

# 审计报告

深鹏所股审字[2009]090 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）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2008 年度公司及合并的利润表、所有者权益变动表和 2008 年度公司及合并的现金流量表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是沙河实业公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，沙河实业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了沙河实业公司 2008 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2008 年度的公司及合并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 • 深圳

2009 年 4 月 24 日

中国注册会计师

---

陈松波

中国注册会计师

---

翁丽娅

## 资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

| 项目             | 期末余额                    |                         | 年初余额                    |                       |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                | 合并                      | 母公司                     | 合并                      | 母公司                   |
| <b>流动资产：</b>   |                         |                         |                         |                       |
| 货币资金           | 275,064,563.83          | 187,043,273.10          | 122,383,033.58          | 80,697,056.10         |
| 结算备付金          |                         |                         |                         |                       |
| 拆出资金           |                         |                         |                         |                       |
| 交易性金融资产        | 1,075,410.04            | 1,075,410.04            | 2,115,293.40            | 2,115,293.40          |
| 应收票据           |                         |                         |                         |                       |
| 应收账款           | 4,863,791.33            | 4,863,791.33            | 7,441,889.11            | 7,441,889.11          |
| 预付款项           | 14,441,154.26           | 3,415,458.71            | 5,243,883.92            | 2,508,829.12          |
| 应收保费           |                         |                         |                         |                       |
| 应收分保账款         |                         |                         |                         |                       |
| 应收分保合同准备金      |                         |                         |                         |                       |
| 应收利息           |                         |                         |                         |                       |
| 应收股利           |                         |                         |                         |                       |
| 其他应收款          | 10,591,518.35           | 297,180,775.13          | 10,356,223.23           | 243,595,267.15        |
| 买入返售金融资产       |                         |                         |                         |                       |
| 存货             | 1,244,910,422.79        | 570,986,980.64          | 846,386,072.89          | 266,157,209.04        |
| 一年内到期的非流动资产    |                         |                         |                         |                       |
| 其他流动资产         |                         |                         |                         |                       |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,550,946,860.60</b> | <b>1,064,565,688.95</b> | <b>993,926,396.13</b>   | <b>602,515,543.92</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                         |                         |                         |                       |
| 发放贷款及垫款        |                         |                         |                         |                       |
| 可供出售金融资产       |                         |                         |                         |                       |
| 持有至到期投资        |                         |                         |                         |                       |
| 长期应收款          |                         |                         |                         |                       |
| 长期股权投资         |                         | 245,400,000.00          |                         | 213,900,000.00        |
| 投资性房地产         | 69,024,177.88           | 69,024,177.88           | 73,163,023.72           | 73,163,023.72         |
| 固定资产           | 34,531,374.39           | 32,578,068.22           | 32,994,545.89           | 31,264,130.45         |
| 在建工程           |                         |                         |                         |                       |
| 工程物资           |                         |                         |                         |                       |
| 固定资产清理         |                         |                         |                         |                       |
| 生产性生物资产        |                         |                         |                         |                       |
| 油气资产           |                         |                         |                         |                       |
| 无形资产           |                         |                         |                         |                       |
| 开发支出           |                         |                         |                         |                       |
| 商誉             |                         |                         |                         |                       |
| 长期待摊费用         | 748,935.69              | 38,896.00               | 1,287,462.39            | 155,560.00            |
| 递延所得税资产        | 11,971,469.33           | 6,445,047.91            | 5,573,117.00            | 1,796,566.35          |
| 其他非流动资产        |                         |                         |                         |                       |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>116,275,957.29</b>   | <b>353,486,190.01</b>   | <b>113,018,149.00</b>   | <b>320,279,280.52</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>1,667,222,817.89</b> | <b>1,418,051,878.96</b> | <b>1,106,944,545.13</b> | <b>922,794,824.44</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                         |                         |                         |                       |
| 短期借款           | 150,000,000.00          | 150,000,000.00          | 150,000,000.00          | 150,000,000.00        |

