

# 宜华地产股份有限公司

## 2009 年半年度报告



二〇〇九年八月二十八日

## 目录

第一节 重要提示.....	3
第二节 公司基本情况.....	4
第三节 股本变动及股东情况.....	5
第四节 董事、监事和高级管理人员情况.....	7
第五节 董事会报告.....	7
第六节 重要事项.....	10
第七节 财务报告（未经审计）.....	14
第八节 备查文件.....	64

## 第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

所有董事均已出席。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人刘绍生、主管会计工作负责人陈锦定及会计机构负责人（会计主管人员）谢文贤声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、基本情况简介

公司的法定中文名称	宜华地产股份有限公司
公司的英文名称	YIHUA REAL ESTATE CO., LTD.
企业法人营业执照注册号	440000000016442
税务登记号码	440515195993048
组织机构代码	19599304-8
法定代表人	刘绍生
股票简称	宜华地产
股票代码	000150
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	广东省汕头市澄海区文冠路北侧
注册地址的邮政编码	515800
办公地址	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园
办公地址的邮政编码	515800
公司国际互联网网址	www.yihuarealestate.com
电子信箱	zqb@yihuarealestate.com
公司选定的信息披露报纸	《中国证券报》、《证券时报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址:	Http://www.cninfo.com.cn
公司聘请的会计师事务所	四川君和会计师事务所

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈奕民	张海娜
联系地址	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园	广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园
电话	0754-85899788	0754-85899788
传真	0754-85890788	0754-85890788
电子信箱	zqb@yihuarealestate.com	zqb@yihuarealestate.com

### 三、主要财务数据和指标

#### 1、主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	1,144,448,361.57	1,218,866,701.09	-6.11%
归属于上市公司股东的所有者权益	657,497,961.95	608,293,536.22	8.09%
股本	324,000,000.00	324,000,000.00	0.00%

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.0293	1.8774	8.09%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	126,248,592.00	50,658,649.60	149.21%
营业利润	41,790,822.16	16,383,979.29	155.07%
利润总额	42,053,018.09	17,419,909.15	141.41%
归属于上市公司股东的净利润	30,959,213.21	12,132,752.35	155.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,762,566.26	11,146,882.85	175.97%
基本每股收益（元/股）	0.0956	0.0374	155.61%
稀释每股收益（元/股）	0.0956	0.0374	155.61%
净资产收益率（%）	4.71%	2.25%	2.46%
经营活动产生的现金流量净额	-25,805,011.89	8,276,931.00	-411.77%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.0796	0.0255	-412.16%

2、非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	215,675.04	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,520.89	
所得税影响额	-65,548.98	
合计	196,646.95	-

第三节 股本变动及股东情况

一、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+， -）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	164,533,035	50.78%						164,533,035	50.78%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	164,533,035	50.78%						164,533,035	50.78%
其中：境内非国有法人持股	164,533,035	50.78%						164,533,035	50.78%
境内自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%

5、高管股份	0	0.00%					0	0.00%
二、无限售条件股份	159,466,965	49.22%					159,466,965	49.22%
1、人民币普通股	159,466,965	49.22%					159,466,965	49.22%
2、境内上市的外资股	0	0.00%					0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%					0	0.00%
4、其他	0	0.00%					0	0.00%
三、股份总数	324,000,000	100.00%					324,000,000	100.00%

二、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数						39,983
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
宜华企业（集团）有限公司	境内非国有法人	48.01%	155,550,000	155,500,000	155,020,000	
深圳发展银行佛山分行	境内非国有法人	2.79%	9,033,035	9,033,035	0	
张丽雅	境内自然人	0.46%	1,494,590	0	0	
蔡泽娜	境内自然人	0.32%	1,050,000	0	0	
薛文丽	境内自然人	0.28%	900,000	0	0	
陶建林	境内自然人	0.19%	630,000	0	0	
汕头市南澎贸易有限公司	境内非国有法人	0.15%	500,007	0	0	
上海顺达绿化工程有限公司	境内非国有法人	0.15%	490,000	0	0	
陈友三	境内自然人	0.15%	489,500	0	0	
马希伟	境内自然人	0.15%	486,430	0	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
张丽雅	1,494,590		人民币普通股			
蔡泽娜	1,050,000		人民币普通股			
薛文丽	900,000		人民币普通股			
陶建林	630,000		人民币普通股			
汕头市南澎贸易有限公司	500,007		人民币普通股			
上海顺达绿化工程有限公司	490,000		人民币普通股			
陈友三	489,500		人民币普通股			
马希伟	486,430		人民币普通股			
苏淑芬	460,000		人民币普通股			
许可	460,000		人民币普通股			

上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东宜华企业(集团)有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人;未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
------------------	--

### 三、 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内, 控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 第四节 董事、监事和高级管理人员情况

### 一、 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内, 不存在公司董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况。

### 二、 董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

报告期内, 不存在董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况。

## 第五节 董事会报告

### 一、 管理层讨论与分析

#### (一) 报告期经营成果简要分析

报告期内, 国家为了应对国内外诸多不利因素的影响和保持经济平稳较快发展, 继续实施积极的财政政策, 以及宽松的货币政策。在扩大内需、保持经济增长, 促进结构调整、转变发展方式和改善保障民生、促进和谐社会建设等方面发挥了积极作用。因前期市场低迷积累的刚性需求一段时间内也得到释放, 全国房地产市场呈现出明显的回暖态势。

报告期内, 公司积极应对市场变化, 合理安排项目开发进度, 促进各项目销售及资金回笼, 为公司后续快速健康发展打下良好基础。2009 年上半年实现营业收入 12,624.86 万元, 实现净利润 3,095.92 万元, 营业收入比去年同期增长 149.21%, 净利润比去年同期增长 155.17%。

#### (二) 报告期经营情况

##### 1、 报告期内总体经营情况

项 目	金额 (人民币元)		增减 (%)
	本报告期	上年同期	
营业收入	126,248,592.00	50,658,649.60	149.21%
营业利润	41,790,822.16	16,383,979.29	155.07%
净 利 润	30,959,213.21	12,132,752.35	155.17%

注: (1) 营业收入同比增长 149.21%, 主要原因是房地产行业结转收入的特点, 本期结转收入的房款比上年同期上升所

致。

(2) 营业利润同比增长 155.07%，主要原因同上。

(3) 净利润同比增长 155.17%，主要原因同上。

## 2、公司主要经营范围及其经营状况

(1) 公司主要经营范围为房地产开发与销售。业务集中在控股子公司宜华房产，宜华房产已开发的楼盘有“宜馨花园一、二期”、“宜景轩”、“宜居华庭”、“宜都帝景”、“宜悦雅轩”及“宜嘉名都”，目前正在积极策划外砂商住区一期的项目规划。

(2) 占报告期主营业务收入 10%以上（含 10%）的行业或产品情况：

### A. 公司主营业务分行业、产品构成情况

单位：人民币元

分行业或产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）	主营业务收入比上年同期增减（%）	主营业务成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发与销售	126,131,592.00	72,326,387.10	42.66%	149.64%	186.82%	-7.43%

B. 公司主营业务目前集中在广东省汕头市澄海区及龙湖区。

3、报告期内公司利润构成、主营业务或其结构与上年同期相比未发生重大变化，但主营业务毛利率比上年同期下降 7.43%。

主营业务毛利率比上年同期下降的原因是本期贡献利润主要来源于“宜悦雅轩”及“宜嘉名都”二个项目，二项目均于 2008 年竣工，建设期间主要建材的市场价格出现了较大幅度的上涨，二项目在园林景观、配套设施的开发投入上都高于前期的其他项目，以上因素的综合影响导致建安成本的增加，从而影响毛利率的下降。

4、对报告期净利润产生重大影响的其他经营业务活动。

报告期内，公司收购子公司宜华房产少数股东所持有的 4%的股权，公司对子公司宜华房产的持股比例增至 100%，子公司宜华房产的所有经营成果完全计入本公司。报告期内收购的该项股权在本年初至报告期末为公司贡献的净利润为 129.89 万元。

5、报告期内，公司不存在来源于单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上（含 10%）的情况。

### 6、子公司宜华房产的经营情况及业绩分析

宜华房产（控股 100%）注册资本人民币 5,000 万元，总资产 114,826.31 万元，主要从事房地产开发与销售，目前经营情况良好。合并报表中实现的营业收入、净利润主要来自该控股子公司。

## 7、风险与对策

### (1) 宏观政策风险



房地产开发经营受国家宏观经济形势和相关政策的影响大。为此，公司一方面要十分关注宏观经济变化和国家相关政策调控，同时要选择重点区域重点跟踪研究市场情况，制定并实施适合公司具体情况的经营对策，在重点区域重点发展，形成相应的规模效应，努力控制经营风险。公司将努力拓宽融资渠道，降低融资成本，保证重点项目和公司正常经营的资金需求，积极寻求新的房地产项目，努力实现房地产开发经营的持续稳定发展。

