

沙河实业股份有限公司
截止 2003 年 12 月 31 日会计报表的
审计报告

目 录	页 次
一．审计报告	1
二．已审会计报表	
1．资产负债表	2-3
2．利润及利润分配表	4
3．现金流量表	5-6
三．会计报表附注	13-38

审 计 报 告

深华(2004)股审字 017 号

沙河实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的沙河实业股份有限公司（以下简称“沙河实业公司”）2003 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2003 年度的利润表和现金流量表。这些会计报表的编制是沙河实业公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了沙河实业公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况及 2003 年度的经营成果和现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师：胡春元

中国

深圳

中国注册会计师：方建新

2004 年 3 月 26 日

沙河实业股份有限公司

资产负债表

单位：人民币元

资产	注释	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	136,977,290.28	146,259,120.11
短期投资	2	295,540.44	252,918.12
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息		-	-
应收帐款	3	16,704,655.15	36,289,485.84
其他应收款	4	8,926,492.75	5,067,592.76
预付帐款	5	9,607,650.53	12,195,323.30
应收补贴款		-	-
存货	6	580,381,379.47	377,840,723.67
待摊费用	7	425,000.00	480,009.28
一年内到期的长期债权投资	8	24,668.05	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		<u>753,342,676.67</u>	<u>578,385,173.08</u>
长期投资：			
长期股权投资	9	328,184.77	5,238,104.10
长期债权投资		-	22,490.05
长期投资合计		328,184.77	5,260,594.15
固定资产：			
固定资产原价	10	120,571,608.36	121,646,527.26
减：累计折旧	10	<u>14,279,971.95</u>	<u>10,778,676.17</u>
固定资产净值	10	<u>106,291,636.41</u>	<u>110,867,851.09</u>
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		<u>106,291,636.41</u>	<u>110,867,851.09</u>
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		<u>106,291,636.41</u>	<u>110,867,851.09</u>
无形及其他资产：			
无形资产		-	-
长期待摊费用		-	-
其他长期资产		-	-
无形及递延资产合计		-	-
递延税项：			
递延税款借项		-	-
资产总计		<u><u>859,962,497.85</u></u>	<u><u>694,513,618.32</u></u>

董事长：吕华

总经理：邓勇

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

沙河实业股份有限公司

资产负债表（续）

单位：人民币元

负债及股东权益	注释	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	11	190,000,000.00	100,000,000.00
应付票据		-	-
应付帐款	12	24,670,067.63	30,703,481.09
预收帐款	13	43,903,527.77	17,963,042.22
应付工资		950,000.00	320,000.00
应付福利费		106,249.42	-
应付股利	15	462,507.72	-
应交税金	16	12,183,999.15	3,969,659.62
其他应交款		257,636.34	212,399.31
其他应付款	14	11,049,798.66	11,477,004.81
预提费用	17	86,069,825.04	76,722,307.74
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债	18	150,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		519,653,611.73	241,367,894.79
长期负债：			
长期借款	19	80,000,000.00	220,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		80,000,000.00	220,000,000.00
递延税项：			
递延税款贷项		-	-
负债合计		599,653,611.73	461,367,894.79
少数股东权益：			
少数股东权益		-	-
股东权益：			
股本	20	89,646,750.00	89,646,750.00
资本公积	21	95,065,266.86	95,065,266.86
盈余公积	22	22,003,725.85	13,404,792.35
其中：公益金	22	10,776,371.86	9,283,743.61
未分配利润	23	50,724,447.41	32,339,511.82
已宣告未发放的现金股利		2,868,696.00	2,689,402.50
外币折算差额		-	-
累积未弥补子公司亏损		-	-
股东权益合计		260,308,886.12	233,145,723.53
负债及股东权益总计		859,962,497.85	694,513,618.32

董事长：吕华

总经理：邓勇

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

沙河实业股份有限公司 利润及利润分配表

单位：人民币元

项目	注释	2003 年度	2002 年度
一、主营业务收入	24	295,641,364.71	475,792,792.26
减：主营业务成本	24	195,368,064.47	372,117,513.52
主营业务税金及附加	25	15,200,177.21	23,995,503.38
二、主营业务利润		85,073,123.03	79,679,775.36
加：其他业务利润	26	2,469,039.04	2,090,505.71
减：营业费用		21,531,838.45	24,605,892.38
管理费用		27,507,113.54	16,035,297.12
财务费用	27	4,640,595.16	4,951,690.01
三、营业利润		33,862,614.92	36,177,401.56
加：投资收益	28	34,880.99	(72,793.47)
补贴收入		-	-
营业外收入	29	436,754.72	40,550.00
减：营业外支出	29	553,479.03	234,617.41
四、利润总额		33,780,771.60	35,910,540.68
减：所得税		3,928,206.51	-
少数股东损益		-	-
未弥补子公司亏损		-	-
五、净利润		29,852,565.09	35,910,540.68
加：年初未分配利润		32,339,511.82	(219,210,773.65)
其他转入		-	224,510,720.40
六、可供分配利润		62,192,076.91	41,210,487.43
减：提取法定盈余公积		2,985,256.51	4,121,048.74
提取法定公益金		1,492,628.25	2,060,524.37
提取福利及奖励基金		-	-
七、可供股东分配的利润		57,714,192.15	35,028,914.32
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		4,121,048.74	-
应付普通股股利		2,868,696.00	2,689,402.50
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		50,724,447.41	32,339,511.82

补充资料：

项目	本年累计数	上年累计数
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-
2.自然灾害发生的损失	-	-
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-
5.债务重组损失	-	-

6.其他

-

董事长：吕华

总经理：邓勇

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

沙河实业股份有限公司 现金流量表

单位：人民币元

项 目	注释	2003 年度	2002 年度
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		339,114,916.28	451,658,744.24
收到税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	30	4,767,294.40	38,199,421.16
现金流入小计		343,882,210.68	489,858,165.40
购买商品、接受劳务支付的现金		387,292,671.33	376,506,067.36
支付给职工以及为职工支付的现金		7,943,847.49	7,697,694.47
支付的各项税费		13,703,398.77	25,224,141.23
支付的其他与经营活动有关的现金	30	40,526,848.65	67,667,230.36
现金流出小计		449,466,766.24	477,095,133.42
经营活动产生的现金流量净额		(105,584,555.56)	12,763,031.98
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		4,908,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		667.20	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		355,155.72	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		5,263,822.92	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,354,339.10	4,216,697.59
投资所支付的现金		-	4,900,000.00
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		1,354,339.10	9,116,697.59
投资活动产生的现金流量净额		3,909,483.82	(9,116,697.59)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金		310,000,000.00	320,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		310,000,000.00	320,000,000.00
偿还债务所支付的现金		210,000,000.00	312,614,000.00
润或偿还利息所支付的现金		7,606,668.68	5,786,670.42
其中：子公司支付少数股东的股利		-	-

