

沙河实业股份有限公司
2005 年度会计报表
审计报告

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

目 录	页 次
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
资产负债表	2-3
利润及利润分配表	4
现金流量表	5-6
会计报表附注	7-44

审计报告

深鹏所股审字[2005]049 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（以下简称沙河股份公司）2005 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表以及 2005 年度的利润表、合并利润表和 2005 年度现金流量表、合并现金流量表。这些会计报表的编制是沙河股份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反映了沙河股份公司 2005 年 12 月 31 日的财务状况以及 2005 年度的经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国 • 深圳

2006 年 4 月 24 日

范江群

中国注册会计师

姚国勇

沙河实业股份有限公司

资产负债表

2005年12月31日

金额单位:人民币元

资 产	附注	2005-12-31		2004-12-31	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	六1	151,927,981.25	57,985,611.40	218,563,547.12	197,684,416.79
短期投资	六2	453,381.95	453,381.95	446,171.11	446,171.11
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
应收帐款	六3、七1	5,934,997.21	5,934,997.21	7,307,490.32	7,307,490.32
其他应收款	六4、七2	13,216,833.67	168,821,241.16	12,377,543.84	24,531,843.84
预付帐款	六5	239,128,444.32	287,802.00	44,000,150.58	3,133,101.08
应收补贴款		-	-	-	-
存货	六6	492,597,826.67	492,597,826.67	779,114,708.71	779,114,708.71
待摊费用	六7	-	-	141,666.16	141,666.16
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
流动资产合计		903,259,465.07	726,080,860.39	1,061,951,277.84	1,012,359,398.01
长期投资:					
长期股权投资	六8、七3	1,388,039.63	139,124,881.09	4,024,452.57	46,888,053.43
长期债权投资		-	-	-	-
长期资产合计	六8、七3	1,388,039.63	139,124,881.09	4,024,452.57	46,888,053.43
其中:合并价差					
股权投资差额	六8、七3	-	-	259,564.84	259,564.84
固定资产:					
固定资产原价	六9	122,008,690.36	120,712,686.36	121,110,702.36	120,789,812.36
减:累计折旧	六9	25,349,099.47	25,211,248.25	19,922,934.28	19,893,956.75
固定资产净值	六9	96,659,590.89	95,501,438.11	101,187,768.08	100,895,855.61
减:固定资产减值准备		-	-	-	-
固定资产净额	六9	96,659,590.89	95,501,438.11	101,187,768.08	100,895,855.61
工程物资		-	-	-	-
在建工程		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
固定资产合计	六9	96,659,590.89	95,501,438.11	101,187,768.08	100,895,855.61
无形资产及其他资产:					
无形资产		-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
其他长期资产		-	-	-	-
无形资产及其他资产合计		-	-	-	-
递延税项:					
递延税项借项		244,450.88	244,450.88	-	-
资产总计		1,001,551,546.47	960,951,630.47	1,167,163,498.49	1,160,143,307.05

沙河实业股份有限公司
资产负债表(续)

2005年12月31日

金额单位:人民币元

负债及所有者权益	附注	2005-12-31		2004-12-31	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	六10	100,000,000.00	100,000,000.00	275,000,000.00	275,000,000.00
应付票据		-	-	-	-
应付帐款	六11	13,139,371.07	13,139,371.07	53,038,112.55	53,038,112.55
预收帐款	六12	210,772,762.43	210,772,762.43	99,129,273.83	99,129,273.83
应付工资		5,165,000.00	5,165,000.00	950,000.00	950,000.00
应付福利费		298,976.22	245,636.22	381,396.53	381,396.53
应付股利	六13	2,090,701.55	2,090,701.55	808,534.58	808,534.58
应交税金	六14	9,189,450.85	9,179,022.22	20,178,238.43	20,170,338.26
其他应交款		235,842.14	226,809.64	131,589.94	131,589.94
其他应付款	六15	65,631,647.24	62,647,447.24	60,832,985.86	60,832,985.86
预提费用	六16	143,385,643.73	143,385,643.73	215,251,699.45	215,251,699.45
预计负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债	六17	-	-	150,000,000.00	150,000,000.00
流动负债合计		549,909,395.23	546,852,394.10	875,701,831.17	875,693,931.00
长期负债:					
长期借款	六18	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-
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		100,000,000.00	100,000,000.00	-	-
递延税项					
递延税项贷项		-	-	-	-
负债合计		649,909,395.23	646,852,394.10	875,701,831.17	875,693,931.00
少数股东权益:					
少数股东权益		37,542,914.87	-	6,212,291.27	-
股东权益:					
股本	六19	89,646,750.00	89,646,750.00	89,646,750.00	89,646,750.00
资本公积	六20	95,140,317.49	95,140,317.49	95,140,317.49	95,140,317.49
盈余公积	六21	32,263,028.94	32,263,028.94	29,029,102.66	29,029,102.66
其中:法定公益金	六21	12,123,078.63	12,123,078.63	12,123,078.63	12,123,078.63
未确认的投资损失		-	-	-	-
未分配利润	六22	97,049,139.94	97,049,139.94	71,433,205.90	70,633,205.90
其中:分配现金股利		3,137,636.25	3,137,636.25		
外币报表折算差额		-	-	-	-
股东权益合计		314,099,236.37	314,099,236.37	285,249,376.05	284,449,376.05
负债及所有者权益总计		1,001,551,546.47	960,951,630.47	1,167,163,498.49	1,160,143,307.05

(附注系会计报表的组成部分)

董事长: 吴功成

总经理: 吕 华

财务总监: 张天成

财务经理: 赖育明

沙河实业股份有限公司
利润及利润分配表

2005年度

金额单位:人民币元

项 目	附注	2005年度		2004年度	
		合并	公司	合并	公司
一.主营业务收入	六23、七4	438,849,918.74	438,849,918.74	495,311,472.02	495,311,472.02
减:主营业务成本	六23、七4	301,902,919.18	301,902,919.18	373,250,238.83	373,250,238.83
主营业务税金及附加		22,307,458.07	22,307,458.07	25,013,229.34	25,013,229.34
二.主营业务利润		114,639,541.49	114,639,541.49	97,048,003.85	97,048,003.85
加:其他业务利润	六24	2,598,771.05	2,598,771.05	2,306,743.93	2,306,743.93
减:营业费用		17,724,497.01	17,724,497.01	28,079,852.05	28,079,852.05
管理费用		46,444,234.80	41,774,429.62	30,842,462.77	30,702,315.16
财务费用	六25	11,876,752.70	11,952,950.54	6,126,456.63	6,150,396.54
三.营业利润		41,192,828.03	45,786,435.37	34,305,976.33	34,422,184.03
加:投资收益	六26、七5	-2,629,202.10	-5,755,961.50	-420,814.21	-1,157,213.35
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	六27	21,750.00	21,750.00	21,180.47	21,180.47
减:营业外支出	六28	282,811.30	282,811.30	328,556.40	328,556.40
四.利润总额		38,302,564.63	39,769,412.57	33,577,786.19	32,957,594.75
减:所得税		7,432,678.21	7,430,149.75	6,031,359.62	6,023,459.45
少数股东损益		-669,376.40	-	-187,708.73	-
未确认投资损失		-	-	-	-
五.净利润		31,539,262.82	32,339,262.82	27,734,135.30	26,934,135.30
加:年初未分配利润		71,433,205.90	70,633,205.90	53,593,143.41	53,593,143.41
其他转入		-	-	-	-
六.可供分配的利润		102,972,468.72	102,972,468.72	81,327,278.71	80,527,278.71
减:提取法定盈余公积		3,233,926.28	3,233,926.28	2,693,413.53	2,693,413.53
提取法定公益金		-	-	1,346,706.77	1,346,706.77
七.可供股东分配的利润		99,738,542.44	99,738,542.44	77,287,158.41	76,487,158.41
减:应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积				2,985,256.51	2,985,256.51
应付普通股股利		2,689,402.50	2,689,402.50	2,868,696.00	2,868,696.00
转作股本的普通股股利		-	-	-	-
八.未分配利润		97,049,139.94	97,049,139.94	71,433,205.90	70,633,205.90