(2) 市场风险。房地产市场波动性大，公司将通过加强对市场动态和竞争格局的监测、分析和研判，及时准确地应对市场变化，同时将继续坚持稳健投资的经营风格，控制高端项目比例。

## 二、主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	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 (%)
房地产开发与销售	12,613.16	7,232.64	42.66%	149.64%	186.82%	-7.43%
主营业务分产品情况						
房地产开发与销售	12,613.16	7,232.64	42.66%	149.64%	186.82%	-7.43%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0.00 万元

## 三、主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
汕头	12,613.16	149.64%

## 四、主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

报告期内，公司主营业务毛利率比上年同期减少 7.43%，原因是本期贡献利润主要来源于“宜悦雅轩”及“宜嘉名都”二个项目，二项目均于 2008 年竣工，建设期间主要建材的市场价格出现了较大幅度的上涨，二项目在园林景观、配套设施的开发投入上都高于前期的其他项目，以上因素的综合影响导致建安成本的增加，从而影响毛利率的下降。

## 五、募集资金使用情况

- 1、报告期内，公司未有募集资金或以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况。
- 2、报告期内，公司未有变更项目情况。

## 六、董事会下半年的经营计划修改计划

公司经营情况符合年初计划，董事会未对下半年的经营计划进行修改。

**七、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**

业绩预告情况	同向大幅上升			
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动(%)	
累计净利润的预计数(万元)	5,000.00	2,032.70	增长	100%-150%
基本每股收益(元/股)	0.1543	0.0627	增长	100%-150%
业绩预告的说明	随着房地产市场消费信心的逐步增强,成交量稳步回升,房地产业呈现出明显的回暖态势。控股子公司广东宜华房地产开发有限公司经营情况良好,2009年上半年商品房销售收入与上年同期相比大幅上升,预计2009年第三季度仍将保持良好的增长势头。销售收入同比大幅上升,使公司净利润和基本每股收益同比将有大幅的增长。			

**八、公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

公司不存在会计师事务所对本报告期出具“非标准审计报告”情况。

## 第六节 重要事项

### 一、治理结构

报告期内,公司严格执行《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律法规以及中国证监会、深圳证券交易所有关要求,不断完善法人治理结构。报告期内,结合公司实际,制定了《风险管理制度》,并修订了公司《章程》、《董事会议事规则》、《对外担保管理制度》和《对外投资管理制度》。目前公司法人治理结构的实际情况基本符合中国证监会有关上市公司治理的规范性要求。

### 二、收购、出售资产及资产重组

#### 1、收购资产

单位:(人民币)万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润(适用于非同一控制下的企业合并)	本年初至报告期末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
王维咏	广东宜华房地产开发有限公司4%的股份	2009年01月15日	720.06	0.00	129.89	否		是	是	不适用

#### 2、出售资产

报告期内,没有出售资产。

### 3、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

2008 年 12 月 26 日，本公司与王维咏签订了《关于广东宜华房地产开发有限公司的股权转让合同》，拟收购王维咏持有的广东宜华房地产开发有限公司 4% 的股份，交易价款 7,200,574.25 元。该股权收购事宜，已经本公司第四届董事会第十四次会议全票审议通过（详见 2008 年 12 月 27 日披露于巨潮资讯网的公告）。相关工商变更登记手续已于 2009 年 1 月 15 日完成（详见 2009 年 1 月 21 日披露于巨潮资讯网的股权进展公告）。本次股权转让完成后，公司对控股子公司广东宜华房地产开发有限公司的持股比例由 96% 增加至 100%。

本次股份转让后，本公司对广东宜华房地产开发有限公司 100% 控股，广东宜华房地产开发有限公司的所有经营成果完全计入本公司，便于公司经营管理和决策。收购的该项股权在本年初至报告期末为公司贡献的净利润为 129.89 万元。

### 三、担保事项

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止 2009 年 6 月 30 日，累计未解除的担保总额为人民币 17,801.30 万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

### 四、非经营性关联债权债务往来

报告期内，公司无非经营性关联债权债务往来情况。

### 五、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼仲裁事项。

### 六、其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司于 2006 年 4 月与中信汕头公司签定合作开发外砂项目框架协议书，合作开发广东宜华房地产开发有限公司出让取得的位于汕头市龙湖区外砂商住区建设用地，总面积约 1076.114 亩。该合作项目双方将以在汕头市龙湖区设立有限责任公司的形式进行运营，在项目公司中，甲乙双方的出资额各为注册资本金的 50% 并享有项目公司 50% 的股权，双方按出资额承担相应的权利和义务。公司已收到中信汕头公司项目合作定金人民币 4000 万元。目前公司正在跟合作方密切规划设计分期开发该项目。

2、宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 121,000,000 股（占本公司总股本的 37.3%）质押给中信信托有限责任公司，并于 2009 年 4 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2009 年 4 月 1 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。

详见 2009 年 4 月 3 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

## 七、证券投资情况

报告期内，公司没有证券投资情况。

## 八、持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司没有持有其他上市公司股权情况。

## 九、2009 半年度资金被占用情况及清欠进展情况

报告期内，公司不存在资金被占用情况

独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见：

根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号），作为宜华地产股份有限公司的独立董事，我们本着实事求是的态度，对报告期内公司关联方资金占用和对外担保情况进行了核查，现就有关情况发表以下独立意见：

（1）报告期内，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况；

（2）报告期内，除了房地产行业正常的为商品房承购人按揭贷款提供保证担保外，未发现为控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供的担保。

## 十、公司及股东、董事、监事、高级管理人员履行承诺情况

### 1、追加对价承诺

宜华集团对重组后本公司未来三年经营业绩作出承诺，如果重组后的本公司出现下述三种情况之一时，宜华集团将对本公司追加对价股权登记日收市后登记在册的无限售条件的流通股股东追加对价一次，追加对价的股份总数为 3,402 万股。

第一种情况：如果本次资产置换在 2007 年 12 月 31 日前完成，本公司在资产交割日后至 2007 年 12 月 31 日前实现的净利润低于下述公式计算的数据： $7,000 \text{ 万} \div 12 \times M$ （其中 M 为资产置入上市公司的实际月份数），或本公司 2008 年度实现的净利润低于 8,000 万元，或本公司 2009 年度实现净利润低于 9,000 万元。

第二种情况：本公司 2007 年度或 2008 年度或 2009 年度财务报告被出具非标准的无保留审计意见；

第三种情况，本公司未能按法定披露时间披露 2007 年或 2008 年或 2009 年年度报告。

追加对价以上述情况中先发生的情况为准，并只追送一次。

追加对价内容：追加对价股份总数为 3,402 万股。

履行情况：

(1) 按照宜华集团在本公司股权分置改革时对于置入资产在 2007 年的业绩承诺：承诺置入资产 2007 年的净利润为 7,000 万元 ÷ 12 × 5 (其中 5 为资产置入上市公司的实际月份数) = 2,916.67 万元。本公司于 2007 年 9 月 22 日经公司 2007 年度第三次临时股东大会通过确定资产交割日为 2007 年 7 月 31 日，根据四川君和会计师事务所出具的本公司 2007 年度审计报告【君和穗审字(2008)第 6060 号】显示：本公司在资产交割日后至 2007 年 12 月 31 日前实现的净利润为 11,334.35 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 3,003.95 万元，高于宜华企业(集团)有限公司对于置入资产在 2007 年的业绩承诺。

本公司 2008 年度实现的净利润 82,013,951.22 元，高于宜华集团对于公司 2008 年的业绩承诺。

(2) 四川君和会计师事务所对本公司 2007 年度和 2008 年度均出具了标准的无保留意见的审计报告。

(3) 本公司在法定时间披露了公司 2007 年和 2008 年年度报告。

## 2、延长锁定期承诺

宜华集团承诺：持有的本公司股份自获得上市流通权之日起 36 个月内不挂牌交易或转让；

宜华集团同时承诺：在股权分置改革实施后，向登记结算机构申请对所持有的有限售条件的本公司股份进行锁定，锁定期为非流通股股份取得上市流通权之日起至本公司股权分置改革完成后 36 个月。

履行情况：宜华集团持有的有限售条件的本公司股份已被锁定，报告期内未挂牌交易和转让。

## 十一、 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内，公司接到大量公众投资者关于公司经营情况的问询电话，公司均按照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》和相关法律法规的规定予以认真答复。

报告期内，公司无接待任何个人或机构投资者的实地调研、采访等情况。

## 十二、 处罚及公开谴责情况

报告期内，未有公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、证券市场禁入、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