减少注册资本所支付的现金	-	-
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	217,606,668.68	318,400,670.42
筹资活动产生的现金流量净额	92,393,331.32	1,599,329.58
四、汇率变动对现金的影响额	(89.41)	-
五、现金及现金等价物净增加额	(9,281,829.83)	5,245,663.97

董事长：吕华 总经理：邓勇 财务总监：张天成 会计机构负责人：赖育明

沙河实业股份有限公司 现金流量表(续)

单位：人民币元

项 目	2003 年度	2002 年度
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租赁固定资产	-	-
二、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	29,852,565.09	35,910,540.68
加：少数股东损益	-	-
计提的资产减值准备	(338,555.82)	(8,694,766.97)
固定资产折旧	3,501,296.28	4,672,882.66
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
待摊费用减少	55,009.28	1,323,694.72
预提费用增加	9,347,517.30	25,744,744.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(355,155.72)	-
固定资产报废损失	-	-
财务费用	5,379,773.90	5,786,670.42
投资损失	(34,880.99)	72,793.47
递延税款贷项	-	-
存货的减少	(203,601,195.80)	(677,841.49)
经营性应收项目的减少	18,609,536.99	22,685,500.40

经营性应付项目的增加	31,999,533.93	(74,061,185.99)
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	(105,584,555.56)	12,763,031.98

三、现金及现金等价物净增加情况

现金的期末余额	136,977,290.28	146,259,120.11
减：现金的期初余额	146,259,120.11	141,013,456.14
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	(9,281,829.83)	5,245,663.97

董事长：吕华 总经理：邓勇 财务总监：张天成 会计机构负责人：赖育明

沙河实业股份有限公司

资产减值明细表

单位：人民币元

项 目	行次	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
				因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合 计	
一、坏账准备合计	1	6,783,635.31	767,851.97			1,063,785.48	6,487,701.80
其中：应收账款	2	5,848,843.67			1,063,785.48	1,063,785.48	4,785,058.19
其他应收款	3	934,791.64	767,851.97				1,702,643.61
二、短期投资跌价准备合计	4	47,081.88		42,622.32		42,622.32	4,459.56
其中：股票投资	5	47,081.88		42,622.32		42,622.32	4,459.56
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7						
其中：库存商品	8						
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10	2,250,421.83					2,250,421.83
其中：长期股权投资	11	2,250,421.83					2,250,421.83
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备	19						
八、委托贷款减值准备	20						

董事长：吕华 总经理：邓勇 财务总监：张天成 会计机构负责人：赖育明

沙河实业股份有限公司

股东权益增减变动表

单位：人民币元

项 目	行次	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
一、股本：			
年初余额	1	89,646,750.00	89,646,750.00
本年增加数	2		
其中：资本公积转入	3		
盈余公积转入	4		
利润分配转入	5		
新增资本（或股本）	6		
本年减少数	10		
年末余额	15	89,646,750.00	89,646,750.00
二、资本公积：			
年初余额	16	95,065,266.86	292,509,963.54
本年增加数	17		
其中：资本（或股本）溢价	18		
接受捐赠非现金资产准备	19		
接受现金捐赠	20		
股权投资准备	21		
拨款转入	22		
外币资本折算差额	23		
其他资本公积	30		
本年减少数	40		197,444,696.68
其中：转增资本(或股本)	41		
年末余额	45	95,065,266.86	95,065,266.86
三、法定和任意盈余公积：			
年初余额	46	4,121,048.74	27,066,023.72
本年增加数	47	7,106,305.25	4,121,048.74
其中：从净利润中提取数	48	7,106,305.25	4,121,048.74
其中：法定盈余公积	49	2,985,256.51	4,121,048.74
任意盈余公积	50	4,121,048.74	
储备基金	51		
企业发展基金	52		
法定公积金转入数	53		
本年减少数	54		27,066,023.72
其中：弥补亏损	55		27,066,023.72
转增资本（或股本）	56		
分派现金股利或利润	57		
分派股票股利	58		
年末余额	62	11,227,353.99	4,121,048.74
其中：法定盈余公积	63	7,106,305.25	4,121,048.74
任意盈余公积		4,121,048.74	
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金：			
年初余额	66	9,283,743.61	7,223,219.24
本年增加数	67	1,492,628.25	2,060,524.37

其中：从净利润中提取数	68	1,492,628.25	
本年减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
年末余额	75	10,776,371.86	9,283,743.61
五、未分配利润：			
年初未分配利润	76	32,339,511.82	(219,210,773.65)
其他转入			224,510,720.40
本年净利润（净亏损以“-”号填列）	77	29,852,565.09	35,910,540.68
本年利润分配	78	11,467,629.50	8,870,975.61
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	80	50,724,447.41	32,339,511.82

董事长：吕华

总经理：邓勇

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

会计报表附注

2003 年度

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市人民政府 1991 年 11 月 30 日深府办复（1991）968 号文批准，在原中外合资经营企业——深圳华源磁电有限公司基础上改组设立的股份有限公司，于 1991 年 12 月 20 日成立，于 1992 年 6 月 2 日在深圳证券交易所上市。原名为“深圳华源实业股份有限公司”，后经国家工商行政管理局批准更改为“华源实业（集团）股份有限公司”，2002 年 6 月，又经国家工商行政管理局批准改为现名。本公司领有深司字 N69713 企业法人营业执照，注册资本现为人民币 89,646,750.00 元。

本公司原第一大股东——华源电子科技有限公司（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（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合计 25,818,264 股转让给沙河集团。经上述股权转让后，沙河集团共计持有本公司法人股 25,818,264 股，占本公司总股本的 28.80%，为本公司控制股东。

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），且沙河集团承接了本公司部分债务；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，本公司经营的业务和财务状况发生了实质性变化。

经资产重组后本公司属房地产行业，经营范围包括：房地产开发及配套工程开发建设，新型建材的生产与销售，物业管理，房屋租赁、物资供销业，国内外商业，投资兴办实业，生产经营磁记录系列产品及其相关配、附件，电脑外围设备，办公自动化设备和文具用品，电子计算机技术服务。

本公司现主要业务为房地产开发和销售。

附注 2 .主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(1) 本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

(2) 会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记帐基础和计价原则：

本公司采用权责发生制记帐基础，资产计价原则采用历史成本法。

(5) 外币业务核算方法：

本公司涉及外币的经济业务，其记帐汇率和帐面汇率采用接近市场汇价的固定汇率折合为人民币入帐，年末对货币性项目中非本位币金额按年末市场汇价进行调整，由此产生的折算差额计入当期损益。

(6) 外币财务报表的折算方法：

本公司的外币财务报表资产负债类项目按年末市场汇率折算，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外均按历史汇率折算，“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中该项目的数额列示，折算后资产类项目、负债和所有者权益类项目合计数之间的差额，在“未分配利润”项目后增设“外币报表折算差额”项目单独列示。