|                      |                         |                         |                         |                       |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 向中央银行借款              |                         |                         |                         |                       |
| 吸收存款及同业存放            |                         |                         |                         |                       |
| 拆入资金                 |                         |                         |                         |                       |
| 交易性金融负债              |                         |                         |                         |                       |
| 应付票据                 |                         |                         |                         |                       |
| 应付账款                 | 9,359,762.14            | 8,326,250.91            | 9,644,579.04            | 9,452,303.97          |
| 预收款项                 | 21,416,310.00           | 18,778,879.00           | 8,007,331.20            | 2,351,173.20          |
| 卖出回购金融资产款            |                         |                         |                         |                       |
| 应付手续费及佣金             |                         |                         |                         |                       |
| 应付职工薪酬               | 9,684,568.40            | 9,608,178.05            | 7,701,787.73            | 7,537,375.31          |
| 应交税费                 | 57,394,949.46           | 51,803,640.21           | 19,050,208.66           | 13,175,144.45         |
| 应付利息                 | 149,850.00              |                         | 79,887.50               |                       |
| 应付股利                 |                         |                         |                         |                       |
| 其他应付款                | 35,211,283.61           | 39,133,285.61           | 30,014,497.57           | 33,739,929.57         |
| 应付分保账款               |                         |                         |                         |                       |
| 保险合同准备金              |                         |                         |                         |                       |
| 代理买卖证券款              |                         |                         |                         |                       |
| 代理承销证券款              |                         |                         |                         |                       |
| 一年内到期的非流动负债          | 482,000,000.00          | 350,000,000.00          |                         |                       |
| 其他流动负债               | 253,026,556.51          | 238,757,980.27          | 100,046,556.17          | 92,752,247.17         |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>1,018,243,280.12</b> | <b>866,408,214.05</b>   | <b>324,544,847.87</b>   | <b>309,008,173.67</b> |
| <b>非流动负债：</b>        |                         |                         |                         |                       |
| 长期借款                 | 220,000,000.00          | 130,000,000.00          | 407,000,000.00          | 240,000,000.00        |
| 应付债券                 |                         |                         |                         |                       |
| 长期应付款                |                         |                         |                         |                       |
| 专项应付款                |                         |                         |                         |                       |
| 预计负债                 | 1,300,000.00            | 1,300,000.00            | 1,300,000.00            | 1,300,000.00          |
| 递延所得税负债              | 84,643.46               | 84,643.46               | 292,620.13              | 292,620.13            |
| 其他非流动负债              |                         |                         |                         |                       |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>221,384,643.46</b>   | <b>131,384,643.46</b>   | <b>408,592,620.13</b>   | <b>241,592,620.13</b> |
| <b>负债合计</b>          | <b>1,239,627,923.58</b> | <b>997,792,857.51</b>   | <b>733,137,468.00</b>   | <b>550,600,793.80</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                         |                         |                         |                       |
| 实收资本（或股本）            | 201,705,187.00          | 201,705,187.00          | 134,470,125.00          | 134,470,125.00        |
| 资本公积                 | 9,900,854.86            | 9,900,854.86            | 50,241,891.86           | 50,241,891.86         |
| 减：库存股                |                         |                         |                         |                       |
| 盈余公积                 | 67,657,055.54           | 67,657,055.54           | 62,514,381.97           | 62,514,381.97         |
| 一般风险准备               |                         |                         |                         |                       |
| 未分配利润                | 111,336,789.53          | 140,995,924.05          | 103,160,452.80          | 124,967,631.81        |
| 外币报表折算差额             |                         |                         |                         |                       |
| 归属于母公司所有者权益合计        | 390,599,886.93          | 420,259,021.45          | 350,386,851.63          | 372,194,030.64        |
| 少数股东权益               | 36,995,007.38           |                         | 23,420,225.50           |                       |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>427,594,894.31</b>   | <b>420,259,021.45</b>   | <b>373,807,077.13</b>   | <b>372,194,030.64</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>1,667,222,817.89</b> | <b>1,418,051,878.96</b> | <b>1,106,944,545.13</b> | <b>922,794,824.44</b> |

