沙河实业股份有限公司

2018 年半年度报告

2018-23

2018 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。

公司董事长陈勇、总经理温毅、分管财务副总经理赖育明及财务经理黄讷新声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司已在本半年度报告中描述公司存在的风险因素，敬请查阅经营情况讨论与分析中关于公司面临的风险和应对措施。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 公司业务概要 7
第四节 经营情况讨论与分析 8
第五节 重要事项 15
第六节 股份变动及股东情况 19
第七节 优先股相关情况 22
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 23
第九节 公司债相关情况 24
第十节 财务报告 25
第十一节 备查文件目录 109

释义

释义项	指	释义内容
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司或沙河股份	指	沙河实业股份有限公司
沙河集团	指	深业沙河（集团）有限公司
深业集团	指	深业集团有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
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
长沙深业 堤亚纳湾	指	沙河城

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沙河实业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	沙河股份		
公司的外文名称（如有）	SHAHE INDUSTRIAL 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 2017 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 2017 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需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）	121,746,845.57	302,300,164.48	-59.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,083,374.91	3,946,992.92	-21.88%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-5,036,729.89	-2,198,557.80	-129.09%
经营活动产生的现金流量净额（元）	131,470,234.39	307,087,153.73	-57.19%
基本每股收益（元/股）	0.0153	0.0196	-21.94%
稀释每股收益（元/股）	0.0153	0.0196	-21.94%
加权平均净资产收益率	0.42%	0.54%	-0.12%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,650,465,155.07	1,528,276,983.32	8.00%
归属于上市公司股东的净资产（元）	741,878,903.80	740,812,580.76	0.14%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,826,890.40	
减：所得税影响额	2,706,722.60	
少数股东权益影响额（税后）	63.00	
合计	8,120,104.80	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

沙河实业股份有限公司是一家由深业沙河（集团）有限公司控股的国内A股市场的上市公司，总股本为201,705,187股，是深圳市政府在香港的窗口企业、深圳市国有企业的旗舰—深业集团成员企业，主要从事房地产开发与经营、现代服务型产业用房运营与管理。

自从1993年涉足房地产开发以来，公司先后成功开发出荔园新村、宝瑞轩、鹿鸣园、世纪村、沙河世纪假日广场、长沙深业 堤亚纳湾、新乡世纪村、新乡世纪新城等10多个住宅、商务项目。其中，公司在世纪村项目的开发中，首创“国际文明居住标准”理念，通过国家建设部A级住宅认定，获得“全国人居优秀推荐楼盘”等多种荣誉。公司还把世纪村品牌成功移植河南新乡，并获得一系列荣誉。同时，公司代建项目“深业世纪工业中心”荣获深圳市投资推广国际化重点园区。

报告期内，公司主要经营模式（包括采购模式、生产模式和销售模式等）并未发生重大变化，仍然以获取土地、建设开发和产品营销的模式经营房地产业。公司在售项目所在地长沙和新乡两市分别处在二、三线城市，两个项目公司充分利用棚改货币化安置有利时机，充分发挥主观能动性，销售取得一定成绩。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

无

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

1.经过多年发展，公司已经具有一定的品牌和知名度，积累了较丰富的开发经验。公司打造以“世纪村”为品牌的优质物业，在行业和客户中赢得良好的品牌效应和口碑，并开发了一系列楼盘。如：深圳“世纪村”、新乡“世纪村”、新乡“世纪新城”、长沙“沙河城”等。

2.公司在项目开发和项目运营方面，坚持“开发周期标准化、去化周期标准化、产品标准化”的“三化”策略，强化开发计划与成本管控，锤炼“快周转”运营理念，实现项目当年开工当年销售，开发速度处业内领先位置。

3.公司从信息系统建设、成本管理制度、成本管理方法三方面入手，全面系统地加强成本管控方面的建设。系统自2009年上线运行以来，在项目开发、建设过程中发挥重要作用，形成公司核心竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2018年上半年，我国房地产政策面延续了2017年中央提出的坚持房子是用来住的，不是用来炒的总基调，房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，金融监管力度不断加强，在限购、限贷、预售限价等严控政策下，一线、二线热点城市新房成交面积持续回落；三、四线城市在棚改货币化安置支撑下，销售量仍然维持一定的增长。面对房地产市场的新形势，为维护公司及投资者利益，在公司董事会领导下，公司认真贯彻董事会年初提出："紧跟新时代步伐，促进公司新发展"的工作方针，报告期内公司实现营业收入12,174.68万元，同比减少59.73%；归属于上市公司股东的净利润308.34万元，同比减少21.88%。

（一）管理层讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2018年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积70,611.00万平方米，同比增长15.00%；住宅竣工面积25,962.00万平方米，同比减少12.80%；商品房销售面积77,143.00万平方米，同比增长3.30%；商品房销售额66,945.00亿元，同比增长13.20%。

2018年上半年，公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为：

深圳市批准预售商品住宅110.52万平方米，同比增长55.30%；新房成交面积128.86万平方米，同比增长22.34%；新房住宅成交均价54,160.00元/m²，同比小幅下跌0.86%；新房住宅销供比为1.17，去化周期为12.4个月，同比减少6.04个月。

长沙市住宅供应851.00万平方米，同比增长24.23%；住宅成交929.00万平方米，同比增长3.68%；成交金额549.00亿元，同比增长26.07%。

新乡市新房销售面积275.61万平方米，销售金额142.07亿元。其中市区新房销售面积125.64万平方米，销售金额85.08亿元，销售均价6,641.00元/平方米。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2017年度报告》），2018年上半年，国家房地产调控政策持续收紧，导致一、二线城市成交继续回落，但三、四线城市为代表的棚改货币化安置力度仍然较大。公司紧紧抓住有利销售时机，加快库存去化，取得较好的销售成绩。

报告期内，中央坚持住房居住属性，强化金融监管降杠杆，保持货币政策稳健中性；地方政府密集出台调控政策，通过"一城一策"抑制非理性需求与调供给齐头并进。全国房地产成交量不断回落，房地产过热势头有所好转。

公司认为，2018年下半年，短期内调控政策不会放松，房地产政策仍会延续"房子是用来住的，不是用来炒的"这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性稳定性，把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重。受调控政策和货币环境的影响，房地产销售面积将出现回调，其中一线城市销售面积将保持平稳，二线城市销售面积或将出现较为显著的下降，三四线城市在基本完成去库存后也将面临市场下行的压力。公司项目处在二、三线城市，公司依然面临前所未有的销售压力。因此，公司将坚定信心，持续发力，合理安排工程进度的同时，不折不扣地做好营销去化工作，确保完成年度工作任务。

2.公司经营与管理情况

1）创新营销手段，努力抓回款、去库存

两项目公司利用行销优势，推广有的放矢，将行销作业地点分布在各竞品项目附近，拦截优质客源；利用早间及晚间针对项目及竞品周边重要街道路口进行作业，保证销售信息最大化的释放；并利用老业主维系，周周暖场活动，同行渠道等获取大量优质的客户资源。

2）狠抓落实，确保工程质量和安全

长沙公司在三期Ⅱ区项目开工之初，提出了打造精品的管理目标，明确了"安全为本，质量为先；精益求精，铸造精品"的管理口号。对质量管理提出新要求，工程质量不仅要满足施工质量验收标准，同时要关注客户需求，站在客户的角度抓质量，施工质量和客户质量两手抓。

新乡公司在世纪新城三期施工中稳抓施工质量，紧抓高品质的产品理念。公司要求工程管理人员树立精益求精的工匠精神，把握工作全局，以严要求高标准完成工程设计与建设等各项工作,，确保项目如期完工。

3）加强员工培训，提高业务技能

为提高两项目公司员工业务技术能力，公司通过：一是走出去，学习标杆企业先进施工工法和管理理念；二是利用 “地产云课堂”和“地产人力资源行业协会”等，每月组织1-2场集中学习方式，对员工进行成本、工程和营销等专业知识培训，并积极倡导员工进行网上云课堂自学。

（二）报告期内主要的经营情况

1.土地储备情况

序号	项目位置	权益比例	拿地方式	拿地时间	地块性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	
								总建筑面积	计容建筑面积
1	长沙市	100.00%	出让	2005/3/30	商业、住宅	95,943.00	3.47	431,052.00	333,242.00
合计						**95,943.00**		**431,052.00**	**333,242.00**

2.续建或新建项目情况

序号	项目名称	项目所在城市	权益比例	占地面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）
1	长沙沙河城三期II	湖南长沙市	100%	15,818.00	22,696.43	19,425.61
2	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	100%	11,926.00	46,258.03	35,370.72
3	新乡世纪新城三期Ⅰ	河南新乡市	70%	17,176.01	79,335.50	65,538.06
4	新乡世纪新城三期II	河南新乡市	70%	7,564.86	50,991.79	45,373.82
合计				**52,484.87**	**199,281.75**	**165,708.21**

