

沙河实业股份有限公司
截止 2004 年 12 月 31 日会计报表的
审 计 报 告

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
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	7-32

审 计 报 告

深华(2005)股审字 031 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”)2004 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表,2004 年度的合并和公司利润及利润分配表,以及 2004 年度的合并和公司现金流量表。这些会计报表的编制是 贵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 2004 年 12 月 31 日的财务状况及 2004 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

2005 年 4 月 21 日

沙河实业股份有限公司

会计报表附注

2004 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) 记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司采用权责发生制记账基础，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，其记账汇率和账面汇率采用接近市场汇价的固定汇率折合为人民币入账，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) 坏账核算：

本公司按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）的账龄提取坏账准备，其中，账龄 1 年以内提取 5%；账龄 1 年—2 年提取 10%；账龄 2 年—3 年提取 20%；账龄 3 年以上提取 40%。

本公司确认坏账的标准是：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账，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账，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账面价值，按其可收回金额低于账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 9。

(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账面价值的,按单项预计可收回金额,按其低于账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,按其低于账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账,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重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,并对其低于账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。

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%。

附注 4. 控股子公司

控股公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例	是否纳入合并范围
	人民币		人民币		
深圳市华源资讯发展有限公司*	460万元	计算机软硬件的技术开发国内商业、物资供销业	182万元	51%	否
深圳市沙河置地投资有限公司**	2000万元	房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务；投资兴办实业	1960万元	98%	是
长沙沙河水利投资置业有限公司**	3000万元	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	2400万元	80%	是

*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。

**本期下述子公司增加纳入会计报表合并范围：

深圳市沙河置地投资有限公司系本公司与深圳市筑乐科技有限公司合资成立，本公司占 98%股份。截止

2004 年 7 月 26 日，该公司已注册成立并取得深圳市工商行政管理局颁发的（深司字 N94940 号）企业法人营业执照。上述注册资本业经深圳大华天诚会计师事务所深华（2004）验字 049 号验资报告验证。

长沙沙河水利投资置业有限公司系本公司与长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪涛实业发展有限公司合资成立，本公司占 80% 股份。截止 2004 年 4 月 6 日，公司已注册成立并取得长沙市工商行政管理局颁发的 4301001004625（1/3）号企业法人营业执照。上述注册资本业经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具湘鹏程验字[2004]第 5019 号验资报告验证。

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	2004.12.31	2003.12.31
现金	人民币	101,721.10	1.0000	101,721.10	57,954.03
	港币	8,753.21	1.0637	9,310.79	11,768.75
小计				111,031.89	69,722.78
银行存款	人民币	218,284,605.39	1.0000	218,284,605.39	136,739,359.06
	美元	1,108.33	8.2765	9,173.09	9,173.31
	港币	149,230.75	1.0637	158,736.75	159,035.13
小计				218,452,515.23	136,907,567.50
合计				218,563,547.12	136,977,290.28

本期期末余额较期初增加 59.56%，主要系本期销售有较大幅度增长，收款增加所致。

注释 2.短期投资

项目	2004.12.31			2003.12.31		
	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	289,626.00	257,031.11	32,594.89	300,000.00	295,540.44	4,459.56
光大量化核心基金	200,000.00	189,140.00	10,860.00	---	---	---
合计	489,626.00	446,171.11	43,454.89	300,000.00	295,540.44	4,459.56

本公司根据鹏华基金管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司提供的截止 2004 年 12 月 31 日鹏华行业成长基金、光大量化核心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	4,459.56	28,135.33	---	---	---	32,594.89
光大量化核心基金	---	10,860.00	---	---	---	10,860.00
合计	4,459.56	38,995.33	---	---	---	43,454.89

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.应收账款

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
年以内	374,803.12	2.84	18,740.16	9,317,507.02	43.36	465,875.35
一年以上至二年以内	5,512,069.15	41.76	551,206.91	3,866,683.38	17.99	386,668.34
二年以上至三年以内	1,493,891.38	11.32	298,778.28	3,599,023.19	16.75	719,804.64
三年以上	5,817,381.19	44.08	5,021,929.17	4,706,499.75	21.90	3,212,709.86
合 计	13,198,144.84	100	5,890,654.52	21,489,713.34	100	4,785,058.19

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的应收账款，已计提特别坏账准备 2,694,976.70 元。本公司认为其他三年以上账龄的应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

应收账款中无持股 5%以上股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 4,763,094.15 元，占应收账款总额的比例为 36.09%。

应收账款较期初减少 8,291,568.50 元，减少了 38.58%，主要由于本公司收回前期应收账款所致。

应收账款公司数明细列示如下：

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	374,803.12	2.84	18,740.16	9,317,507.02	43.36	465,875.35
一年以上至二年以内	5,512,069.15	41.76	551,206.91	3,866,683.38	17.99	386,668.34
二年以上至三年以内	1,493,891.38	11.32	298,778.28	3,599,023.19	16.75	719,804.64
三年以上	5,817,381.19	44.08	5,021,929.17	4,706,499.75	21.90	3,212,709.86
合 计	13,198,144.84	100	5,890,654.52	21,489,713.34	100	4,785,058.19

