

沙河实业股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2014]48330001 号

目 录

一、 审计报告	2
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	4
2、 资产负债表	7
3、 合并利润表	9
4、 利润表	10
5、 合并现金流量表	11
6、 现金流量表	13
7、 合并股东权益变动表	15
8、 股东权益变动表	18
9、 财务报表附注	22

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沙河实业股份有限公司 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。

此页无正文

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：袁龙平

中国·北京

中国注册会计师：周学春

二〇一四年三月二十七日

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

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

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：非流动资产处置损失	252,101.04	42,376.10
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：黄訥新

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：黄訥新

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：黄訥新

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
 负责人：黄讷新

主管会计工作负责人：魏孔尧

会计机构

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							-5,042,629.67			-5,042,629.67

分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	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									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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：黄讷新

所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司
本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,900,854.86			170,456,885.56		185,938,308.40	568,001,235.82
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	201,705,187.00	9,900,854.86			170,456,885.56		185,938,308.40	568,001,235.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					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（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					21,604,067.95		-9,217,582.77	12,386,485.18

少以“-”号填列)								
(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

沙河实业股份有限公司

2013 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、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。

二、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。

三、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。

四、主要会计政策和会计估计

1、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。

2、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。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（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。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

5、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。

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（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。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
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。

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 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	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	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

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
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的依据	单项计提，无明显减值证据时不计提坏账准备

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	40	40

b. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
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	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款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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：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。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、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）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

房地产开发中的公共配套设施费用按受益开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”。开发产品销售时按个别确认法计价。质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

开发用土地的核算方法：拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；

在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

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认和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）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）周转材料的摊销方法

周转材料于领用时按一次摊销法摊销。

10、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方法

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。

11、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。

12、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）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。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。

（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。

13、在建工程

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。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程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”。

14、借款费用

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

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。

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。

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。

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。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的

房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

16、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。

17、非流动非金融资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

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。

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。

19、股份支付

（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。

20、收入

（1）商品销售收入

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）提供劳务收入

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。

（3）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。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等

（5）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（6）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。

21、政府补助

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。

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。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

23、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归

属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

24、持有待售资产

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。

25、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）。

26、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

27、前期会计差错更正

本报告期内无前期会计差错更正。

28、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

在很有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、主要税种及税率

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

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

金额单位：人民币万元

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	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
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）	有限责任公司	徐美平	76070915-1	8,000	--
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）	有限责任公司	赵忠	78342622-6	5,600	--
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	有限责任公司	魏孔尧	764971894	2,000	--
洛阳深业博浩地产有限公司	控股子公司	洛阳市	房地产开发、销售	1,000	房地产开发、物业管理（凭有效资质证书经营）；房屋租赁	有限责任公司	温毅	58030620-8	600	--

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、物资供销业	有限责任	张继武	70842268X	182	--
---------------	-------	-----	----	-----	----------------------	------	-----	-----------	-----	----

(续)

子公司全称	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	从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的 本年亏损超过少数股东 在该子公司年初股东权益中所享有份额后的余额
长沙深业置业有限公司	100	100	是	--	--	--
新乡市深业地产有限公司	70	70	是	5,173.28	--	--
深圳市深业置地物业投资有限公司	100	100	是	--	--	--
洛阳深业博浩地产有限公司	60	60	是	368.35	-15.92	--
深圳市华源资讯发展有限公司*	51	51	否	--	--	--

*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。

4、报告期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

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、报告期发生的非同一控制下企业合并

本报告期内无非同一控制下企业合并的情况。

7、报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

本报告期内无出售丧失控制权的股权而减少的子公司的情况。

8、本年发生的反向购买

本报告期内无发生的反向购买的情况。

9、本年发生的吸收合并

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、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2013 年 1 月 1 日，年末指 2013 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币 金额	外币金额	折算率	人民币 金额
库存现金：			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) 交易性金融资产的分类

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性债券投资	--	--
交易性权益工具投资	--	--
指定为以公允价值计量且其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

本报告期内无变现有限制的交易性金融资产。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	100.00
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	5.90
组合小计	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	28.83	3,668,523.13	100.00
合 计	12,724,398.27	100.00	7,577,734.35	59.55

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,586,570.94	30.05	3,586,570.94	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	4,678,883.29	39.21	263,599.42	5.63
组合小计	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	30.74	3,668,523.13	100.00
合 计	11,933,977.36	100.00	7,518,693.49	63.00