(附注系会计报表的组成部分)

董事长: 吴功成

总经理: 吕华

财务总监: 张天成

财务经理: 赖育明

沙河实业股份有限公司

现金流量表

2005年度

金额单位:人民币元

项 目	附注	2005年度		2004年度	
		合并	公司	合并	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		553,434,110.56	553,434,110.56	567,161,923.12	567,161,923.12
收到的税费返还		-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	六29	57,664,994.00	54,663,937.62	3,272,092.19	3,248,152.28
现金流入小计		611,099,104.56	608,098,048.18	570,434,015.31	570,410,075.40
购买商品、接受劳务支付的现金		386,687,435.41	186,000,208.79	412,083,643.62	371,216,594.12
支付给职工以及为职工支付的现金		14,707,493.50	14,325,238.50	7,893,684.59	7,876,324.59
支付的各项税费		43,784,679.21	43,763,939.21	23,987,070.29	23,987,070.29
支付的其他与经营活动有关的现金	六29	39,322,179.62	181,508,480.38	41,273,129.36	53,333,619.28
现金流出小计		484,501,787.74	425,597,866.88	485,237,527.86	456,413,608.28
经营活动产生的现金流量净额		126,597,316.82	182,500,181.30	85,196,487.45	113,996,467.12
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资所收到的现金		752,516.00	752,516.00	32,374.00	32,374.00
取得投资收益所收到的现金		-	-	3,267.00	3,267.00
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		12,000.00	12,000.00	60,000.00	60,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
现金流入小计		764,516.00	764,516.00	95,641.00	95,641.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,244,850.00	210,954.00	539,094.00	218,204.00
投资所支付的现金		376,258.00	98,376,258.00	4,203,635.00	47,803,635.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
现金流出小计		1,621,108.00	98,587,212.00	4,742,729.00	48,021,839.00
投资活动产生的现金流量净额		-856,592.00	-97,822,696.00	-4,647,088.00	-47,926,198.00
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资所收到的现金		32,000,000.00	-	6,400,000.00	-
借款所收到的现金		200,000,000.00	200,000,000.00	285,000,000.00	285,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
现金流入小计		232,000,000.00	200,000,000.00	291,400,000.00	285,000,000.00
偿还债务所支付的现金		425,000,000.00	425,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		14,371,973.37	14,371,973.37	10,362,846.27	10,362,846.27
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
现金流出小计		439,371,973.37	439,371,973.37	290,362,846.27	290,362,846.27
筹资活动产生的现金流量净额		-207,371,973.37	-239,371,973.37	1,037,153.73	-5,362,846.27
四、汇率变动对现金的影响		-4,317.32	-4,317.32	-296.34	-296.34
五、现金及现金等价物净增加额		-81,635,565.87	-154,698,805.39	81,586,256.84	60,707,126.51

沙河实业股份有限公司

现金流量表(续)

2005年度

金额单位:人民币元

项 目	2005年度		2004年度	
	合并	公司	合并	公司
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:				
净利润	31,539,262.82	32,339,262.82	27,734,135.30	26,934,135.30
加:少数股东本期损益	-669,376.40	-	-187,708.73	-
未确认的投资损失	-	-	-	-
计提的资产减值准备	1,600,449.61	516,472.58	2,393,592.30	3,033,292.30
固定资产折旧	5,685,437.19	5,576,563.50	5,642,962.33	5,613,984.80
无形资产摊销	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	-	-
待摊费用的减少(减增加)	141,666.16	141,666.16	283,333.84	283,333.84
预提费用的增加(减减少)	-71,866,055.72	-71,866,055.72	129,181,874.41	129,181,874.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	16,808.00	16,808.00	16,000.00	16,000.00
财务费用	12,964,737.84	12,964,737.84	7,840,183.28	7,840,183.28
投资损失(减:收益)	2,629,202.10	5,755,961.50	420,814.21	1,157,213.35
存货的减少(减:增加)	287,021,349.96	287,021,349.96	-198,733,329.24	-198,733,329.24
递延税款贷项(减:借项)	-244,450.88	-244,450.88	-	-
经营性应收项目的减少(减:增加)	-195,912,012.65	-140,454,966.13	-31,253,815.11	-3,188,665.78
经营性应付项目的增加(减:减少)	53,690,298.79	50,732,831.67	141,858,444.86	141,858,444.86
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	126,597,316.82	182,500,181.30	85,196,487.45	113,996,467.12
2.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	-	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-	-
3.现金及现金等价物净增加情况				
现金的期末余额	136,927,981.25	42,985,611.40	218,563,547.12	197,684,416.79
减:现金的期初余额	218,563,547.12	197,684,416.79	136,977,290.28	136,977,290.28
加:现金等价物的期末余额	-	-	-	-
减:现金等价物的期初余额	-	-	-	-
现金及现金等价物的净增加额	-81,635,565.87	-154,698,805.39	81,586,256.84	60,707,126.51

(附注系会计报表的组成部分)

董事长: 吴功成

总经理: 吕 华

财务总监: 张天成

财务经理: 赖育明

资产减值明细表

编制单位：沙河实业股份有限公司

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	8,058,901.44	1,316,922.19				9,375,823.63
其中：应收账款	2	5,890,654.52	486,797.95				6,377,452.47
其他应收款	3	2,168,246.92	830,124.24				2,998,371.16
二、短期投资跌价准备合计	4	43,454.89		7,210.84			36,244.05
其中：股票投资	5	43,454.89		7,210.84			36,244.05
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7	504,467.92		504,467.92			
其中：库存商品	8	504,467.92		504,467.92			
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10	2,529,351.24					2,529,351.24
其中：长期股权投资	11	2,529,351.24					2,529,351.24
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：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育

明

股东权益增减变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	2005 年 12 月 31 日	2004 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	95,140,317.49	95,065,266.86
本年增加数	17		75,050.63
其中：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		75,050.63
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		
其中：转增股本	41		
年末余额	45	95,140,317.49	95,140,317.49
三、法定和任意盈余公积：			
年初余额	46	16,906,024.03	11,227,353.99
本年增加数	47	3,233,926.28	5,678,670.04
其中：从净利润中提取数	48	3,233,926.28	5,678,670.04
其中：法定盈余公积	49	3,233,926.28	2,693,413.53
任意盈余公积	50		2,985,256.51
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		
其中：弥补亏损	55		
转增股本	56		
分派现金股利或利润	57		
分派股票股利	58		
年末余额	62	20,139,950.31	16,906,024.03
其中：法定盈余公积	63	13,033,645.06	9,799,718.78
任意盈余公积		7,106,305.25	7,106,305.25
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金：			
年初余额	66	12,123,078.63	10,776,371.86
本年增加数	67		1,346,706.77

其中：从净利润中提取数	68		1,346,706.77
本年减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
年末余额	75	12,123,078.63	12,123,078.63
五、未分配利润：			
年初未分配利润	76	71,433,205.90	53,593,143.41
本年净利润（净亏损以“-”号填列）	77	31,539,262.82	27,734,135.30
本年利润分配	78	5,923,328.78	9,894,072.81
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	80	97,049,139.94	71,433,205.90

董事长：吴功成
明

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育

沙河实业股份有限公司

会计报表附注

2005 年度

金额单位：人民币元

一、公司简介

本公司系经深圳市人民政府于 1991 年 11 月 30 日以深府办复（1991）968 号文批准，在原中外合资企业——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“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名为“华源实业（集团）股份有限公司”，2002 年 6 月经国家工商行政管理局批准更名为“沙河实业股份有限公司”。本公司领有深司字 N69713 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 89,646,750.00 元。