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的应收账款，已计提特别坏账准备 2,694,976.70 元。本公司认

为其他三年以上账龄的应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

应收账款中无持股 5%以上股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 4,763,094.15 元，占应收账款总额的比例为 36.09%。

应收账款较期初减少 8,291,568.50 元，减少了 38.58%，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	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	7,625,754.36	52.43	381,287.72	6,047,212.57	56.89	302,360.63
一年以上至二年以内	3,712,575.90	25.52	371,257.58	2,588,974.45	24.36	258,897.45
二年以上至三年以内	1,496,690.00	10.29	299,338.00	439,248.14	4.13	87,849.63
三年以上	1,710,770.50	11.76	1,116,363.62	1,553,701.20	14.62	1,053,535.90
合计	14,545,790.76	100	2,168,246.92	10,629,136.36	100	1,702,643.61

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的其他应收账款，已计提了特别坏账准备 432,055.42 元。本公司认为其他三年以上账龄的其他应收账款，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，期末余额中应收关联公司往来款见附注 6。

本期占其他应收款总额 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
长沙工农垸项目保证金	3,000,000.00	项目保证金
深圳市鑫浪涛实业发展有限公司	3,000,000.00	往来款

其他应收款中前五名的金额合计为 8,429,939.90 元，占其他应收款总额的比例为 57.95%。

其他应收款较期初增加了 3,916,654.40 元，增长了 36.85%，主要系本公司支付的墙体保证金以及工程备用金借款等。

其他应收款公司数明细列示如下：

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	20,419,754.36	74.69	1,020,987.72	6,047,212.57	56.89	302,360.63
一年以上至二年以内	3,712,575.90	13.58	371,257.58	2,588,974.45	24.36	258,897.45
二年以上至三年以内	1,496,690.00	5.47	299,338.00	439,248.14	4.13	87,849.63
三年以上	1,710,770.50	6.26	1,116,363.62	1,553,701.20	14.62	1,053,535.90
合计	27,339,790.76	100	2,807,946.92	10,629,136.36	100	1,702,643.61

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的其他应收账款，已计提了特别坏账准备 432,055.42 元。本公

司认为其他三年以上账龄的其他应收账款，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，期末余额中应收关联公司往来款见附注 6。

其他应收款中前五名的金额合计为 21,429,939.90 元，占其他应收款总额的比例为 78.38%。

本期占其他应收款总额 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
长沙沙河水利投资置业有限公司	16,000,000.00	往来款
长沙工农垸项目保证金	3,000,000.00	项目保证金

其他应收款较期初增加了 16,710,654.40 元，增长了 157.22 %，主要系本公司支付长沙沙河水利投资置业有限公司往来款、墙体保证金以及工程备用金借款等。

注释 5.预付账款

账龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	42,683,116.58	97.01	1,952,269.55	20.32
一至两年	690,920.00	1.57	7,655,380.98	79.68
二至三年	626,114.00	1.42	---	---
合计	44,000,150.58	100	9,607,650.53	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账款，其未收回的原因主要系尚未结算的工程款等。

预付账款较期初增加了 34,392,500.05 元，增长了 357.97%，主要系本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付土地有偿使用费、前期项目支出等所致。

注释 6.存货及存货跌价准备

类 别	2004.12.31		2003.12.31	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	123,200,374.02	123,200,374.02	275,194,499.08	275,194,499.08
开发产品	656,385,426.61	655,880,958.69	305,153,504.39	305,153,504.39
低值易耗品	33,376.00	33,376.00	33,376.00	33,376.00
合计	779,619,176.63	779,114,708.71	580,381,379.47	580,381,379.47

存货余额较期初增加 199,237,797.16 元，增长了 34.41%，主要原因是本期投入在建项目资金增加(见下表)。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2004.12.31	2003.12.31
世纪村三期	2003.04	2004.12	62,400 万元	---	173,336,751.09
沙河大厦	---	---	---	123,200,374.02	101,845,187.99
世纪村幼儿园	2003.10	2004.04	300 万元	---	12,560.00
合 计				123,200,374.02	275,194,499.08

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
世纪村三期	3,081,804.30	12,445,344.19	15,527,148.49	---
沙河大厦	4,736,345.66	5,461,159.03	---	10,197,504.69
合计	7,818,149.96	17,906,503.22	15,527,148.49	10,197,504.69

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
世纪村三期(即：日月府)	2004.12.14	---	623,107,048.94	177,772,026.47	445,335,022.47
世纪村二期(即：王府)	2003.12.17	220,984,182.49	81,658,486.43	154,045,150.24	148,597,518.68
世纪村二期 I(即：如意府)	2002.12.10	57,450,849.21	12,380,519.83	22,713,202.72	47,118,166.32
世纪村一期	2001.08.31	7,682,021.51	---	3,446,792.21	4,235,229.30
鹿鸣园	1999.12.08	11,096,796.83	---	5,290,752.06	5,806,044.77
宝瑞轩	1999.04.16	5,696,316.15	---	2,646,209.28	3,050,106.87
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	---	207,500.20	---	---	207,500.20
其他	---	---	8,514,010.14	8,514,010.14	---
合 计		305,153,504.39	725,660,065.34	374,428,143.12	656,385,426.61