# 利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

| 项目                         | 本期金额                  |                       | 上期金额                  |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | 合并                    | 母公司                   | 合并                    | 母公司                   |
| <b>一、营业总收入</b>             | <b>312,132,092.20</b> | <b>274,059,507.20</b> | <b>186,377,240.68</b> | <b>156,963,633.68</b> |
| 其中：营业收入                    | 312,132,092.20        | 274,059,507.20        | 186,377,240.68        | 156,963,633.68        |
| 利息收入                       |                       |                       |                       |                       |
| 已赚保费                       |                       |                       |                       |                       |
| 手续费及佣金收入                   |                       |                       |                       |                       |
| <b>二、营业总成本</b>             | <b>250,065,229.14</b> | <b>203,689,993.57</b> | <b>185,460,223.81</b> | <b>147,664,198.08</b> |
| 其中：营业成本                    | 121,041,249.69        | 97,025,063.69         | 105,890,856.57        | 89,349,689.54         |
| 利息支出                       |                       |                       |                       |                       |
| 手续费及佣金支出                   |                       |                       |                       |                       |
| 退保金                        |                       |                       |                       |                       |
| 赔付支出净额                     |                       |                       |                       |                       |
| 提取保险合同准备金净额                |                       |                       |                       |                       |
| 保单红利支出                     |                       |                       |                       |                       |
| 分保费用                       |                       |                       |                       |                       |
| 营业税金及附加                    | 40,089,256.76         | 36,703,369.66         | 11,210,980.03         | 8,610,188.92          |
| 销售费用                       | 24,140,724.89         | 17,508,463.61         | 8,719,386.93          | 2,447,212.24          |
| 管理费用                       | 53,449,331.68         | 42,522,814.32         | 50,845,166.73         | 41,923,484.07         |
| 财务费用                       | 10,538,504.20         | 10,215,328.66         | 9,206,386.20          | 6,346,656.91          |
| 资产减值损失                     | 806,161.92            | -285,046.37           | -412,552.65           | -1,013,033.60         |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）      | -1,039,883.36         | -1,039,883.36         | 1,119,721.97          | 1,119,721.97          |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            |                       |                       | 666,623.79            | 666,623.79            |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         |                       |                       | 666,623.79            | 666,623.79            |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）            |                       |                       |                       |                       |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>61,026,979.70</b>  | <b>69,329,630.27</b>  | <b>2,703,362.63</b>   | <b>11,085,781.36</b>  |
| 加：营业外收入                    | 837,217.10            | 763,517.10            | 924,527.53            | 919,027.53            |
| 减：营业外支出                    | 8,383,514.38          | 8,084,244.38          | 49,979.00             | 49,979.00             |
| 其中：非流动资产处置损失               |                       |                       |                       |                       |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>53,480,682.42</b>  | <b>62,008,902.99</b>  | <b>3,577,911.16</b>   | <b>11,954,829.89</b>  |
| 减：所得税费用                    | 9,831,120.38          | 10,582,167.27         | 1,462,528.29          | 1,986,672.33          |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>43,649,562.04</b>  | <b>51,426,735.72</b>  | <b>2,115,382.87</b>   | <b>9,968,157.56</b>   |
| 归属于母公司所有者的净利润              | 43,574,780.21         | 51,426,735.72         | 2,240,368.59          | 9,968,157.56          |
| 少数股东损益                     | 74,781.83             |                       | -124,985.72           |                       |
| <b>六、每股收益：</b>             |                       |                       |                       |                       |
| （一）基本每股收益                  | 0.2160                | 0.2550                | 0.0111                | 0.0494                |

|            |        |        |        |        |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| (二) 稀释每股收益 | 0.2160 | 0.2550 | 0.0111 | 0.0494 |
|------------|--------|--------|--------|--------|