本公司原第一大股东——华源电子科技有限公司（以下简称“华源电子”）分别于 2000 年 10 月 23 日和 2000 年 11 月 11 日与深圳市沙河实业（集团）有限公司（以下简称“沙河集团”）签署股权转让协议，华源电子将持有的本公司法人股合计 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%，为本公司控股股东。

2000 年 11 月 27 日本公司与沙河集团及深圳市沙河联发公司（以下简称“沙河联发”）签署了《资产重组合同》，并于 2001 年 2 月 7 日签署了《资产重组补充协议》，合同和协议约定本公司将大部分资产出售给沙河集团，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、物质供销业，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。

二、公司及附属子公司的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1.会计制度

执行中华人民共和国企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2.会计年度

会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.记账本位币

以人民币为记账本位币。

4.记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，各项资产按取得时的实际成本计价。其后，各项资产如果发生减值，则按有关规定计提相应的减值准备。

5.外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务，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记账。期末货币性项目中的非记账本位币余额按期末中国人民银行公布的市场汇价进行调整。由此产生的折算差额除筹建期间及固定资产购建期间有关借款发生的汇兑差额资本化外，作为汇兑损益记入当年度财务费用。

6.外币会计报表的折算方法

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为记帐本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇价折算为记帐本位币。“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。损益类项目和利润分配表中的有关发生额项目按年末市场汇价折算为记账本位币。对现金流量表中的有关收入、费用各项目，以及有关长期负债、长期投资、固定资产、长期待摊费用、无形资产的增减项目，按年末市场汇价折算为记账本位币。有关资本的净增加额项目按照发生时的汇率折算为记账本位币。由于折算汇价不同产生的折算差额，在折合人民币资产负债表所有者权益类设“外币报表折算差额”项目反映。

7.现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资视为现金等价物。

8.坏账核算方法

坏账确认标准

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

对坏账核算采用备抵法。本公司于期末按照应收款项余额（包括应收账款和其他应收款），分账龄按比例提取一般性坏账准备。

对账龄为一年以内的提取比例为 5%，一至两年的为 10%，二至三年的为 20%，三年以上的为 40%。

对有确凿证据表明不能收回的应收款项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管理费用。

9.存货核算方法

存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品、低值易耗品四大类。

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（原值的 10%）后按 25 年平均摊销。

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计量。存货跌价准备系按存货成本高于其可变现净值的差额提取，按个别法计提。预计的存货跌价损失计入当年度损益。

10.短期投资核算方法

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的股票、债券、基金等。

短期投资在取得时以实际发生的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息后的金额计价。

短期投资持有期间所收到的股利、利息等收益除已计入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减投资成本。处置短期投资时，将短期投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

短期投资期末按成本与市价孰低计量，对于市价低于成本的差额，提取短期投资减值准备。

11.长期投资核算方法

长期股权投资

a.长期股权投资的计价

长期股权投资的初始投资成本按投资时实际支付的价款或确定的价值计价。

b.股权投资差额

采用权益法核算的长期股权投资，对长期投资取得时的初始投资成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额，以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。对借方差额按 10 年的期限平均摊销，如投资期限短于 10 年则按投资期限摊销，贷方差额计入“资本公积”。

c.收益确认方法

对占投资单位有表决权资本总额 20%以下或虽占投资单位有表决权资本总额 20%（含 20%）以上，但不具有重大影响的长期投资采用成本法核算；对占投资单位有表决权资本总额 20%(含 20%)以上或虽占投资单位有表决权资本总额不足 20%，但具有重大影响的长期投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回冲减投资的账面价值；采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

长期债权投资

a.长期债权投资的计价

长期债权投资按取得时的实际成本计价。

b.长期债权投资溢折价的摊销

长期债权投资的实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法采用直线法。

c.长期债权投资收益确认方法

债券投资根据票面价值与票面利率按期计算确认利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后

的金额确认当期收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益，处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额,作为当期投资损益。

长期投资减值准备

期末对长期投资逐项进行检查，如果长期投资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，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，首先冲抵该项投资的资本公积准备项目，不足冲抵的差额部分确认为当期损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

12.固定资产计价及其折旧方法

固定资产指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。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用平均年限法计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的 10%）确定其折旧率如下：

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

固定资产的后续支出

如果不可能使流入企业的经济利益超过原先的估计，则在发生时确认为费用。

如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则计入固定资产账面价值，其增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额。

固定资产减值准备

期末固定资产按账面价值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、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，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

13.在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

在建工程减值准备

期末对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效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的，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

14.无形资产计价和摊销方法

无形资产按取得时的实际成本计价，并按其预计受益年限平均摊销。

无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况下，预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

15.其他资产核算方法

其他资产按实际发生额入账。

a.开办费：在公司开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月损益；

b.长期待摊费：自受益日起按受益期平均摊销；

不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

16.借款费用

(1)借款费用资本化的确认条件

借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- a.资产支出已经发生；
- b.借款费用已经发生；
- c.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。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

(2)资本化金额的确定

至当期止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：

- a.为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；
- b.为购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

(3)暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

(4)停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

17.预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- a.该义务是企业承担的现时义务；
- b.该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- c.该义务的金额能够可靠地计量。

确认负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- a.或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- b.或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

18.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共设施的重大维修和改造等支出在实际发生时计入当期损益。

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“应付帐款”，待工程验收合格并在约定的质保期内无质量总问题时，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。

19.收入确认原则

商品销售

已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入可以收到，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

a. 房地产销售收入的确认原则：本公司在房产完工，签订了销售合同，取得付款证明并验收合格时确认收入。

b. 物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签订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。

提供劳务(不包括长期合同)

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。

当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年损益类账户。

利息收入和使用费收入

在相关的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按资金使用时间和约定的利率确认利息收入，按协议中约定的时间和计算方法确认使用费收入。

建造合同

在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按累计发生的成本占预计总成本的比例确定。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当年度损益类账项。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即计入当年度损益类账项。

20. 所得税的会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

21. 合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则

对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的长期投资单位合并其会计报表。

编制方法

以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益。

根据财政部财会函字[1999]10 号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》，投资企业确认的亏损分担额，一般以长期股权投资减记至零为限。其未确认的被投资单位的亏损分担额，在编制合并会计报表时，可以在合并会计报表的“未分配利润”项目上增设“未确认的投资损失”项目；同时，在利润表的“少数股东损益”项目下增设“未确认的投资损失”项目。这两个项目反映母公司未确认子公司的投资亏损额。

三、会计政策、会计估计变更或合并会计报表范围变化的影响

本期公司无会计政策、会计估计变更。

本期合并会计报表范围的变化：

2005 年 12 月本公司与新乡市城市建设投资开发有限责任公司、沙河实业股份有限公司工会委员会共同投资 8000 万元成立了新乡市世纪置业有限公司，本公司投资 4800 万元，占该公司注册资本的 60%，本期纳入合并范围。

四、税项

税 项	计 税 基 础	税率
营业税	房地产销售收入和房屋租赁收入	5%
城市维护建设税	应纳营业税额	1%
教育费附加	应纳营业税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	15%
土地增值税	房地产销售收入	0.5%预交

五、控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

1. 所控制的境内外所有子公司和合营企业情况及合并范围：

公司名称	注册地	注册资本	拥有股权		投资额	主营业务	是否
		(人民币)	直接	间接	(万元)		合并
深圳市华源资讯发展有限公司*	深圳市	460 万元	51%	-	182 万元	计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	否
深圳市沙河置地投资有限公司	深圳市	2000 万元	98%	-	1960 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	是
长沙沙河水利投资置业有限公司**	长沙市	8000 万元	92.5%	-	7400 万元	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	是
新乡市世纪置业有限公司***	新乡市	8000 万元	60%	-	4800 万元	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	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。

**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，公司原注册资本人民币 3000 万元，本公司占股 80%。2005 年 11 月 9 日本公司与合作两方以第五次股东会决议通过了对公司资本增资 5000 万元的方案。该方案于 2005 年 11 月 11 日由本公司第五届董事会第十七次会议以沙河董字（2005）07 号决议通过。增资后公司注册资本变更为 8000 万元人民币，本公司占股 92.50%。已于 2005 年 11 月 23 日办理工商变更登记。