(3) 存货跌价准备明细表：

项目	年初余额	本年增加数	本年较少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
开发产品	---	504,467.92	---	---	---	504,467.92
合计	---	504,467.92	---	---	---	504,467.92

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。

注释 7.待摊费用

类别	2004.12.31	2003.12.31	年末结存原因
2003-2005年的证券报刊刊登费	141,666.16	425,000.00	以后年度受益
合计	141,666.16	425,000.00	

注释 8.一年内到期的长期债权投资

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
债券投资	---	---	---	24,668.05	---	24,668.05
合计	---	---	---	24,668.05	---	24,668.05

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	2004.12.31
五年期国债	100	2.97%	22,000.00	2004-11-29	598.95	3,278.00	---
合计			22,000.00		598.95	3,278.00	---

注释 9.长期投资

(1) 明细列示如下：

项目	2004.12.31			2003.12.31		
	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	4,604,581.98	580,129.41	4,024,452.57	629,384.77	301,200.00	328,184.77
其他股权投资	128,701.77	128,701.77	---	128,701.77	128,701.77	---
合计	6,553,803.81	2,529,351.24	4,024,452.57	2,578,606.60	2,250,421.83	328,184.77

(2) 长期股权投资

a.其他股权投资

I. 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
合计			128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77

.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	---	(49,255.36)	---	(85,386.68)	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	10年	51%	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司*1	46年	35%	2,138,685.63	---	(22,953.74)	---	(22,953.74)	2,115,731.89
深圳市英联国际不动产 有限公司*2	5年	28%	1,651,594.62	---	(2,438.78)	---	(2,438.78)	1,649,155.84
合计			6,276,316.40	---	(74,647.88)	---	(110,779.20)	6,165,537.20

*1、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。截止2004年5月8日，该公司已办理完工商变更登记手续。

*2、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，并与郭建波、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人民币200万元增至人民币600万元。截止2004年3月24日，该公司已办理完工商变更登记手续。

b.股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	形成原因
深圳市英联国际不动产 有限公司	288,405.38	5年	28,840.54	28,840.54	259,564.84	股权收购
合计	288,405.38		28,840.54	28,840.54	259,564.84	

c.减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初余额	本年增加数	本年减少数			期末余额
			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*2	301,200.00	278,929.41	---	---	---	580,129.41
扬州华源电子有限公司*1	128,701.77	---	---	---	---	128,701.77
深圳市华源资讯发展有限公司*1	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
合计	2,250,421.83	278,929.41	---	---	---	2,529,351.24

*1 上述两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。

*2 因邯郸美迪财务状况较差，公司已无实质控制权，本期计提278,929.41元减值准备。截止2004年12月31日，已对该公司计提100%减值准备。

长期投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	2004.12.31			2003.12.31		
	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	44,684,120.92	1,820,520.06	42,863,600.86	1,820,520.06	1,820,520.06	---
对联营企业投资	4,604,581.98	580,129.41	4,024,452.57	629,384.77	301,200.00	328,184.77
其他股权投资	128,701.77	128,701.77	---	128,701.77	128,701.77	---
合计	49,417,404.67	2,529,351.24	46,888,053.43	2,578,606.60	2,250,421.83	328,184.77

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

I. 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
合计			128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77

. 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	---	(49,255.36)	---	(85,386.68)	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	10年	51%	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司	46年	35%	2,138,685.63	---	(22,953.74)	---	(22,953.74)	2,115,731.89
深圳市英联国际不动产投资有限公司	5年	28%	1,651,594.62	---	(2,438.78)	---	(2,438.78)	1,649,155.84
长沙沙河水利投资置业有限公司	8年	80%	24,000,000.00	---	(752,118.09)	---	(752,118.09)	23,247,881.91
深圳市沙河置地投资有限公司	10年	98%	19,600,000.00	---	15,718.95	---	15,718.95	19,615,718.95
合计			49,876,316.40	---	(811,047.02)	---	(847,178.34)	49,029,138.06

b. 股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	形成原因
深圳市英联国际不动产投资有限公司	288,405.38	5年	28,840.54	28,840.54	259,564.84	股权收购
合计	288,405.38		28,840.54	28,840.54	259,564.84	

c.减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初余额	本年增加数	本年减少数			期末余额
			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	278,929.41	---	---	---	580,129.41
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	278,929.41	---	---	---	2,529,351.24

注释 10.固定资产及累计折旧

固定资产原值	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	113,620,983.36	---	---	113,620,983.36
运输设备	2,488,081.00	369,890.00	---	2,857,971.00
电子及其他设备	4,462,544.00	169,204.00	---	4,631,748.00
合 计	120,571,608.36	539,094.00	---	121,110,702.36

累计折旧	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	11,105,288.26	4,664,198.02	---	15,769,486.28
运输设备	1,086,913.19	358,189.52	---	1,445,102.71
电子及其他设备	2,087,770.50	620,574.79	---	2,708,345.29
合 计	14,279,971.95	5,642,962.33	---	19,922,934.28
净 值	106,291,636.41			101,187,768.08