3.2018年上半年销售情况

（1）长沙公司

序号	产品	权益比例	18年可售面积(㎡)	计划销售面积(㎡)	结算面积(㎡)
1	沙河城一期双拼	100%	367.00	-	0
2	沙河城一期公寓	100%	6,602.00	1,652.00	3,554.00
3	沙河城二期一双拼	100%	770.00	770.00	387.00
4	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	6,647.00
5	沙河城四期二住宅	100%	34,100.00	20,460.00	0
合计			**42,115.00**	**23,158.00**	**10,588.00**

备注：结算面积包括上年度已签约、本报告期结算的面积，不包括本报告期已签约但尚未结算的面积。

（2）新乡公司

序号	产品	权益比例	18年可售面积(㎡)	计划销售面积(㎡)	结算面积(㎡)
1	世纪新城一期住宅	70%	5,220.00	4,963.00	1,867.00
2	世纪新城一期商业	70%	773.00	294.00	0
3	世纪新城二期住宅	70%	4,033.00	3,815.00	3,714.00
4	世纪新城三期住宅	70%	25,964.00	25,557.00	0
合计			**35,990.00**	**34,629.00**	**5,581.00**

备注：结算面积包括上年度已签约、本报告期结算的面积，不包括本报告期已签约但尚未结算的面积。

4.项目工程进度

序号	项目名称	项目所在城市	工程进度
1	长沙沙河城三期II	湖南长沙市	成了工程建设任务，完成了各专项验收和内部验收，目前正在组织竣工验收。
2	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	已完成地下室顶板，主楼标准层采用了铝模和爬架的施工工艺，2号栋3层楼面（铝模首层）已完成混凝土浇筑，1号栋2层楼面已完成，目前正在进行3层楼面（铝模首层）铝模爬架的安装。
3	新乡世纪新城三期Ⅰ	河南新乡市	三期（I）7#、10#楼施工至主体29层，二次结构施工至18层；8#、9#楼主体封顶，二次结构施工至27层，内墙粉刷9-16层；安装及消防工程随主体施工。
4	新乡世纪新城三期II	河南新乡市	2018年3月23日取得施工许可证，4月1日桩基工程正式开工，目前18#、19#楼CFG桩施工完成，正进行土方开挖。

5.物业出租情况

序号	产品	所在地区	权益比例	楼面面积(㎡)	出租率
1	沙河世纪楼物业	深圳	100%	1,040.06	100%
2	沙河世纪村物业	深圳	100%	246.00	100%
3	沙河世纪假日广场	深圳	100%	7,722.36	100%
4	沙河华厦路物业	深圳	100%	692.02	100%
5	沙河存量物业	深圳	100%	171.35	100%
合计				**9,871.79**	**100%**

6.报告期末融资情况

融资途径	融资余额（万元）	期限	成本区间
银行贷款	10,250.00	2013年—2023年	4.85%—4.95%

（三）2018年下半年主要工作

1.把握推盘节奏做好推广宣传

长沙公司下半年将重点围绕沙河城四期II开展宣传推广工作，创新营销方式和手段，提高销售业绩。

新乡公司将做好前期推广策划，提升形象，努力实现10#楼及一、二期剩余房源快速清售。

2.扎实推进项目开发建设

长沙公司做好沙河城四期II工程建设开发工作,并做好沙河城四期Ⅰ区和四期Ⅲ区A地块开发建设准备工作。

新乡公司将加快世纪新城三期18#、19#号楼工程建设进度，努力年底前达到开盘条件，为实现全年销售目标奠定基础。

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

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	121,746,845.57	302,300,164.48	-59.73%	报告期结转销售收入同比减少所致
营业成本	89,194,414.76	257,363,634.99	-65.34%	报告期收入减少导致成本相应减少
销售费用	5,380,602.48	10,023,704.84	-46.32%	报告期与收入相关的费用减少所致
管理费用	27,948,220.46	27,321,477.39	2.29%	
财务费用	1,507,744.85	1,361,393.62	10.75%	
所得税费用	1,352,741.79	1,710,555.30	-20.92%	
经营活动产生的现金流量净额	131,470,234.39	307,087,153.73	-57.19%	报告期收到其他经营活动现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-153,869.18	-120,239.82	-27.97%	
筹资活动产生的现金流量净额	-19,687,593.54	-424,962,136.16	95.37%	报告期内偿还债务支付现金减少所致
现金及现金等价物净增加额	111,628,834.01	-117,995,373.71	194.60%	报告期内筹资活动现金流出减少所致

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。

主营业务构成情况

	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	117,116,006.91	85,204,007.93	27.25%	-60.87%	-66.36%	11.86%
物业管理	1,200,779.85	1,099,225.57	8.46%	1.03%	-22.61%	27.97%
租赁收入	3,430,058.81	2,539,659.56	25.96%	91.69%	5.41%	60.60%
代建收入和综合服务费		351,521.70	-	-	23.84%	-
分地区						
深圳市	4,066,095.96	3,573,595.30	12.11%	49.34%	-6.48%	52.45%
新乡市	30,302,568.10	21,901,500.78	27.72%	-77.76%	-82.44%	19.26%
长沙市	87,378,181.51	63,719,318.68	27.08%	-46.50%	-50.54%	5.95%

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
营业外收入	10,826,890.40	226.98%	"鹤塘小区-沙河商城城市更新项目"过渡期补助费	详见附注十、5

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	259,433,047.13	15.72%	130,298,564.17	8.33%	7.39%	销售回款及偿还贷款本金所致
应收账款	685,341.10	0.04%	545,651.45	0.03%	0.01%	
存货	1,093,004,780.10	66.22%	1,162,519,495.53	74.36%	-8.14%	销售存货结转收入所致
投资性房地产	85,875,182.02	5.20%	89,733,057.77	5.74%	-0.54%	
长期股权投资						
固定资产	16,020,125.28	0.97%	18,929,820.46	1.21%	-0.24%	
在建工程	1,066,972.78	0.06%		0.00%	0.06%	
短期借款						
长期借款	77,500,000.00	4.70%	184,500,000.00	11.80%	-7.10%	偿还贷款本金所致

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	项目名称	期末账面价值	年初账面价值
货币资金	按揭保证金	24,796,029.89	19,083,860.12
投资性房地产	深圳世纪假日广场裙楼负 104 室（注 1）	34,588,332.29	35,493,259.55
合计		**59,384,362.18**	**54,577,119.67**

注 1、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；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；本公司以世纪假日广场裙楼负 104 作为上述 2 亿借款抵押物。

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司上述借款余额为人民币 10,250 万元。

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司及子公司抵押借款余额为人民币 10,250 万元。

五、投资状况分析

1、总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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、水利工程施工（凭资质）	80,000,000.00	742,814,278.43	223,680,747.06	87,378,181.51	15,224,980.93	11,418,735.69
新乡市深业地产有限公司	子公司	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	80,000,000.00	644,110,424.21	179,702,609.13	30,302,568.10	1,483,616.32	1,112,922.24

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

详见经营情况讨论与分析一、概述

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、对 2018 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

十、公司面临的风险和应对措施

1. 风险和问题

一是房地产调控政策风险

2018年是房地产长效机制建设迎来关键的一年，短期内调控政策不会放松；同时也是防控金融风险，坚决治理市场乱象更加深入的一年。房地产企业将面临调控政策和房贷收紧双重压力。因此，必将影响公司的项目销售。

二是公司在一线城市无土地储备，两项目公司所在地属二三线城市，项目价值贡献偏低。

2. 应对措施

一是充分利用好控股股东深圳本土大型国有企业的优势。

公司控股股东沙河集团和深业集团属深圳本土大型国有企业，在深圳拥有大量的土地储备和良好的企业信用级别，能为公司融资提供帮助。同时，公司将积极总结已完工代建项目的开发模式，探索回归深圳本地开发项目和项目运营。

二是合理安排项目建设工期和销售计划。

2018年，公司将密切关注长沙和新乡房地产市场变化，认真研究楼盘自身特点和实际情况，适时调整项目开发进度和制定合理的价格策略，确保完成年度销售任务。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年度股东大会	年度股东大会	35.90%	2018 年 04 月 25 日	2018 年 04 月 26 日	2017 年度股东大会决议公告(2018-16),巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

二、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。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

四、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

公司半年度报告未经审计。

五、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

六、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

七、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。

八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

□ 适用 √ 不适用

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保余额	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	21,875,000.00	2013.01.31	2023.01.31	否
深业沙河（集团）有限公司	80,625,000.00	2013.02.06	2023.02.06	否

6、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

本公司收到关联方因”鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”而支付的过渡期补助费

2013 年 9 月 16 日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区--沙河商城城市更新项目的《搬迁补偿安置协议》，该项目用地范围内所涉及的待拆迁物业总面积为 41,345.67 ㎡，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 ㎡。

由于上述拆迁工作于 2014 年启动，本公司于 2014 年度内将原列报于投资性房地产及固定资产的所涉及的待拆迁物业账面价值 33,051,251.34 元的沙河商城资产转入其他流动资产核算。