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,485,802.90	35.25	4,085,778.17	34.24
1 至 2 年	983,501.30	7.73	593,105.12	4.97
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	7,255,094.07	57.02	7,255,094.07	60.79
合 计	12,724,398.27	100.00	11,933,977.36	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	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	100	

②按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	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	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
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--	--	--
合 计	5,469,304.20	100.00	322,640.28	4,678,883.29	100.00	263,599.42

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
潮阳公司	804,178.75	100	804,178.75	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	100	672,993.77	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	100	417,921.21	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	100	201,534.00	重组前发生且无业务往来
保鸿房款	142,504.00	100	142,504.00	已挂账多年，预计无法收回
商报社	118,335.00	100	118,335.00	重组前发生且无业务往来
刘静	133,000.00	100	133,000.00	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	100	125,218.00	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	100	108,999.00	已挂账多年，预计无法收回
宝瑞轩--福宝阁--李秀云	100,000.00	100	100,000.00	已挂账多年，预计无法收回
其他共计 29 户	843,839.40	100	843,839.40	已挂账多年，预计无法收回
合 计	3,668,523.13	100	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。

(4) 本年转回或收回情况

报告期内无转回或收回的应收账款。

(5) 报告期实际核销的大额应收账款情况

报告期内无核销应收账款情况。

(6) 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
本报告期末应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

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

(8) 应收关联方账款情况

本报告期末无应收关联方款项。

(9) 根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的应收账款情况
本报告期内无终止确认的应收账款情况。

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

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	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	100.00	8,226,407.76	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	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) 报告期预付款项中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况
报告期内本公司预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	100.00
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
组合小计	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	2,878,000.48	14.63	2,878,000.48	100.00
合 计	19,677,807.87	100.00	8,995,202.38	45.71

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,294,501.00	23.12	4,294,501.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	11,503,595.85	61.92	1,292,781.30	11.24
组合小计	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	2,779,038.34	14.96	2,779,038.34	100.00
合 计	18,577,135.19	100.00	8,366,320.64	45.04

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,833,465.66	29.65	2,689,087.50	14.48
1 至 2 年	1,022,455.17	5.20	6,405,329.43	34.48

2至3年	4,154,860.64	21.11	2,229,387.92	12.00
3年以上	8,667,026.40	44.04	7,253,330.34	39.04
合 计	19,677,807.87	100.00	18,577,135.19	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	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	100%	

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数			年初数		
	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	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	100.00	1,822,700.90	11,503,595.85	100.00	1,292,781.30

③ 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

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
赵文涛	258,000.00	100	258,000.00	挂账多年，预计无法收回
区建设局	355,920.00	100	355,920.00	挂账多年，预计无法收回
新保康公司	206,100.00	100	206,100.00	重组前发生
文建红	204,063.14	100	204,063.14	重组前发生

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
福田保税区管理局	180,820.00	100	180,820.00	重组前发生
深圳市志松园艺景观有限公司	161,000.00	100	161,000.00	挂账多年, 预计无法收回
沙河工贸公司	148,000.00	100	148,000.00	挂账多年, 预计无法收回
深圳仲裁委员会	100,201.40	100	100,201.40	挂账多年, 预计无法收回
市大观广告有限公司	100,000.00	100	100,000.00	重组前发生
汕头建安公司深圳分公司	100,000.00	100	100,000.00	挂账多年, 预计无法收回
其他共计 27 家	1,063,895.94	100	1,063,895.94	挂账多年, 预计无法收回
合 计	2,878,000.48	100	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。

(4) 本年转回或收回情况

报告期内无转回或收回的其他应收款项。

(5) 报告期实际核销的大额其他应收款情况

报告期内无核销其他应收款的情况。

(6) 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

单位名称	年末数		年初数	
	金额	计提坏账金额	金额	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	--	--

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

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

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 (%)
合 计		10,224,497.84		51.97

(8) 应收关联方账款情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

(9) 根据《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》终止确认的其他应收款情况
报告期内无终止确认的其他应收款情况。

(10) 以其他应收款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债金额
报告期内无以其他应收款为标的进行资产证券化的情况。

6、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	518,065,340.36	--	--	518,065,340.36
在建开发产品	417,375,042.11	29,059,423.59	--	417,375,042.11
已完工开发产品	507,690,082.00	26,386,933.57	--	507,690,082.00
合 计	1,443,130,464.47	55,446,357.16	--	1,443,130,464.47