利润及利润分配表中有关反映发生额的项目，按年末市场汇价折算为人民币金额，净利润按折算后利润表该项目的数额列示，“年初未分配利润”项目按上一年折算后年末“未分配利润”项目的数额列示。

(7) 现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指：本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。本公司无现金等价物。

(8) 坏帐核算：

本公司按年末应收款项（包括应收帐款和其他应收款）的帐龄提取坏帐准备，其中，帐龄 1 年以内提取 5%；帐龄 1 年—2 年提取 10%；帐龄 2 年—3 年提取 20%；帐龄 3 年以上提取 40%。

本公司确认坏帐的标准是：因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回；因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。

（9）存货：

本公司存货主要包括：开发产品、开发成本、出租开发产品、低值易耗品等。

各类存货按实际成本核算，房地产开发中的公共配套设施费用按受益各开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本。开发产品销售时按个别确认法计价。低值易耗品领用时一次性摊销。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算。
用于出租的开发产品和周转房在扣除预计残值（按原值的10%）后按25年平均摊销。

期（年）末，存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价损失准备按个别法计提，详见附注5. 注释6。

（10）短期投资：

短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息计价，持有期间收到的现金股利或利息冲减投资成本。

期（年）末，短期投资按成本与市价孰低法计价，投资跌价准备按个别法计提。详见附注5. 注释2。

（11）长期投资：

长期股权投资应按照取得时的初始投资成本入帐，对持股在50%以上的控股子公司和持股在20%以上（含20%）的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股20%以下的联营或合营企业按成本法核算。股权投资差额的借方差额按合同约定的投资期限摊销，没有规定投资期限的，按不超过10年期限摊销；贷方差额计入资本公积。

长期债权投资购入时按实际支付的金额或确定的价值入帐，期（年）末按成本与可变现净值孰低法计价，投资收益按权责发生制按期计算确认，溢价或折价在投资期内按直线法摊销。

期（年）末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。

长期投资明细详见附注5. 注释8。

（12）固定资产及累计折旧：

a. 本公司将单位价值在人民币2000元以上、使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等，以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币2000元以上并且使用年限在两年以上的资产归入固定资产。

b. 固定资产按实际成本计价。

c. 固定资产折旧采用分类法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的10%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物		
一般性房屋建筑物	25	3.6%
临时性房屋建筑物	5	18%
机器设备	10	9%
运输工具	6	15%
电子及其他设备	5	18%

期（年）末，由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于帐面价值的，按单项预计可收回金额，按其帐面价值的差额提取减值准备。

（13）在建工程：

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。利息资本化的计算依据是在资产支出、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下，按照至当期末止购建固定资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积不超过实际发生的利息进行（房地产开发项目的利息资本化在房地产完工前计入工程成本），以所购建的固定资产达到预定可使用状态为在建工程结转为固定资产的时点。

期（年）末，由于停建并且预计在未来三年内不会更新开工的，无论是性能上还是技术上已经落后的，按单项预计可收回金额，按其低于帐面价值的差额计提减值准备。

（14）无形资产按实际支付的金额或确定的价值入帐，按直线法摊销。

期（年）末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并对其低于帐面价值的差额计提减值准备。

（15）长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用按受益期平均摊销。

（16）借款费用的核算方法：

借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。按照至当期末止购建固定资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积不超过实际发生的利息进行。

本公司专为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完成之前计入开发成本或开发产品成本，在开发产品完成之后，计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按各项目的平均资金占用额分摊。

（17）维修基金、质量保证金和公共配套设施费用的核算方法：

维修基金的核算方法：本公司不计提住房维修基金，发生的用于住宅区公用设施的重大维修和改造

等支出在实际发生时记入当期损益。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的 5%预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细核算。

(18) 收入确认原则：

a. 房地产销售收入的确认原则：本公司在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明时确认销售收入的实现。

b. 物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

c. 其他业务收入的确认原则：

a) 销售商品收入：本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

b) 提供劳务：本公司按照实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

c) 他人使用本公司资产等取得的收入：按合同协议规定的收费时间和方法计算确认。

(19) 预计负债的确认原则：

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠计量。

(20) 所得税的会计处理方法：

本公司所得税采用应付税款法进行会计处理。

(21) 合并会计报表的编制基础：

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。对下属的合营公司，采用比例合并法合并。

(22) 会计政策与会计估计的变更

本公司本年度根据财政部财会[2003]12号《关于印发 企业会计准则 - 资产负债表日后事项 的通知》，将期后分配的现金股利调整至所有者权益单独列示，并已追溯调整比较会计报表所属期间相应金额。该项会计政策的变更使本公司期初净资产增加 2,689,402.50 元，对期初留存收益无影响。

附注 3 . 税项

本公司现适用主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

流转税税率分别为：营业税 5%，城市维护建设税为流转税额的 1%，教育费附加为流转税额的 3%。

企业所得税率为 15%。本公司重组时存在较大累计未弥补亏损，根据税收法规的有关规定，本公司用重组后实现的利润进行弥补。本期按弥补以前年度可弥补亏损后的利润计提了所得税。

附注 4 . 控股子公司及合营企业

1 . 控股子公司：

控股公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	投资额	持股比例
深圳市华源资讯发展有限公司*	深圳	张继武	人民币460万元	计算机软硬件的 技术开发国内商 业、物资供销业	人民币182万元	51%

*该公司由于已停业清理，因此未纳入合并会计报表，本公司已对该子公司的投资提取了全额减值准备。

附注 5. 主要会计报表项目注释

注释 1. 货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	2003.12.31	2002.12.31
现金	人民币	57,954.03	1.0000	57,954.03	118,298.00
	港币	11,043.21	1.0657	11,768.75	41,647.39
小计				69,722.78	159,945.39
银行存款	人民币	136,739,359.06	1.0000	136,739,359.06	144,398,336.70
	美元	1,108.33	8.2767	9,173.31	9,154.81
	港币	149,230.67	1.0657	159,035.13	1,691,683.21
小计				136,907,567.50	146,099,174.72
合计				136,977,290.28	146,259,120.11

注释 2. 短期投资

项目	2003.12.31			2002.12.31		
	投资金额	市价	跌价准备	投资金额	市价	跌价准备
鹏华基金投资	300,000.00	295,540.44	4,459.56	300,000.00	252,918.12	47,081.88
小计	300,000.00	295,540.44	4,459.56	300,000.00	252,918.12	47,081.88

本公司根据鹏华基金管理有限公司提供的截止 2003 年 12 月 31 日鹏华行业成长基金单位净值来确定期末市价。

短期投资跌价准备明细表：

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
鹏华基金投资	47,081.88	---	42,622.32	---	42,622.32	4,459.56
合计	47,081.88	---	42,622.32	---	42,622.32	4,459.56