经营租赁租出的固定资产的账面价值为 68,184,470.95 元。

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账面价值的情况，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	2004.12.31		2003.12.31
	原币	人民币	人民币
银行借款：	RMB275,000,000.00	275,000,000.00	190,000,000.00
其中：担保	RMB275,000,000.00	275,000,000.00	190,000,000.00
合 计		275,000,000.00	190,000,000.00

短期借款较期初增加85,000,000.00元，增加了44.74%，系因本期所需项目资金较大，增加贷款所致。

注释 12.应付账款

期末余额 53,038,112.55 元，无欠持本公司 5%（含 5%以上）股东单位款。

注释 13.预收账款

账 龄	2004年12月31日		2003年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	90,964,467.43	91.76	36,433,201.40	82.98
一年以上至二年以内	4,815,989.40	4.86	4,319,775.67	9.84
二年以上至三年以内	1,024,814.00	1.03	1,525,368.70	3.47
三年以上	2,324,003.00	2.35	1,625,182.00	3.71
合计	99,129,273.83	100	43,903,527.77	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。

期末余额较期初增长了 125.79%，主要系本期销售增长所致。

预收房款明细如下：

项目名称	期初余额	期末余额	竣工时间	预售比例
世纪村三期	---	57,500,713.17	2004.12.13	*
世纪村二期	4,461,448.00	24,811,064.66	2003.12.17	*
世纪村二期	26,985,341.66	12,020,767.00	2002.12.10	*
其他房款	12,456,738.11	4,796,729.00		*
合 计	43,903,527.77	99,129,273.83		

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、世纪村三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60,832,985.86元，欠本公司控股股东深圳市沙河实业(集团)有限公司49,426,787.83元,占全部其他应付款总额的 81.25%。

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	49,426,787.83	买断世纪村二、三期收益权款等

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	627,389.59	尚未支付
机电工业部第三十三研究所	133,025.18	尚未支付
深圳市祥祺投资有限公司	48,118.75	尚未支付
深圳市金通海实业有限公司	0.99	---
深圳市松竹实业有限公司	0.07	---
合 计	808,534.58	

注释 16.未交税金

税 项	2004.12.31	2003.12.31
增值税	(0.01)	(0.01)
营业税	16,338,161.78	9,441,511.88
城建税	128,094.54	10,172.69
企业所得税	3,907,323.28	2,722,148.65
个人所得税	(195,341.16)	10,165.94
合 计	20,178,238.43	12,183,999.15

未交税金期末较期初增加 7,994,239.28 元，增长 65.61%，主要原因系本期房地产销售金额较大，导致计提的营业税金额较大。

注释 17.预提费用

项目	2004.12.31	2003.12.31	结存原因
利息	---	10,946.00	
世纪村应付工程款	214,624,233.30	84,847,328.89	工程完工,尚未结算
销售佣金	459,860.00	776,720.20	按权责发生制计提
其他	167,606.15	434,829.95	
合 计	215,251,699.45	86,069,825.04	

注释 18.一年内到期的长期负债

	2003.12.31	2004.12.31				
借款单位	人民币	原 币	人民币	借款期限	年利率	借款条件
银行借款：						
中国工商银行深圳市分行上步支行	70,000,000.00	---	---	2002.10.17 -2004.07.31	4.9410%	担保
中国工商银行深圳市分行上步支行	80,000,000.00	---	---	2002.8.1 -2004.7.31	4.9410%	担保
中国工商银行深圳市分行上步支行	---	RMB80,000,000.00	80,000,000.00	2003.12.11 -2005.12.09	4.9410%	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	2004.03.26 -2005.12.09	4.9410%	担保
合 计	150,000,000.00		150,000,000.00			

注释 19.长期借款

借款单位	2003.12.31	2004.12.31		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	80,000,000.00	---	---	2003.12.10 -2005.12.09	4.9410%	担保
合 计	80,000,000.00		---			

长期借款期末较期初减少 80,000,000.00 元，减低 100%，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	2003.12.31	本期变动增（减）	2004.12.31
一、尚未流通股份			
1.发起人股份	44,426,400.00	---	44,426,400.00
其中：境内法人持有股份	44,426,400.00	---	44,426,400.00
境外法人持有股份	---	---	---
尚未流通股份合计	44,426,400.00	---	44,226,400.00
二、已流通股份			
1.境内上市的人民币普通股	45,220,350.00	---	45,220,350.00
已流通股份合计	45,220,350.00	---	45,220,350.00
三、股份总数	89,646,750.00	---	89,646,750.00

以上股份每股面值为人民币 1.00 元。

注释 21.资本公积

项 目	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
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
股权投资准备*	---	75,050.63	---	75,050.63
合 计	95,065,266.86	75,050.63	---	95,140,317.49