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	666,446,468.18	--	--	666,446,468.18
在建开发产品	23,317,587.32	1,830,011.07	--	23,317,587.32
已完工开发产品	831,316,980.62	48,173,016.71	--	831,316,980.62
合 计	1,521,081,036.12	50,003,027.78	--	1,521,081,036.12

(2) 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

(3) 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	2010.1 1	2012.1 2	23,240,027.32	--	10,151,098.2 4	13,088,929.08
长沙沙河城三期一 区	2013.0 5	2014.1 2	--	212,935,986.9 9	--	212,935,986.9 9
新乡世纪新城一期	2013.0 5	2014.1 2	--	191,085,566.0 4	--	191,085,566.0 4
其他项目			77,560.00	187,000.00	--	264,560.00
合计			23,317,587.3 2	404,208,553.0 3	10,151,098.2 4	417,375,042.1 1

(4) 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

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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

(5) 存货跌价准备变动情况

报告期内存货无需计提跌价准备。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--
其他股权投资	2,529,351.24	--	--	2,529,351.24
减：长期股权投资减值准备	2,529,351.24	--	--	2,529,351.24
合 计	--	--	--	--

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
邯郸美迪塑料制品有限公司	成本法	665,516.09	580,129.41	--	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
扬州华源电子有限公司	成本法	128,701.77	128,701.77	--	128,701.77
合 计			2,529,351.24		2,529,351.24

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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	本年计提减值准备	本年现金红利
邯郸美迪塑料制品有限公司	25%	--	*	580,129.41	--	--
深圳市华源资讯发展有限公司	51%	--	*	1,820,520.06	--	--
扬州华源电子有限公司	--	--	*	128,701.77	--	--
合 计				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。

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本报告期内无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(4) 合营企业投资和联营企业投资

本公司无合营企业投资和联营企业投资。

(6) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他长期股权投资				
邯郸美迪塑料制品有限公司	580,129.41	--	--	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	1,820,520.06	--	--	1,820,520.06
扬州华源电子有限公司	128,701.77	--	--	128,701.77
合 计	2,529,351.24	--	--	2,529,351.24

8、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	94,400,954.15	--	11,089,294.44	83,311,659.71
减：投资性房地产减值准备	--	--	--	--
合 计	94,400,954.15	--	11,089,294.44	83,311,659.71

(2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	142,752,693.56	--	7,550,775.99	135,201,917.57
房屋、建筑物	142,752,693.56	--	7,550,775.99	135,201,917.57
二、累计折旧和摊销合计	48,351,739.41	5,729,827.45	2,191,309.00	51,890,257.86
房屋、建筑物	48,351,739.41	5,729,827.45	2,191,309.00	51,890,257.86
三、减值准备合计	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
四、账面价值合计	94,400,954.15	--	--	83,311,659.71
房屋、建筑物	94,400,954.15	--	--	83,311,659.71

注： 本年折旧和摊销额 5,729,827.45 元。

(3) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无尚未办妥产权证书的房屋建筑物。

(4) 所有权受到限制的投资性房地产情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司所有权受限制的投资性房地产详见附注七、14

9、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
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
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
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
三、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
四、减值准备合计	--	--		--	--
其中：房屋及建筑物	--	--		--	--
运输工具	--	--		--	--
电子及其他设备	--	--		--	--
五、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

注： 本年折旧额为 2,300,302.86 元。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司所有权受限制的固定资产详见附注七、14

(3) 暂时闲置的固定资产

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司无闲置的固定资产。

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(5) 通过经营租赁租出的固定资产

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(6) 年末持有待售的固定资产情况

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司无持有待售的固定资产。

(7) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司无未办妥产权证书的固定资产。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
其中：计算机软件	--	--	--	--
四、账面价值合计	--	--	--	187,299.98
其中：计算机软件	--	--	--	187,299.98

注：本年摊销金额为 17,700.02 元。

11、长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	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/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

① 已确认的递延所得税资产

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	3,549,830.66	14,199,322.64	3,871,215.10	15,484,860.40
预售楼款预交所得税	6,436,165.60	25,744,662.40	5,718,088.74	22,872,354.96
预提成本费用	62,474,595.32	249,898,381.28	52,563,974.17	210,255,896.68
可抵扣亏损	13,663,715.42	54,654,861.68	--	--
合 计	86,124,307.00	344,497,228.00	62,153,278.01	248,613,112.04