***新乡市世纪置业有限公司系本公司与新乡市城市建设投资开发有限责任公司、沙河实业股份有限公司工会委员会合资成立，本公司占 60% 股份。公司于 2005 年 12 月 26 日注册成立，并取得新乡市工商行政管理局颁发的注册号为豫新专工商企 4107002420138 号《企业法人营业执照》。公司性质为有限责任公司，公司注册资本人民币 8000 万元。

2. 联营企业情况：

公司名称	注册地	注册资本 (人民币)	拥有股权		投资额 (万元)	主营业务	是否 合并
			直接	间接			
深圳市筑乐科技有限公司	深圳市	500 万元	35%	-	206.36 万元	建筑智能化系统集成	否
深圳市英联国际不动产有限公司	深圳市	600 万元	28%	-	194 万元	房屋代理销售	否
邯郸美迪塑料制品有限公司*	邯郸市		25%	-	71.78 万元		否
扬州华源电子有限公司*	扬州市		-	-	12.87 万元		否

*该等公司系重组前投资成立的公司，财务状况较差，本公司亦无计划持续投入，对该等公司投资已计提 100% 减值准备。

六、合并会计报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	币种	2005-12-31		2004-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
现 金	RMB	62,953.54	62,953.54	101,721.10	101,721.10
	HKD	24,875.21	25,822.66	8,753.21	9,310.79
小 计			88,776.20		111,031.89
银行存款	RMB	151,674,985.22	151,674,985.22	218,284,605.39	218,284,605.39
	HKD	149,230.77	155,274.61	149,230.75	158,736.75
	USD	1,108.33	8,945.22	1,108.33	9,173.09
小 计			151,839,205.05		218,452,515.23
合 计			151,927,981.25		218,563,547.12

本期期末余额较期初减少 30.49%，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款所致。

上述银行存款中定期存单 15,000,000.00 元已质押给兴业银行城东支行，质押期限 2005 年 6 月 27 日—2006 年 6 月 27 日。

2. 短期投资和短期投资跌价准备

项 目	2005-12-31			2004-12-31		
	投资金额	市 值	跌价准备	投资金额	市 值	跌价准备
鹏华基金投资	289,626.00	278,161.95	11,464.05	289,626.00	257,031.11	32,594.89
光大量化核心基金	200,000.00	175,220.00	24,780.00	200,000.00	189,140.00	10,860.00
合 计	489,626.00	453,381.95	36,244.05	489,626.00	446,171.11	43,454.89

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 2005 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值。

短期投资跌价准备明细表：

项目	年初余额	本年增加	本年减少		合 计	年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数		
鹏华基金投资	32,594.89	-	21,130.84	-	-	11,464.05
光大量化核心基金	10,860.00	13,920.00	-	-	-	24,780.00
合 计	43,454.89	13,920.00	21,130.84	-	-	36,244.05

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。

3. 应收账款

账 龄	2005-12-31			
	金 额	比例	坏账准备	净 额
1 年以内	122,683.00	1.00%	6,134.15	116,548.85
1-2 年	394,801.12	3.21%	39,480.11	355,321.01

2-3 年	4,909,476.32	39.87%	981,895.26	3,927,581.06
3 年以上	<u>6,885,489.24</u>	<u>55.92%</u>	<u>5,349,942.95</u>	<u>1,535,546.29</u>
合 计	<u><u>12,312,449.68</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>6,377,452.47</u></u>	<u><u>5,934,997.21</u></u>

2004-12-31

账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	374,803.12	2.84%	18,740.16	356,062.96
1-2 年	5,512,069.15	41.76%	551,206.91	4,960,862.24
2-3 年	1,493,891.38	11.32%	298,778.28	1,195,113.10
3 年以上	<u>5,817,381.19</u>	<u>44.08%</u>	<u>5,021,929.17</u>	<u>795,452.02</u>
合 计	<u><u>13,198,144.84</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>5,890,654.52</u></u>	<u><u>7,307,490.32</u></u>

本公司对部分重组前发生的帐龄超过三年，收回可能性不大的应收帐款，已计提特别坏帐准备 4,326,245.42 元。本公司认为其他三年以上帐龄的应收帐款，暂无任何具体证据表明其无法收回，分帐龄按比例计提。

应收账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

应收帐款中前五名的金额合计为 7,967,314.78 元，占应收帐款总额的比例为 64.71%。

4.其他应收款

2005-12-31

账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	7,391,666.33	45.58%	369,583.32	7,022,083.01
1-2 年	3,608,295.40	22.25%	360,829.54	3,247,465.86
2-3 年	2,373,700.90	14.64%	474,740.18	1,898,960.72
3 年以上	<u>2,841,542.20</u>	<u>17.52%</u>	<u>1,793,218.12</u>	<u>1,048,324.08</u>
合 计	<u><u>16,215,204.83</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>2,998,371.16</u></u>	<u><u>13,216,833.67</u></u>

2004-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	7,625,754.36	52.43%	381,287.72	7,244,466.64
1-2 年	3,712,575.90	25.52%	371,257.58	3,341,318.32
2-3 年	1,496,690.00	10.29%	299,338.00	1,197,352.00
3 年以上	1,710,770.50	11.76%	1,116,363.62	594,406.88
合 计	14,545,790.76	100%	2,168,246.92	12,377,543.84

本公司对重组前发生的部分帐龄超过三年，收回可能性不大的其他应收款，已计提特别坏帐准备 1,094,335.40 元。本公司认为其他三年以上帐龄的应收款，暂无任何具体证据表明其无法收回，分帐龄按比例计提。

其他应收款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

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
深圳市鑫浪涛实业发展有限公司	5,000,000.00	往来款
长沙市水利建设投资管理有限公司	3,000,000.00	保证金

其他应收款中前五名的金额合计为 10,120,350.00 元，占其他应收款总额的比例为 62.41%。

5. 预付账款

2005-12-31			2004-12-31	
账龄	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	198,011,792.82	82.81%	42,683,116.58	97.01%
1-2 年	40,906,623.50	17.11%	690,920.00	1.57%
2-3 年	170,028.00	0.07%	626,114.00	1.42%
3 年以上	40,000.00	0.02%	-	-
合 计	239,128,444.32	100.00%	44,000,150.58	100%

预付账款期末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

一年以上帐龄的预付帐款，原因系控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付土地款。

预付帐款较期初增加了 195,128,293.74 元, 增长了 443.47%, 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款、前期项目支出等所致。

6. 存货及存货跌价准备

类 别	2005-12-31		2004-12-31	
	帐面余额	帐面价值	帐面余额	帐面价值
开发成本	131,202,388.77	131,202,388.77	123,200,374.02	123,200,374.02
开发产品	361,362,061.90	361,362,061.90	656,385,426.61	655,880,958.69
低值易耗品	33,376.00	33,376.00	33,376.00	33,376.00
合 计	492,597,826.67	492,597,826.67	779,619,176.63	779,114,708.71

存货余额较期初减少 287,021,349.96 元, 减少了 36.82%, 主要原因是本期销售结转成本所致。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2005-12-31	2004-12-31
沙河大厦	2005.2	2007.12	34,946.6 万元	131,202,388.77	123,200,374.02
合 计				131,202,388.77	123,200,374.02

其中：利息资本化金额如下：

项目名称	2004-12-31	本期增加	本期转入开发产品	2005-12-31
沙河大厦	10,197,504.69	4,320,000.00	-	14,517,504.69
合 计	10,197,504.69	4,320,000.00	-	14,517,504.69