*本期增加系购买深圳市筑乐科技有限公司股权的股权投资贷差。

注释 22.盈余公积

项 目	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
法定盈余公积	7,106,305.25	2,693,413.53	---	9,799,718.78
公益金	10,776,371.86	1,346,706.77	---	12,123,078.63
任意盈余公积	4,121,048.74	2,985,256.51	---	7,106,305.25
合 计	22,003,725.85	7,025,376.81	---	29,029,102.66

本项目本期增加的内容是：

- (1) 根据本公司 2004 年 4 月 29 日召开的 2003 年度股东大会决议，按 2003 年可供分配利润的 10%计提任意盈余公积金 2,985,256.51 元；
- (2) 根据董事会决议分别按净利润的 10%与 5%提取法定盈余公积和公益金。

注释 23.未分配利润

2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
53,593,143.41	27,734,135.30	9,894,072.81	71,433,205.90

未分配利润本期增加系本年利润转入。

本期减少的内容包括：

- (1) 根据董事会决议分别按净利润的 10%与 5%提取法定盈余公积和公益金；
- (2) 根据本公司 2004 年 4 月 29 日召开的 2003 年度股东大会决议，按 2003 年可供分配利润的 10%计提任意盈余公积金 2,985,256.51 元；向全体股东每 10 股分配普通股现金股利 0.32 元（含税），共分配 2003 年度现金股利 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	2004年度		2003年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	495,311,472.02	373,250,238.83	295,641,364.71	195,368,064.47
合 计	495,311,472.02	373,250,238.83	295,641,364.71	195,368,064.47

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 22,309,020.00 元，占全部销售收入的比例为 4.50 %。

本期的主营业务收入比上年同期增加了 67.54%，主要系本期完工销售的房产面积增多所致。

注释 25.主营业务税金及附加

税种	2004年度	2003年度
营业税	24,765,573.60	15,049,680.43
城市维护建设税	247,655.74	150,496.78
合 计	25,013,229.34	15,200,177.21

本期主营业务税金及附加较上年同期上升了 64.56%，系本期主营业务收入上升所致。

注释 26.其他业务利润

	2004年度			2003年度		
其他业务类别	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	2,433,274.34	126,530.41	2,306,743.93	2,604,471.49	135,432.45	2,469,039.04
合 计	2,433,274.34	126,530.41	2,306,743.93	2,604,471.49	135,432.45	2,469,039.04

注释 27.财务费用

类别	2004年度	2003年度
利息支出*	7,840,183.28	5,379,773.90
减：利息收入	1,925,432.91	939,663.77
汇兑损失	9,480.67	9,570.08
减：汇兑收益	9,184.33	9,480.67
其他	211,409.92	200,395.62
合 计	6,126,456.63	4,640,595.16

*本期利息支出较上年同期上升了 45.73%，系本期贷款增加所致。

注释 28.投资收益

类别	2004 年度	2003 年度
债权投资收益	598.95	2,178.00
短期投资跌价准备	(38,995.33)	42,622.32
股权投资差额摊销	(28,840.54)	---
长期投资减值准备	(278,929.41)	---
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	(74,647.88)	(9,919.33)
合 计	(420,814.21)	34,880.99

注释 29.营业外收支

(1) 营业外收入

收入项目	2004 年度	2003 年度
罚没、滞纳金收入	18,034.00	---
固定资产清理收入	---	241,311.72
其他	3,146.47	195,443.00
合 计	21,180.47	436,754.72

(2) 营业外支出

支出项目	2004 年度	2003 年度
罚没、滞纳金支出	---	540,719.33
固定资产清理损失	16,000.00	---
其他(捐赠、赔偿支出)	312,556.40	12,759.70
合 计	328,556.40	553,479.03

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	2004年度现金流量
代收业主办证费	984,143.69
银行活期存款利息收入	1,925,162.41
其他	362,786.09
合 计	3,272,092.19

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项目	2004年度现金流量
广告费用	13,993,651.20
销售佣金	6,432,747.80
物业管理费	521,199.33
办公及电话费	3,024,169.56
交际应酬及差旅费	2,317,565.88
审计顾问费、咨询费及证券上市辅导费	1,910,000.00
其他管理费用	2,416,789.11
其他营业费用	3,391,942.90
保证金	3,045,000.00
其他	4,220,063.58
合 计	41,273,129.36

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	本公司联营公司
深圳市康祺实业发展有限公司	同一控股股东
深圳市英联国际不动产有限公司	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	郭元先	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

2004 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	2004 年度	2003 年度
工程监理	深圳市建明达建设监理有限公司	4,076,152.00	3,750,000.00
工程建材	深圳都会合成墙板有限公司	2,610,000.00	2,246,309.00
世纪村工程安装	深圳市筑乐科技有限公司	7,158,838.11	5,636,680.00
绿化工程等	深圳市沙河物业管理有限公司	3,902,269.98	461,030.10
销售代理劳务	深圳市英联国际不动产有限公司	6,478,439.80	---

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。2004 年度应结算支付沙河集团房租 341,064.00 元。

b) 租出物业：

关联单位名称	物业名称	出租面积（平方米）	2004 年度	2003 年度
深圳市沙河物业管理有限公司	沙河商城、鹿鸣园等	7,362.49	741,850.26*	883,675.56
深圳市建明达监理有限公司	沙河商城	288.48	76,152.00	95,190.00
深圳市康祺实业发展有限公司	沙河商城	2,410.00	389,340.00	520,560.00