② 已确认递延所得税负债

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
交易性金融资产的公允价值变动	297,762.98	1,191,051.92	255,749.05	1,022,996.20
合 计	297,762.98	1,191,051.92	255,749.05	1,022,996.20

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
资产减值准备	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

13、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	15,885,014.13	687,922.60	--	--	16,572,936.73
二、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:		

项 目	年末数	受限制的原因
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）应付账款明细情况

项 目	年末数	年初数
应付账款	125,542,164.88	233,122,789.03
合 计	125,542,164.88	233,122,789.03

（2）报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

（3）账龄超过 1 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、预收款项

（1）预收款项明细情况

项 目	年末数	年初数
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) 报告期预收款项中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况详见附注八、6、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

预收款项期末数中账龄超过 1 年的预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(4) 本公司期末预收款主要明细列示如下：

项 目	年末数	年初数
长沙沙河城项目	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

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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
其中:1.医疗保险费	--	801,211.33	801,211.33	--
2.基本养老保险费	--	2,544,768.80	2,544,768.80	--
3.年金缴费	2,142,405.00	2,174,224.28	1,918,865.28	2,397,764.00
4.失业保险费	--	55,882.88	55,882.88	--
5.工伤保险	--	65,919.64	65,919.64	--
6.生育保险	--	65,313.50	65,313.50	--
四、住房公积金	--	2,404,997.44	2,404,997.44	--
五、工会经费和职工教育经费	1,192,997.11	1,061,764.66	977,114.68	1,277,647.09
七、辞退福利	--	122,340.00	122,340.00	--
合 计	17,607,498.00	48,090,838.52	50,598,340.43	15,099,996.09

注：① 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

② 应付职工薪酬预计在 2014 年第一季度发放完毕。

18、应交税费

项 目	年末数	年初数
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

项 目	年末数	年初数
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

19、应付利息

项 目	年末数	年初数
长期借款利息	--	1,130,062.50
合 计	--	1,130,062.50

20、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项 目	年末数	年初数
其他应付款	330,508,078.74	223,548,252.00
合 计	330,508,078.74	223,548,252.00

(2) 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或关联方的款项情况详见附注八、6、关联方应收应付款项。

(3) 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) 对于金额较大的其他应付款的说明

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) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款（附注七、22）	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

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末数	年初数
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

注：一年内到期的长期借款无逾期借款。

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	年末数		年初数	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
华夏银行高新支行	2013.01.31	2014.12.31	6.55	RMB	--	10,000,000.00	--	--
深业沙河(集团)有限公司	2011.11.11	2013.11.10	6.89	RMB	--	--	--	200,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010.07.20	2013.07.19	6.65	RMB	--	--	--	100,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010.08.10	2013.07.19	6.65	RMB	--	--	--	50,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010.09.21	2013.07.19	6.65	RMB	--	--	--	50,000,000.00
建设银行华侨城支行	2010.10.8	2013.07.19	6.65	RMB	--	--	--	50,000,000.00
合 计						10,000,000.00		450,000,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注七、14。

22、长期借款

(1) 长期借款分类

①长期借款的分类

项 目	年末数	年初数
-----	-----	-----

抵押借款	190,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	150,000,000.00
保证借款	--	200,000,000.00
委托借款	--	50,000,000.00
减：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

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末数		年初数	
					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	2013.09.24	2016.09.23	基准 利率	RMB	--	250,000,000.00	--	--
华夏银行高新支行	2013.01.31	2023.02.06	6.55	RMB	--	180,000,000.00	--	--
深业沙河（集团）有限公司	2012.11.19	2015.11.18	6.46	RMB	--	150,000,000.00	--	150,000,000.00
合 计						580,000,000.00		150,000,000.00

23、股本

项目	年初数		本年增减变动（+ -）					年末数	
	金额	比例 (%)	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1.国家持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
2.国有法人持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
3.其他内资持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
其中：境内法人持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
4.外资持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	-	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	--	-	--	--	--	--	--	--	--

项目	年初数		本年增减变动（+ -）					年末数	
	金额	比例 (%)	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小 计	金额	比例 (%)
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	201,705,187.00	100	--	--	--			201,705,187.00	100
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	201,705,187.00	100						201,705,187.00	100
三、股份总数	201,705,187.00	100						201,705,187.00	100