本公司按期末基金单位净值低于成本的差额计提短期投资跌价准备。

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3. 应收帐款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	9,317,507.02	43.36	465,875.35	25,916,492.48	61.50	1,295,824.62
一年以上至二年内	3,866,683.38	17.99	386,668.34	9,825,584.28	23.32	982,558.43
二年以上至三年内	3,599,023.19	16.75	719,804.64	571,272.82	1.36	114,254.56
三年以上	4,706,499.75	21.90	3,212,709.86	5,824,979.93	13.82	3,456,206.06
合 计	21,489,713.34	100	4,785,058.19	42,138,329.51	100	5,848,843.67

期末，本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的应收帐款，计提了特别坏账准备 1,330,109.96 元。本公司认为其他三年以上帐龄的应收帐款，无任何具体证据表明其无法收回。

应收帐款中无持股 5%以上股东欠款。

本期无占应收账款总额 10%以上（含 10%）项目。

应收账款中前五名的金额合计为 4,927,911.63 元，占应收账款总额的比例为 22.93 %。

应收帐款期末余额较期初减少 20,648,616.17 元，减少了 49.00%，主要由于本公司收回前期应收账款所致。

注释 4. 其他应收款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	6,047,212.57	56.89	302,360.63	3,232,250.06	53.85	161,612.50
一年以上至二年以内	2,588,974.45	24.36	258,897.45	1,267,732.28	21.12	126,773.23
二年以上至三年以内	439,248.14	4.13	87,849.63	172,408.76	2.87	34,481.75
三年以上	1,553,701.20	14.62	1,053,535.90	1,329,993.30	22.16	611,924.16
合计	10,629,136.36	100	1,702,643.61	6,002,384.40	100	934,791.64

期末，本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的其他应收帐款，计提了特别坏账准备 432,055.42 元。本公司认为其他三年以上帐龄的其他应收帐款，无任何具体证据表明其无法收回。

其他应收款中无持股 5%以上股东欠款，期末余额中无应收关联公司往来款。

本期无占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目。

其他应收款中前五名的金额合计为 3,841,923.27 元，占其他应收款总额的比例为 36.15 %。

其他应收款较期初增加了 4,626,751.96 元，增加了 77.08 %，主要系本公司为增发支付给各中介机构的款项和支付的墙体保证金以及工程备用金借款等。

注释 5. 预付帐款

账龄	2003.12.31		2002.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	1,952,269.55	20.32	12,195,323.30	100
一至两年	7,655,380.98	79.68	---	---
合计	9,607,650.53	100	12,195,323.30	100

无持股 5%以上股东欠款，关联往来详见附注 6。

一年以上账龄的预付帐款，其未收回的原因是尚未结算的设计费等。

注释 6. 存货及存货跌价准备

类 别	2003.12.31		2002.12.31	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	275,194,499.08	275,194,499.08	188,696,052.10	188,696,052.10

开发成品	305,153,504.39	305,153,504.39	189,110,880.57	189,110,880.57
低值易耗品	33,376.00	33,376.00	33,791.00	33,791.00
合计	<u>580,381,379.47</u>	<u>580,381,379.47</u>	<u>377,840,723.67</u>	<u>377,840,723.67</u>

存货余额较期初增加 202,540,655.80 元，增长了 53.60%，主要原因是本期投入在建项目资金增加(见下表)。

1、开发产品

项目名称	竣工时间	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
世纪村二期 I (即：如意府)	2002.12.10	151,589,569.16	51,926,802.23	146,065,522.18	57,450,849.21
世纪村二期 (即：王府)	2003.12.17	---	242,652,175.44	21,667,993.40	220,984,182.04
世纪村一期	2001.08.31	8,667,657.33	---	985,635.37	7,682,021.96
鹿鸣园	1999.12.08	19,333,950.33	---	8,237,153.50	11,096,796.83
宝瑞轩	1999.04.16	6,861,365.75	---	1,165,049.60	5,696,316.15
荔园新村	---	319,340.00	---	---	319,340.00
明珠花园	---	1,716,498.00	---	---	1,716,498.00
绿景阁	---	622,500.00	---	414,999.80	207,500.20
合 计		<u>189,110,880.57</u>	<u>294,578,977.67</u>	<u>178,536,353.85</u>	<u>305,153,504.39</u>

2、开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2003.12.31	2002.12.31
世纪村三期	2003.04	2004.12	62,400 万元	173,336,751.09	27,578,242.19
沙河大厦	---	---	---	101,845,187.99	50,000,000.00
世纪村幼儿园	2003.10	2004.04	300 万元	12,560.00	---
合 计				<u>275,194,499.08</u>	<u>77,578,242.19</u>

其中，利息资本化金额如下：

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入开发产品	期末金额
世纪村二期	2,258,683.69	7,304,704.01	9,563,387.70	---
世纪村三期	193,640.21	2,888,164.09	---	3,081,804.30
沙河大厦	---	4,736,345.66	---	4,736,345.66
合计	<u>2,452,323.90</u>	<u>14,929,213.76</u>	<u>9,563,387.70</u>	<u>7,818,149.96</u>

存货可变现净值按最近月份销售的平均单价扣除变现可能需要的直接费用和税金后的差额确定。期末，本公司存货不存在成本高于可变现净值情况，无需计提存货跌价准备。

注释 7. 待摊费用

类别	2003.12.31	2002.12.31	年末结存原因
2003-2005年的证券报刊刊登费	425,000.00	425,000.00	以后年度受益
其他	---	55,009.28	
合计	425,000.00	480,009.28	

注释 8. 一年内到期的长期债权投资

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	帐面价值	账面余额	减值准备	帐面价值
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
债券投资	24,668.05	---	24,668.05	22,490.05	---	22,490.05
合计	24,668.05	---	24,668.05	22,490.05	---	22,490.05

a. 债券投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	到期日	应计利息	累计应计利息	2003.12.31
五年期国债	100	2.97%	22,000.00	2004-11-29	653.40	2,668.05	24,668.05
小计			22,000.00		653.40	2,668.05	24,668.05

注释 9. 长期投资

(1) 明细列示如下：

项目	2003.12.31			2002.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	1,820,520.06	1,820,520.06	---	1,820,520.06	1,820,520.06	---
对联营企业投资	629,384.77	301,200.00	328,184.77	5,539,304.10	301,200.00	5,238,104.10
其他股权投资	128,701.77	128,701.77	---	128,701.77	128,701.77	---
合计	2,578,606.60	2,250,421.83	328,184.77	7,488,525.93	2,250,421.83	5,238,104.10

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

1. 成本法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
扬州华源电子有限公司	10年	---	128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77
小计			128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77

2. 权益法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	追加投资额	本期权益 增减额	分得现金 红利额	累计增减额	期末余额
邯郸美迪塑料制品有限公司	25年	25%	665,516.09	---	(9,919.33)	---	(36,131.32)	629,384.77
上海科安置业有限公司*	10年	49%	4,900,000.00	(4,900,000.00)	---	---	---	---
深圳市华源资讯发展有限公司	10年	51%	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
小计			7,386,036.15	(4,900,000.00)	(9,919.33)	---	(36,131.32)	2,449,904.83