## 现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

| 项目                    | 本期金额                  |                       | 上期金额                  |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | 合并                    | 母公司                   | 合并                    | 母公司                   |
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                       |                       |                       |                       |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 322,827,555.69        | 287,913,697.69        | 165,046,159.19        | 129,976,394.19        |
| 客户存款和同业存放款项净增加额       |                       |                       |                       |                       |
| 向中央银行借款净增加额           |                       |                       |                       |                       |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额       |                       |                       |                       |                       |
| 收到原保险合同保费取得的现金        |                       |                       |                       |                       |
| 收到再保险业务现金净额           |                       |                       |                       |                       |
| 保户储金及投资款净增加额          |                       |                       |                       |                       |
| 处置交易性金融资产净增加额         |                       |                       |                       |                       |
| 收取利息、手续费及佣金的现金        |                       |                       |                       |                       |
| 拆入资金净增加额              |                       |                       |                       |                       |
| 回购业务资金净增加额            |                       |                       |                       |                       |
| 收到的税费返还               |                       |                       |                       |                       |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 7,958,213.78          | 8,089,645.34          | 2,391,961.06          | 3,505,968.83          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>330,785,769.47</b> | <b>296,003,343.03</b> | <b>167,438,120.25</b> | <b>133,482,363.02</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 328,581,555.97        | 226,890,746.45        | 196,222,279.29        | 87,252,340.62         |
| 客户贷款及垫款净增加额           |                       |                       |                       |                       |
| 存放中央银行和同业款项净增加额       |                       |                       |                       |                       |
| 支付原保险合同赔付款项的现金        |                       |                       |                       |                       |
| 支付利息、手续费及佣金的现金        |                       |                       |                       |                       |
| 支付保单红利的现金             |                       |                       |                       |                       |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 32,780,874.17         | 28,667,463.36         | 27,667,010.01         | 24,829,971.42         |
| 支付的各项税费               | 25,947,395.46         | 17,098,282.29         | 12,154,601.18         | 9,882,839.74          |
| 支付其他与经营活动             | 38,910,460.84         | 96,219,534.43         | 22,376,453.17         | 126,558,733.30        |

|                           |                |                |                |                 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 有关的现金                     |                |                |                |                 |
| 经营活动现金流出小计                | 426,220,286.44 | 368,876,026.53 | 258,420,343.65 | 248,523,885.08  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -95,434,516.97 | -72,872,683.50 | -90,982,223.40 | -115,041,522.06 |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                |                |                |                 |
| 收回投资收到的现金                 |                |                | 1,159,600.00   | 1,159,600.00    |
| 取得投资收益收到的现金               |                |                |                |                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 66,000.00      | 66,000.00      |                |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                |                |                |                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                |                |                |                 |
| 投资活动现金流入小计                | 66,000.00      | 66,000.00      | 1,159,600.00   | 1,159,600.00    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,158,907.28   | 449,558.00     | 1,226,572.04   | 724,391.00      |
| 投资支付的现金                   |                | 16,500,000.00  | 9,600,000.00   | 9,600,000.00    |
| 质押贷款净增加额                  |                |                |                |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                |                |                |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                |                |                |                 |
| 投资活动现金流出小计                | 1,158,907.28   | 16,949,558.00  | 10,826,572.04  | 10,324,391.00   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -1,092,907.28  | -16,883,558.00 | -9,666,972.04  | -9,164,791.00   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                |                |                |                 |
| 吸收投资收到的现金                 | 13,500,000.00  |                |                |                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 13,500,000.00  |                |                |                 |
| 取得借款收到的现金                 | 465,000,000.00 | 410,000,000.00 | 275,000,000.00 | 240,000,000.00  |
| 发行债券收到的现金                 |                |                |                |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |                |                |                 |
| 筹资活动现金流入小计                | 478,500,000.00 | 410,000,000.00 | 275,000,000.00 | 240,000,000.00  |
| 偿还债务支付的现金                 | 170,000,000.00 | 170,000,000.00 | 158,000,000.00 | 140,000,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 59,061,859.07  | 43,888,355.07  | 36,689,764.77  | 25,435,084.77   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |                |                |                |                 |
| 支付其他与筹资活动                 | 220,000.00     |                |                |                 |

|                    |                |                |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 有关的现金              |                |                |                |                |
| 筹资活动现金流出小计         | 229,281,859.07 | 213,888,355.07 | 194,689,764.77 | 165,435,084.77 |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | 249,218,140.93 | 196,111,644.93 | 80,310,235.23  | 74,564,915.23  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -9,186.43      | -9,186.43      | -11,745.22     | -11,745.22     |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | 152,681,530.25 | 106,346,217.00 | -20,350,705.43 | -49,653,143.05 |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 122,383,033.58 | 80,697,056.10  | 142,733,739.01 | 130,350,199.15 |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 275,064,563.83 | 187,043,273.10 | 122,383,033.58 | 80,697,056.10  |