2015 年 1 月 28 日，本公司与深业沙河(集团)有限公司就鹤塘小区、沙河商城城市更新项目中本公司持有的沙河菜市场综合楼一至六层正式签订《搬迁房屋交接确认单》；按本公司和深业沙河（集团）有限公司约定，深业沙河(集团)有限公司在拆迁过渡期内向本公司支付安置费。2018 上半年度，本公司确认沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费 10,811,156.40 元(上年 10,545,415.65 元)。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
拆迁补偿关联交易公告	2013 年 09 月 18 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十三、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。

十四、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

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在担保情况。

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。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位

2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内公司未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十六、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。

十七、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

三、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	38,647			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%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	34.02%	68,613,391	未变	0	68,613,391		
中科招商投资管理集团股份有限公司	境内非国有法人	1.45%	2,932,255	新进	0	2,932,255		
林奇	境内自然人	0.94%	1,900,000	新进	0	1,900,000		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	未变	0	1,440,000		

郭瑜	境外自然人	0.38%	775,263	增持 3,300	0	775,263	质押	400,000
陈忠民	境外自然人	0.38%	758,347	减持 26,039	0	758,347		
彭凌云	境内自然人	0.30%	600,000	新进	0	600,000		
张海明	境内自然人	0.29%	592,100	新进	0	592,100		
曾淮锋	境内自然人	0.29%	591,900	新进	0	591,900		
云南卓辉投资有限公司	境内非国有法人	0.28%	558,228	新进	0	558,228		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深业沙河（集团）有限公司	68,613,391	人民币普通股	68,613,391
中科招商投资管理集团股份有限公司	2,932,255	人民币普通股	2,932,255
林奇	1,900,000	人民币普通股	1,900,000
张丽萍	1,440,000	人民币普通股	1,440,000
郭瑜	775,263	人民币普通股	775,263
陈忠民	758,347	人民币普通股	758,347
彭凌云	600,000	人民币普通股	600,000
张海明	592,100	人民币普通股	592,100
曾淮锋	591,900	人民币普通股	591,900
云南卓辉投资有限公司	558,228	人民币普通股	558,228
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	自然人股东张丽萍持有公司 1,440,000 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东陈忠民持有公司 758,347 股，其中 159,500 股通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东曾淮锋持有公司 591,900 股，其中 591,800 股通过融资融券投资者信用账户持有；一般法人股东云南卓辉投资有限公司持有公司 558,228 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、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。

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

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 2017 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 2017 年年报。

第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十节 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

合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　目	期末数	年初数
流动资产：		
货币资金	259,433,047.13	142,092,043.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	685,341.10	610,712.42
预付款项	13,260,205.72	11,723,183.37
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,964,461.34	11,055,436.20
存货	1,093,004,780.10	1,113,372,421.34
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,270,228.34	76,698,885.03
流动资产合计	1,478,618,063.73	1,355,552,681.71
非流动资产：		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	85,875,182.02	87,323,797.37
固定资产	16,020,125.28	17,924,806.73
在建工程	1,066,972.78	230,429.00
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	261,741.79	349,791.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,514,891.31	2,789,984.14
递延所得税资产	67,108,178.16	64,105,492.78
其他非流动资产		
非流动资产合计	**171,847,091.34**	**172,724,301.61**
资产总计	**1,650,465,155.07**	**1,528,276,983.32**

（转下页）

（承上页）

合并资产负债表（续）

2018 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	期末数	年初数
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	90,409,645.32	118,435,479.03
预收款项	562,275,932.50	338,567,940.65
应付职工薪酬	19,753,473.73	18,715,650.62
应交税费	22,273,346.60	32,373,672.79
应付利息		156,527.78
应付股利		
其他应付款	54,102,913.59	104,878,068.83
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00	25,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	**773,815,311.74**	**638,127,339.70**
非流动负债：		
长期借款	77,500,000.00	90,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	**77,500,000.00**	**90,000,000.00**
负债合计	**851,315,311.74**	**728,127,339.70**
股东权益：		
股本	201,705,187.00	201,705,187.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,965,893.97	9,965,893.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	219,160,039.24	219,160,039.24
一般风险准备		
未分配利润	311,047,783.59	309,981,460.55
归属于母公司股东权益合计	741,878,903.80	740,812,580.76
少数股东权益	57,270,939.53	59,337,062.86
股东权益合计	**799,149,843.33**	**800,149,643.62**
负债和股东权益总计	**1,650,465,155.07**	**1,528,276,983.32**

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

合并利润表

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
一、营业总收入	**121,746,845.57**	**302,300,164.48**
其中：营业收入	**121,746,845.57**	**302,300,164.48**
二、营业总成本	**127,803,742.60**	**305,155,195.55**
其中：营业成本	89,194,414.76	257,363,634.99
税金及附加	3,390,762.23	8,092,975.78
销售费用	5,380,602.48	10,023,704.84
管理费用	27,948,220.46	27,321,477.39
财务费用	1,507,744.85	1,361,393.62
资产减值损失	381,997.82	992,008.93
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-6,056,897.03	-2,855,031.07
加：营业外收入	10,826,890.40	10,764,429.65
其中：非流动资产毁损报废利得		
减：营业外支出		1,929,691.38
其中：非流动资产毁损报废损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,769,993.37	5,979,707.20
减：所得税费用	1,352,741.79	1,710,555.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**3,417,251.58**	**4,269,151.90**
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	**3,417,251.58**	**4,269,151.90**
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	333,876.67	322,158.98
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	3,083,374.91	3,946,992.92
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	**3,417,251.58**	**4,269,151.90**
归属于母公司股东的综合收益总额	**3,083,374.91**	**3,946,992.92**
归属于少数股东的综合收益总额	**333,876.67**	**322,158.98**
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0153	0.0196
（二）稀释每股收益	0.0153	0.0196

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

合并现金流量表

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
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	351,726,459.65	456,466,497.90
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,672,968.04	139,938,930.77
经营活动现金流入小计	**365,399,427.69**	**596,405,428.67**
购买商品、接受劳务支付的现金	93,408,648.67	64,790,251.68
支付给职工以及为职工支付的现金	20,330,773.85	17,979,031.24
支付的各项税费	43,013,482.79	64,910,602.17
支付其他与经营活动有关的现金	77,176,287.99	141,638,389.85
经营活动现金流出小计	**233,929,193.30**	**289,318,274.94**
经营活动产生的现金流量净额	**131,470,234.39**	**307,087,153.73**
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		720.00
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		**720.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	153,869.18	120,959.82
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	**153,869.18**	**120,959.82**
投资活动产生的现金流量净额	**-153,869.18**	**-120,239.82**
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		
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		
偿还债务支付的现金	12,500,000.00	410,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,187,593.54	14,462,136.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	**19,687,593.54**	**424,962,136.16**
筹资活动产生的现金流量净额	**-19,687,593.54**	**-424,962,136.16**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	62.34	-151.46
五、现金及现金等价物净增加额	111,628,834.01	-117,995,373.71
加：期初现金及现金等价物余额	123,008,183.23	231,951,163.76
六、期末现金及现金等价物余额	**234,637,017.24**	**113,955,790.05**

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

合并股东权益变动表

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	本期数												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				219,160,039.24		309,981,460.55	59,337,062.86	800,149,643.62
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	201,705,187.00				9,965,893.97				219,160,039.24		309,981,460.55	59,337,062.86	800,149,643.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											1,066,323.04	-2,066,123.33	-999,800.29
（一）综合收益总额											3,083,374.91	333,876.67	3,417,251.58
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配											-2,017,051.87	-2,400,000.00	-4,417,051.87
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-2,017,051.87	-2,400,000.00	-4,417,051.87
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				219,160,039.24		311,047,783.59	57,270,939.53	799,149,843.33

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

合并股东权益变动表（续）

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	上年数											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				218,605,896.48		305,930,577.44	58,379,186.04	794,586,740.93
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	201,705,187.00				9,965,893.97				218,605,896.48		305,930,577.44	58,379,186.04	794,586,740.93
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）									554,142.76		4,050,883.11	957,876.82	5,562,902.69
（一）综合收益总额											7,630,332.76	3,357,876.82	10,988,209.58
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配									554,142.76		-3,579,449.65	-2,400,000.00	-5,425,306.89
1、提取盈余公积									554,142.76		-554,142.76		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-3,025,306.89	-2,400,000.00	-5,425,306.89
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				219,160,039.24		309,981,460.55	59,337,062.86	800,149,643.62

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　目	期末数	年初数
流动资产：		
货币资金	148,429,655.69	31,316,626.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	277,012.27	610,712.42
预付款项	110,256.35	54,863.00
应收利息		
应收股利	5,000,000.00	20,000,000.00
其他应收款	274,433,169.67	392,417,539.10
存货	347,750.46	347,750.46
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	33,326,589.67	33,091,193.74
流动资产合计	**461,924,434.11**	**477,838,684.83**
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	70,752,107.85	72,868,863.00
固定资产	15,117,261.30	15,975,204.50
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	261,741.79	349,791.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,480,128.20	2,748,809.51
递延所得税资产	47,748,013.55	44,745,328.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	**387,159,252.69**	**388,487,996.77**
资产总计	**849,083,686.80**	**866,326,681.60**