*本公司本期将所持有的上海科安置业有限公司 49%的股权转让给深圳市沙河联发科技实业有限公司，转让价格为490 万元。详见附注 6。

b. 减值准备的变化情况

被投资单位名称	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回 升转回数	其他原因 转出数	合计	
邯郸美迪塑料制品有限公司*	301,200.00	---	---	---	---	301,200.00
扬州华源电子有限公司*	128,701.77	---	---	---	---	128,701.77
深圳市华源资讯发展有限公司*	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
合计	2,250,421.83	---	---	---	---	2,250,421.83

*上述三家公司系重组时留下来之子公司，该等公司的财务状况较差，本公司亦未计划持续投入，故按 50%——100%比例计提减值准备。

注释 10. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
房屋及建筑物	113,620,983.36	---	---	113,620,983.36

运输设备	4,332,339.00	585,000.00	2,429,258.00	2,488,081.00
电子及其他设备	3,693,204.90	769,339.10	---	4,462,544.00
合 计	121,646,527.26	1,354,339.10	2,429,258.00	120,571,608.36

累计折旧	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
房屋及建筑物	6,441,090.27	4,664,197.99	---	11,105,288.26
运输设备	2,678,325.08	209,143.83	1,800,555.72	1,086,913.19
电子及其他设备	1,659,260.82	428,509.68	---	2,087,770.50
合 计	10,778,676.17	5,301,851.50	1,800,555.72	14,279,971.95
净 值	110,867,851.09			106,291,636.41

经营租赁租出的固定资产的账面价值为 71,697,792.93 元。

固定资产本期减少额中有固定资产出售 2,429,258.00 元，系本公司车改拍卖运输设备。

2002 年 3 月 28 日，本公司以自有房产--沙河菜市场综合楼一层至六层作抵押，向交通银行深圳市分行华富支行借入短期银行借款 4500 万元，该笔贷款已于 2003 年 4 月 16 日归还，截至本报告期末，本公司无固定资产抵押情况。

本公司固定资产不存在由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置设备等原因导致固定资产可收回金额低于帐面价值的情况，因此无须计提固定资产减值准备。

注释 11. 短期借款

借款类型	2003.12.31		2002.12.31
	原币	人民币	
银行借款：	RMB190,000,000.00	190,000,000.00	100,000,000.00
其中：抵押	---	---	45,000,000.00
担保	RMB190,000,000.00	190,000,000.00	55,000,000.00
合 计		190,000,000.00	100,000,000.00

短期借款较期初增加90,000,000.00元，增加了90%，系因本期所需项目资金较大，增加贷款所致。

注释 12. 应付帐款

期末余额 24,670,067.63 元，无欠持本公司 5%（含 5%以上）股东单位款。

注释 13. 预收帐款

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	36,433,201.40	82.98	11,642,465.12	64.81
一年以上至二年以内	4,319,775.67	9.84	4,368,270.10	24.32
二年以上至三年以内	1,525,368.70	3.47	1,759,116.00	9.79
三年以上	1,625,182.00	3.71	193,191.00	1.08
合 计	43,903,527.77	100	17,963,042.22	100

上述预收账款中无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

账龄超过 1 年的预收账款，未结转原因是尚不符合收入确认条件。

期末余额较期初增加了 144.41 %，主要系本期销售世纪村二期（即：如意府）、世纪村二期（即：王府）等项目所致。

预收房款明细如下：

项目名称	期初数	期末数	竣工时间	预售比例
世纪村二期	---	4,461,448.00	2003.12.17	*
世纪村二期	10,156,716.12	26,985,341.66	2002.12.10	*
其他房款	7,806,326.10	12,456,738.11		*
合 计	17,963,042.22	43,903,527.77		

预售比例系指已预售的建筑面积占可预售总建筑面积的比例。

*世纪村二期、世纪村二期及其他开发项目本期已竣工，在本项目核算的主要是尚不符合确认收入条件的预收房款。

注释 14. 其他应付款

期末余额 12,110,338.66 元，欠持本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司 5,325,095.26 元，占全部其他应付款总额的 43.97%。

占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位或性质	金额	性质
深圳市沙河实业（集团）有限公司	5,325,095.26	往来款
代收业主房款及办证费	1,902,069.98	代收款

注释 15. 未付股利

投资者名称	金额	欠款原因
深圳经济特区发展（集团）公司	303,575.61	尚未支付
机电工业部第三十三研究所	158,932.11	尚未支付

合计	462,507.72
----	------------

注释 16. 未交税金

税 项	2003.12.31	2002.12.31
增值税	(0.01)	(0.01)
营业税	9,441,511.88	4,410,016.75
城建税	10,172.69	30,038.38
企业所得税	2,722,148.65	(486,971.43)
个人所得税	10,165.94	16,575.93
合 计	12,183,999.15	3,969,659.62

未交税金期末较期初增加了 8,214,339.53 元，增长了 206.93%，主要原因为： 年末房地产销售金额较大，使计提的应交营业税金额较大； 上年因存在较大累计未弥补亏损，无需缴纳企业所得税；本年按弥补以前年度亏损后的利润计提了所得税，尚未缴纳。

注释 16. 预提费用

项目	2003.12.31	2002.12.31	结存原因
利息	10,946.00	97,527.53	欠付利息,尚未结算
世纪村应付工程款项	84,858,274.89	74,831,615.01	工程完工,尚未结算
董事会经费	---	1,400,172.23	
销售佣金	776,720.20	---	按权责发生制计提
其他	434,829.95	392,752.97	
合 计	86,069,825.04	76,722,067.74	

注释 18. 一年内到期的长期负债

借款单位	2002.12.31	2003.12.31		借款期限	年利率	借款条件
		原币	人民币			
银行借款：						
中国工商银行深圳市分行上步支行	---	RMB80,000,000.00	80,000,000.00	2002.08.01 -2004.07.31	5.49%*	担保
中国工商银行深圳市分行上步支行	---	RMB70,000,000.00	70,000,000.00	2002.10.17 -2004.07.31	5.49%*	担保
合 计	---		150,000,000.00			

*为原合同利率，该年利率于 2003 年 6 月 2 日起调低为 4.9410%。

注释 19. 长期借款

借款单位	2002.12.31	2003.12.31		借款期限	年利率	借款条件
		原币	人民币			
银行借款：						
中国工商银行深圳市	230,000,000.00	RMB80,000,000.00	80,000,000.00	2003.12.10	4.9410%	担保
分行上步支行				-2005.12.09		
合 计	230,000,000.00		80,000,000.00			

长期借款期末较期初减少 150,000,000.00 元，减低了 65.21%，因为该部分借款将在一年内到期，已调整转入一年内到期的长期负债。

注释 20. 股本

项目	2002.12.31	本期变动增（减）	2003.12.31
一、尚未流通股份			
1. 发起人股份	44,426,400	---	44,426,400
其中：境内法人持有股份	44,426,400	---	44,426,400
境外法人持有股份	---	---	---
尚未流通股份合计	44,426,400	---	44,226,400
二、已流通股份			
1. 境内上市的人民币普通股	45,220,350	---	45,220,350
已流通股份合计	45,220,350	---	45,220,350
三、股份总数	89,646,750	---	89,646,750