## 十三、 报告期内公司披露重要信息索引

公告序号	披露时间	刊载的报刊或互联网网站名称	公告名称
2009-01	2009 年 1 月 21 日	注①②	股权收购进展公告
2009-02	2009 年 2 月 7 日	注①②	第四届董事会第十五次会议决议公告
2009-03	2009 年 2 月 18 日	注①②	股东减持股份公告
2009-04	2009 年 3 月 28 日	注①②	股东减持股份公告
2009-05	2009 年 4 月 3 日	注①②	股权质押公告
2009-06	2009 年 4 月 8 日	注①②	股东减持股份公告
	2009 年 4 月 29 日	注②	2008 年度关联方占用资金情况的专项说明
		注②	《风险管理制度》
		注②	2008 年度财务报告之审计报告
2009-07		注①②	第四届董事会第十六次会议决议公告
2009-08		注①②	第四届监事会第八次会议决议公告
2009-09		注①②	关于召开 2008 年度股东大会的通知
2009-10		注①②	2008 年年度报告摘要
		注②	《内部控制自我评价》
		注②	《董事会议事规则》
		注②	《对外担保管理制度》
		注②	《对外投资管理制度》
		注②	《公司章程》
		注②	《章程修正案》
		注②	独立董事意见
2009-11		注①	2009 年第一季度报告摘要
	注②	2009 年第一季度报告	
	注②	2008 年年度报告	
2009-12	2009 年 4 月 30 日	注①②	更正公告
2009-13	2009 年 6 月 17 日	注①②	2008 年度股东大会决议公告
		注②	2008 年度股东大会的法律意见书
2009-14		注①②	澄清公告
		注②	评估说明（宜华房产）
2009-15	2009 年 7 月 4 日	注①②	2009 年半年度业绩预增公告

注①为《中国证券报》、《证券时报》

注②为巨潮资讯网 [Http://www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

## 第七节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 1、 资产负债表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	233,551,666.27	60,197.23	259,291,732.16	256,055.12
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	707,497.63		7,351,181.59	
预付款项	17,255,347.62		7,574,264.05	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3,087,695.86	58,566.33	2,890,758.30	32,010.00
买入返售金融资产				
存货	875,285,005.68		924,633,461.92	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,129,887,213.06	118,763.56	1,201,741,398.02	288,065.12
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,363,453.33	392,237,005.42	1,365,568.65	385,038,546.49
投资性房地产	1,383,133.61		1,411,288.23	
固定资产	8,906,528.99		10,263,972.13	
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	115,825.00		41,215.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,792,207.58	2,118,599.37	4,043,259.06	2,118,599.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	14,561,148.51	394,355,604.79	17,125,303.07	387,157,145.86
资产总计	1,144,448,361.57	394,474,368.35	1,218,866,701.09	387,445,210.98
流动负债：				
短期借款				

向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	139,860,279.21		218,971,609.63	
预收款项	44,221,436.21		78,970,800.54	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	519,160.73	93,476.00	507,280.49	162,569.00
应交税费	99,451,324.94		89,960,127.96	
应付利息				
应付股利	2,000,000.00		2,000,000.00	
其他应付款	79,930,996.99	11,876,014.25	73,494,879.00	3,229,619.00
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	365,983,198.08	11,969,490.25	463,904,697.62	3,392,188.00
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	120,967,201.54		121,222,680.48	
其他非流动负债				
非流动负债合计	120,967,201.54		121,222,680.48	
负债合计	486,950,399.62	11,969,490.25	585,127,378.10	3,392,188.00
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	342,663,811.86	324,418,599.34	324,418,599.34	324,418,599.34
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	17,542,049.55	11,401,374.85	17,542,049.55	11,401,374.85
一般风险准备				
未分配利润	-26,707,899.46	-277,315,096.09	-57,667,112.67	-275,766,951.21
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	657,497,961.95	382,504,878.10	608,293,536.22	384,053,022.98
少数股东权益			25,445,786.77	
所有者权益合计	657,497,961.95	382,504,878.10	633,739,322.99	384,053,022.98



负债和所有者权益总计	1,144,448,361.57	394,474,368.35	1,218,866,701.09	387,445,210.98
------------	------------------	----------------	------------------	----------------

## 2、 利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	126,248,592.00		50,658,649.60	
其中：营业收入	126,248,592.00		50,658,649.60	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	84,455,654.52	1,546,029.56	34,274,531.17	1,692,515.15
其中：营业成本	72,381,488.52		25,222,371.30	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	8,021,147.66		3,201,385.63	
销售费用	559,038.02		679,430.98	
管理费用	5,171,764.62	1,544,646.58	6,620,116.84	1,691,938.26
财务费用	-1,364,241.63	561.65	-1,531,438.55	576.89
资产减值损失	-313,542.67	821.33	82,664.97	
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）	-2,115.32	-2,115.32	-139.14	-139.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,115.32	-2,115.32	-139.14	-139.14
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,790,822.16	-1,548,144.88	16,383,979.29	-1,692,654.29
加：营业外收入	262,196.36		1,037,359.10	
减：营业外支出	0.43		1,429.24	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,053,018.09	-1,548,144.88	17,419,909.15	-1,692,654.29
减：所得税费用	11,093,804.88		4,711,098.19	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,959,213.21	-1,548,144.88	12,708,810.96	-1,692,654.29

归属于母公司所有者的净利润	30,959,213.21	-1,548,144.88	12,132,752.35	-1,692,654.29
少数股东损益			576,058.61	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0956		0.0374	
（二）稀释每股收益	0.0956		0.0374	

### 3、现金流量表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	55,726,156.00		132,630,002.79	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	2,773,456.79	1,880,055.85	5,909,617.04	302,033.11
经营活动现金流入小计	58,499,612.79	1,880,055.85	138,539,619.83	302,033.11
购买商品、接受劳务支付的现金	68,932,414.13		108,045,264.36	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	2,460,412.61	883,296.24	1,658,679.09	151,613.26

支付的各项税费	8,408,116.38		9,664,322.81	
支付其他与经营活动有关的现金	4,503,681.56	1,192,617.50	10,894,422.57	610.00
经营活动现金流出小计	84,304,624.68	2,075,913.74	130,262,688.83	152,223.26
经营活动产生的现金流量净额	-25,805,011.89	-195,857.89	8,276,931.00	149,809.85
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	150,000.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	150,000.00			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,054.00		736,826.00	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	85,054.00		736,826.00	
投资活动产生的现金流量净额	64,946.00		-736,826.00	
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				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额				

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-25,740,065.89	-195,857.89	7,540,105.00	149,809.85
加：期初现金及现金等价物余额	259,291,732.16	256,055.12	212,945,627.84	201.29
六、期末现金及现金等价物余额	233,551,666.27	60,197.23	220,485,732.84	150,011.14

#### 4、合并所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-57,667,112.67		25,445,786.77	633,739,322.99	324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-139,681,063.89		21,923,435.75	548,203,020.75
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-57,667,112.67		25,445,786.77	633,739,322.99	324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55		-139,681,063.89		21,923,435.75	548,203,020.75
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		18,245,212.52					30,959,213.21		-25,445,786.77	23,758,638.96							12,132,752.35		576,058.61	12,708,810.96
（一）净利润							30,959,213.21			30,959,213.21							12,132,752.35		576,058.61	12,708,810.96
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		18,245,212.52							-25,445,786.77	-7,200,574.25										
1. 可供出售金融资产																				

公允价值变动净额																				
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的 影响																				
3. 与计入所有者权益 项目相关的所得税影响																				
4. 其他		18,245, 212.52						-25,445 ,786.77	-7,200, 574.25											
上述（一）和（二）小计		18,245, 212.52				30,959, 213.21		-25,445 ,786.77	23,758, 638.96							12,132, 752.35		576,05 8.61	12,708, 810.96	
（三）所有者投入和减少 资本																				
1. 所有者投入资本																				
2. 股份支付计入所有 者权益的金额																				
3. 其他																				
（四）利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东） 的分配																				
4. 其他																				
（五）所有者权益内部结 转																				

1. 资本公积转增资本 (或股本)																				
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
四、本期期末余额	324,000,000.00	342,663,811.86			17,542,049.55	-26,707,899.46	0.00	657,497,961.95	324,000,000.00	324,418,599.34			17,542,049.55	-127,548,311.54			22,499,494.36	560,911,831.71		

### 5、 母公司所有者权益变动表

编制单位：宜华地产股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额							上年金额						
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85	-275,766,951.21	384,053,022.98	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85	-273,161,517.37	386,658,456.82
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85	-275,766,951.21	384,053,022.98	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85	-273,161,517.37	386,658,456.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-1,548,144.88	-1,548,144.88						-1,692,654.29	-1,692,654.29

(一) 净利润						-1,548,144.88	-1,548,144.88						-1,692,654.29	-1,692,654.29
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失														
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额														
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响														
4. 其他														
上述(一)和(二)小计						-1,548,144.88	-1,548,144.88						-1,692,654.29	-1,692,654.29
(三) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入资本														
2. 股份支付计入所有者权益的金额														
3. 其他														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者(或股东)的分配														



3. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
四、本期期末余额	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85	-277,315,096.09	382,504,878.10	324,000,000.00	324,418,599.34			11,401,374.85	-274,854,171.66	384,965,802.53

## 二、 报表附注

# 宜华地产股份有限公司会计报表附注

2009 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日

### 一、 公司基本情况

#### 1、 公司历史沿革

宜华地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系麦科特光电股份有限公司（以下简称“光电股份”）。

光电股份系经广东省人民政府粤办函[1999]121号及广东省体改委粤体改[1999]019号文批准，由麦科特集团有限公司、惠州市益发光学机电有限公司、惠州市科技投资有限公司、新标志有限公司、麦科特集团制冷工业总公司（现已改制为麦科特集团制冷有限公司）将其共同投资的麦科特集团光学有限公司依法变更设立的股份有限公司。

光电股份成立时名为麦科特集团机电开发总公司，系经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1993]252号文批准，于1993年2月19日设立的联营公司，注册资本为人民币688万元。1994年9月更名为麦科特集团光学工业总公司。同年10月经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1994]222号文批准进行规范性操作，变更为有限责任公司。1995年11月经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1995]226号文批准股权转让，股东及出资比例分别变更为：麦科特集团公司(现为麦科特集团有限公司)51%、惠州市益发光学机电有限公司27.29%、惠州市科技投资有限公司16%、新标志有限公司3.81%、麦科特集团制冷工业总公司（现更名为麦科特集团制冷有限公司）1.9%。1998年12月更名为麦科特集团光学有限公司。

1999年3月19日，经广东省人民政府粤办函[1999]121号文及广东省体改委粤体改[1999]019号文批准变更为麦科特光电股份有限公司，注册资本变更为人民币11000万元，各股东及持股比例不发生变化。

2000年7月10日，中国证券监督管理委员会以证监发字[2000]100号文核准光电股份利用深圳证券交易所交易系统，采用向二级市场投资者配售和上网定价相结合的发行方式向社会公开发行人民币普通股股票7000万股。同年7月21日和22日，光电股份发行人民币普通股股票（A股）7000万股，8月7日该种股票上市流通。光电股份注册资本变更为人民币18,000万元，并已办理了相应的变更登记手续，领取注册号为4400001004475的企业法人营业执照。

2001年3月18日，本公司2000年度股东大会通过向全体股东以每10股转增8股的资本公积金转增股本方案，并于2001年4月实施了资本公积金转增股本方案，本公司注册资本变更为人民币32,400万元，并已办理相关的变更登记手续，领取注册号为4400001004475的企业法人营业执照。

2007年5月23日，公司《重大资产出售、置换暨关联交易》事项已获得中国证监会重组委员会审核通过。2007年7

月 4 日，公司《重大资产出售、置换暨关联交易》事项收到中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]102 号《关于麦科特光电股份有限公司重大资产重组方案的意见》的无异议函。根据资产重组方案，公司将与生产、经营光学产品相关的全部资产（包括固定资产、厂房、存货以及相关债权债务）及所持的广州北大青鸟商用信息系统有限公司 90%的股权、惠州明港光机电有限公司 45%的股权以及相关债权债务、深圳青鸟光电有限公司 94.84%的股权及相关债权出售给北京天桥北大青鸟科技股份有限公司；宜华企业（集团）有限公司以广东宜华房地产开发有限公司（以下简称“宜华房产”）96%股权与本公司出售上述资产后剩余全部资产和负债置换。

2007 年 9 月 14 日，宜华企业（集团）分别受让惠州市益发光学机电有限公司所持有的本公司 54,034,200 股股份（占总股本的 16.677%）；惠州市科技投资有限公司所持有的本公司 14,680,000 股股份（占总股本的 4.53%）；上海北大青鸟企业发展有限公司 96,885,800 股股份（占总股本的 29.90%），上述股份转让已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成过户手续。

2007 年 10 月 15 日经广东省工商行政管理局核准公司名称由原麦科特光电股份有限公司变更为现名称，并领取了 44000000016442 号营业执照。

2、公司注册地址：广东省汕头市澄海区文冠路北侧。

3、法定代表人：刘绍生。

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

5、报告期实际经营范围：2007年1至7月主要是经营光电子产品。2007年9月本公司完成重大资产置换并取得广东宜华房地产开发有限公司的控制权，公司从2007年9月起至报告期末主要从事房地产开发业务，开发区域位于广东省汕头市。

## 二、编制基础

本公司目前经营状况正常，没有决定或被迫在当期或者下一个会计期间进行清算或停止营业，本公司财务报表以持续经营为基础列报。公司执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其后续规定。

## 三、公司采用的主要会计政策、会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## （二）会计期间

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

## （三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## （四）计量属性在本年度发生变化的报表项目及其本年度采用的计量属性

公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额、或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

## （五）外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率，折合为人民币记帐。期末外币货币性项目余额按期末即期汇率折合为人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合为人民币金额进行调整。外币专门借款帐户期末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，其余的外币帐户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

## （六）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## （七）金融资产和金融负债的核算方法

### 1、金融资产和金融负债的分类

本公司按照取得金融资产的目的，将其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或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、金融资产和金融负债的核算

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。

通常采用摊余成本进行后续计量。

**(八) 存货核算方法**

1、存货的分类

本公司的存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业，在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

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

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

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

## 2、取得和发出的计价方法

本公司采用永续盘存制，日常核算取得时按实际成本计价；发出时采用加权平均法计价。低值易耗品采用一次性摊销方法核算。

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

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

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

### （九）投资性房地产的后续计量方法

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。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与本公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策；存在减值迹象的，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定进行处理。

### （十）固定资产的计价和折旧方法

#### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、办公及电子设备、运输设备、其他设备。

#### 3、固定资产的初始计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

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

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

#### 4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20~30 年	5%	3.17%~4.75%
机械设备	13~15 年	5%	6.33%~7.31%
运输设备	5~8 年	5%	11.87%~19.00%
其他设备	5~8 年	5%	11.87%~19.00%

已全额计提减值准备的固定资产，不再计提固定资产折旧。已计提减值准备的固定资产，应当扣除已计提的固定资产减值准备累计金额，按照尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

### （十一）在建工程核算方法

#### 1、在建工程类别

在建工程以工程项目分类核算。

#### 2、在建工程的初始计量和后续计量

在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算。工程达到预定可使用状态前因进行试运转所发生的净支出，计入工程成本。在建工程项目在达到预定可使用状态前所取得的试运转过程中形成的、能够对外销售的产品，其发生的成本，计入在建工程成本，销售或转为库存商品时，按实际销售收入或按预计售价冲减工程成本。在建工程发生的借款费用，符合借款费用资本化条件的，在所购建的固定资产达到预计可使用状态前，计入在建工程成本。

#### 3、在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

上述“达到预定可使用状态”，是指固定资产已达到本公司预定的可使用状态。当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产已达到预定可使用状态：

（1）固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；

（2）已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

（3）该项建造的固定资产的未来支出金额很少或者几乎不再发生；

（4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

### （十二）无形资产核算方法

#### 1、无形资产的确认条件

无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。



## 2、无形资产的计价方法

无形资产应当按照成本进行初始计量。

购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

## 3、无形资产使用寿命及摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

## 4、研究开发费用的会计处理

企业内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出与开发阶段支出。

划分公司内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准为：

研究阶段是探索性的，为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段应当是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

研究阶段支出，于发生时计入当期损益；

开发阶段支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 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。

归属于该无形资产开发阶段的支出使用寿命有限的，按该无形资产使用寿命的年限采用直线法进行摊销；使用寿命不确定的，不予摊销。

### (十三) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

本公司以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，以及对实际发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，作为长期待摊费用，按项目的预计受益期平均摊销；筹备期间的开办费在开始正常生产经营当月一次摊入当期费用。

### (十四) 主要资产的减值

#### 1、存货

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 2、金融工具

公司在每个资产负债表日对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已

由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司可能对该影响做出可靠计量的事项。

#### (1) 应收款项

应收款项根据《企业会计准则第 22 号—金融工具的确认与计量》的规定进行确认和初始计量，采用摊余成本进行后续计量，摊余成本为初始确认的金额扣除已收到的金额及相应的坏账准备后的余额，有明确的收款期限或存续期占用利率的，还需要按实际利率法对余额进行调整，以调整后的余额作为报告金额。

本公司应收款项（应收账款和其他应收款）分为三大类，第一类是单项金额重大（单笔超过 500 万元）的应收款项，这一类又分为已计提坏账准备的应收款项和未计提坏账准备的应收款项；第二类是单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，这一类又分为账龄在 1 年以内、1 至 2 年、2 到 3 年、3 到 4 年、4 到 5 年、5 年以上六大类；第三类是其他不重大应收款项。