*从 2004 年 8 月份开始鹿鸣园幼儿园已移交相关部门，公司不再收取租金。

C. 世纪村项目合作利润分成

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。其中，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。

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、二期 II 已分别于 2002 年底、2003 年底完工，世纪村三期 2004 年底已竣工入伙。

2004 年 9 月 29 日，本公司与沙河集团签署了《合作开发世纪村房地产项目补充合同书（二）》，补充合同书约定：

（1）世纪村二、三期项目经查丈的总可售面积为 233,618.86 平方米，截止 2004 年 8 月 31 日尚未销售面积为 110,482.75 平方米，根据原补充合同本公司未来依销售进度将支付沙河集团分成利润款 110,482,750 元。

（2）沙河集团同意本公司提前支付其在世纪村二、三期项目中的分成款总额人民币 100,821,433.73 元，该金额与原合同中需本公司按销售进度向沙河集团支付的金额（人民币 110,482,750 元）的差额人民币 9,661,316.27 元，作为本公司提前支付给沙河集团分成款的贴现利息补偿，沙河集团不再收取。

（3）本补充合同执行期间若发生国家公布调整银行利率情形时，双方同意本补充合同所附的贴现利息计算方法维持不变，只是从新利率公布之日起，用国家新公布的三年银行贷款利率对贴现利息进行修正，得到新的贴现利息金额，并对提前支付的分成款总额进行调整。

（4）如截止 2007 年 8 月 31 日世纪村二、三期项目仍有未售出且未作其他用途的楼盘，沙河集团将按未售出且未作其他用途楼盘的面积，以每平方米人民币 1,000 元计算，向本公司退还相应款项。

（5）本补充合同生效后，沙河集团不再在世纪村项目中享有任何权益。

(6) 本补充合同生效后 15 日内, 本公司将向沙河集团支付人民币 50,000,000 元, 本补充合同生效后 90 日内支付完毕剩余的人民币 50,821,433.73 元。

截止 2004 年 12 月 31 日, 本公司应结算支付上述利润共计 223,957,543.73 元, 均已计入世纪村项目开发产品, 已支付 176,026,810.00 元。未支付部分计入其他应付款。

D. 担保

a) 截止 2004 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	RMB 275,000,000.00
深圳市沙河实业(集团)有限公司	一年内到期的长期负债	RMB 150,000,000.00

b)截止 2004 年 12 月 31 日, 本公司未为关联方提供担保。

E. 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。2004 年度, 本公司应结算支付 3,902,109.65 元。

F. 共同投资

2004 年 7 月 26 日, 本公司与关联方深圳市筑乐科技有限公司共同出资设立深圳市沙河置地投资有限公司, 该公司注册资本为人民币 2,000 万元。其中, 本公司出资人民币 1,960 万元, 占注册资本的 98%; 深圳市筑乐科技有限公司出资人民币 40 万元, 占注册资本的 2%。

G. 股权收购

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。截止 2004 年 5 月 8 日, 该公司已办理完工商变更登记手续。

(4)关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	2004.12.31	2003.12.31
其他应收款	深圳市建明达监理有限公司	房租	---	152,304.00
其他应收款	深圳市沙河物业管理有限公司	房租	---	186,306.42
其他应收款	深圳市康祺实业发展有限公司	房租	914,200.00	993,060.00
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
预付账款	深圳市建明达监理有限公司	工程监理费等	57,114.00	---
预付账款	深圳都会合成墙板有限公司	工程建材	20,000.00	---
应付账款	深圳市沙河物业管理有限公司	绿化工程等	2,977,835.54	---
其他应付款	深圳市沙河实业(集团)有限公司	利润分成款等	49,786,830.93	5,325,095.26
其他应付款	深圳市英联国际不动产有限公司	销售代理费	20,000.00	---

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2004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4.54亿元。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2004年12月31日，本公司尚有已签合同(主要为建安合同)未付的约定资本项目支出共计人民币8,486万元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，按约定支付。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
建安工程合同	39,263.78	30,482.11	8,486.00	8,486.00	---	---	---
合计	39,263.78	30,482.11	8,486.00	8,486.00	---	---	---

附注 9.期后事项

1 2005年1月26日，本公司董事会发布“沙河实业股份有限公司关于大股东所持股权质押”的公告。本公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司将其所持有的本公司法人股12,902,132股，占本公司总股本的14.14%。质押给深圳发展银行深圳华侨城支行，质押期限从2005年1月19日至2005年11月19日。上述股权质押已于2005年1月19日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续。

2. 2005 年 2 月 28 日,本公司董事会审议通过了本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司以公开竞拍方式参与购买位于长沙市开福区捞刀河镇高岭村[2004]挂 63 号和[2005]挂 01 号土地的拍卖及相关事物的议案。