注释 21. 资本公积

项 目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
债务重组收益	81,956,862.55	---	---	81,956,862.55
其他资本公积	13,108,404.31	---	---	13,108,404.31
合 计	95,065,266.86	---	---	95,065,266.86

注释 22. 盈余公积

项 目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
法定盈余公积	4,121,048.74	2,985,256.51	---	7,106,305.25

公益金	9,283,743.61	1,492,628.25	---	10,776,371.86
任意盈余公积	---	4,121,048.74	---	4,121,048.74
合 计	13,404,792.35	8,598,933.50	---	22,003,725.85

本项目本期增加的内容是：

（1）根据本公司 2003 年 2 月 28 日召开的 2002 年度股东大会决议，按 2002 年弥补亏损后的可供分配利润的 10% 计提任意盈余公积金 4,121,048.74 元；

（2）根据公司规定分别按净利润的 10%与 5%提取法定盈余公积和公益金。

注释 23. 未分配利润

2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
32,339,511.82	29,852,565.09	11,467,629.50	50,724,447.41

未分配利润本期增加是本期净利润转入。

本期减少的内容包括：

（1）根据本公司 2003 年 2 月 28 日召开的 2002 年度股东大会决议，按 2002 年弥补亏损后的可供分配利润的 10% 计提任意盈余公积金 4,121,048.74 元；

（2）根据公司规定分别按净利润的 10%与 5%提取法定盈余公积和公益金；

（3）依据本公司董事会决议，每 10 股分配普通股现金股利 0.32 元（含税），共分配现金股利 2,868,696.00 元。

注释 24. 主营业务收入与成本

主营业务项目分类	2003年度		2002年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	295,641,364.71	195,368,064.47	475,792,792.26	372,117,513.52
合 计	295,641,364.71	195,368,064.47	475,792,792.26	372,117,513.52

本公司房地产销售收入均在中国深圳实现。

本公司前五名客户销售收入总额为 25,735,259.00 元，占全部销售收入的比例为 8.70 %。

因为房地产项目开工、竣工的周期性，本期的主营业务收入比上年同期下降了 37.86%，但由于本期销售的世纪村二期（即：王府）销售均价较前期销售的世纪村一期和二期 要高，本期综合毛利率为 33.92%，较上期 21.79%增幅较大。

注释 25. 主营业务税金及附加

税种	2003年度	2002年度
营业税	15,049,680.43	23,757,924.14
城市维护建设税	150,496.78	237,579.24
合 计	15,200,177.21	23,995,503.38

本期主营业务税金及附加较上年同期下降了 36.65%，系因主营业务收入下降引起。

注释 26. 其他业务利润

其他业务类别	2003年度			2002年度		
	其他业务收入	其他业务支出	利润	其他业务收入	其他业务支出	利润
房屋出租收入	2,604,471.49	135,432.45	2,469,039.04	2,206,063.47	115,557.76	2,090,505.71
合 计	2,604,471.49	135,432.45	2,469,039.04	2,206,063.47	115,557.76	2,090,505.71

注释 27. 财务费用

类别	2003年度	2002年度
利息支出*	5,379,773.90	5,786,670.42
减：利息收入	939,663.77	923,534.07
汇兑损失	9,570.08	---
减：汇兑收益	9,480.67	2,753.70
其他	200,395.62	91,307.36
合 计	4,640,595.16	4,951,690.01

*本期贷款规模增加，但利息支出较上年减少，主要原因是本公司将借入的大部分资金用于开发项目，该部分利息已资本化记入项目成本。

注释 28. 投资收益

类别	2003 年度	2002 年度
债权投资收益	2,178.00	500.40
短期投资跌价准备	42,622.32	(47,081.88)
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	(9,919.33)	(26,211.99)

合 计	34,880.99	(70,791.47)
-----	-----------	-------------

注释 29. 营业外收支

1. 营业外收入

收入项目	2003 年度	2002 年度
罚没、滞纳金收入	---	26,900.00
固定资产清理收入	241,311.72	---
其他	195,443.00	13,650.00
合 计	436,754.72	40,550.00

2. 营业外支出

支出项目	2003 年度	2002 年度
罚没、滞纳金支出*	540,719.33	90.00
其他（捐赠、赔偿支出）	12,759.70	234,527.41
合 计	553,479.03	234,617.41

*主要系根据深圳市地方税务局第三检查分局税务处理决定书（深地税三检字【2003】第 39 号、122 号、123 号、134 号），应补交 1998——2001 年税收滞纳金和罚款。

注释 30. 其他与经营活动有关的现金

1. 收到的其他与经营活动有关的现金(主要项目列示)：

项目	2003年度现金流量
代收业主办证费	3,272,619.11
银行活期存款利息收入	946,200.43
其他	548,474.86
合计	4,767,294.40

2. 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	2003年度现金流量
广告费用	11,975,476.10
销售佣金	3,800,231.35
物业管理费	103,594.30
办公及电话费	2,756,373.59
交际应酬及差旅费	1,516,089.46
审计顾问费、咨询费及证券上市辅导费	2,888,380.21

其他管理费用	4,793,608.90
其他公司往来款项	7,604,839.23
其他营业费用	2,958,276.24
保证金	555,990.00
其他	1,573,989.27
合计	40,526,848.65

附注 6. 关联方关系及其交易

(1) 不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
深圳经济特区发展（集团）公司	本公司股东
电子工业部第三十三研究所	本公司股东
深圳市沙河联发科技有限公司	同一母公司
深圳市沙河物业管理有限公司	同一母公司
深圳市建明达监理有限公司	同一母公司
深圳都会合成墙板有限公司	同一母公司
深圳市筑乐科技有限公司	同一母公司
深圳市康祺实业发展有限公司	同一控股股东
上海科安置业有限公司	本公司联营公司
邯郸美迪塑料制品有限公司	本公司联营公司

(2) 存在控制关系的关联公司

与本公司存在控制关系的关联方,包括附注 4 列示的存在控制关系的关联公司及下列存在控制关系的本公司股东:

关联公司名称	企业类型	法定代表人	注册资本	业务范围	所持股份 或权益	与本公司关系
深圳市沙河实业（集团）有限公司	国有独资 有限公司	邹明武	人民币2.5亿元	建筑新材料、物业租赁和管理、兼营国内商业	28.80%	本公司股东

存在控制关系的关联方所持股份或权益本报告期限内未发生变化。

(3) 关联公司交易

A. 为本公司房地产开发提供服务

2003 年度,关联公司为本公司“世纪村”项目开发提供如下服务:

提供服务项目	关联公司名称	2003 年度	2002 年度
工程监理	深圳市建明达建设监理有限公司	3,750,000.00	2,856,986.02
工程建材	深圳都会合成墙板有限公司	2,246,309.00	1,836,000.00
世纪村工程安装	深圳市筑乐科技有限公司	5,636,680.00	4,967,685.76
绿化工程等	深圳市沙河物业管理有限公司	461,030.10	2,470,055.03

上述关联交易的价格是在考虑到长期合作的基础上参照市场价格双方协议制定的。

B. 租赁

a) 租入物业：

2002 年 6 月，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订了《房屋租赁合同》，沙河集团将沙河商城七楼、八楼共计建筑面积 1579 平方米租赁给本公司，租赁期从 2002 年 7 月 1 日起至 2005 年 7 月 1 日止，该房屋本公司作为办公楼使用，每月每平方米租金为 18 元，月租金为 28,422.00 元。

b) 租出物业：

关联单位名称	物业名称	出租面积（平方米）	2003 年度	2002 年度
深圳市沙河物业管理有限公司	沙河商城	7,362.49	883,675.56	632,255.84
深圳市建明达监理有限公司	沙河商城	288.48	95,190.00	76,152.00
深圳市康祺实业发展有限公司	沙河商城	2,410.00	520,560.00	473,940.00

C. 世纪村项目合作利润分成

世纪村二、三期系本公司与控股股东 - 深圳市沙河实业（集团）有限公司（简称“沙河集团”）合作开发的项目，根据与深圳市规划国土局签订的深地合字（1999）0013 号《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议 2，本公司享有世纪村二、三期 75% 的物业权益，沙河集团享有 25% 的权益。2001 年 11 月 26 日，本公司与沙河集团就《合作开发世纪村房地产项目合同书》签订了《补充合同书》，对世纪村二、三期项目收益的分配方式重新进行了约定，修改为以世纪村二、三期可售商品住宅面积 221,883 平方米（最终以查丈面积为准）为分配对象，每平方米物业分配沙河集团一定的利润。分配的利润根据世纪村第二、三期商品住宅的销售均价确定，具体如下：

- 销售均价在 5000 元/平方米以下，则本公司无须向沙河集团支付利润；
- 销售均价在 5000(含)—6000 元/平方米，则本公司支付沙河集团 500 元/平方米的利润，总额 110,941,500.00 元；
- 销售均价在 6000(含)—6500 元/平方米，则本公司支付沙河集团 700 元/平方米的利润，总额 155,318,100.00 元；
- 销售均价在 6500 元/平方米(含)以上，则本公司支付沙河集团 1000 元/平方米的利润，总额 221,883,000.00 元。

除按上述方法分配利润外，项目产生的其他收益归本公司所有，与沙河集团无关。本公司应付沙河集团的利润分配款，按照世纪村第二、三期物业销售状况结算。

世纪村二期 2002 年已完工，世纪村二期 2003 年已完工，根据销售情况，销售均价超过 6,500.00 元/平方米。本公司本期应结算支付上述利润 34,172,640.00 元，本期已支付 28,030,810.00 元。截止 2003 年 12 月 31 日，本公司应结算支付上述利润共计 76,127,390.00 元，已支付 73,026,810.00 元，均已计入世纪村项目成本。

D. 担保

a) 截止 2003 年 12 月 31 日，关联方为本公司提供担保情况如下：

提供担保单位	借款性质	担保贷款金额
深圳市沙河实业（集团）有限公司	短期借款	RMB190,000,000.00
深圳市沙河实业（集团）有限公司	一年内到期的长期负债	RMB150,000,000.00
深圳市沙河实业（集团）有限公司	长期借款	RMB80,000,000.00

b) 截止 2003 年 12 月 31 日，本公司未为关联方提供担保。

E. 上海科安股权转让

2003 年 3 月 18 日，本公司与深圳市沙河联发科技实业有限公司签订了《股权转让协议》，本公司将所拥有的上海科安置业有限公司 49%的股权转让给深圳市沙河联发科技实业有限公司，转让价格为 490 万元。上述转让款报告期内本公司已收讫，工商变更手续已办妥。

F. 物业管理

根据本公司与深圳市沙河物业管理有限公司于 2003 年 1 月 22 日签订的《物业管理委托协议》，本公司委托深圳市沙河物业管理有限公司有偿对本公司开发、销售的世纪村、鹿鸣园、宝瑞轩及沙河商城实行专业化、一体化的物业管理。委托管理服务费用实行分项开支总额控制。具体由沙河物业申报支出，本公司核实列支。2003 年度，本公司结算支付了 621,348.29 元。

G. 委托开发沙河大厦项目

根据本公司与本公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司（简称“沙河集团”）于 2002 年 11 月 28 日签定的《“沙河大厦”委托开发合同书》约定：沙河集团将“沙河大厦”项目委托本公司对该项目用地进行重新规划、开发，本公司向沙河集团支付土地转让款人民币 9960 万元，而该项目所产生的收益或风险全由本公司享有或承担，与沙河集团无关；本公司在开发该项目时，对将要负担的土地规费（包括土地使用权出让金、土地开发费及市政配套费）以不超过 500 元/平方米为限，超过部分由沙河集团承担；付款方式为合同生效后 5 个工作日内支付 5000 万元，余款在 2 年内付清。本公司 2002 年度已按约定支付上述转让款 5000 万元，2003 年度已支付 4700 万元，该项目用地的土地使用权证已过户到本公司名下。

(4) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	2003.12.31	2002.12.31
其他应收款	深圳市建明达监理有限公司	房租	152,304.00	57,114.00
	深圳市沙河物业管理有限公司	房租	186,306.42	---
	深圳市康祺实业发展有限公司	房租	993,060.00	473,220.00
预付账款	深圳市沙河物业管理有限公司	绿化工程等	168,910.89	397,088.75
	深圳市建明达监理有限公司	工程监理费等	---	57,114.00
应付帐款	深圳市筑乐科技有限公司	智能化工程	---	26,496.00
其他应付款	深圳市沙河实业(集团)有限公司	利润分成款等	5,325,095.26	2,663,425.40

附注 7.或有事项

本公司按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为不低于总房款的30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止2003年12月31日，本公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为人民币4.20亿元。本公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜，是目前房地产行业的通行作法，是保证本公司正常经营所必要的措施，有异于一般的担保。在购房者不能如期偿付银行借款时，同一贷款事项，既设定了商品房的抵押担保，又设定了开发商的保证，因物的担保优先于人的担保，且贷款金额一般为商品房总房款的70%，即使借款人无法如期偿还债务，本公司的正常生产经营不会因此受到较大影响。本公司报告期内未因上述担保行为而遭受重大损失。

附注 8.承诺事项

截止2003年12月31日，本公司尚有已签合同(主要为土地与建安合同)未付的约定资本项目支出共计人民币3.71亿元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。具体如下（单位万元）：