（转下页）

（承上页）

资产负债表（续）

2018 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　目	期末数	年初数
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	11,755,682.15	11,414,697.02
预收款项	713,257.00	2,219,744.95
应付职工薪酬	18,593,465.31	16,010,669.24
应交税费	442,482.61	6,145,754.40
应付利息		156,527.78
应付股利		
其他应付款	90,640,366.47	84,876,550.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00	25,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	**147,145,253.54**	**145,823,943.39**
非流动负债：		
长期借款	77,500,000.00	90,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	**77,500,000.00**	**90,000,000.00**
负债合计	**224,645,253.54**	**235,823,943.39**
股东权益：		
股本	201,705,187.00	201,705,187.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,960,831.55	9,960,831.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	219,160,039.24	219,160,039.24
一般风险准备		
未分配利润	193,612,375.47	199,676,680.42
股东权益合计	**624,438,433.26**	**630,502,738.21**
负债和股东权益总计	**849,083,686.80**	**866,326,681.60**

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

利润表

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
一、营业收入	**2,860,427.53**	**1,534,151.63**
减：营业成本	2,468,276.85	2,400,598.12
税金及附加	290,351.91	696,339.24
销售费用	31,200.00	15,600.00
管理费用	21,828,679.69	21,112,496.40
财务费用	1,733,103.18	1,769,674.33
资产减值损失	-14,635.24	-11,707.54
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	5,600,000.00	5,600,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**-17,876,548.86**	**-18,848,848.92**
加：营业外收入	10,826,610.40	10,557,346.65
其中：非流动资产毁损报废利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产毁损报废损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**-7,049,938.46**	**-8,291,502.27**
减：所得税费用	-3,002,685.38	-3,259,786.11
四、净利润（净亏损以"－"号填列）	**-4,047,253.08**	**-5,031,716.16**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	**-4,047,253.08**	**-5,031,716.16**
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额	**-4,047,253.08**	**-5,031,716.16**

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

现金流量表

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
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	4,032,879.27	2,732,282.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	182,953,939.77	442,501,381.87
经营活动现金流入小计	**186,986,819.04**	**445,233,663.87**
购买商品、接受劳务支付的现金	386,768.80	867,177.09
支付给职工以及为职工支付的现金	12,534,019.29	10,707,438.57
支付的各项税费	402,389.53	2,863,895.86
支付其他与经营活动有关的现金	59,800,920.46	25,583,874.61
经营活动现金流出小计	**73,124,098.08**	**40,022,386.13**
经营活动产生的现金流量净额	**113,862,720.96**	**405,211,277.74**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	20,600,000.00	5,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	**20,600,000.00**	**5,600,000.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,160.18	27,770.00
投资支付的现金		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	**62,160.18**	**27,770.00**
投资活动产生的现金流量净额	**20,537,839.82**	**5,572,230.00**
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		
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		
偿还债务支付的现金	12,500,000.00	410,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,787,593.54	12,062,136.16
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	**17,287,593.54**	**422,562,136.16**
筹资活动产生的现金流量净额	**-17,287,593.54**	**-422,562,136.16**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	62.34	-151.46
五、现金及现金等价物净增加额	117,113,029.58	-11,778,779.88
加：期初现金及现金等价物余额	31,316,626.11	33,988,218.44
六、期末现金及现金等价物余额	**148,429,655.69**	**22,209,438.56**

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

股东权益变动表

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	本期数										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				219,160,039.24		199,676,680.42	**630,502,738.21**
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				9,960,831.55				219,160,039.24		199,676,680.42	**630,502,738.21**
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）											-6,064,304.95	**-6,064,304.95**
（一）综合收益总额											-4,047,253.08	**-4,047,253.08**
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配											-2,017,051.87	**-2,017,051.87**
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-2,017,051.87	**-2,017,051.87**
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				219,160,039.24		193,612,375.47	**624,438,433.26**

董事长：陈勇　　总经理：温毅　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：黄讷新

股东权益变动表（续）

2018 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	上年数										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				218,605,896.48		197,714,702.49	**627,986,617.52**
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				9,960,831.55				218,605,896.48		197,714,702.49	**627,986,617.52**
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）									554,142.76		1,961,977.93	**2,516,120.69**
（一）综合收益总额											5,541,427.58	**5,541,427.58**
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									554,142.76		-3,579,449.65	**-3,025,306.89**
1、提取盈余公积									554,142.76		-554,142.76	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-3,025,306.89	**-3,025,306.89**
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				219,160,039.24		199,676,680.42	**630,502,738.21**

董事长：陈勇　　**总经理：温毅**　　**分管财务副总经理：赖育明**　　**财务经理：黄讷新**

沙河实业股份有限公司

2018半年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

1、公司简介

公司的法定中文名称：沙河实业股份有限公司

公司的法定英文名称：SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD

公司注册地址：深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼

公司办公地址：深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼

公司股票上市地：深圳证券交易所

公司股票简称和代码：沙河股份（000014）

注册资本：201,705,187.00元

法定代表人：陈勇

2、公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质：房地产业。

本公司的经营范围：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。

本公司及各子公司主要产品或提供的劳务：房地产开发和经营、物业租赁等。

3、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。

4、本公司本年度合并范围情况

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 4 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围较上年度没有变化。

5、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 8 月 27 日决议批准报出。

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，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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》（2014 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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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2018年6月30日的财务状况及2018上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2014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、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发以及物业租赁经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，确定具体会计政策和会计估计。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

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、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

本公司的子公司深圳市深业置地物业投资有限公司主要从事物业租赁管理等业务，以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本公司及其他子公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年，但因正常营业周期具有不确定性，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、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。

4、同一控制下和非同一控制下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。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买

方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（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，仍冲减少数股东权益。

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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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、12“长期股权投资”或本附注四、8“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。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。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、12、（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。

6、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。

7、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。

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，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。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。

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，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及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，按照成本进行后续计量。

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，将原计入其他综合收益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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余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。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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。

9、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

本公司将期末余额为人民币 100 万元以上的应收账款及期末余额为人民币 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	应收款项的账龄
合并范围内关联方组合	往来款性质

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
合并范围内关联方组合	单项测试，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（%）	其他应收款计提比例（%）
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（%）	其他应收款计提比例（%）
合并范围内关联方组合的计提坏账准备的计提方法	单项测试，无明显减值证据时不计提坏账准备。	单项测试，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。

10、存货

（1）存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。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。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（2）维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

（3）质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

（4）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。

（5）存货的盘存制度为永续盘存制。

（6）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。

11、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持

续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期

股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制(构成共同经营者除外)或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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、5、（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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，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采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变

动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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、19“长期资产减值”。

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

（2）各类固定资产的折旧方法

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、19“长期资产减值”。

（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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

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、19“长期资产减值”。

16、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。

17、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。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、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年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、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致

的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

21、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。

22、收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

（1）开发产品销售收入确认

销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。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，或首期款收讫的同时办好按揭手续；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）开发产品租赁收入确认

本公司采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收入；或有租金在其实际发生时确认为收入。

（3）提供劳务收入确认

提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入公司、劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果提供劳务的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：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加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

（4）让渡资产使用权收入确认

让渡资产使用权在相关经济利益很可能流入企业且收入金额能够可靠计量时确认收入。

让渡资产使用权收入金额的确定：

1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；

2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

23、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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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按合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。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，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入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、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

25、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融

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

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

26、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、11“持有待售资产和处置组”相关描述。

27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。经本公司第九届董事会第四次会议于 2018 年 3 月 27 日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。公司将按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）后发生的相关业务进行核算、列表以及披露。在利润表中新增“资产处置收益”项目，将原在“营业外收入”和“营业外支出”中的非流动资产处置利得和损失列报于“资产处置收益”，非流动资产毁损报废损失仍在营业外支出科目列示。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；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按合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。

本公司2018上半年度报告期内不涉及上述会计准则规定的相关业务。

以上会计政策变更对公司 2018 上半年度财务报表及上年同期净资产和净利润无影响。

（2）会计估计变更

本期内无重要会计估计变更事项。

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实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而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。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项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款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。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存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）长期资产资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（10）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。

（11）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

五、税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、10%、11%的税率/征收率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的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。

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

六、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 2018 年 1 月 1 日，“期末”指 2018 年 6 月 30 日；“上期”指 2017 年 1-6 月，“本期”指 2018 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	140,287.99	157,602.36
银行存款	234,496,729.25	122,850,580.87
其他货币资金（注 1）	24,796,029.89	19,083,860.12
合计	**259,433,047.13**	**142,092,043.35**
其中：存放在境外的款项总额		

注 1：截至 2018 年 6 月 30 日，其他货币资金系本公司存入的按揭保证金；由于该等资金的使用权受到限制，所以本公司在编制 2018 上半年度现流表时已将其从现金及现金等价物中扣除。公司所有权或使用权受限的资产详见附注六 37。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	3,586,570.94	44.87	3,586,570.94	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	724,726.11	9.07	39,385.01	5.43	685,341.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	3,681,547.13	46.06	3,681,547.13	100	
合计	**7,992,844.18**	100	**7,307,503.08**	**91.43**	**685,341.10**