3.本公司于 2005 年 4 月 21 日召开董事会,通过了 2004 年度利润分配的议案:2004 年度母公司净利润 26,934,135.30 元分别提取 10%的法定盈余公积和 5%的公益金后,以 2004 年末股本为基数,每 10 股派发现金股利 0.30 元(含税),共派发现金股利 2,689,402.50 元。

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.非经常损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备 注(所得税率)
处置固定资产净损益	(16,000.00)	(13,600.00)	15%
营业外收入	21,180.47	18,003.40	15%
营业外支出	(312,556.40)	(265,672.94)	15%
股权投资差额摊销	(28,840.54)	(28,840.54)	
合计	(336,216.47)	(290,110.08)	

附注 12.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	34.02%	35.64%	1.0826	1.0826
营业利润	12.03%	12.60%	0.3827	0.3827
净利润	9.72%	10.19%	0.3094	0.3094
扣除非经常性损益后的净利润	9.82%	10.29%	0.3126	0.3126

资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2004 年 12 月 31 日		2003 年 12 月 31 日
		合并数	公司数	公司数
流动资产：				
货币资金	1	218,563,547.12	197,684,416.79	136,977,290.28
短期投资	2	446,171.11	446,171.11	295,540.44
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	3	7,307,490.32	7,307,490.32	16,704,655.15
其他应收款	4	12,377,543.84	24,531,843.84	8,926,492.75
预付账款	5	44,000,150.58	3,133,101.08	9,607,650.53
应收补贴款				
存货	6	779,114,708.71	779,114,708.71	580,381,379.47
待摊费用	7	141,666.16	141,666.16	425,000.00
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		1,061,951,277.84	1,012,359,398.01	753,342,676.67
长期投资：				
长期股权投资	9	4,024,452.57	46,888,053.43	328,184.77
长期债权投资				
长期投资合计		4,024,452.57	46,888,053.43	328,184.77
其中：合并价差				
其中：股权投资差额				
固定投资：				
固定资产原价	10	121,110,702.36	120,789,812.36	120,571,608.36
减：累计折旧	10	19,922,934.28	19,893,956.75	14,279,971.95
固定资产净值	10	101,187,768.08	100,895,855.61	106,291,636.41
减：固定资产减值准备				
固定资产净额		101,187,768.08	100,895,855.61	106,291,636.41
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计		101,187,768.08	100,895,855.61	106,291,636.41
无形及递延资产：				
无形资产				
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形及其他资产合计				
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计		1,167,163,498.49	1,160,143,307.05	859,962,497.85

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

资产负债表（续）

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2004 年 12 月 31 日		2003 年 12 月 31 日
		合并数	公司数	公司数
流动负债				
短期借款	11	275,000,000.00	275,000,000.00	190,000,000.00
应付票据				
应付账款	12	53,038,112.55	53,038,112.55	24,670,067.63
预收账款	13	99,129,273.83	99,129,273.83	43,903,527.77
应付工资		950,000.00	950,000.00	950,000.00
应付福利费		381,396.53	381,396.53	106,249.42
应付股利	15	808,534.58	808,534.58	462,507.72
应交税金	16	20,178,238.43	20,170,338.26	12,183,999.15
其他应付款		131,589.94	131,589.94	257,636.34
其他应付款	14	60,832,985.86	60,832,985.86	11,049,798.66
预提费用	17	215,251,699.45	215,251,699.45	86,069,825.04
预计负债				
递延收益				
一年内到期的长期负债	18	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		875,701,831.17	875,693,931.00	519,653,611.73
长期负债：				
长期借款	19			80,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				80,000,000.00
负债合计		875,701,831.17	875,693,931.00	599,653,611.73
少数股东权益：				
少数股东权益		6,212,291.27		
所有者权益：				
股本	20	89,646,750.00	89,646,750.00	89,646,750.00
资本公积	21	95,140,317.49	95,140,317.49	95,065,266.86
盈余公积	22	29,029,102.66	29,029,102.66	22,003,725.85
其中：公益金		12,123,078.63	12,123,078.63	10,776,371.86
未分配利润	23	71,433,205.90	70,633,205.90	53,593,143.41
其中：拟分配的现金股利		2,689,402.50	2,689,402.50	2,868,696.00
外币折算差额				
累积未弥补子公司亏损				
股东权益合计		285,249,376.05	284,449,376.05	260,308,886.12
负债及股东权益总计		1,167,163,498.49	1,160,143,307.05	859,962,497.85