24、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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

26、未分配利润

（1）未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	202,343,624.96	200,019,559.34	
年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	--	--	
调整后年初未分配利润	202,343,624.96	200,019,559.34	
加：本年归属于母公司股东的净利润	28,754,423.82	27,962,237.31	
盈余公积弥补亏损	--	--	
其他转入	--	--	
减：提取法定盈余公积	898,045.56	1,642,058.89	

提取任意盈余公积	6,568,235.56	19,962,009.06	
应付普通股股利	5,042,629.67	4,034,103.74	
转作股本的普通股股利	--	--	
年末未分配利润	218,589,137.99	202,343,624.96	

（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

项 目	本年发生数	上年发生数
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
营业收入合计	563,950,315.71	421,309,533.93
主营业务成本	325,773,009.34	217,501,023.93
其他业务成本	11,938,060.90	12,213,563.19
营业成本合计	337,711,070.24	229,714,587.12

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	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）

地区名称	本年发生数	上年发生数
------	-------	-------

	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) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2013 年	42,974,454.00	7.62
2012 年	84,066,915.00	19.95

28、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	28,007,067.92	18,507,107.48
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

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

29、销售费用

项 目	本年发生数	上年发生数
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

项 目	本年发生数	上年发生数
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

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	44,927,223.14	46,343,409.18
减：利息收入	2,092,898.66	1,545,846.29
减：利息资本化金额	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、资产减值损失

项 目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	687,922.60	4,995,229.55
合 计	687,922.60	4,995,229.55

33、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生数	上年发生数
交易性金融资产	168,055.68	65,313.90
合 计	168,055.68	65,313.90

34、投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
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

35、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数	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

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
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

其中，政府补助明细：

项 目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
新乡市红旗区贡献奖	--	100,000.00	--
合 计	--	100,000.00	--

36、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数	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	252,101.04
其中：固定资产处置损失	252,101.04	42,376.10	252,101.04
罚没、滞纳金支出	10,000.00	2,101.53	10,000.00
对外捐赠支出	90,000.00	20,000.00	90,000.00
合 计	352,101.04	64,477.63	352,101.04

37、所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
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

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、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
银行活期存款利息收入	2,092,898.66	1,641,892.53
收到其他单位往来款	80,071,662.00	5,302,853.92
政府补助收入	--	100,000.00
合 计	82,164,560.66	7,044,746.45

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
支付的往来款	33,229,986.53	4,647,299.26
费用性支出	45,485,646.91	35,418,007.19
支付的银行手续费	186,776.40	196,799.03
支付的罚款违约金	32,649.00	2,101.53
捐赠支出	90,000.00	20,000.00
合 计	79,025,058.84	40,284,207.01

41、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	本年金额	上年金额
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

项 目	本年金额	上年金额
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
其他	--	--
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：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	213,764,210.43	281,517,643.30
减：现金的年初余额	281,517,643.30	228,568,821.96
加：现金等价物的年末余额	--	--
减：现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-67,753,432.87	52,948,821.34

（2）现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
①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
②现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
③年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、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深业沙河（集团）	控股股东	国有独资有限	深圳市	陈勇	建筑新材料、物业

有限公司		公司			租赁和管理、兼营 国内商业
------	--	----	--	--	------------------

(续)

母公司名称	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	RMB3.5 亿元	32.02	32.02	深业集团有 限公司	192198188

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、7、长期股权投资。

4、本公司的其他关联方情况

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、关联方交易情况

(1) 出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内 容	关联交易定价 原则及决策程 序	本年发生额		上年发生额	
			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) 关联租赁情况

①本公司作为出租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益确定依据	年度确认的租赁收益
沙河实业股份有限公司	深圳沙河医院	房屋建筑物	2013.01.01	2013.12.31	市场公允价格	58,224.00

②本公司作为承租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
深业沙河（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	房屋建筑物（沙河商城办公楼）	2013.01.01	2013.06.30	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）	2013.02.01	2019.01.31	市场公允价格	4,088,738.06

（3）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

（4）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	--

（5）关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	673.90	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）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 14,049.44 m²。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。

6、关联方应收应付款项

（1）关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	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	--	--
合 计	798,885.04	39,944.25	--	--

（2）关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
预收款项：		
深业沙河（集团）有限公司	1,169,380.00	--
合 计	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
合 计	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
合 计	--	1,130,062.50