（续）

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	3,586,570.94	45.20	3,586,570.94	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	667,660.60	8.41	56,948.18	8.53	610,712.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	3,681,547.13	46.39	3,681,547.13	100.00	
合计	**7,935,778.67**	**100.00**	**7,325,066.25**	**92.30**	**610,712.42**

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
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，预计无法收回
合计	**3,586,570.94**	**3,586,570.94**	**100.00**	

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	657,397.11	12,453.41	5.00
1 至 2 年			10.00
2 至 3 年			20.00
3 年以上	67,329.00	26,931.60	40.00
合计	**724,726.11**	**39,385.01**	**5.43**

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	100.00	804,178.75	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
1999 年应收房款	672,993.77	100.00	672,993.77	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
2000 年应收房款	417,921.21	100.00	417,921.21	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
市建设局	201,534.00	100.00	201,534.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
保鸿房款	142,504.00	100.00	142,504.00	已挂账多年，预计无法收回

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
商报社	118,335.00	100.00	118,335.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
刘静	133,000.00	100.00	133,000.00	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	100.00	125,218.00	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	100.00	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	100.00	100,000.00	已挂账多年，预计无法收回
其他共计 30 户	856,863.40	100.00	856,863.40	已挂账多年，预计无法收回
合计	**3,681,547.13**	**100.00**	**3,681,547.13**	

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本公司本期收回或转回坏账准备金额 17,563.17 元。

（3）本期实际核销的应收账款情况

本公司本期无核销应收账款的情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 4,996,796.48 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 62.52%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 4,400,635.59 元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	4,046,062.39	30.51	2,509,040.04	21.40
1 至 2 年	626,824.80	4.73	1,178,950.65	10.06
2 至 3 年	770,774.65	5.81	218,648.80	1.86
3 年以上	7,816,543.88	58.95	7,816,543.88	66.68

合计	**13,260,205.72**	**100.00**	**11,723,183.37**	**100.00**

注：账龄超过 1 年且金额重要的预付款项 8,513,517.48 元，至今尚未到结算期，作为预付款项列报。

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为11,929,125.09元，占预付账款期末余额合计数的比例为 89.96%。

4、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,294,501.00	6.29	1,294,501.00	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,458,267.51	80.03	4,493,806.17	27.30	11,964,461.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,812,370.75	13.68	2,812,370.75	100	
合计	**20,565,139.26**	**100.00**	**8,600,677.92**	**41.82**	**11,964,461.34**

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,294,501.00	6.72	1,294,501.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,149,681.38	78.67	4,094,245.18	27.03	11,055,436.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,812,370.75	14.61	2,812,370.75	100.00	
合计	**19,256,553.13**	**100.00**	**8,201,116.93**	**41.21**	**11,055,436.20**

①期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

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

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	2,679,610.21	134,004.79	5.00
1 至 2 年	2,800,821.16	280,082.11	10.00
2 至 3 年	1,557,075.96	311,415.19	20.00
3 年以上	9,420,760.18	3,768,304.08	40.00
合计	**16,458,267.51**	**4,493,806.17**	27.30

③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

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	100.00	258,000.00	挂账多年，预计无法收回
区建设局	355,920.00	100.00	355,920.00	挂账多年，预计无法收回
新保康公司	206,100.00	100.00	206,100.00	重组前发生，预计无法收回
文建红	204,063.14	100.00	204,063.14	重组前发生，预计无法收回
福田保税区管理局	180,820.00	100.00	180,820.00	重组前发生，预计无法收回
深圳市志松园艺景观有限公司	161,000.00	100.00	161,000.00	挂账多年，预计无法收回
沙河工贸公司	148,000.00	100.00	148,000.00	挂账多年，预计无法收回
深圳仲裁委员会	100,201.40	100.00	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	100.00	100,000.00	重组前发生，预计无法收回
汕头建安公司深圳分公司	100,000.00	100.00	100,000.00	挂账多年，预计无法收回
其他共计 27 家	998,266.21	100.00	998,266.21	挂账多年，预计无法收回
合计	**2,812,370.75**	**100.00**	**2,812,370.75**	

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额654,376.34元;本期收回或转回坏账准备金额254,815.35元。

（3）本期实际核销的其他应收款情况

本公司本期无其他应收款核销的情况

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	10,711,383.03	10,419,336.49
押金保证金等	8,686,472.86	7,837,574.78
备用金	1,167,283.37	999,641.86
合计	**20,565,139.26**	**19,256,553.13**

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
新乡市住房和城乡建设委员会	保证金	4,510,032.00	1-2 年 1,382,407.30；2-3 年 115,816.90；3 年以上 3,011,807.80	21.93	1,366,127.23
河南博浩置业有限公司	往来款	4,000,000.00	3 年以上	19.45	1,600,000.00
深圳市世纪开元物业服务有限公司长沙分公司	往来款	1,462,535.75	1 年以内 484,811.91；1-2 年 977,723.84	7.11	122,012.98
深圳市建设局	保证金	1,294,501.00	3 年以上	6.29	1,294,501.00
新乡市卫滨区房屋征收中心	代付规划路拆迁款	1,197,696.20	2-3 年	5.82	239,539.24
合计		12,464,764.95		60.61	4,622,180.45

（6）涉及政府补助的其他应收款

本公司本期末无涉及政府补助的其他应收款。

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司本期无因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

（8）转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债金额

本公司本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

5、存货

（1）存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	260,528,197.63		260,528,197.63
开发成本	484,554,402.42		484,554,402.42
开发产品	347,490,490.63		347,490,490.63
库存材料	431,689.42		431,689.42
合计	**1,093,004,780.10**		**1,093,004,780.10**

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	253,252,899.00		253,252,899.00
开发成本	427,196,288.05		427,196,288.05
开发产品	432,694,498.56		432,694,498.56
库存材料	228,735.73		228,735.73
合计	**1,113,372,421.34**		**1,113,372,421.34**

（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	2005.3-2075.3	253,252,899.00	7,275,298.63		260,528,197.63
合计		**253,252,899.00**	**7,275,298.63**		**260,528,197.63**

（3）开发成本

项目	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	年初数	本期增加	其中：利息资本化情况		本期减少	期末数
						本期利息资本化金额	累计利息资本化金额		
新乡世纪新城三期	2015.02	2018.11	38,000 万元	191,086,215.70	35,694,771.26	437,597.22	48,727,296.73		226,780,986.96
长沙沙河城二期一区缓建双拼	2010.11	2019.12	1,925 万元	13,088,929.08					13,088,929.08
长沙沙河城二期二区	2015.03	2020.6	29,506 万元	56,445,579.13	42,865.00		17,558,432.88		56,488,444.13
长沙沙河城三期二区	2015.01	2018.9	14,251 万元	86,161,435.38	11,652,193.94		25,019,557.57		97,813,629.32
长沙沙河城四期二区	2017.08	2019.12	26,394 万元	80,414,128.76	9,968,284.17		8,572,683.21		90,382,412.93
合计				**427,196,288.05**	**57,358,114.37**	**437,597.22**	**99,877,970.39**	**0.00**	**484,554,402.42**

本公司“存货－开发成本”期末余额中含累计借款费用资本化的金额为人民币 99,877,970.39 元。本公司本报告期用于房地产开发的借款利息费用的资本化率为 4.80% 。

（4）开发产品

项目	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
世纪假日广场	2008.12	347,750.46			347,750.46
长沙沙河城一期一区	2010.10	2,248,066.69			2,248,066.69
长沙沙河城一期二区	2011.12	100,660,173.20		18,762,913.78	81,897,259.42
长沙沙河城二期一区	2012.12	23,043,176.00		2,671,218.30	20,371,957.70
长沙沙河城三期一区	2014.12	85,808,066.81		42,164,581.38	43,643,485.43
新乡世纪村一期	2009.8	4,584,380.03			4,584,380.03
新乡世纪村二期	2009.12	2,235,167.19			2,235,167.19
新乡世纪村三期	2012.12	4,558,804.41			4,558,804.41
新乡世纪新城一期	2014.12	102,440,011.08		7,516,461.48	94,923,549.60
新乡世纪新城二期	2015.12	106,768,902.69		14,088,832.99	92,680,069.70
合计		**432,694,498.56**	**0.00**	**85,204,007.93**	**347,490,490.63**

（5）本公司所有权受限制的存货详见附注六、37。

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
沙河商城待拆迁和开发物业（注）	33,051,251.34	33,051,251.34
预交税费	67,218,977.00	43,647,633.69
合计	**100,270,228.34**	**76,698,885.03**

注：系深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目拆迁工作于 2014 年启动，本公司将持有的该城市更新项目中的沙河菜市场综合楼一至六层物业资产于 2014 年转入其他流动资产核算，说明详见附注十、5。