## 所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2008 年度

单位：（人民币）元

| 项目                        | 本期金额              |                |           |               |            |                |    |               |                 | 上年金额              |               |           |               |            |                |    |                |                 |
|---------------------------|-------------------|----------------|-----------|---------------|------------|----------------|----|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|------------|----------------|----|----------------|-----------------|
|                           | 归属于母公司所有者权益       |                |           |               |            |                |    | 少数股<br>东权益    | 所有者<br>权益合<br>计 | 归属于母公司所有者权益       |               |           |               |            |                |    | 少数股<br>东权益     | 所有者<br>权益合<br>计 |
|                           | 实收资<br>本（或<br>股本） | 资本公<br>积       | 减：库<br>存股 | 盈余公<br>积      | 一般风<br>险准备 | 未分配<br>利润      | 其他 |               |                 | 实收资<br>本（或<br>股本） | 资本公<br>积      | 减：库<br>存股 | 盈余公<br>积      | 一般风<br>险准备 | 未分配<br>利润      | 其他 |                |                 |
| 一、上年年末余额                  | 134,470,125.00    | 50,241,891.86  |           | 62,514,381.97 |            | 103,160,452.80 |    | 23,420,225.50 | 373,807,077.13  | 134,470,125.00    | 50,316,942.49 |           | 48,489,363.92 |            | 112,194,408.60 |    | 35,943,030.27  | 381,413,870.28  |
| 加：会计政策变更                  |                   |                |           |               |            |                |    |               |                 |                   |               |           |               |            |                |    |                |                 |
| 前期差错更正                    |                   |                |           |               |            |                |    |               |                 |                   |               |           | 619,341.82    |            | 5,574,076.35   |    |                | 6,193,418.17    |
| 其他                        |                   |                |           |               |            |                |    |               |                 |                   |               |           |               |            |                |    |                |                 |
| 二、本年年初余额                  | 134,470,125.00    | 50,241,891.86  |           | 62,514,381.97 |            | 103,160,452.80 |    | 23,420,225.50 | 373,807,077.13  | 134,470,125.00    | 50,316,942.49 |           | 49,108,705.74 |            | 117,768,484.95 |    | 35,943,030.27  | 387,607,288.45  |
| 三、本年增减变动金额<br>（减少以“-”号填列） | 67,235,062.00     | -40,341,037.00 |           | 5,142,673.57  |            | 8,176,336.73   |    | 13,574,781.88 | 53,787,817.18   |                   | -75,050.63    |           | 13,405,676.23 |            | -14,608,032.15 |    | -12,522,804.77 | -13,800,211.32  |
| （一）净利润                    |                   |                |           |               |            | 43,574,780.21  |    | 74,781.83     | 43,649,562.04   |                   |               |           |               |            | 2,240,368.59   |    | -124,985.72    | 2,115,382.87    |
| （二）直接计入所有者<br>权益的利得和损失    |                   |                |           |               |            |                |    | 13,500,000.05 | 13,500,000.05   |                   | -75,050.63    |           |               |            | -2,635,903.75  |    | -12,397,819.05 | -15,108,773.43  |
| 1. 可供出售金融资                |                   |                |           |               |            |                |    |               |                 |                   |               |           |               |            |                |    |                |                 |