(2) 开发产品

项 目	竣工时间	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
世纪村三期(即:日月府)	2004.12.14	445,335,022.47	-	213,188,213.88	232,146,808.59
世纪村二期 II(即:王府)	2003.12.17	148,597,518.68	-	55,989,221.61	92,608,297.07
世纪村二期 I(即:如意府)	2002.12.10	47,118,166.32	-	22,227,108.69	24,891,057.63
世纪村一期	2001.08.31	4,235,229.30	-	1,621,147.81	2,614,081.49
鹿鸣苑	1999.12.08	5,806,044.77	-	-	5,806,044.77

宝瑞轩	1999.04.16	3,050,106.87	-	1,929,012.80	1,121,094.07
荔园新村		319,340.00	-	-	319,340.00
明珠花园		1,716,498.00	-	68,659.92	1,647,838.08
绿景阁		207,500.20	-	-	207,500.20
其他		-	-	-	-
合 计		<u>656,385,426.61</u>	<u>-</u>	<u>295,023,364.71</u>	<u>361,362,061.90</u>

存货抵押情况详见附注十二。

(3) 存货跌价准备明细表:

项目	2004-12-31	本年增加	本年减少			2005-12-31
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
开发产品	<u>504,467.92</u>	<u>-</u>	<u>504,467.92</u>	<u>-</u>	<u>504,467.92</u>	<u>-</u>
合 计	<u>504,467.92</u>	<u>-</u>	<u>504,467.92</u>	<u>-</u>	<u>504,467.92</u>	<u>-</u>

7.待摊费用

类 别	2004-12-31	本期增加	本期摊销	2005-12-31
2003-2005 年证券报刊刊登费	<u>141,666.16</u>	<u>-</u>	<u>141,666.16</u>	<u>-</u>
合 计	<u>141,666.16</u>	<u>-</u>	<u>141,666.16</u>	<u>-</u>

8.长期投资

(1)长期投资列示如下:

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
长期股权投资				
其中: 其他股权投资	<u>6,294,238.97</u>	<u>-</u>	<u>2,636,412.94</u>	<u>3,657,826.03</u>
股权投资差额	<u>259,564.84</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>259,564.84</u>
长期股权投资合计	<u>6,553,803.81</u>	<u>-</u>	<u>2,636,412.94</u>	<u>3,917,390.87</u>
减: 减值准备	<u>2,529,351.24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,529,351.24</u>
合 计	<u>4,024,452.57</u>	<u>-</u>	<u>2,636,412.94</u>	<u>1,388,039.63</u>

(2)长期股权投资

a.其他股权投资

被投资单位	投资 期限	股权 比例	初始投资额	2004-12-31	本期权益 调整	累计权益调整	本期增(减)	2005-12-31
一.权益法核算单位：								
邯郸美迪塑料制品有限公司	25年	25%	665,516.09	580,129.41	-	-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	-	-	-	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司	46年	35%	2,138,685.63	2,115,731.89	-727,692.26	-750,646.00	-	1,388,039.63
深圳市英联国际不动产有限公司	5年	28%	1,651,594.62	1,649,155.84	-1,908,720.68	-1,911,159.46	-	-259,564.84
小 计			6,276,316.40	6,165,155.84	-2,636,412.94	-2,747,192.14	-	3,529,124.26
二.成本法核算单位：								
扬州华源电子有限公司	10年		128,701.77	128,701.77	-	-	128,701.77	128,701.77
小 计			128,701.77	128,701.77	-	-	128,701.77	128,701.77
合 计			6,405,018.17	6,294,238.97	-2,636,412.94	-2,747,192.14	128,701.77	3,657,826.03

b.股权投资差额

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2004-12-31	本期增(减)	本期摊销	累计摊销	2005-12-31
深圳市英联国际不动产有限公司	股权收购	5年	288,405.38	259,564.84	-	-	28,840.54	259,564.84
合 计			288,405.38	259,564.84	-	-	28,840.54	259,564.84

c.长期股权投资减值准备

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31	计提原因
邯郸美迪塑料制品有限公司*	580,129.41	-	-	580,129.41	未计划持续投入
扬州华源电子有限公司*	128,701.77	-	-	128,701.77	未计划持续投入
深圳市华源资讯发展有限公司*	1,820,520.06	-	-	1,820,520.06	已停业
合 计	2,529,351.24	-	-	2,529,351.24	

*上述公司系重组前投资成立的公司，该等公司的财务状况较差，本公司亦无计划持续投入，故按 100%比例计提减值准备。

9.固定资产及累计折旧

类 别	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
固定资产原值				
房屋建筑物	113,620,983.36	-	-	113,620,983.36
运输工具	2,844,269.00	789,934.00	288,080.00	3,346,123.00
电子及其他设备	4,645,450.00	396,134.00	-	5,041,584.00
合 计	121,110,702.36	1,186,068.00	288,080.00	122,008,690.36
累计折旧:				
房屋建筑物	15,769,486.28	4,664,197.99	-	20,433,684.27
运输工具	1,443,772.10	378,259.20	259,272.00	1,562,759.30
电子及其他设备	2,709,675.90	642,980.00	-	3,352,655.90
合 计	19,922,934.28	5,685,437.19	259,272.00	25,349,099.47
净 值	101,187,768.08			96,659,590.89

有关固定资产抵押情况详见附注十二。

经营租赁租出的固定资产的帐面价值为 93,187,299.09 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帐面价值的情况,因此无需计提固定资产减值准备。

10.短期借款

	2005-12-31		2004-12-31	
借款类别	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
银行借款	RMB100,000,000.00	100,000,000.00	RMB275,000,000.00	275,000,000.00
其中: 担保	RMB85,000,000.00	85,000,000.00	RMB275,000,000.00	275,000,000.00
质押	RMB15,000,000.00	15,000,000.00	-	-
合计	RMB100,000,000.00	100,000,000.00	RMB275,000,000.00	275,000,000.00

短期借款较期初减少了 175,000,000.00 元, 系偿还贷款所致。

11.应付账款

应付账款期末余额 13,139,371.07 元, 无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

12.预收账款

帐 龄	2005-12-31		2004-12-31	
	金额（RMB）	占总额比例	金额（RMB）	占总额比例
1年以内	173,910,103.18	82.51%	90,964,467.43	91.76%
1-2年	29,866,172.25	14.17%	4,815,989.40	4.86%
2-3年	4,686,018.00	2.22%	1,024,814.00	1.03%
3年以上	2,310,469.00	1.10%	2,324,003.00	2.35%
合计	210,772,762.43	100%	99,129,273.83	100%

预收账款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

帐龄超过 1 年的预收帐款，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 112.62%，主要系本期预售增加所致。

预收房款明细如下：

项目名称	2005-12-31	2004-12-31	竣工时间	预售比例
世纪村三期	170,069,320.52	57,500,713.17	2004.12.13	*
世纪村二期 II	27,948,442.91	24,811,064.66	2003.12.17	*
世纪村二期 I	4,063,936.00	12,020,767.00	2002.12.10	*
其他房款	8,691,063.00	4,796,729.00		*
合计	210,772,762.43	99,129,273.83		

世纪村二期 I、世纪村二期 II、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收入确认条件的预收房款。

13.应付股利

投资者	2005-12-31	2004-12-31	期末欠付原因
深圳市沙河实业（集团）有限公司	774,547.92	-	尚未支付
深圳经济特区发展（集团）公司	930,965.20	627,389.59	尚未支付
中国电子科技集团公司第三十三研究所	291,957.29	133,025.18	尚未支付
深圳市祥祺投资有限公司	93,230.08	48,118.75	尚未支付

深圳市松竹实业有限公司	0.07	0.07	尚未支付
深圳市金通海实业有限公司	0.99	0.99	尚未支付
流通股	-	-	
合 计	<u>2,090,701.55</u>	<u>808,534.58</u>	

2005 年 5 月 25 日本公司 2004 年度股东大会决议通过了以 2004 年度总股本（89,646,750 股）为基数，向全体股东每 10 股派发普通股现金股利 0.30 元（含税），共计金额 2,689,402.50 元。