7、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	2,529,351.24	2,529,351.24		2,529,351.24	2,529,351.24	
其中：按成本计量的	2,529,351.24	2,529,351.24		2,529,351.24	2,529,351.24	
合计	**2,529,351.24**	**2,529,351.24**		**2,529,351.24**	**2,529,351.24**	

（2）期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
邯郸美迪塑料制品有限公司（注）	580,129.41			580,129.41	580,129.41			580,129.41	41.75	
深圳市华源资讯发展有限公司（注）	1,820,520.06			1,820,520.06	1,820,520.06			1,820,520.06	25.00	
扬州华源电子有限公司（注）	128,701.77			128,701.77	128,701.77			128,701.77		
合计	**2,529,351.24**			**2,529,351.24**	**2,529,351.24**			**2,529,351.24**		

注：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）本年可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
年初已计提减值余额	2,529,351.24	2,529,351.24
本期计提		
其中：从其他综合收益转入		
本期减少		
其中：期后公允价值回升转回		
期末已计提减值余额	**2,529,351.24**	**2,529,351.24**

8、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	111,170,613.68	111,170,613.68
2、本期增加金额	1,015,481.00	1,015,481.00
其中：存货转入		
3、本期减少金额		
4、期末余额	112,186,094.68	112,186,094.68
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	23,846,816.31	23,846,816.31
2、本期增加金额	2,464,096.35	2,464,096.35
其中：计提或摊销	2,415,353.31	2,415,353.31
3、本期减少金额		
4、期末余额	26,310,912.66	26,310,912.66
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		

项目	房屋、建筑物	合计
1、期末账面价值	**85,875,182.02**	**85,875,182.02**
2、年初账面价值	**87,323,797.37**	**87,323,797.37**

注：①本期折旧和摊销额 2,415,353.31 元。

②截至 2018 年 6 月 30 日，本公司投资性房地产项目中未发现有减值事项发生，故无需计提相应的资产减值准备。

（2）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项　　目	账面价值	未办妥产权证书原因
新乡世纪新城幼儿园	12,115,588.41	办理中
深圳世纪村地下室	15,986,346.15	办理中
世纪假日广场地下室	19,850,089.14	办理中
合计	**47,952,023.70**	

（3）本公司所有权受限制的投资性房地产详见附注六、37。

9、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	32,984,259.20	4,128,094.62	5,365,827.00	42,478,180.82
2、本期增加金额			105,677.76	105,677.76
（1）购置			105,677.76	105,677.76
3、本期减少金额	1,015,481.00			1,015,481.00
（1）处置或报废				0.00
4、期末余额	31,968,778.20	4,128,094.62	5,471,504.76	41,568,377.58
二、累计折旧				
1、年初余额	17,299,696.89	3,203,249.22	4,050,427.98	24,553,374.09
2、本期增加金额	587,623.74	108,552.32	347,445.19	1,043,621.25
（1）计提	587,623.74	108,552.32	347,445.19	1,043,621.25
3、本期减少金额	48,743.04			48,743.04

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	合计
（1）处置或报废				0.00
4、期末余额	17,838,577.59	3,311,801.54	4,397,873.17	25,548,252.30
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	**14,130,200.61**	**816,293.08**	**1,073,631.59**	**16,020,125.28**
2、年初账面价值	**15,684,562.31**	**924,845.40**	**1,315,399.02**	**17,924,806.73**

（2）所有权受到限制的固定资产情况

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司无所有权受限制的固定资产。

（3）暂时闲置的固定资产

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

（4）未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

10、在建工程

（1）在建工程情况

项　目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙装修工程	1,066,972.78		1,066,972.78	230,429.00		230,429.00
合　计	**1,066,972.78**		**1,066,972.78**	**230,429.00**		**230,429.00**

11、无形资产

（1）无形资产情况

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	880,500.00	880,500.00

项目	计算机软件	合计
2、本期增加金额		
（1）购置		
3、本期减少金额		
4、期末余额	880,500.00	880,500.00
二、累计摊销		
1、年初余额	530,708.41	530,708.41
2、本期增加金额	88,049.80	88,049.80
（1）计提	88,049.80	88,049.80
3、本期减少金额		
4、期末余额	618,758.21	618,758.21
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	**261,741.79**	**261,741.79**
2、年初账面价值	**349,791.59**	**349,791.59**

注：本期摊销金额为 88,049.80 元。

（2）截至 2018 年 6 月 30 日，本公司无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

12、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
租入固定资产装修费	2,789,984.14		1,275,092.83		1,514,891.31
合计	**2,789,984.14**		**1,275,092.83**		**1,514,891.31**

13、递延所得税资产

（1）递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	12,338,815.57	3,084,703.89	12,352,569.05	3,088,142.26
预售楼款预交所得税	51,123,651.16	12,780,912.79	51,123,651.16	12,780,912.79
预计土地增值税	13,821,456.96	3,455,364.24	13,821,456.96	3,455,364.24
可抵扣亏损	180,922,242.78	45,230,560.69	168,897,747.78	42,224,436.94
内部交易抵销	10,226,546.20	2,556,636.55	10,226,546.20	2,556,636.55
合计	**268,432,712.67**	**67,108,178.16**	**256,421,971.15**	**64,105,492.78**

（2）未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	4,129,351.24	4,129,351.24
可弥补亏损	17.86	17.86
合计	**4,129,369.10**	**4,129,369.10**

14、应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	90,409,645.32	118,435,479.03
合计	**90,409,645.32**	**118,435,479.03**

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙二期一区	4,393,010.27	未结算
长沙三期一区	25,944,779.58	未结算
新乡世纪村	3,070,985.40	未结算
新乡世纪新城	34,806,481.22	未结算
合计	**68,215,256.47**	

15、预收款项

（1）预收款项列示

项目	期末余额	年初余额

项目	期末余额	年初余额
1年以内	420,106,063.30	330,298,227.79
1至2年	136,262,245.34	4,759,748.86
2至3年	2,645,542.86	583,727.00
3年以上	3,262,081.00	2,926,237.00
合计	**562,275,932.50**	**338,567,940.65**

（2）账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
新乡世纪村项目	4,622,062.00	尚未达到确认收入条件
新乡世纪新城一期	12,853,312.20	尚未达到确认收入条件
新乡世纪新城二期	9,172,253.00	尚未达到确认收入条件
新乡世纪新城三期	114,155,271.00	尚未达到确认收入条件
世纪假日广场	693,257.00	尚未达到确认收入条件
合计	**141,496,155.20**	

（3）本公司期末预收款项主要明细项目列示如下：

项目	期末余额	年初余额
长沙沙河城项目	176,416,292.50	173,131,020.50
新乡世纪村项目	8,788,144.00	4,722,062.00
新乡世纪新城一期	50,025,667.00	19,047,960.20
新乡世纪新城二期	28,484,587.00	25,242,082.00
新乡世纪新城三期	295,842,443.00	114,155,271.00
新乡世纪新城项目小计	**374,352,697.00**	**158,445,313.20**
合计	**559,557,133.50**	**336,298,395.70**

16、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,504,372.76	19,355,690.43	19,262,365.30	16,597,697.89
二、离职后福利-设定提存计划	2,211,277.86	2,022,457.96	1,077,959.98	3,155,775.84

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	**18,715,650.62**	**21,378,148.39**	**20,340,325.28**	**19,753,473.73**

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,773,850.94	15,663,380.94	15,492,495.04	13,944,736.84
2、职工福利费		1,448,611.59	1,448,611.59	0.00
3、社会保险费		671,145.37	671,145.37	0.00
其中：医疗保险费		440,716.27	440,716.27	0.00
工伤保险费		21,757.77	21,757.77	0.00
生育保险费		38,643.33	38,643.33	0.00
4、住房公积金		1,189,985.86	1,189,985.86	0.00
5、工会经费和职工教育经费	2,730,521.82	382,566.67	460,127.44	2,652,961.05
合计	**16,504,372.76**	**19,355,690.43**	**19,262,365.30**	**16,597,697.89**

（3）设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,056,213.27	1,056,213.27	0.00
2、失业保险费		21,746.71	21,746.71	0.00
3、企业年金缴费	2,211,277.86	944,497.98		3,155,775.84
合计	**2,211,277.86**	**2,022,457.96**	**1,077,959.98**	**3,155,775.84**

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险、企业年金计划，根据该等计划，本公司分别按相关规定向该等计划缴存费用。除上述缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

17、应交税费

项目	期末余额	年初余额
企业所得税	21,250,200.32	25,700,608.93
个人所得税	164,330.96	190,547.91
增值税	186,302.22	135,762.30
城市维护建设税	161,314.52	242,680.62

项目	期末余额	年初余额
教育费附加	69,134.79	177,355.17
土地使用税		5,790,673.64
房产税	328,260.86	13,677.30
印花税	61,159.88	119,825.59
其他	52,643.05	2,541.33
合计	**22,273,346.60**	**32,373,672.79**

18、应付利息

项目	期末余额	年初余额
长期借款应付利息		156,527.78
合计		**156,527.78**

19、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
土地增值税准备金	35,899,079.99	36,634,474.37
押金保证金	2,202,066.62	2,732,239.22
暂收企业/个人往来款	16,001,766.98	65,511,355.24
合计	**54,102,913.59**	**104,878,068.83**