坏账准备的确认标准、计提方法：

坏账准备采用备抵法核算。对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

应收款项的账面价值低于其预计未来现金流量的现值的，对低于部分计提坏账准备，计入当期损益。对单项金额超过 500 万元的应收账款单独进行减值测试，没有发生减值的，划分到具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试，计提坏账准备；发生了减值的，单独计提坏账准备后，不再划入到具有类似信用风险特征的组合中。对单项金额低于 500 万元的应收款项，根据本公司特点，以账龄作为划分类似信用风险特征的标准，同一类似信用风险特征的应收账款按照同一比例估计计提坏账准备。

具体如下：

账龄	计提比例
1 年以内	3%
1 年至 2 年（含 2 年）	10%
2 年至 3 年（含 3 年）	20%
3 年至 4 年（含 4 年）	40%
4 年至 5 年（含 5 年）	80%

5 年以上

100%

对账龄在 5 年以内但财务状况异常、现金流量差等公司，在分析其可收回性的基础上，采用个别认定法计提特别坏账准备。计提的坏账准备计入当年度资产减值损失。

应收款项的转移：从债务人收回应收款项时，终止确认相应应收款项；其他转移根据《企业会计准则第 23 号—金融工具转移》的规定进行确认和终止确认，对于出售给银行等机构的应收款项，以风险和报酬是否转移和本公司涉入的情况确定是否转移或是否部分转移以及转移的量。

## (2) 持有至到期投资

资产负债表日按预计未来可回收金额的现值低于账面价值的差额逐项提取持有至到期投资减值准备，已计提减值准备的持有至到期投资价值以后又得以恢复，应在原已计提的减值准备金额内予以恢复。

## (3) 可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不再通过损益转回。

## 3、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## 4、固定资产减值准备

公司报告期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备，固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。可收回金额根据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较高者确定。

## 5、在建工程减值准备

公司在报告期末对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新再开工、所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性或其他足以证明在建工程

已经发生减值情形的，应当计提减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

#### 6、无形资产减值准备

年末公司检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项预计可收回金额，计提减值准备。

#### 7、商誉减值准备

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

### （十五）资产组的确认

本公司将能够独立于其他部门或者单位等形成收入、产生现金流入，或者其形成的收入和现金流入绝大部分独立于其他部门或者单位且属于可认定的最小资产组合的生产线、营业网点、业务部门等认定为一个资产组。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产品）存在活跃市场的，无论这些产品（或者其他产出）是用于对外出售还是仅供公司内部使用，均确认为这几项资产的组合能够独立产生现金流入。

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，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之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。

以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失处理，计入当期损益。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金额，应当按照相关资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

### （十六）长期股权投资的核算

#### 1、初始计量

##### （1）企业合并形成的长期股权投资

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法确定合并成本。公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产或承担债务账面价值以及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。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法确定合并成本。公司可以在购买日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作为合并成本。以吸收合并方式合并时，合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；采用控股合并时，合并成本大于在合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的，不调整长期股权投资初始成本，在编制合并财务报表时将其差额确认为合并资产负债表中的商誉；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差额，计入当期损益。为进行控股合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。如果公司无法取得被投资单位会计政策的详细资料，则公司与被投资单位之间的关系不认定为重大影响、共同控制，对该项权益性投资将重新进行分类并确定其核算方法。

按权益法核算长期股权投资时，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；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额（以被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对其净利润进行调整后确认），确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，但合同或协议约定负有承担额外损失义务的除外。被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应冲减长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，企业按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积。

### （十七）借款费用资本化

#### 1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

#### 2、借款费用资本化期间

按月计算借款费用资本化金额。

#### 3、借款费用资本化金额的确定方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其

辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

#### (十八) 收入确认原则

1、销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠计量；
- (4) 相关经济利益很可能流入公司；
- (5) 相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

房地产商品房的销售按下列方法确定：

- A、商品房已完工，达到可移交状态，符合销售合同约定交付条件并履行了交付手续。
- B、商品房买卖合同已签订。
- C、商品房买方已按商品房买卖合同规定支付购房款，并估计可按上述合同的规定收取余下楼款。
- D、房屋的建筑成本能够可靠地计量。

2、提供劳务的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- (1) 收入的金额能够可靠计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入公司；
- (3) 交易的完工进度能够可靠确定；
- (4) 交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际情况选用下列方法确定：

- (1) 已完工作的测量。
- (2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- (3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。



按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。在同一个会计年度内开始并完工的劳务，在完成劳务时确认收入。

3、让渡资产使用权收入，在下列条件均能满足时予以确认：

(1) 相关的经济利益很可能流入公司。

(2) 收入的金额能够可靠计量。

#### **(十九) 所得税核算方法**

所得税的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

公司在计算确定当期所得税（即当期应交所得税）以及递延税项（递延所得税费用或收益）的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用（或收益），但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

公司在每一资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行核查，如果未来期间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。

#### **(二十) 股份支付**

公司授予高管人员以权益结算或以现金结算的股权激励。用于股权激励的权益工具按照授权日的公允价值计量。

对于权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积（其他资本公积），不确认其后续公允价值变动；对于现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

#### （二十一）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，母公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表以及其他资料为依据，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

2、母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

#### 四、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

本期无会计政策和会计估计变更以及差错更正事项。

#### 五、主要税项

本公司应纳主要税项及税率如下：

税项	税率	计税依据
增值税	17%	销售应税产品
营业税	5%	销售不动产、提供应税劳务
所得税	25%	应纳税所得额
城建税	7%	应交增值税、营业税
教育费附加	3%	应交增值税、营业税
堤围防护费	0.10%、0.13%（注 1）	营业收入
土地增值税	0.7%、1%（注 2）	商品房销售收入

其他按国家有关税法和当地相关规定执行

注 1：子公司广东宜华房地产开发有限公司本期销售的宜悦雅轩堤围防护费计缴比例 0.10%、其他销售楼盘堤围防护费计缴比例 0.13%。

注 2：子公司广东宜华房地产开发有限公司的土地增值税实行按收入预征方式缴纳，本期销售的宜悦雅轩的预征比例为销售收入的 1%、其他销售楼盘的预征比例为销售收入的 0.7%，截止报告期末尚未对所开发的楼盘进行土地增值税清算和结算。

#### 六、企业合并及合并财务报表

1、截止 2009 年 6 月 30 日本公司的子公司及合营企业

公司名称	注册地	注册资本	投资金额	持股比例%	表决权比例%	经营范围	是否合并
广东宜华房地产开发有限公司	汕头	5,000 万元	39,162.36 万元	100	100	房地产经营、房屋租赁代理、楼宇维修, 市政道路建设; 销售: 金属材料、化工产品(不含危险品)	是
麦科特俊嘉(惠州)数码科技有限公司	惠州	1000万港币	530.30万元	49.97	49.97	开发、研制、生产、销售多媒体、数码投影机、激光器、图形像处理器、电子数字信号转换器	否

注: 广东宜华房地产开发有限公司于 2007 年 9 月起成为本公司的控股子公司。

2、合并会计报表合并范围的变更情况

2008年12月26日, 本公司与王维咏签订了《关于广东宜华房地产开发有限公司的股权转让合同》, 以7,200,574.25元的价格收购王维咏持有的广东宜华房地产开发有限公司4%的股权。相关的工商变更登记手续已于2009年1月15日完成(详见2008年12月27日和2009年1月21日披露于巨潮资讯网的公告)。本次股权转让后, 本公司对广东宜华房地产开发有限公司100%控股。本期按100%的股权比例将广东宜华房地产开发有限公司纳入合并报表范围。

3、未纳入合并会计报表范围的子公司

报告期内没有未纳入合并会计报表范围的子公司。

4、编制合并财务报表时, 以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

具体调整项目如下:

单位: (人民币) 元

项目	2009年6月30日调整前账面价值	2009年6月30日调整后账面价值	调整金额
永华园商住楼	3,000,352.46	2,475,466.56	-524,885.90
宜馨花园一期	711,976.30	555,933.23	-156,043.07
宜景轩商住楼	277,713.09	193,423.09	-84,290.00
宜馨花园二期	2,817,511.70	1,163,877.21	-1,653,634.49
宜居华庭	1,913,446.91	2,294,687.80	381,240.89
宜都帝景	7,178,962.66	7,238,181.36	59,218.70
宜悦雅轩	8,897,860.41	9,032,213.22	134,352.81
宜嘉名都	131,856,592.56	133,361,034.37	1,504,441.81
开发产品小计	156,654,416.09	156,314,816.84	-339,599.25

外砂商住区地块	206,204,622.02	690,413,027.45	484,208,405.43
开发成本小计	206,204,622.02	690,413,027.45	484,208,405.43
投资性房地产	1,025,006.03	1,383,133.61	358,127.58
递延所得税负债		120,967,201.54	120,967,201.54

5、重要子公司少数股东权益

单位：（人民币）元

子公司名称	报告期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
广东宜华房地产开发有限公司	-	-

报告期末少数股东权益为 0，系如附注六.2 所述，公司收购子公司广东宜华房地产开发有限公司的少数股东所持有的 4 % 的股权，至此公司对广东宜华房地产开发有限公司 100% 控股。