|                          |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
|--------------------------|---------------|--|--|--------------|--|----------------|--|---------------|---------------|--|------------|--|---------------|--|----------------|--|----------------|----------------|
| 产公允价值变动净额                |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
| 2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  | -75,050.63 |  |               |  |                |  |                | -75,050.63     |
| 3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响    |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
| 4. 其他                    |               |  |  |              |  |                |  | 13,500,000.05 | 13,500,000.05 |  |            |  |               |  | -2,635,903.75  |  | -12,397,819.05 | -15,033,722.80 |
| 上述（一）和（二）小计              |               |  |  |              |  | 43,574,780.21  |  | 13,574,781.88 | 57,149,562.09 |  | -75,050.63 |  |               |  | -395,535.16    |  | -12,522,804.77 | -12,993,390.56 |
| （三）所有者投入和减少资本            |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
| 1. 所有者投入资本               |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额        |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
| 3. 其他                    |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
| （四）利润分配                  | 26,894,025.00 |  |  | 5,142,673.57 |  | -35,398,443.48 |  |               | -3,361,744.91 |  |            |  | 13,405,676.23 |  | -14,212,496.99 |  |                | -806,820.76    |
| 1. 提取盈余公积                |               |  |  | 5,142,673.57 |  | -5,142,673.57  |  |               |               |  |            |  | 13,405,676.23 |  | -13,405,676.23 |  |                |                |
| 2. 提取一般风险准备              |               |  |  |              |  |                |  |               |               |  |            |  |               |  |                |  |                |                |
| 3. 对所有者（或股东）的分配          |               |  |  |              |  | -3,361,744.91  |  |               | -3,361,744.91 |  |            |  |               |  | -806,820.76    |  |                | -806,820.76    |

|                  |                |                |  |               |  |                |  |               |                |                |               |  |               |  |                |  |               |                |
|------------------|----------------|----------------|--|---------------|--|----------------|--|---------------|----------------|----------------|---------------|--|---------------|--|----------------|--|---------------|----------------|
| 4. 其他            | 26,894,025.00  |                |  |               |  | -26,894,025.00 |  |               |                |                |               |  |               |  |                |  |               |                |
| (五)所有者权益内部结转     | 40,341,037.00  | -40,341,037.00 |  |               |  |                |  |               |                |                |               |  |               |  |                |  |               |                |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 40,341,037.00  | -40,341,037.00 |  |               |  |                |  |               |                |                |               |  |               |  |                |  |               |                |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) |                |                |  |               |  |                |  |               |                |                |               |  |               |  |                |  |               |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损      |                |                |  |               |  |                |  |               |                |                |               |  |               |  |                |  |               |                |
| 4. 其他            |                |                |  |               |  |                |  |               |                |                |               |  |               |  |                |  |               |                |
| 四、本期期末余额         | 201,705,187.00 | 9,900,854.86   |  | 67,657,055.54 |  | 111,336,789.53 |  | 36,995,007.38 | 427,594,894.31 | 134,470,125.00 | 50,241,891.86 |  | 62,514,381.97 |  | 103,160,452.80 |  | 23,420,225.50 | 373,807,077.13 |

---

# 沙河实业股份有限公司

## 财务报表附注

2008 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司简介

#### （一）公司概况

公司名称：沙河实业股份有限公司

注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼

注册资本：201,705,187.00 元

企业法人营业执照注册号：440301103328719

企业法定代表人：吕华

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务：国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另报）；自有物业租赁。

#### （二）公司历史沿革

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”。

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转让给沙河集团。经上述股权转让后沙河集团成为本公司控股股东。

2000 年 11 月 27 日本公司与沙河集团及深圳市沙河联发公司（以下简称“沙河联发”）签署了

---

《资产重组合同》，并于 2001 年 2 月 7 日签署了《资产重组补充协议》，合同和协议约定本公司将大部分资产出售给沙河集团，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属房地产行业，主营房地产开发和销售。2002 年 6 月经国家工商行政管理局批准更名为“沙河实业股份有限公司”。

### （三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告已经本公司于 2009 年 4 月 24 日召开的董事会会议批准对外报出。

## 二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司及合并 2008 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

## 四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

### 1、会计年度

以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 3、会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

---

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合《企业会计准则》要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非共同控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

#### 4、现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

#### 5、外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务，按业务发生当日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价（“市场汇价”）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，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，其折算差额作为公允价值变动损益处理；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不产生汇兑差额。

#### 6、外币财务报表的折算方法

以外币为记账本位币的子公司，本期编制折合人民币会计报告时，所有资产、负债及损益类项目按照合并财务报表决算日的即期汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目按照发生时的即期汇率折算为母公司记账本位币。由于折算汇率不同而产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。处置以外币为记账本位币的子公司时，将与相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益。