14.应交税金

税 种	2005-12-31	2004-12-31
营业税	4,708,551.59	16,338,161.78
增值税	-0.01	-0.01
企业所得税	4,473,804.67	3,907,323.28
土地增值税	244,450.88	-
城市维护建设税	23,338.88	128,094.54
个人所得税	<u>-260,695.16</u>	<u>-195,341.16</u>
合 计	<u>9,189,450.85</u>	<u>20,178,238.43</u>

应交税金期末较期初减少 10,988,787.58 元，减少 54.46%，主要系本期缴纳上期税款形成。

15.其他应付款

其他应付款期末余额 65,631,647.24 元，其中欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项详见附注八.(三)。

占其他应付款总额 10%（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	2005-12-31	性质
深圳市沙河实业（集团）有限公司	31,781,125.10	其中借款 30,000,000 元

16.预提费用

项 目	2005-12-31	2004-12-31
世纪村应付工程款	142,025,643.73	214,624,233.30
股改费用	1,360,000.00	-
销售佣金	-	459,860.00
其他	-	167,606.15
合 计	143,385,643.73	215,251,699.45

17.一年内到期的长期负债

	2005-12-31				2004-12-31	
贷款单位	金 额	到期日	年利率	借款条件	金额(RMB)	借款条件
银行借款:	-	-	-	-		
中国工商银行深圳市分行上步支行	-	-	-	-	80,000,000.00	担保
中国工商银行深圳市分行上步支行	-	-	-	-	70,000,000.00	担保
合 计	-	-	-	-	150,000,000.00	

一年内到期的长期负债比上期减少 150,000,000.00 元，主要系本期偿还到期贷款所致。

18.长期借款

	2005-12-31				2004-12-31	
贷款单位	金 额	到期日	年利率	借款条件	金额(RMB)	借款条件
银行借款:	RMB100,000,000.00	2007.3.30	5.76%		-	-
中国工商银行深圳市分行上步支行	RMB100,000,000.00	2007.3.30	5.76%	担保、抵押	-	-
合 计	RMB100,000,000.00	2007.3.30	5.76%		-	-

长期借款期末较期初增加 100,000,000.00 元，增长 100%，系本年新增贷款形成。

19.股本

	本期增（减）变动						2005-12-31
	2004-12-31	配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、期末未上市流通股份(股)							
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
未上市流通股份合计	44,426,400.00	-	-	-	-	-	44,426,400.00
二、已上市流通股份(股)							
人民币普通股	45,220,350.00	-	-	-	-	-	45,220,350.00
已上市流通股份合计	45,220,350.00	-	-	-	-	-	45,220,350.00
三、股份总数（股）	89,646,750.00	-	-	-	-	-	89,646,750.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

20.资本公积

项 目	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
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	95,140,317.49	-	-	95,140,317.49

上述股权投资准备系 2004 年购买深圳市筑乐科技有限公司股权时的股权投资贷差。

21.盈余公积

项 目	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
法定盈余公积	9,799,718.78	3,233,926.28	-	13,033,645.06
公益金	12,123,078.63	-	-	12,123,078.63
任意盈余公积	7,106,305.25	-	-	7,106,305.25
合 计	29,029,102.66	3,233,926.28	-	32,263,028.94

法定盈余公积本期增加系根据公司董事会决议按本期净利润的 10%提取。

22.未分配利润

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
未分配利润	71,433,205.90	31,539,262.82	5,923,328.78	97,049,139.94

本期未分配利润增加系本年利润转入。

本期减少的内容：

(1) 根据本公司董事会决议按净利润的 10% 计提法定盈余公积 3,233,926.28 元。

(2) 根据本公司 2005 年 5 月 25 日股东大会决议以 2004 年度末总股本为基数，向全体股东每 10 股派发普通股现金股利 0.30 元（含税），共计 2,689,402.50 元所致。

23. 主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
房地产销售	438,849,918.74	495,311,472.0	301,902,919.1	373,250,238.8	136,946,999.56	122,061,233.1
		2	8	3		9
合 计	438,849,918.74	495,311,472.0	301,902,919.1	373,250,238.8	136,946,999.56	122,061,233.1
		2	8	3		9

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 25,747,866.00 元，占全部销售收入的比例为 5.87%。

24. 其他业务利润

类 别	2005 年度	2004 年度
房屋租赁：		
其他业务收入	2,741,428.75	2,433,274.34
减：其他业务支出	142,657.70	126,530.41
其他业务利润	2,598,771.05	2,306,743.93

25.财务费用

类 别	2005 年度	2004 年度
利息支出	12,964,737.84	7,840,183.28
减：利息收入	1,236,883.16	1,925,432.91
汇兑损失	4,317.32	296.34
其他	144,580.70	211,409.92
合 计	11,876,752.70	6,126,456.63

26.投资收益

类 别	2005 年度	2004 年度
长期投资损益：		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	-2,636,412.94	-74,647.88
股权投资差额摊销额	-	-28,840.54
长期投资减值准备	-	-278,929.41
短期投资跌价准备	7,210.84	-38,995.33
债权投资收益	-	598.95
合 计	-2,629,202.10	-420,814.21

27.营业外收入

项 目	2005 年度	2004 年度
罚没、滞纳金收入	-	18,034.00
其他	21,750.00	3,146.67
合 计	21,750.00	21,180.47

28.营业外支出

项 目	2005 年度	2004 年度
罚没、滞纳金支出	39,097.40	-
固定资产清理损失	16,808.00	16,000.00

捐赠、赔偿支出	226,905.90	312,556.40
合 计	282,811.30	328,556.40

29.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	2005 年度	2004 年度
代收业主办证费	1,186,904.53	984,143.69
银行活期存款利息收入	1,324,065.98	1,925,162.41
深圳市沙河实业(集团)有限公司往来款	30,000,000.00	-
长沙沙河水利置业有限公司收到代修水利工程款	22,984,200.00	-
世纪村三期商铺出租押金	1,000,000.00	-
收回世纪村墙体、散装水泥基金	489,024.00	-
其他	597,762.69	362,786.09
合 计	57,581,957.20	3,272,092.19

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2005 年度	2004 年度
广告费用	5,629,397.00	13,993,651.20
销售佣金	5,210,944.47	6,432,747.80
物业管理费	-	521,199.33
办公及电话费	3,023,642.55	3,024,169.56
交际应酬及差旅费	2,807,021.00	2,317,565.88
审计顾问费、咨询费及证券上市辅导费	1,249,091.00	1,910,000.00
其他管理费用	6,329,398.04	2,416,789.11
其他营业费用	3,363,631.47	3,391,942.90
保证金	-	3,045,000.00
股改费用	857,039.00	-
其他	2,131,531.18	4,220,063.58

合 计

30,601,695.71

41,273,129.36

七、母公司会计报表主要项目注释

1.应收账款

2005-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	122,683.00	1.00%	6,134.15	116,548.85
1-2 年	394,801.12	3.21%	39,480.11	355,321.01
2-3 年	4,909,476.32	39.87%	981,895.26	3,927,581.06
3 年以上	6,885,489.24	55.92%	5,349,942.95	1,535,546.29
合 计	12,312,449.68	100.00%	6,377,452.47	5,934,997.21

2004-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	374,803.12	2.84%	18,740.16	356,062.96
1-2 年	5,512,069.15	41.76%	551,206.91	4,960,862.24
2-3 年	1,493,891.38	11.32%	298,778.28	1,195,113.10
3 年以上	5,817,381.19	44.08%	5,021,929.17	795,452.02
合 计	13,198,144.84	100%	5,890,654.52	7,307,490.32

本公司对部分帐龄超过三年，收回可能性不大的应收帐款，已计提特别坏帐准备 4,326,245.42 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。