九、或有事项

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

2014年3月27日，本公司第七届董事会召开第二十六次会议批准2013年度利润分配预案，按照母公司净利润的10%计提法定公积金，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)，共拟派发现金红利3,025,577.81元。该分配预案须经股东大会审议通过。

2、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、其他重要事项说明

- 1、报告期内本公司非货币性资产交换
- 2、报告期内本公司债务重组
- 3、报告期内本公司企业合并
- 4、以公允价值计量的资产和负债

项 目	年初金额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末金额
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

十二、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	100.00
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	5.90
组合小计	5,469,304.20		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	28.83	3,668,523.13	100.00
合 计	12,724,398.27	100.00	7,577,734.35	59.55

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,586,570.94	30.05	3,586,570.94	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	4,678,883.29	39.21	263,599.42	5.63
组合小计	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	30.74	3,668,523.13	100.00
合 计	11,933,977.36	100.00	7,518,693.49	63.00

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,485,802.90	35.25	4,085,778.17	34.24
1 至 2 年	983,501.30	7.73	593,105.12	4.97
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	7,255,094.07	57.02	7,255,094.07	60.79
合 计	12,724,398.27	100.00	11,933,977.36	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	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	100	
-----	--------------	--------------	-----	--

②按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	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	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
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--	--	--
合 计	5,469,304.20	100.00	322,640.28	4,678,883.29	100.00	263,599.42

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
潮阳公司	804,178.75	100	804,178.75	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	100	672,993.77	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	100	417,921.21	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	100	201,534.00	重组前发生且无业务往来
保鸿房款	142,504.00	100	142,504.00	已挂账多年，预计无法收回
商报社	118,335.00	100	118,335.00	重组前发生且无业务往来
刘静	133,000.00	100	133,000.00	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	100	125,218.00	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	100	108,999.00	已挂账多年，预计无法收回
宝瑞轩--福宝阁--李秀云	100,000.00	100	100,000.00	已挂账多年，预计无法收回
其他共计 29 户	843,839.40	100	843,839.40	已挂账多年，预计无法收回
合 计	3,668,523.13	100	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。

(4) 本年转回或收回情况

报告期内无转回或收回的应收账款。

(5) 报告期实际核销的大额应收账款情况

报告期内无核销应收账款情况。

(6) 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
本报告期末应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

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

(8) 应收关联方账款情况

本报告期末无应收关联方款项。

(9) 根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的应收账款情况
本报告期内无终止确认的应收账款情况。

(10) 以应收账款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债金额
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) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备	4,294,501.00	0.66	4,294,501.00	100.00

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
的其他应收款				
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	5.00
[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	640,272,382.32	98.76	--	--
组合小计	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	2,620,000.48	0.41	2,620,000.48	100.00
合 计	648,299,929.94	100.00	6,970,153.79	1.08

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,294,501.00	0.55	4,294,501.00	100.00
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	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	768,681,910.10	99.10	--	--
组合小计	768,882,092.09	99.12	15,541.34	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,521,038.34	0.33	2,521,038.34	100.00
合 计	775,697,631.43	100.00	6,831,080.68	0.88

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	641,385,428.46	98.93	768,771,447.30	99.11
1 至 2 年	--	--	110,644.79	0.01
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	6,914,501.48	1.07	6,815,539.34	0.88
合 计	648,299,929.94	100.00	775,697,631.43	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	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	100%	

②按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	年末数			年初数		
	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	1,113,046.14	100.00	55,652.31	89,537.20	44.73	4,476.86
1 至 2 年	--	--	--	110,644.79	55.27	11,064.48
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--	--	--
合 计	1,113,046.14	100.00	55,652.31	200,181.99	100.00	15,541.34

③ 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

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
区建设局	355,920.00	100	355,920.00	挂账多年, 预计无法收回
新保康公司	206,100.00	100	206,100.00	重组前发生

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
文建红	204,063.14	100	204,063.14	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	100	180,820.00	重组前发生
深圳市志松园艺景观有限公司	161,000.00	100	161,000.00	挂账多年, 预计无法收回
沙河工贸公司	148,000.00	100	148,000.00	挂账多年, 预计无法收回
深圳仲裁委员会	100,201.40	100	100,201.40	挂账多年, 预计无法收回
市大观广告有限公司	100,000.00	100	100,000.00	重组前发生
汕头建安公司深圳分公司	100,000.00	100	100,000.00	挂账多年, 预计无法收回
其他共计 27 家	1,063,895.94	100	1,063,895.94	挂账多年, 预计无法收回
合 计	2,620,000.48	100	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。