七、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明均为人民币元）

7.1 货币资金

项目	期末账面余额	年初账面余额
现金	3,077,845.85	1,230,336.54
银行存款	230,473,661.09	258,061,236.29
其他货币资金	159.33	159.33
合计	233,551,666.27	259,291,732.16

(1) 其他货币资金系外埠存款尾款。

(2) 期末账面余额中无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

7.2 应收账款

(1) 按类别列示

类别	期末账面余额			年初账面余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1、单项金额重大的应收账款	-	-	-	-	-	-
其中：计提坏账	-	-	-	-	-	-
未计提坏账	-	-	-	-	-	-

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	729,379.00	100.00	21,881.37	7,692,047.00	100.00	340,865.41
其中：						
1年以内	729,379.00	100.00	21,881.37	7,692,047.00	100.00	340,865.41
1—2年	-	-	-	-	-	-
2—3年	-	-	-	-	-	-
3—4年	-	-	-	-	-	-
4—5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-
小计	729,379.00	100.00	21,881.37	7,692,047.00	100.00	340,865.41
3、其他不重大应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	729,379.00	100.00	21,881.37	7,692,047.00	100.00	340,865.41

(2) 期末帐面余额比期初帐面余额减少 6,643,683.96 元, 系本期收到应收的购房按揭款所致。

### 7.3 预付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1年内	14,923,385.93	86.49	5,242,302.36	69.21
1—2年	146,455.86	0.85	146,455.86	1.93
2—3年	1,965,949.88	11.39	1,965,949.88	25.96
3—4年	219,555.95	1.27	219,555.95	2.90
合计	17,255,347.62	100.00	7,574,264.05	100.00

(2) 期末账龄超过一年以上的预付账款主要系未结算的预付燃气及给排水工程款。

(3) 期末预付账款中无预付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

### 7.4 其他应收款

(1) 按类别列示

类别	期末账面余额			年初账面余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1、单项金额重大的应收账款	4,613,906.00	58.46	4,613,906.00	4,613,906.00	60.00	4,613,906.00
其中：计提坏账	4,613,906.00	58.46	4,613,906.00	4,613,906.00	60.00	4,613,906.00
未计提坏账	-	-	-	-	-	-
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,278,716.81	41.54	191,020.95	3,076,337.88	40.00	185,579.58
其中：						
1年以内	2,689,883.60	34.08	80,696.51	2,478,504.67	32.23	74,355.14
1—2年	418,512.01	5.30	41,851.20	427,512.01	5.56	42,751.20
2—3年	113,326.20	1.44	22,665.24	113,326.20	1.47	22,665.24
3—4年	-	-	-	-	-	-
4—5年	55,935.00	0.71	44,748.00	55,935.00	0.73	44,748.00
5年以上	1,060.00	0.01	1,060.00	1,060.00	0.01	1,060.00
小计	3,278,716.81	41.54	191,020.95	3,076,337.88	40.00	185,579.58
3、其他不重大应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	7,892,622.81	100.00	4,804,926.95	7,690,243.88	100.00	4,799,485.58

(2) 期末应收汕头特鸿基实业公司款项 4,613,906.00 元，以前年度已按个别认定法全额计提坏账准备。

(3) 期末余额前五名的其他应收款总额 7,373,205.76 元，占其他应收款总额的 93.42%。

(4) 期末其他应收款余额中无应收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## 7.5 存货

(1) 分类列示

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	28,557,161.39	-	5,150,081.19	-
已完工开发产品	156,314,816.84	-	228,896,682.88	-
拟开发土地	690,413,027.45	-	690,413,027.45	-
低值易耗品	-	-	173,670.40	-
小计	875,285,005.68	-	924,633,461.92	-
减：减值准备	-	-	-	-
合计	875,285,005.68	-	924,633,461.92	-

(2) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
永华园商住楼	2002 年	2,475,466.56	-	-	2,475,466.56
宜馨花园一期	2003 年	802,012.76	-	246,079.53	555,933.23
宜景轩商住楼	2004 年	193,423.09	-	-	193,423.09
宜馨花园二期	2005 年	2,208,172.20	-	1,044,294.99	1,163,877.21
宜居华庭	2006 年	3,375,295.32	-	1,080,607.52	2,294,687.80
宜都帝景	2007 年	11,047,243.96	-	3,809,062.61	7,238,181.35
宜悦雅轩	2008 年	18,573,822.48	-	9,541,609.26	9,032,213.22
宜嘉名都	2008 年	190,221,246.51	-	56,860,212.14	133,361,034.37
合计		228,896,682.88	-	72,581,866.04	156,314,816.84

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	期末账面余额	年初账面余额
永合路代建项目	2006 年	6,059,413.58	5,069,413.58
工行老址	2006 年	80,667.61	80,667.61
宏光大厦		22,417,080.20	-
合计		28,557,161.39	5,150,081.19

(4) 拟开发土地

项目名称	拟开工时间	期末账面余额	年初账面余额
外砂商住区地块	2009 年	690,413,027.45	690,413,027.45
合计		690,413,027.45	690,413,027.45

(5) 2009 年 1 月 6 日子公司广东宜华房地产开发有限公司(以下简称“宜华房产”)与广东华建投资有限公司(以下简称“华建投资”)签署《债权转让协议》，宜华房产以 2232 万元受让华建投资对汕头经济特区宏光实业总公司的债权本金 2232 万元。2009 年 1 月 20 日，广东省汕头市中级人民法院作出了“(2005)汕中法执字第 172 号恢字 2 号之二”执行裁定书，裁定被执行人汕头经济特区宏光实业总公司所有的位于汕头市金泰庄宏光大厦 001 号房、金泰庄北区 37 幢 102、101、201、301-308、401-408、501-508、601-608、701-708、801-808、901-908、1001-1008 号房抵偿上述部份债权。目前相关资产已办理过户手续。

(6) 期末房地产开发产品、开发成本及拟开发土地已对企业合并购买日的公允价值与账面成本的差额进行调整。具体调整金额见附注六.4。

(7) 期末对存货进行检查，未发现存在需计提而未计提存货跌价准备的情形。

## 7.6 长期股权投资

### (1) 联营企业情况

被投资单位	注册地	业务性质	公司持股比例	期末净资产	本期营业收入	本期净利润
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	惠州	数码产品生产与销售	49.97%	1,227,643.25	-	-4,233.18
汕头市宜华物业管理有限公司	澄海	物业管理服务	15.00%	2,689,067.40	1,268,191.00	-467,114.13

### (2) 分类列示

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按成本法核算的长期股权投资	750,000.00	-	750,000.00	-
按权益法核算的长期股权投资	613,453.33	-	615,568.65	-
合计	1,363,453.33	-	1,365,568.65	-

### (3) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
汕头市宜华物业管理有限公司	15.00%	750,000.00	750,000.00	-	-	750,000.00
合计	15.00%	750,000.00	750,000.00	-	-	750,000.00

### (4) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初账面余额	本期增减额		其他增减数	期末账面余额
				损益调整	分配利润		
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	49.97%	5,303,000.00	615,568.65	-2,115.32	-	-	613,453.33
合计	49.97%	5,303,000.00	615,568.65	-2,115.32	-	-	613,453.33



### 7.7 投资性房地产

以成本计量模式的投资性房地产

(1) 分类列示

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
出租房地产				
原值	1,461,771.66	-	-	1,461,771.66
累计折旧	50,483.43	28,154.62	-	78,638.05
净值	1,411,288.23	-28,154.62	-	1,383,133.61

### 7.8 固定资产

(1) 分类列示

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价				
房屋及建筑物	6,818,111.14	-	997,500.00	5,820,611.14
机器设备	-	-	-	-
运输设备	3,025,940.00	4,080.00	-	3,030,020.00
办公及电子设备	1,339,815.55	26,974.00	-	1,366,789.55
合计	11,183,866.69	31,054.00	997,500.00	10,217,420.69
二、累计折旧				
房屋及建筑物	212,392.25	111,901.90	63,175.04	261,119.11
机器设备	-	-	-	-
运输设备	414,856.08	205,625.08	-	620,481.16
办公及电子设备	292,646.23	136,645.20	-	429,291.43
合计	919,894.56	454,172.18	63,175.04	1,310,891.70
三、减值准备				
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
办公及电子设备	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
四、账面价值				
房屋及建筑物	6,605,718.89	-111,901.90	934,324.96	5,559,492.03
机器设备	-	-	-	-
运输设备	2,611,083.92	-201,545.08	-	2,409,538.84
办公及电子设备	1,047,169.32	-109,671.20	-	937,498.12
合计	10,263,972.13	-423,118.18	934,324.96	8,906,528.99