应收账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

应收帐款中前五名的金额合计为 7,967,314.78 元，占应收帐款总额的比例为 64.71%。

应收帐款较期初减少 6,442,546.63 元，减少了 52.05%，主要由于本公司收回前期应收帐款所致。

2.其他应收款

2005-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	162,800,212.63	94.91%	85,522.13	162,714,690.50
1-2 年	3,510,295.40	2.05%	351,029.54	3,159,265.86
2-3 年	2,373,700.90	1.38%	474,740.18	1,898,960.72
3 年以上	2,841,542.20	1.66%	1,793,218.12	1,048,324.08
合 计	171,525,751.13	100.00%	2,704,509.97	168,821,241.16

2004-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	20,419,754.36	74.69%	1,020,987.72	19,398,766.64
1-2 年	3,712,575.90	13.58%	371,257.58	3,341,318.32
2-3 年	1,496,690.00	5.47%	299,338.00	1,197,352.00
3 年以上	1,710,770.50	6.26%	1,116,363.62	594,406.88
合 计	27,339,790.76	100%	2,807,946.92	24,531,843.84

本公司对部分帐龄超过三年，收回可能性不大的应收帐款，已计提特别坏帐准备 1,094,335.40 元。

其他应收款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

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	161,089,770.10	往来款

其他应收款中前五名的金额合计为 170,854,200.1 元，占其他应收款总额的比例为 99.61 %。

3.长期投资

(1)长期投资列示如下:

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
长期股权投资				
其中: 其他股权投资	49,157,839.83	98,000,000.00	5,763,172.34	141,394,667.49
股权投资差额	259,564.84	-	-	259,564.84
长期股权投资合计	49,417,404.67	98,000,000.00	5,763,172.34	141,654,232.33
减: 减值准备	2,529,351.24	-	-	2,529,351.24
合 计	46,888,053.43	98,000,000.00	5,763,172.34	139,124,881.09

(2)长期股权投资

a.其他股权投资

被投资单位	投资 期限	股权 比例	初始投资额	2004-12-31	本期权益 调整	累计权益调整	本期增(减)	2005-12-31
一.权益法核算单位:								
邯郸美迪塑料制品有限公司	25年	25%	665,516.09	580,129.41	-	-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	-	-	-	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司	46年	35%	2,138,685.63	2,115,731.89	-727,692.26	-750,646.00	-	1,388,039.63
深圳市英联国际不动产有限公司***	5年	28%	1,651,594.62	1,649,155.84	-1,908,720.68	-1,911,159.46	-	-259,564.84
长沙沙河水利投资置业有限公司*	8年	92.5%	74,000,000.00	23,247,881.91	-3,140,800.76	-3,892,918.85	50,000,000.00	70,107,081.15
深圳市沙河置地投资有限公司	10年	98%	19,600,000.00	19,615,718.95	14,041.36	29,760.31	-	19,629,760.31
新乡市世纪置业有限公司**	5年	60%	48,000,000.00	-	-	-	48,000,000.00	48,000,000.00
小 计			147,876,316.40	49,029,138.06	-5,763,172.34	-6,610,350.68	98,000,000.00	141,265,965.72
二.成本法核算单位:								
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
合 计			148,005,018.17	49,157,839.83	-5,763,172.34	-6,610,350.68	98,000,000.00	141,394,667.49

b.股权投资差额

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2004-12-31	本期增(减)	本期摊销	累计摊销	2005-12-31
深圳市英联国际不动产有限公司	股权收购	5年	288,405.38	259,564.84	-	-	28,840.54	259,564.84

合 计

288,405.38 259,564.84 - - 28,840.54 259,564.84

c.长期股权投资减值准备

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31	计提原因
邯郸美迪塑料制品有限公司****	580,129.41	-	-	580,129.41	未计划持续投入
扬州华源电子有限公司****	128,701.77	-	-	128,701.77	未计划持续投入
深圳市华源资讯发展有限公司****	1,820,520.06	-	-	1,820,520.06	已停业
合 计	2,529,351.24	-	-	2,529,351.24	

*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，公司原注册资本人民币 3000 万元，本公司占股 80%。2005 年 11 月 9 日本公司与合作两方以第五次股东会决议通过了对公司资本增资 5000 万元的方案。该方案于 2005 年 11 月 11 日由本公司第五届董事会第十七次会议以沙河董字〔2005〕07 号决议通过。增资后公司注册资本变更为 8000 万元人民币，本公司占股 92.50%。公司已于 2005 年 11 月 23 日办理工商变更登记。

**新乡市世纪置业有限公司系本公司与新乡市城市建设投资开发有限责任公司、沙河实业股份有限公司工会委员会合资成立，本公司占 60%股份。公司于 2005 年 12 月 26 日注册成立，并取得新乡市工商行政管理局颁发的注册号为豫新专工商企 4107002420138 号《企业法人营业执照》。公司性质为有限责任公司，公司注册资本人民币 8000 万元。

***本公司联营企业深圳市英联国际不动产有限公司因亏损导致所有者权益为负数，本公司对其长期投资帐面价值减记为零。

****上述公司系重组前投资成立的公司，该等公司的财务状况较差，公司亦无计划持续投入，对该公司投资已计提 100%减值准备。

4.主营业务收入及成本

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
行业	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
房地产销售	438,849,918.74	495,311,472.0	301,902,919.1	373,250,238.8	136,946,999.56	122,061,233.1

		2	8	3		9
合 计	438,849,918.74	495,311,472.0	301,902,919.1	373,250,238.8	136,946,999.56	122,061,233.1
		2	8	3		9

5.投资收益

类 别	2005 年度	2004 年度
长期投资损益：		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	-5,763,172.34	-811,047.02
股权投资差额摊销额	-	-28,840.54
长期投资减值准备	-	-278,929.41
短期投资跌价准备	7,210.84	-38,995.33
债权投资收益	-	598.95
合 计	-5,755,961.50	-1,157,213.35

八、关联方关系及交易

(一)关联方概况

1.与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注五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和不存在控制关系的关联各方。

存在控制关系的本公司股东

企业名称	注册地址	注册资本	拥有本公司	主 营 业 务	与本公司	经济性质	法定代表人
			股份比例		关系		
深圳市沙河实业(集团)有限公司	深圳市	RMB2.5 亿元	28.8%	建筑新材料、物业租赁和管理、兼营国内商业	本公司股东	国有独资有限公司	郭元先

存在控制关系的关联方注册资本及所持股份本报告期内未发生变化。

2.不存在控制关系但有交易往来的关联方

企 业 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

中国电子科技集团公司第三十三研究所	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
深圳市建明达建设监理有限公司	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

(二)关联方交易事项

1.为本公司房地产开发提供服务

本期及上年关联公司为本公司“世纪村”项目提供如下服务：

关联方名称	提供服务项目	2005-12-31	2004-12-31
深圳市建明达建设监理有限公司	工程监理	1,102,199.00	4,076,152.00
深圳都会合成墙板有限公司	工程建材	143,773.80	2,610,000.00
深圳市筑乐科技有限公司	世纪村工程安装	4,013,257.30	7,158,838.11
深圳市沙河物业管理有限公司	绿化工程等	5,761,515.14	3,902,269.98
深圳市英联国际不动产有限公司	销售代理劳务	5,210,944.47	6,478,439.80
深圳市博艺建筑设计工程有限公司	设计劳务	6,676,000.00	-

上述关联交易的价格是在考虑到长期合作基础上参照市场价格双方协议制定的。

2.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。2005 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 2005 年 7 月 1 日至 2008 年 6 月 30 日止，该房屋本公司作为办公楼使用，每月每平方米租金 20 元，月租金 31,580.00 元。2005

年 1-12 月应结算支付沙河集团房租 360,012.00 元。

b)租出物业:

关联方名称	物业名称	出租面积(平方米)	2005 年度	2004 年度
深圳市沙河物业管理有限公司	沙河商城	6,231.17	681,257.28	741,850.26
深圳市建明达建设监理有限公司	沙河商城	288.48	50,768.00	76,152.00
深圳市英联国际不动产有限公司	世纪村三期商铺	35.00	8,400.00	5,600.00