项目	总金额	已结算金额	未付金额				
			未付合计	1年以内应付	1-2年应付	2-3年应付	3年以上应付
土地受让合同	9,960.00	9,700.00	260.00	260.00	---	---	---
建安工程合同	36,248.14	19,672.80	16,575.34	15,921.13	654.21	---	---
其他*	42,361.88	22,121.87	20,240.01	4,490.87	---	---	---
合计	88,570.02	51,494.67	37,075.35	20,672.00	654.21	---	---

*其他的具体内容为：

1. 1997年3月10日及1998年11月25日，深圳市沙河房地产开发公司（重组入本公司的主体）与博闻投资有限公司签订了《关于合作开发南区部分多层住宅的合同》和《关于开发南区的补充合同》，合同规定博闻投资有限公司转让其拥有的南区开发权益（现世纪村项目）予沙河地产，并约定博闻投资有限公司参与权益分配总金额为人民币1.90亿元，由沙河地产根据项目进度分期支付；2000年7月18日，鉴于世纪村项目用地为沙河集团统征留地，进一步理顺土地权属关系，沙河地产又与沙河集团签署了《合作开发世纪村房地产项目合同书》及深地合字（1999）0013号《深圳市土地使用权出让合同》之补充协议，约定沙河地产拥有世纪村一期物业的全部权益，二、三期工程分成比例为沙河地产75%、沙河集团25%；2001年公司进行重大资产重组时，世纪村项目二、三期尚未进行开发，仅一期物业重组进入本公司。2002年4月25日，本公司与深圳市沙河房地产开发公司签定了《世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接协议》，本公司承接原深圳市沙河房地产开发公司在世纪村二、三期房地产项目上的权利和义务。根据上述合同约定的权益分配方式，截至2003年12月31日本公司应付款项为145,091,348.70元，尚有44,908,651.30元根据世纪村二、三期项目开发的进度结算支付。

2. 2001年11月26日，本公司与沙河集团就前述《合作开发世纪村房地产项目合同书》签订了《补充合同书》，对世纪村二、三期项目收益的分配方式重新进行了约定，修改为以世纪村二、三期可售商品住宅面积221,883平方米（最终以查丈面积为准）为分配对象，每平方米物业分配沙河集团一定的利润。分配的利润根据世纪村第二、三期商品住宅

的销售均价确定，具体见附注 6（3）C。本公司应付沙河集团的利润分配款，按照世纪村第二、三期物业销售状况结算。

世纪村二期 2002 年已完工，世纪村二期 2003 年已完工，根据销售情况，销售均价超过 6,500.00 元/平方米。截止 2003 年 12 月 31 日，由于世纪村二期已完工项目的查丈面积比原预计面积大，预计世纪村二、三期面积合计为 233,618.86 平方米，因此世纪村二、三期应分配沙河集团的利润预计为 233,618,860.00 元，本公司应结算支付上述利润共计 76,127,390.00 元，已支付 73,026,810.00 元，尚余 157,491,470.00 元尚未约定支付时间，将根据该项目销售状况结算支付。

附注 9. 期后事项

1. 本公司于 2004 年 3 月 26 日召开董事会，通过了 2003 年度利润分配的议案：2003 年度净利润 29,852,565.09 元分别提取 10%的法定盈余公积和 5%的公益金后，以 2003 年末股本为基数，每 10 股派发现金股利 0.32 元（含税），共派发现金股利 2,868,696.00 元。

2. 2004 年 1 月 13 日，本公司与本公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司（简称“沙河集团”）签署股权转让合同，受让沙河集团拥有的深圳市筑乐科技有限公司 35%股权。转让价格按深圳市筑乐科技有限公司以 2003 年 9 月 30 日为评估基准日，经深圳市中勤信资产评估有限公司评估的净资产为依据确定为 2,063,635.00 元。

3. 2004 年 1 月 13 日，本公司与郭建波、宋星慧签署了股权转让协议，受让郭建波、宋星慧拥有的深圳市英联置业有限公司 28% 股权，转让价格为 82 万元。

2004 年本公司与郭建波、李江、郭秋宁、王晓先、刘小松等签署了《增资协议书》，将深圳市英联置业有限公司的注册资本由 RMB200 万元增至 RMB600 万元。根据约定，本公司需支付增资款 112 万元。

4. 2004 年 2 月 13 日，本公司董事会审议通过了在长沙市成立房地产项目公司与签署《治理开发楚家湖、工农垸项目合作协议书》的议案。2004 年 2 月 17 日，本公司与长沙市水利建设投资管理有限公司、新润涛国际集团有限公司签署了项目合作协议书，由三方共同成立项目开发公司，项目公司的注册资金为人民币 3000 万元，股权比例为：本公司占 80%、长沙市水利建设投资管理有限公司占 10%、新润涛国际集团有限公司占 10%。

5. 本公司第四次董事会第二十六次会议于 2004 年 1 月 13 日审议通过了关于公司增发社会公众股（A 股）的议案。具体为：公司向在深圳证券交易所开立人民币普通股（A 股）股东账户的境内自然人、法人和证券投资基金（国家法律、法规禁止购买者除外）发行股票数量不超过 6,000 万股（含 6,000 万股）的境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1 元人民币。本次发行采用采取网上向社会公众投资者（含自然人、法人和证券投资基金）和网下对机构投资者（含法人和证券投资基金）累计投标询价发行的方式。在本次增发网上认购时，本次增发股权登记日收市后登记在册的本公司 A 股流通股股东可按其股权登记日收市后登记在册的持股数量享有一定比例的优先认购权。本次增发价格的下限根据刊登招股意向书前若干个交易日的收盘价的算术平均数或刊登招股意向书前一个交易日收盘价按一定折扣确定，上限拟定为刊登招股意向书前若干个交易日的收盘价的算术平均数或前一个交易日收盘价。最终发行价格将依据网上对社会公众投资者（含原 A 股流通股股东）和网下对机构投资者累计投标询价的结果，由发行人和主承销商按照一定的超额认购倍数协商确定。本次发行拟募集资金 5 亿元左右。募集资金将用于建设世纪村王府、世纪村陶然府，上述两个项目总投资额约为 10.57 亿元，本次增发募集资金计划用于世纪村王府项目 1 亿元，用于世纪村陶然府项目 4 亿元，建设资金不足部分拟由公司自筹解决。为兼顾新老股东的利益，董事会同意本次增发前的滚存利润由增发完成后的公司新老股东共同享

有。该议案已经本公司 2004 年 2 月 27 日 2004 年第一次临时股东大会通过。尚需报中国证券监督管理委员会核准。

附注 10.其他重要事项

本公司本报告期无需要说明的其他重要事项。

附注 11.净资产收益率和每股收益

项目	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
报告期利润：				
主营业务利润	32.68%	34.64%	0.9490	0.9490
营业利润	13.01%	13.79%	0.3777	0.3777
净利润	11.47%	12.15%	0.3330	0.3330
扣除非经常性损益后的净利润	11.52%	12.12%	0.3346	0.3346