(4) 本年转回或收回情况

报告期内无转回的其他应收款

(5) 报告期实际核销的大额其他应收款情况

报告期内无实际核销的大额其他应收款情况

(6) 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

单位名称	年末数		年初数	
	金额	计提坏账金额	金额	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	--	--

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	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	0.20

区建设局	非关联方	355,920.00	0.05
合 计		644,922,803.32	99.47

(8) 应收关联方账款情况

报告期末无应收关联方其他应收款项详见附注十二、2 第 (6)、(7) 项。

(9) 根据《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》终止确认的其他应收款情况
报告期内无终止确认的其他应收款情况

(10) 以其他应收款为标的进行资产证券化的, 继续涉入形成的资产、负债金额
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

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	251,800,000.00	--	--	251,800,000.00
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--
其他股权投资	2,529,351.24	--	--	2,529,351.24
减: 长期股权投资减值准备	2,529,351.24	--	--	2,529,351.24
合 计	251,800,000.00	--	--	251,800,000.00

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
邯郸美迪塑料制品有限公司	成本法	665,516.09	580,129.41	--	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
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
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
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
扬州华源电子有限公司	成本法	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
合 计		254,414,737.92	254,329,351.24	--	254,329,351.24

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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	本年计提减值准备	本年现金红利
邯郸美迪塑料制品有限公司	25.00	25.00		580,129.41	--	--
深圳市华源资讯发展有限公司	51.00	51.00		1,820,520.06	--	--
长沙深业置业有限公司	100.00	100.00	--	--	--	--
深圳市深业置地物业投资有限公司	100.00	100.00	--	--	--	--
新乡市深业置业有限公司	70.00	70.00	--	--	--	--
扬州华源电子有限公司	--	--		128,701.77	--	--
洛阳深业博浩地产有限公司	60.00	60.00	--	--	--	--
合 计				2,529,351.24	--	--

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

报告期内无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他长期股权投资				
邯郸美迪塑料制品有限公司	580,129.41	--	--	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	1,820,520.06	--	--	1,820,520.06
扬州华源电子有限公司	128,701.77	--	--	128,701.77
合 计	2,529,351.24	--	--	2,529,351.24

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
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
营业收入合计	18,828,315.69	122,149,396.04
主营业务成本	1,702,211.61	16,448,347.70

项 目	本年发生额	上年发生额
其他业务成本	11,819,443.39	12,091,083.71
营业成本合计	13,521,655.00	28,539,431.41

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	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) 公司前五名客户的营业收入情况

期 间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2013 年	3,922,451.00	100.00
2012 年	82,144,951.00	67.25

5、投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
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

项 目	本年数	上年数
(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	198,113.97	4,213,048.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,535,154.29	7,680,297.15
无形资产摊销	17,700.02	--
长期待摊费用摊销	1,235,013.42	--
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	35,755.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-168,055.68	-65,313.90
财务费用（收益以“-”号填列）	8,829,261.53	6,143,014.48
投资损失（收益以“-”号填列）	-60,000,000.00	-1,700,000.00

项 目	本年数	上年数
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-15,631,473.38	-1,771,512.48
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）	-1,916,891.25	14,291,325.93
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	126,607,280.58	94,884,792.15
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-14,404,989.64	-21,929,295.66
其他	--	--
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：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
（3）现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	84,660,690.97	102,342,975.52
减：现金的年初余额	102,342,975.52	144,045,258.86
加：现金等价物的年末余额	--	--
减：现金等价物的年初余额	--	--
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、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-252,101.04	1,689,383.65
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	--	--
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	--	100,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--

项 目	本年数	上年数
债务重组损益	--	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	--
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	--	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	168,055.68	65,313.90
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	--
对外委托贷款取得的损益	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	--
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	--
受托经营取得的托管费收入	--	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,119,070.52	641,138.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小 计	2,035,025.16	2,495,836.26
所得税影响额	-479,242.36	-613,155.97
少数股东权益影响额（税后）	-11,250.00	-23,555.48
合 计	1,544,532.80	1,859,124.81

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		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
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	4.57%	0.1349	0.1349

4、本公司合并财务报表主要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。