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
新乡项目土地增值税准备金	32,627,747.48	未到清算时间
长沙项目土地增值税准备金	3,271,332.51	未到清算时间
合计	**35,899,079.99**	

20、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、21）	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	**25,000,000.00**	**25,000,000.00**

21、长期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款		
抵押并担保借款	102,500,000.00	115,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	**77,500,000.00**	**90,000,000.00**

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额,详见附注六、37。

22、股本

项目	年初余额	本期增减变动（+ 、-）					期末余额
		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

23、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	9,965,893.97			9,965,893.97
合计	**9,965,893.97**			**9,965,893.97**

24、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	61,500,129.41			61,500,129.41
任意盈余公积	157,659,909.83			157,659,909.83
合计	**219,160,039.24**			**219,160,039.24**

25、未分配利润

（1）未分配利润变动情况

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	309,981,460.55	305,930,577.44
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	309,981,460.55	305,930,577.44
加：本年归属于母公司股东的净利润	3,083,374.91	3,946,992.92
减：提取法定盈余公积		

项目	本期	上期
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,017,051.87	3,025,577.81
其他		-270.92
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	**311,047,783.59**	**306,852,263.47**

（2）利润分配情况的说明

根据 2018 年 4 月 25 日经本公司 2017 年度股东大会批准的《关于公司 2017 年度利润分配及分红派息的预案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股派发人民币 0.10 元（含税），按照已发行股份数 201,705,187 股计算，共计 2,017,051.87 元。

26、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	118,316,786.76	86,654,755.20	300,510,812.51	254,954,374.59
其他业务	3,430,058.81	2,539,659.56	1,789,351.97	2,409,260.40
合计	**121,746,845.57**	**89,194,414.76**	**302,300,164.48**	**257,363,634.99**

（2）主营业务（分行业）

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	117,116,006.91	85,204,007.93	299,322,260.53	253,250,074.42
物业管理	1,200,779.85	1,099,225.57	1,188,551.98	1,420,457.17
代建收入和综合服务费		351,521.70		283,843.00
合计	**118,316,786.76**	**86,654,755.20**	**300,510,812.51**	**254,954,374.59**

（3）主营业务（分地区）

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

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	1,200,779.85	1,450,747.27	1,188,551.98	1,704,300.17
新乡市	30,025,287.76	21,605,294.47	135,992,417.53	124,425,900.73
长沙市	87,090,719.15	63,598,713.46	163,329,843.00	128,824,173.69
合计	**118,316,786.76**	**86,654,755.20**	**300,510,812.51**	**254,954,374.59**

27、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	17,144.15	368,155.40
土地增值税	2,121,068.80	5,034,666.81
城市维护建设税	425,272.69	1,061,208.87
教育费附加	269,506.79	618,845.67
房产税	347,414.74	637,606.20
土地使用税	-37,867.00	61,538.74
其他税费	248,222.06	310,954.09
合计	**3,390,762.23**	**8,092,975.78**

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

28、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传推广费	286,104.48	1,187,457.18
销售佣金	2,183,463.69	6,191,811.06
职工薪酬	347,181.60	265,226.24
其他销售费用	2,563,852.71	2,379,210.36
合计	**5,380,602.48**	**10,023,704.84**

29、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,509,863.06	17,695,484.65
物业租赁、管理费	2,797,153.76	3,009,480.68

项目	本期发生额	上期发生额
折旧、摊销费	2,368,043.49	2,532,960.63
行政办公费	660,443.69	832,378.55
业务招待、企业文化费	356,406.71	1,109,595.23
中介机构费用	636,727.04	711,545.51
交通差旅费	248,738.18	342,622.61
其他管理费用	1,370,844.53	1,087,409.53
合计	**27,948,220.46**	**27,321,477.39**

30、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,614,013.89	9,913,680.56
减：利息收入	738,823.49	780,482.78
减：利息资本化金额	437,597.22	7,884,944.46
汇兑损益	-62.34	151.46
其他	70,214.01	112,988.84
合计	**1,507,744.85**	**1,361,393.62**

31、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	381,997.82	992,008.93
合计	**381,997.82**	**992,008.93**

32、营业外收入

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
罚款及违约金收入		200,000.00	0.00
拆迁补偿安置费（注）	10,811,156.40	10,545,415.65	10,811,156.40
其他	15,734.00	19,014.00	15,734.00
合计	**10,826,890.40**	**10,764,429.65**	**10,826,890.40**

注: 拆迁补偿安置费详见附注十、5。

33、营业外支出

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
罚没支出		1,916,623.20	
捐赠支出		13,068.18	
合计		**1,929,691.38**	

34、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,355,427.17	4,970,341.41
递延所得税费用	-3,002,685.38	-3,259,786.11
合计	**1,352,741.79**	**1,710,555.30**

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	4,769,993.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,192,498.34
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	160,243.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	**1,352,741.79**

35、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	3,614,022.10	130,107,589.29
拆迁补偿安置费	9,304,668.45	9,038,927.70

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	738,823.49	780,482.78
车位过户费	15,454.00	11,931.00
合计	**13,672,968.04**	**139,938,930.77**

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	60,290,169.42	118,017,151.34
费用性支出	11,103,734.79	17,116,736.95
按揭保证金	5,712,169.77	4,474,738.06
罚没及违约金支出		1,916,623.20
银行手续费支出	70,214.01	113,140.30
合计	**77,176,287.99**	**141,638,389.85**

36、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,417,251.58	4,269,151.90
加：资产减值准备	381,997.82	992,008.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,458,974.56	3,497,505.79
无形资产摊销	88,049.85	88,050.00
长期待摊费用摊销	1,275,092.83	1,402,794.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）		13,068.18
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）		
财务费用（收益以“一”号填列）	2,176,416.67	2,028,736.10
投资损失（收益以“一”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-3,002,685.38	-3,259,786.11

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	20,367,641.24	225,558,915.84
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,520,676.17	-6,186,886.84
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	105,828,171.39	78,683,595.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	131,470,234.39	307,087,153.73
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：		
现金的期末余额	234,637,017.24	113,955,790.05
减：现金的期初余额	123,008,183.23	231,951,163.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	**111,628,834.01**	**-117,995,373.71**

（2）现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	234,637,017.24	123,008,183.23
其中：库存现金	140,287.99	157,602.36
可随时用于支付的银行存款	234,496,729.25	122,850,580.87
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	**234,637,017.24**	**123,008,183.23**
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

37、所有权或使用权受限制的资产

项目	项目名称	期末账面价值	年初账面价值
货币资金	按揭保证金	24,796,029.89	19,083,860.12
投资性房地产	深圳世纪假日广场裙楼负 104 室（注 1）	34,588,332.29	35,493,259.55
合计		**59,384,362.18**	**54,577,119.67**

注 1、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；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；本公司以世纪假日广场裙楼负 104 作为上述 2 亿借款抵押物。

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司上述借款余额为人民币 10,250 万元。

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司及子公司抵押借款余额为人民币 10,250 万元。

38、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港元	6,850.21	0.8420	5,767.88

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本公司本期无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本公司本期无同一控制下企业合并。

3、反向购买

本公司本期无反向购买的情况。

4、处置子公司

本公司本期无处置子公司的情况。

5、因收购资产而增加的合并主体

本公司本期无因收购资产而增加的合并主体的情况。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长沙深业置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、销售	100.00		新设
新乡市深业地产有限公司	新乡市	新乡市	房地产开发、销售	70.00		新设
深圳市深业置地物业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资、咨询	100.00		新设
洛阳深业博浩地产有限公司	洛阳市	洛阳市	房地产开发、销售	60.00		新设

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
新乡市深业地产有限公司	30	333,876.67	2,400,000.00	57,270,939.53

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新乡市深业地产有限公司	622,200,406.35	21,910,017.86	644,110,424.21	464,407,815.08		464,407,815.08

（续）

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新乡市深业地产有限公司	533,351,379.07	22,231,677.46	555,583,056.53	368,993,369.64		368,993,369.64

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新乡市深业地产有限公司	30,302,568.10	1,112,922.24	1,112,922.24	54,051,038.74

（续）

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新乡市深业地产有限公司	136,247,617.87	1,073,863.28	1,073,863.28	139,343,532.99

（4）使用集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司子公司无使用集团资产和清偿集团债务受到重大限制的情况。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司交易的情况。

3、在合营企业或联营企业中的权益

本公司本期无合营企业及联营企业。

4、重要的共同经营

本公司本期无共同经营的情况。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司本期无未纳入合并财务报表范围的情况。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港元有关，本公司的主要业务活动均以人民币计价结算。于 2018 年 6 月 30 日，除下表所述资产港元余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响极小。

项目	期末数	年初数
现金及现金等价物		
港元	6,850.21	6,850.21

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

2、信用风险

2018 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，主要包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。为降低信用风险，本公司执行监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日根据应收款项的回收情况，计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