*2005 年 2 月建明达公司与本公司解除租赁合同。

c)世纪村项目合作利润分成

根据公司 2004 年 9 月 29 日与沙河集团签署了《合作开发世纪村房地产项目补充合同书（二）》相关条款的约定，本公司应结算支付沙河集团世纪村二、三期项目利润分成款 223,957,543.73 元。

截止 2005 年 12 月 31 日，本公司已支付沙河集团利润分成款 223,957,543.73 元，其中本期支付 47,930,733.73 元。

3.委托经营

2004 年 7 月 30 日本公司与深圳市沙河物业管理公司（乙方）签署《委托经营合同》，将本公司拥有的世纪村会所 1~4 楼委托给乙方经营，委托经营期限为 10 年，从 2004 年 8 月~2014 年 7 月 31 日，考虑到会所主要为小区业主服务，本公司暂不收取乙方租金等使用费，但保留视经营情况决定是否收取租金等使用费，在委托经营期内，会所的物业管理费由乙方承担。

4.担保事项

(1)截至 2005 年 12 月 31 日止，关联方为本公司银行借款提供担保事项如下：

关联方名称	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	RMB85,000,000
深圳市沙河实业(集团)有限公司	长期借款	RMB100,000,000

根据本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司 2005 年 6 月 27 日签署了担保费用支付协议，本公司按担保金额 0.4%的担保费率支付深圳市沙河实业（集团）有限公司担保费用，2005 年已支

付 114 万元。

(2) 截止 2005 年 12 月 31 日，本公司未为关联方提供担保情况见附注十.2。

5.物业管理

根据本公司与深圳市沙河物业管理有限公司于 2005 年 1 月签订的《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、鹿鸣苑、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。2005 年度本公司应结算支付 4,198,965.71 元。

6.股权收购

2004 年 3 月 26 日，本公司与本公司第一大股东深圳市沙河市实业（集团）有限公司签订股权转让合同，受让沙河集团拥有的深圳市博艺建筑工程设计有限公司 30%的股权，2005 年 8 月 11 日本公司与深圳市彩旭实业发展有限公司签订《股权转让合同》，以原价 752,516.00 元将上述股权转让，已于 2005 年 12 月 7 日办理完工商变更登记手续。

(三)关联方应收应付款项余额

往来项目	关联公司名称	经济内容	2005-12-31	2004-12-31
预付帐款	深圳市建明达建设监理有限公司	工程监理费等	-	57,114.00
预付帐款	深圳都会合成墙板有限公司	工程建材	-	20,000.00
应付帐款	深圳市沙河物业管理有限公司	物管费等	7,658,789.86	2,977,835.54
其他应付款	深圳市沙河实业(集团)有限公司	借款	31,781,125.10	49,786,830.93
其他应付款	深圳市英联国际不动产有限公司	销售代理费等	3,500.00	20,000.00

九、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 2005 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 24,875 万元。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。

十、资产负债表日后非调整事项

1、本公司控股子公司新乡市世纪置业有限公司于 2006 年 1 月 20 日以 54,666,400.00 元竞拍取得 2005-47 号地块，土地用途为商住，面积为 79,228.27 平方米，并于 2006 年 1 月 23 日与新乡市国土资源局签订了《有偿土地使用权出让合同》。

2、本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司于 2006 年 2 月 22 日与中国工商银行长沙汇通支行签订了总额为 150,000,000.00 元的固定资产借款合同，期限为 2006 年 2 月 22 日至 2009 年 1 月 9 日，已于 2006 年 2 月 23 日收到全部借款。上述借款由本公司提供担保并以长沙沙河水利置业有限公司拥有的 483,067.00 平方米商业、住宅、公共设施用地（评估值为 32,123.96 万元）土地使用权作抵押（证书号为长园（2005）第 032305 号）。

3、本公司股权分置改革方案已经 2006 年 1 月 23 日的股权分置改革相关股东会议审议通过。股权分置改革方案如下：

（1）对价方案

a、方案实施股份变更登记日在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东安排的 2.7 股对价股份，非流通股股东向流通股股东总计支付 12,209,494 股股份；

b、流通股股东本次获得的对价股份不需要纳税；

c、获得对价的对象和范围：截止 2006 年 3 月 3 日下午深圳证券交易所收市后在中国登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的全体沙河股份流通股股东。

（2）非流通股股东的承诺事项：

a、本公司非流通股股东遵守《上市公司股权分置改革管理办法》等法律法规所规定的法定承诺。

b、沙河集团承诺，在实施本次股权分置改革方案之后，将于 2005 年度股东大会上提出资本公积转增股本议案，向全体股东每 10 股转增 5 股，并保证在股东大会表决时该议案投赞成票。

4、本公司 2006 年 4 月 24 日董事会决议按本年度实现净利润的 10%、40%计提法定盈余公积和任意盈余公积，分别为 3,233,926.28 元、12,935,705.12 元；以 2005 年末总股本为基数向全股东每 10 股派发普通现金股利 0.35 元（含税），共计 3,137,636.25 元，以 2005 年度末总股本为基数，用资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计 44,823,375 股。

5、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 14.39%。质押给深圳发展银行深圳华侨城支行，质押期限从 2006 年 2 月 20 日至 2007 年 2 月 20 日。上述股权质押已于 2006 年 2 月 20 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。

十一、承诺事项

截止 2005 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 6154.51 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	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	33,109.27	6,154.51	-	6,154.51	-	-
合 计	39,263.78	33,109.27	6,154.51	-	6,154.51	-	-

十二、资产抵押情况

截至 2005 年 12 月 31 日止，本公司的资产抵押情况如下：

抵押物	账面金额	取得贷款、银行票据的金额
沙河大厦土地使用权	131,202,388.77	20,000 万元额度（已借入 10,000 万元）
定期存单	15,000,000.00	15,000,000.00
沙河商城 1-6 层	81,652,205.16	6000 万元额度（尚未借款）

十三、诉讼事项

深圳市南山区荔园新村业主委员会诉本公司、深圳市国达房地产开发有限公司住宅区公用设施专用基金纠纷案，要求两被告支付公用设施专用基金 1,658,096.59 元及延期支付的利息 508,349.00 元；目前已一审判决，公司胜诉。

十四、资产减值准备明细表

项 目	2004-12-31	本期增加数	本期转回数	2005-12-31
一、坏账准备	8,058,901.44	1,316,922.19	-	9,375,823.63
其中：应收账款	5,890,654.52	486,797.95	-	6,377,452.47
其他应收款	2,168,246.92	830,124.24	-	2,998,371.16
二、短期投资跌价准备	43,454.89	-	7210.84	36,244.05
其中：基金投资	43,454.89	-	7210.84	36,244.05
三、存货跌价准备	504,467.92	-	504,467.92	-
开发产品	504,467.92	-	504,467.92	-
四、长期投资减值准备	2,529,351.24	-	-	2,529,351.24
其中：长期股权投资	2,529,351.24	-	-	2,529,351.24
合 计	11,136,175.49	1,316,922.19	511,678.76	11,941,418.92

十五、非经常性损益

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	-16,808.00	-14,286.80	15%
营业外收入	21,750.00	16,312.50	15%
营业外支出	-266,003.30	-233,242.41	15%
各项减值准备转回	504,467.92	504,467.92	15%
合计	243,406.62	273,251.21	

十六、相关指标计算表

1. 本公司 2005 年净资产收益率和每股收益有关指标如下：

报告期利润	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
主营业务利润	0.36	0.38	1.28	1.28
营业利润	0.13	0.14	0.46	0.46
净利润	0.10	0.11	0.35	0.35
扣除非经营性损益后的利润	0.10	0.10	0.35	0.35

2. 计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率 = 报告期利润 ÷ 期末净资产

全面摊薄每股收益 = 报告期利润 ÷ 期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 为当期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为当期回购或现金分红等减少净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3) 加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P 为报告期利润；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

上述 2005 年度公司及合并会计报表和有关附注，系我们按照《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定编制。

单位负责人_____

财务负责人_____

日 期_____

日 期_____