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

利润及利润分配表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2004 年度		2003 年度
		合并数	公司数	公司数
一、主营业务收入	24	495,311,472.02	495,311,472.02	295,641,364.71
减：主营业务成本	24	373,250,238.83	373,250,238.83	195,368,064.47
主营业务税金及附加	25	25,013,229.34	25,013,229.34	15,200,177.21
二、主营业务利润		97,048,003.85	97,048,003.85	85,073,123.03
加：其他业务利润	26	2,306,743.93	2,306,743.93	2,469,039.04
减：营业费用		28,079,852.05	28,079,852.05	21,531,838.45
管理费用		30,842,462.77	30,702,315.16	27,507,113.54
财务费用	27	6,126,456.63	6,150,396.54	4,640,595.16
三、营业利润		34,305,976.33	34,422,184.03	33,862,614.92
加：投资收益	28	(420,814.21)	(1,157,213.35)	34,880.99
补贴收入				
营业外收入	29	21,180.47	21,180.47	436,754.72
减：营业外支出	29	328,556.40	328,556.40	553,479.03
四、利润总额		33,577,786.19	32,957,594.75	33,780,771.60
减：所得税		6,031,359.62	6,023,459.45	3,928,206.51
少数股东损益		(187,708.73)		
未弥补子公司亏损				
五、净利润		27,734,135.30	26,934,135.30	29,852,565.09
加：年初未分配利润		53,593,143.41	53,593,143.41	35,028,914.32
其他转入				
六、可供分配利润		81,327,278.71	80,527,278.71	64,881,479.41
减：提取法定公积金		2,693,413.53	2,693,413.53	2,985,256.51
提取法定公益金		1,346,706.77	1,346,706.77	1,492,628.25
提取福利及奖励基金				
七、可供股东分配的利润		77,287,158.41	76,487,158.41	60,403,594.65
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积		2,985,256.51	2,985,256.51	4,121,048.74
应付普通股股利		2,868,696.00	2,868,696.00	2,689,402.50
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润		71,433,205.90	70,633,205.90	53,593,143.41
补充资料：				
项 目		本期累计数		
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

现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2004 年度		2003 年度
		合并数	公司数	公司数
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		567,161,923.12	567,161,923.12	339,114,916.28
收到税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	30	3,272,092.19	3,248,152.28	4,767,294.40
现金流入小计		570,434,015.31	570,410,075.40	343,882,210.68
购买商品、接受劳务支付的现金		412,083,643.62	371,216,594.12	387,292,671.33
支付给职工以及为职工支付的现金		7,893,684.59	7,876,324.59	7,943,847.49
支付的各项税费		23,987,070.29	23,987,070.29	13,703,398.77
支付的其他与经营活动有关的现金	30	41,273,129.36	53,333,619.28	40,526,848.65
现金流出小计		485,237,527.86	456,413,608.28	449,466,766.24
经营活动产生的现金流量净额		85,196,487.45	113,996,467.12	(105,584,555.56)
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金		32,374.00	32,374.00	4,908,000.00
其中：出售子公司所收到的现金				667.20
取得投资收益所收到的现金		3,267.00	3,267.00	355,155.72
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		60,000.00	60,000.00	
购买子公司所收到的现金				
收到的其它与投资活动有关的现金				
现金流入小计		95,641.00	95,641.00	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		539,094.00	218,204.00	1,354,339.10
投资所支付的现金		4,203,635.00	47,803,635.00	
支付的其它与投资活动有关的现金				
现金流出小计		4,742,729.00	48,021,839.00	1,354,339.10
投资活动产生的现金流量净额		(4,647,088.00)	(47,926,198.00)	3,909,483.82
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金		6,400,000.00		
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		6,400,000.00		
借款所收到的现金		285,000,000.00	285,000,000.00	310,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计		291,400,000.00	285,000,000.00	310,000,000.00
偿还债务所支付的现金		280,000,000.00	280,000,000.00	210,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		10,362,846.27	10,362,846.27	7,606,668.68
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		290,362,846.27	290,362,846.27	217,606,668.68
筹资活动产生的现金流量净额		1,037,153.73	(5,362,846.27)	92,393,331.32

四、汇率变动对现金的影响额		(296.34)	(296.34)	(89.41)
五、现金及现金等价物净增加额		81,586,256.84	60,707,126.51	(9,281,829.83)

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

现金流量表(续)

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2004 年度		2003 年度
		合并数	公司数	公司数
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		27,734,135.30	26,934,135.30	29,852,565.09
加：少数股东损益		(187,708.73)		
计提的资产减值准备		2,393,592.30	3,033,292.30	(338,555.82)
固定资产折旧		5,642,962.33	5,613,984.80	3,501,296.28
无形资产摊销				
长期待摊费用摊销				
待摊费用减少		283,333.84	283,333.84	55,009.28
预提费用增加		129,181,874.41	129,181,874.41	9,347,517.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		16,000.00	16,000.00	(355,155.72)
固定资产报废损失				
财务费用		7,840,183.28	7,840,183.28	5,379,773.90
投资损失		420,814.21	1,157,213.35	(34,880.99)
递延税款贷项				
存货的减少		(198,733,329.24)	(198,733,329.24)	(203,601,195.80)
经营性应收项目的减少		(31,253,815.11)	(3,188,665.78)	18,609,536.99
经营性应付项目的增加		141,858,444.86	141,858,444.86	31,999,533.93
其他				
经营活动产生的现金流量净额		85,196,487.45	113,996,467.12	(105,584,555.56)
三、现金及现金等价物净增加情况				
现金的期末余额		218,563,547.12	197,684,416.79	136,977,290.28
减：现金的期初余额		136,977,290.28	136,977,290.28	146,259,120.11
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		81,586,256.84	60,707,126.51	(9,281,829.83)

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