(2) 本期减少少数系处置公司名下位于汕头市中信大厦 1501 号的房产, 受让方与公司不存在关联方关系。

(3) 本公司期末对固定资产进行检查, 未发现资产可能发生了减值的迹象。

### 7.9 无形资产

项 目	原始金额	年初账面余额	本期增加	本期摊销	期末账面余额
金蝶软件	27,000.00	20,700.00	-	2,700.00	18,000.00
广联达预结算软件	15,000.00	11,500.00	-	1,500.00	10,000.00
广联达(预结算《2》)软件	9,800.00	7,160.00	-	1,980.00	5,180.00
监控软件	2,100.00	1,855.00	-	210.00	1,645.00
OA 系统软件	90,000.00	-	90,000.00	9,000.00	81,000.00
合计	143,900.00	41,215.00	90,000.00	15,390.00	115,825.00

### 7.10 递延所得税资产

项目	期末账面余额	年初账面余额
资产减值准备	1,261,878.22	1,285,087.75
预收销售房款	1,530,329.36	2,758,171.31
合计	2,792,207.58	4,043,259.06

### 7.11 应付账款

(1) 期末应付账款余额139,860,279.21元, 与年初余额减少了36.13%, 主要系子公司宜华房产本期支付工程款所致。

(2) 期末余额应付账款前五名总额 138,215,822.11 元, 占期末应付账款总额的 98.82%。

(3) 期末 1 年以上的应付账款 14,735,361.82 元, 主要系宜都帝景项目未决算的暂估工程款。

(4) 期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股东单位款项。

### 7.12 预收款项

(1) 期末预收款项余额44,221,436.21元, 比年初余额减少44%, 主要是子公司宜华房产预收的购房款结转收入所致。

(2) 期末1年以上预收款项余额1,449,646.43元, 主要系预收汕头市澄海区国土资源局宜馨花园二期北侧区间路工程款。

(3) 期末大额预收账款

项目名称	期末账面余额	内容
宜嘉名都	16,474,655.10	售房款

宜悦雅轩	6,270,705.28	售房款
宜馨花园二期	3,325,633.46	售房款
宏光大厦	10,018,420.00	售房款
汕头市澄海区莲下镇规划建设办公室	7,055,483.82	代建工程款
合计	43,144,897.66	占预收款余额的97.57%

(4) 无预收持本公司5%（含5%）以上表决权股东单位款项。

### 7.13 职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加	本期支付	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	350,701.00	2,104,081.67	2,147,784.67	306,998.00
二、职工福利费	-	256,122.48	242,663.54	13,458.94
三、社会保险费	1,302.00	50,966.40	50,966.40	1,302.00
其中：1、医疗保险费	-	-	-	-
2、基本养老保险费	1,302.00	50,966.40	50,966.40	1,302.00
3、失业保险费	-	-	-	-
4、工伤保险费	-	-	-	-
5、生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	155,277.49	61,122.30	18,998.00	197,401.79
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补 偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合 计	507,280.49	2,472,292.85	2,460,412.61	519,160.73

### 7.14 应交税费

税费项目	期末账面余额	年初账面余额
营业税	37,379,166.06	37,073,450.30
教育费附加	886,467.43	783,199.52

城建税	2,009,674.46	2,533,299.90
堤围费	599,950.18	482,449.80
土地增值税	4,863,184.16	4,766,437.95
企业所得税	53,698,646.88	44,307,054.72
个人所得税	14,235.77	14,235.77
合 计	99,451,324.94	89,960,127.96

### 7.15 应付股利

单位名称	期末账面余额	年初账面余额
王维咏	2,000,000.00	2,000,000.00
合 计	2,000,000.00	2,000,000.00

该项目系子公司宜华房产应付未付股利。

### 7.16 其他应付款

(1) 期末大额应付款列示如下：

项目名称	金额	内容
中信汕头公司	40,000,000.00	外砂项目合作定金
宜嘉名都代收代付款	13,144,510.00	-
宜居华庭代收代付款	10,419,470.29	-
王维咏	7,200,574.25	购买少数股权价款
合 计	70,764,554.54	占其他应付款余额的88.53%

(2) 无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股东单位款项。

### 7.17 递延所得税负债

项目	期末账面余额	年初账面余额
非同一控制下企业合并被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值与其计税基础之间存在的暂时性差异	120,967,201.54	121,222,680.48
合 计	120,967,201.54	121,222,680.48

### 7.18 股本

(1) 分类列示

	年初数	本年变动	年末数
--	-----	------	-----

	金额	比例%	送 股	配 股	公积金 转增	其 他	小 计	金额	比例%
1、有限售条件的流 通股									
国有法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他境内法人持有 股份	164,533,035.00	50.78	-	-	-	-	-	164,533,035.00	50.78
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件的流通 股合计	164,533,035.00	50.78	-	-	-	-	-	164,533,035.00	50.78
2、无限售条件的流 通股									
A股	159,466,965.00	49.22	-	-	-	-	-	159,466,965.00	49.22
无限售条件的流通 股合计	159,466,965.00	49.22	-	-	-	-	-	159,466,965.00	49.22
3、股份总数	324,000,000.00	100.00	-	-	-	-	-	324,000,000.00	100.00

(2) 上述出资业经华鹏会计师事务所以华鹏验字[2001]060号验资报告验证。

### 7.19 资本公积

(1) 分类列示

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
股本溢价	305,859,136.00	-	-	305,859,136.00
其他资本公积	18,559,463.34	18,245,212.52	-	36,804,675.86
合计	324,418,599.34	18,245,212.52	-	342,663,811.86

(2) 如本附注六.2 所述，公司因购买少数股权新取得的长期股权投资为 7,200,574.25 元，按照新增持股比例计算应享有广东宜华房地产开发有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额为 25,445,786.77 元，差额 18,245,212.52 元。按照《企业会计准则解释第 2 号》中对“企业购买子公司少数股东拥有对子公司的股权”的规定，将差额确认为资本公积。

### 7.20 盈余公积

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

法定盈余公积	17,542,049.55	-	-	17,542,049.55
合计	17,542,049.55	-	-	17,542,049.55

### 7.21 未分配利润

项目	期末账面余额	年初账面余额
上年末未分配利润	-57,667,112.67	-139,681,063.89
加：会计政策变更	-	-
调整后年初未分配利润	-57,667,112.67	-139,681,063.89
其他转入	-	-
加：净利润	30,959,213.21	82,013,951.22
可供分配的利润	-26,707,899.46	-57,667,112.67
减：提取法定盈余公积	-	-
年末未分配利润	-26,707,899.46	-57,667,112.67

### 7.22 营业收入及成本

#### (1) 分类列示

类别	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	126,131,592.00	72,326,387.10	50,525,499.60	25,216,645.56
其他业务	117,000.00	55,101.42	133,200.00	5,725.74
合计	126,248,592.00	72,381,488.52	50,658,649.60	25,222,371.30

#### (2) 主营业务产品分部

类别	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	销售金额	成本金额	销售金额	成本金额
房地产开发	126,131,592.00	72,326,387.10	50,525,499.60	25,216,645.56
合计	126,131,592.00	72,326,387.10	50,525,499.60	25,216,645.56

(3) 本期营业收入及营业成本与上年比较分别增长 149.21%和 186.97%，主要系房地产行业结转收入的特点，本期结转收入的房款比上年同期上升所致。

### 7.23 营业税金及附加

#### (1) 分类列示

项目	计缴标准	2009年1-6月	2008年1-6月
营业税	5%	6,306,579.60	2,529,047.48

城建税	7%	441,460.57	177,033.34
教育费附加	3%	189,197.39	75,871.42
堤围费	0.1%, 0.13%	159,857.98	65,755.23
土地增值税	0.7%, 1%	924,052.12	353,678.16
合计		8,021,147.66	3,201,385.63

(2) 项目销售适用的税率详见附注五。

(3) 营业税金及附加本期发生额较上期增加 150.55%，主要系项目销售同比增加所致。

#### 7.24 销售费用

本期销售费用发生额比上年减少 120,392.96 元，下降了 17.72%，主要系项目在销售后期，广告宣传的投入减少所致。

#### 7.25 管理费用

本期管理费用发生额比上年减少 1,448,352.22 元，下降了 21.88%，主要系业务招待费减少 1,474,484.65 元所致。

#### 7.26 财务费用

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
利息支出	-	-
减：利息收入	1,379,412.60	1,567,223.19
汇兑损益	-	-
手续费	15,170.97	35,784.64
其他	-	-
合计	-1,364,241.63	-1,531,438.55

#### 7.27 资产减值损失

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
1、坏账损失	-313,542.67	82,664.97
2、存货跌价损失	-	-
3、长期股权投资减值损失	-	-
4、固定资产减值损失	-	-
合计	-313,542.67	82,664.97

#### 7.28 投资收益

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
权益法核算的投资损益	-2,115.32	-139.14