此外，本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

流动风险，是指公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司通过利用银行借款及债务等方式维持资金延续性与灵活性之间的平衡，保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，并降低现金流量波动的影响。本公司金融负债的情况详见附注六相关科目的披露情况。

本公司将自有资金作为重要的资金来源。截止 2018 年 6 月 30 日本公司流动负债未超过流动资产。管理层有信心如期偿还到期借款，并取得新的循环借款。

综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的流动风险已经大为降低，对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
深业沙河（集团）有限公司	深圳市	兴办实业；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业；物业及租赁管理；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发	RMB3.5亿元	34.02	34.02

注：本公司的最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司本期无合营企业及联营企业。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳沙河医院	受同一控股股东控制

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	本期发生额	上期发生额
深业沙河（集团）有限公司	物业管理收入	816,657.68	816,657.68
深圳沙河医院	物业管理收入	34,733.88	34,733.88

（2）关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深业沙河（集团）有限公司	房屋建筑物（沙河世纪办公楼）	2,124,019.80	2,124,019.80

（3）关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保余额	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	21,875,000.00	2013.01.31	2023.01.31	否
深业沙河（集团）有限公司	80,625,000.00	2013.02.06	2023.02.06	否

（4）关联方资金利息支出

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深业沙河（集团）有限公司	利息支出		3,869,666.67

（5）关键管理人员报酬

项目	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)
关键管理人员报酬	228	202

(6)本公司收到关联方因”鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”而支付的过渡期补助费

2013 年 9 月 16 日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区--沙河商城城市更新项目的《搬迁补偿安置协议》，该项目用地范围内所涉及的待拆迁物业总面积为 41,345.67 ㎡，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 ㎡。

由于上述拆迁工作于 2014 年启动，本公司于 2014 年度内将原列报于投资性房地产及固定资产的所涉及的待拆迁物业账面价值 33,051,251.34 元的沙河商城资产转入其他流动资产核算。

2015 年 1 月 28 日，本公司与深业沙河(集团)有限公司就鹤塘小区、沙河商城城市更新项目中本公司持有的沙河菜市场综合楼一至六层正式签订《搬迁房屋交接确认单》；按本公司和深业沙河（集团）有限公司约定，深业沙河(集团)有限公司在拆迁过度期内向本公司支付安置费。2018 上半年度，本公司确认沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费 10,811,156.40 元(上年 10,545,415.65 元)。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	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（注）	408,328.83			
合计	**408,328.83**			
其他应收款：				
深业沙河（集团）有限公司	946,885.04	467,554.02	946,885.04	467,554.02
合计	**946,885.04**	**467,554.02**	**946,885.04**	**467,554.02**

注：应收深业沙河（集团）有限公司物业管理费 408,328.83 元已于 2018 年 7 月 2 日收讫。

（2）应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
其他应付款：		
深业沙河（集团）有限公司	236,147.45	54,040,564.61
合计	**236,147.45**	**54,040,564.61**

十一、公允价值的披露

截至2018年6月30日，本公司无以公允价值计量的资产和负债。

十二、承诺及或有事项

1、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，截至2018年6月30日尚未结清的担保金额共计人民币57,491万元。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

根据2018年4月25日经本公司2017年度股东大会批准的《关于公司 2017年度利润分配及分红派息的预案》，本公司向全体股东派发现金股利，每10股派发人民币0.10元（含税），按照已发行股份数201,705,187股计算，共计2,017,051.87元。

十四、其他重要事项

1、前期差错更正

本公司本期内无前期差错更正的情况。

2、债务重组

本公司本期内无债务重组的情况。

3、资产置换

本公司本期内无非货币性资产交换等资产置换的情况。

4、其他对投资者决策有影响的重要事项

本公司本期内无其他对投资者决策有影响的重要事项。

5、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为3个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了3个报告分部，分别为房地产、代建业务和物业管理。这些报告分部是以根据公司具体情况披露为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为商品房销售、代建业务及物业管理。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

（2）报告分部的财务信息

项目	房地产销售	代建业务	物业管理	分部间抵销	合计
主营业务收入	117,116,006.91		1,865,230.41	-664,450.56	118,316,786.76
主营业务成本	85,204,007.93	351,521.70	1,099,225.57		86,654,755.20
资产总额	1,666,498,441.66		22,966,713.41	-39,000,000.00	1,650,465,155.07
负债总额	869,746,169.89		569,141.85	-19,000,000.00	851,315,311.74

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	3,586,570.94	47.29	3,586,570.94	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	316,397.28	4.17	39,385.01	12.45	277,012.27
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	3,681,547.13	48.54	3,681,547.13	100	
合计	**7,584,515.35**	100	**7,307,503.08**	**96.35**	**277,012.27**

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	3,586,570.94	45.20	3,586,570.94	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	667,660.60	8.41	56,948.18	8.53	610,712.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	3,681,547.13	46.39	3,681,547.13	100.00	
合计	**7,935,778.67**	**100.00**	**7,325,066.25**	**92.30**	**610,712.42**

① 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	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，预计无法收回
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，预计无法收回
合计	**3,586,570.94**	**3,586,570.94**	**100.00**	

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	249,068.28	12,453.41	5.00
1至2年			10.00
2至3年			20.00
3年以上	67,329.00	26,931.60	40.00
合计	**316,397.28**	**39,385.01**	**12.45**

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本公司本期收回或转回坏账准备金额17,563.17元。

（3）本期实际核销的应收账款情况

本公司本期无核销应收账款的情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为4,730,971.65元，占应收账款期末余额合计数的比例为62.38%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为4,543,139.59元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,294,501.00	0.46	1,294,501.00	100	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	274,919,338.64	98.62	486,168.97	0.18	274,433,169.67
其中：账龄组合	1,378,608.54	0.49	486,168.97	35.27	892,439.57
合并范围内关联方组合	273,540,730.10	98.12			273,540,730.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,554,370.75	0.92	2,554,370.75	100	0.00
合计	**278,768,210.39**	**100.00**	**4,335,040.72**	**1.56**	**274,433,169.67**

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,294,501.00	0.33	1,294,501.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	392,900,780.14	99.03	483,241.04	0.12	392,417,539.10
其中：账龄组合	1,360,050.04	0.34	483,241.04	35.53	876,809.00
合并范围内关联方组合	391,540,730.10	98.69			391,540,730.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,554,370.75	0.64	2,554,370.75	100.00	
合计	**396,749,651.89**	**100.00**	**4,332,112.79**	**1.09**	**392,417,539.10**

① 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
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**	**100.00**	

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	107,927.00	5,396.35	5.00
1至2年	65,000.00	6,500.00	10.00
2至3年	40,000.00	8,000.00	20.00
3年以上	1,165,681.54	466,272.62	40.00
合计	**1,378,608.54**	**486,168.97**	35.27

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 44,623.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 41,695.47 元。

（3）本期实际核销的其他应收款情况

本公司本期无核销的其他应收款。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	276,574,824.35	394,465,160.85
押金保证金等	2,193,386.04	2,284,491.04
合计	**278,768,210.39**	**396,749,651.89**

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
长沙沙河水利投资置业有限公司	往来款	273,540,730.10	1-2年40,688,027.81；2-3年21,958,683.35；3年以上210,894,018.94	98.12	
深圳市建设局	保证金	1,294,501.00	3年以上	0.46	1,294,501.00
深业沙河（集团）有限公司	押金	798,885.04	3年以上	0.29	319,554.02
个人	备用金	368,558.50	3年以上	0.13	147,423.40
新保康公司	往来款	206,100.00	3年以上	0.07	206,100.00
合计		276,208,774.64		99.08	1,967,578.42

（6）涉及政府补助的应收款项

本公司本期末无涉及政府补助的应收款项。

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司本期内无因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

（8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司本期内无转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债的情况。

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	251,800,000.00		251,800,000.00	251,800,000.00		251,800,000.00
合计	**251,800,000.00**		**251,800,000.00**	**251,800,000.00**		**251,800,000.00**

（2）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长沙深业置业有限公司	136,700,000.00			136,700,000.00		
深圳市深业置地物业投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
新乡市深业地产有限公司	89,100,000.00			89,100,000.00		
洛阳深业博浩地产有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
合计	**251,800,000.00**			**251,800,000.00**		

4、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务		351,521.70		283,843.00
其他业务	2,860,427.53	2,116,755.15	1,534,151.63	2,116,755.12
合计	**2,860,427.53**	**2,468,276.85**	**1,534,151.63**	**2,400,598.12**

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算子公司分红	5,600,000.00	5,600,000.00
合计	**5,600,000.00**	**5,600,000.00**

十六、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-	
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司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		
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	10,826,890.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	**10,826,890.40**	
所得税影响额	2,706,722.60	
少数股东权益影响额（税后）	63.00	
合计	**8,120,104.80**	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入,"-"表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

本年利润	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	0.42	0.0153	0.0153
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-0.68	-0.0250	-0.0250

第十一节 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）载有公司董事长、总经理、分管财务副总经理和财务经理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

二〇一八年八月二十七日