回
深圳仲裁委员会	100,201.40	100,201.40	100.00%	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	100.00%	重组前发生
汕头建安公司深圳分公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	挂账多年，预计无法收回
其他共计 27 家	1,063,115.12	1,063,115.12	100.00%	挂账多年，预计无法收回
合计	2,619,219.66	2,619,219.66	--	--

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

(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	798,885.04	39,944.25
合计	798,885.04	39,944.25	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	571,217,893.99	11	62.30%
新乡深业地产有限公司	控股子公司	337,489,013.33	4	36.81%
长沙市水利建设投资管理 有限公司	非关联方	3,000,000.00	11	0.33%
深圳市建设局	非关联方	1,294,501.00	8	0.14%
深业沙河集团	母公司	798,885.04	1	0.09%
合计	--	913,800,293.36	--	99.67%

(6) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
深业沙河（集团）有限公司	控股股东	798,885.04	0.09%
合计	--	798,885.04	0.09%

(7)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(8) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

报告期内无以其他应收款为标的进行资产证券化的情况。

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
邯郸美迪塑料制品有限公司	成本法	665,516.09	580,129.41		580,129.41	25.00%	25.00%		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	51.00%	51.00%		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	100.00%	100.00%	--			
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	100.00%	100.00%	--			
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	70.00%	70.00%	--			
扬州华源电子有限公司	成本法	128,701.77	128,701.77		128,701.77				128,701.77		
洛阳深业博浩地产有限公司		6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	60.00%	60.00%	--			
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	66,738,570.00	3,193,971.00
其他业务收入	4,415,098.86	3,364,041.21
合计	71,153,668.86	6,558,012.21
营业成本	9,925,228.85	5,362,129.63

(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	62,498,000.00	5,359,466.99	2,091,831.00	984,861.67
代建管理费	4,240,570.00	549,233.76	1,102,140.00	202,332.00
合计	66,738,570.00	5,908,700.75	3,193,971.00	1,187,193.67

(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
东宏利投资有限公司	62,498,000.00	87.83%
沙河集团鹤洲工业区收入	4,240,570.00	5.96%
世纪假日广场新一佳超市	1,448,151.00	2.04%
沙河世纪楼建行深圳分行	1,110,714.66	1.56%
世纪开元物业服务公司	568,719.36	0.08%
合计	69,866,155.02	97.47%

5、投资收益

无

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	13,604,695.54	-32,889,916.03
加：资产减值准备	-1,884,137.43	92,614.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,744,107.17	3,674,460.52
无形资产摊销	20,500.02	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	45,489.39	57,861.80
财务费用（收益以“-”号填列）	5,982,312.58	10,684,496.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,465,748.99	-179,080.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-11,372.35	-14,465.43
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,624,637.15	2,105,337.09

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	22,454,732.57	-39,453,071.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	466,708.86	-9,391,912.39
经营活动产生的现金流量净额	53,513,422.49	-65,313,675.63
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	177,424,219.93	119,827,372.39
减：现金的期初余额	84,660,690.97	102,342,975.52
现金及现金等价物净增加额	92,763,528.96	17,484,396.87

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）	-24,750.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-45,489.39	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,800,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-200,846.65	
减：所得税影响额	404,534.96	
少数股东权益影响额（税后）	-48,356.92	
合计	1,172,735.92	--

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	4.03%	0.1240	0.1240
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.84%	0.1182	0.1182

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2014年6月30日期末数320,118,543.62元，较年初增加49.75%，主要原因是：本年筹资活动现金净流入所致。

(2) 预付账款2014年6月30日期末数43,213,251.31元，较年初增加518.04%，主要原因是：本年预付工程款增加所致。

(3) 存货2014年6月30日期末数1,542,977,266.08元，较年初数增加6.92%，主要原因是：新增新乡世纪新城项目开发成本所致；

(4) 应付账款2014年6月30日期末数101,975,091.32元，较年初数减少18.77%，主要原因是：支付长沙沙河城项目一期、二期及新乡世纪村三期应付工程款所致；

(5) 预收款项2014年6月30日期末数148,681,771.34元，较年初数增加64.24%，主要原因是：长沙沙河城项目及新乡世纪新城销售预收房款所致；

(6) 其他应付款2014年6月30日期末数244,799,630.56元，较年初数减少25.93%，主要原因是：本年归还深业沙河（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2014年1-6月发生数192,185,388.44元，较上年度减少23.09%，主要原因是：长沙沙河城项目本年销售下降所致；

(2) 营业成本2014年1-6月发生数75,669,749.00元，较上年度减少54.22%，主要原因是：长沙沙河城项目因收入下降导致成本结转同比减少及深圳世纪村商铺成本较低所致；

(3) 财务费用2014年1-6月发生数5,799,910.89元，较上年度减少43.07%，主要原因是：计入费用的利息支出减少所致。

第十节 备查文件目录

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

沙河实业股份有限公司
法定代表人：陈 勇
二〇一四年八月二十一日