合计	-2,115.32	-139.14
----	-----------	---------

### 7.29 营业外收入

#### (1) 分项列示

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
非流动性资产处置损益	215,675.04	-
补贴收入	-	1,000,000.00
违约金收入	20,768.00	22,244.00
其他收入	25,753.32	15,115.10
合计	262,196.36	1,037,359.10

(2) 本期非流动性资产处理损益系处置公司名下位于汕头市中信大厦 1501 号的房产, 受让方与公司不存在关联方关系。

(3) 本期营业外收入比上期减少 775,162.74 元, 主要系上年发生额中包括了收到汕头市澄海区发展和改革局拨付的企业借壳上市专项奖励资金 1,000,000.00 元所致。

### 7.30 营业外支出

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
其他	0.43	1,429.24
合计	0.43	1,429.24

### 7.31 所得税费用

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
当期所得税费用	9,842,753.40	7,178,900.52
递延所得税费用	1,251,051.48	-2,467,802.33
合计	11,093,804.88	4,711,098.19

### 7.32 现金流量表附注

#### (1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	合并	母公司
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	30,959,213.21	-1,548,144.88
加: 资产减值准备	-313,542.67	821.33



固定资产折旧	454,172.18	-
无形资产摊销	15,390.00	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-215,675.04	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	2,115.32	2,115.32
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,251,051.48	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-255,478.94	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	49,348,456.24	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,920,794.50	-27,377.66
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-104,129,919.17	1,376,728.00
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-25,805,011.89	-195,857.89
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、现金和现金等价物净变动情况:		
现金的期末账面余额	233,551,666.27	60,197.23
减:现金的期初余额	259,291,732.16	256,055.12
加:现金等价物的期末账面余额	-	-
减:现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-25,740,065.89	-195,857.89

(2) 现金和现金等价物

项目	合并	母公司
一、现金	233,551,666.27	60,197.23
其中:库存现金	3,077,845.85	32,190.13
可随时用于支付的银行存款	230,473,661.09	27,847.77
可随时用于支付的其他货币资金	159.33	159.33

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	233,551,666.27	60,197.23

(3) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	1,379,412.60
代收代付款	1,039,628.87
其他	354,415.32
合计	2,773,456.79

(4) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
付广告宣传费	318,723.00
付汶川爱心学校捐赠款	100,000.00
付新型墙体材料押金	207,347.00
代付款	298,964.48
其他付现费用	3,578,647.08
合计	4,503,681.56

八、母公司会计报表主要项目注释

8.1 其他应收款

账龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	60,377.66	100.00	1,811.33	33,000.00	100.00	990.00
1—2 年	-	-	-	-	-	-
2—3 年	-	-	-	-	-	-
3—4 年	-	-	-	-	-	-
4—5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	60,377.66	100.00	1,811.33	33,000.00	100.00	990.00

8.2 长期股权投资

(1) 分类列示

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资	613,453.33	-	615,568.65	-
按成本法核算的长期股权投资	391,623,552.09	-	384,422,977.84	-
合计	392,237,005.42	-	385,038,546.49	-

(2) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
广东宜华房地产开发有限公司	100%	384,422,977.84	384,422,977.84	7,200,574.25	-	391,623,552.09
合计	100%	384,422,977.84	384,422,977.84	7,200,574.25	-	391,623,552.09

按成本法核算的长期股权投资本期增加额系如本附注六.2所述，购买子公司少数股权所增加的投资成本。

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初账面余额	本期增减额		期末账面余额
				被投资单位的净资产调整	其他	
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	49.97%	5,303,000.00	615,568.65	-2,115.32	-	613,453.33

8.3 投资收益

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
被投资单位净资产调整	-2,115.32	-139.14
合计	-2,115.32	-139.14

九、关联方关系及其交易

(一) 关联方认定标准

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》和中国证券监督管理委员会第 40 号《上市公司信息披露管理办法》，公司

关联方认定标准为：

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

关联方包括关联法人和关联自然人。

**(二) 存在控制关系的关联方情况**

1、存在控制关系的关联方

企业名称	经济性质或类型	注册地	主营业务	与本公司关系	法人代表
宜华企业集团有限公司	有限公司	汕头	商业、投资	母公司	刘绍生
广东宜华房地产开发有限公司	有限公司	汕头	房地产经营等	子公司	刘绍生

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
宜华企业集团有限公司	270,000,000.00	-	-	270,000,000.00
广东宜华房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	金额	比例%			金额	比例%
宜华企业集团有限公司	155,550,000.00	48.01	-	-	155,550,000.00	48.01
广东宜华房地产开发有限公司	48,000,000.00	96.00	2,000,000.00	-	50,000,000.00	100.00

**(三) 不存在控制关系的关联方**

企业名称	关联关系
汕头市宜华物业管理有限公司	控股子公司之参股公司
广东宜华木业股份有限公司	与本公司受同一母公司控制

**(四) 关联方交易**

1、关联方交易定价原则：

关联方交易采用当期市场交易价格进行。

2、本报告期内未发生关联方交易。

#### 十、或有事项

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止 2009 年 6 月 30 日，累计未解除的担保总额为人民币 17,801.30 万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

#### 十一、承诺事项

宜华企业（集团）有限公司在股权分置改革的承诺事项：

宜华企业（集团）有限公司对重组后本公司未来三年经营业绩作出承诺，如果重组后的本公司出现下述三种情况之一时，宜华集团将对本公司追加对价股权登记日收市后登记在册的无限售条件的流通股股东追加对价一次，追加对价的股份总数为 3,402 万股。

第一种情况：如果本次资产置换在 2007 年 12 月 31 日前完成，本公司在资产交割日后至 2007 年 12 月 31 日前实现的净利润低于下述公式计算的数据： $7,000 \text{ 万} \div 12 \times M$ （其中 M 为资产置入上市公司的实际月份数），或本公司 2008 年度实现的净利润低于 8,000 万元，或本公司 2009 年度实现净利润低于 9,000 万元。

第二种情况：本公司 2007 年度或 2008 年度或 2009 年度财务报告被出具非标准的无保留审计意见；

第三种情况，本公司未能按法定披露时间披露 2007 年或 2008 年或 2009 年年度报告。

追加对价以上述情况中先发生的情况为准，并只追送一次。

追加对价内容：追加对价股份总数为 3,402 万股。

#### 十二、资产负债表日后事项

公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

#### 十三、其他重要事项

1、本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司于 2006 年 4 月与中信汕头公司签定合作开发外砂项目框架协议书，合作开发广东宜华房地产开发有限公司出让取得的位于汕头市龙湖区外砂商住区建设用地，总面积约 1076.114 亩。该合作项目双方将以在汕头市龙湖区设立有限责任公司的形式进行运营，在项目公司中，甲乙双方的出资额各为注册资本金的 50%并享有项目公司 50%的股权，双方按出资额承担相应的权利和义务。公司已收到中信汕头公司项目合作定金人民币 4000 万元。目前公司正在跟合作方密切规划设计分期开发该项目。

2、宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 121,000,000 股（占本公司总股本的 37.3%）质押给中信信托有限责任

公司，并于 2009 年 4 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2009 年 4 月 1 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见 2009 年 4 月 3 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

#### 十四、补充资料

##### 1、按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则（第 9 号）》要求计算的指标

报告期利润	净资产收益率%		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
净利润	4.71	4.96	0.0956	0.0956
扣除非经常性损益后的净利润	4.68	4.93	0.0949	0.0949

##### 2、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本期计提	本期减少		期末账面余额
			转回	其他增减	
坏账准备	5,140,350.99	5,441.37	318,984.04	-	4,826,808.32
存货跌价准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-	-	-
无形资产减值准备	-	-	-	-	-
合计	5,140,350.99	5,441.37	318,984.04	-	4,826,808.32

##### 3、非经常性损益

项 目	本期发生额	上期发生额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	215,675.04	-
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	-	-
3、计入当期损益的政府补助，但与公司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；	-	1,000,000.00
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	-	-
5、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；	-	-
6、非货币性资产交换损益；	-	-
7、委托他人投资或管理资产的损益；	-	-
8、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；	-	-
9、债务重组损益；	-	-

10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	-	-
11、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；	-	-
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；	-	-
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	-	-
14、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；	-	-
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	-	-
16、对外委托贷款取得的损益；	-	-
17、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；	-	-
18、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；	-	-
19、受托经营取得的托管费收入；	-	-
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	46,520.89	35,929.86
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目。		-
非经常性损益合计	262,195.93	1,035,929.86
所得税影响	65,548.98	8,982.46
扣除所得税影响后的非经常性损益合计	196,646.95	1,026,947.40
少数股东损益影响数	-	41,077.90
归属于公司普通股股东非经常性损益净额	196,646.95	985,869.50

### 十五、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2009 年 8 月 28 日批准报出。

## 第八节 备查文件

- 一、载有载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- 二、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

宜华地产股份有限公司

法定代表人：

二〇〇九年八月二十八日