#### 7、金融资产和金融负债

##### （1）金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金额资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

---

## （2）金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但下列情况除外：

- ① 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；
- ② 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

- ③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；
- ④ 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

## （3）金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## （4）金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移，指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

---

#### （5）金融资产减值

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- ① 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③ 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑦ 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

##### A.持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款以摊余成本计量的金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值的，确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

##### B.应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

##### C.可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

---

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

## 8、坏账准备核算方法

### （1）坏账的确认标准

- ① 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；
- ② 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。

### （2）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资产减值损失。

## 9、存货核算方法

### （1）存货的分类

存货分为开发产品、开发成本、低值易耗品三大类。

### （2）存货的计价

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。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”。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。

### （3）存货跌价准备的计提方法

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须

---

的估计费用后的价值。

## 10、长期股权投资核算方法

### (1) 长期股权投资的计价

#### ① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### B. 非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

a. 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

b. 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

c. 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

d. 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

#### ② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

C. 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币性资产交换不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

---

E. 通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值和应支付的相关税费确定。

## (2) 收益确认方法

① 本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算;本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

② 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收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。

③ 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。

## 11、投资性房地产

### (1) 投资性房地产的分类

是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的开发物业。投资性房地产分为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

### (2) 投资性房地产的计价

① 初始计量:本公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

② 后续计量:本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

A. 对于建筑物,参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

B. 对于土地使用权,参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

### (3) 投资性房地产的减值准备

期末,如果投资性房地产存在减值迹象,则估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的差额确认为减值损失并计入当期损益。减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

## 12、固定资产核算方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、经营管理而持有,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费,以及为使固定资产

达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用直线法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值（预计净残值率为原值的 10%）确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。现行分类折旧率如下：

| 资产类别        | 折旧年限(年) | 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        | 10-15 年 | 9%   |
| 运输设备        | 6 年     | 15%  |
| 电子及其他设备     | 5 年     | 18%  |

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

### 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。

#### 14、无形资产核算方法

##### （1）无形资产的计价、使用寿命和摊销

公司无形资产包括土地使用权和软件等，按照实际成本进行初始计量。无形资产于取得时分析判断其使用寿命，使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。

##### （2）无形资产的减值准备

资产负债表日检查各项无形资产，判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在（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等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

公司期末如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

##### （3）研究阶段支出和开发阶段支出的划分标准：

① 研究阶段支出是指为获得并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查所发生的支出。

对涉及公司产品的研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择等进行的研究活动，对公司生产产品所涉及的材料、设备、工序、系统等进行的研究活动，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统的试制、设计、评价和最终选择等进行的研究活动，上述研究活动所发生的支出划入公司内部研究项目的研究阶段支出，于发生时计入当期损益。

② 开发阶段支出是在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等过程中所发生的开发支出。

---

③ 公司将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,在此进行生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试,以及不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等开发活动所发生的支出划入公司内部研究项目的开发阶段支出,该等支出同时满足下列条件时才确认为无形资产,否则计入当期损益:

A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

C. 无形资产产生经济利益方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场;

D. 有足够的技术、财务资源和其他资源条件支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;

E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

#### 15、商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额,或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额,包含于长期股权投资。

#### 16、长期待摊费用核算方法

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账并在费用项目的受益期限内分期平均摊销。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。

#### 17、资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值,按以下方法确定:

资产负债表日,如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时,需对资产进行减值测试,按资产的可收回金额低于其账面价值的差额,确认资产减值损失,计入当期损益,计提相应的资产减值准备。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的

---

无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

商誉减值的处理：商誉应结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，将商誉的账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。在进行减值测试时，先按照不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的资产减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的商誉减值损失。

## 18、资产组的确定方法

### （1）资产组的认定

本公司对资产组的认定是以其产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，并结合本公司管理生产经营活动的方式和资产的持续使用或者处置方式等。

### （2）资产组的减值

A.本公司对资产组账面价值的确定基础与其可收回金额的确定方式相一致。

B.本公司资产组账面价值包括可直接归属于资产组与可以合理和一致地分摊至资产组的资产账面价值，通常不包括已确认负债的账面价值，但如不考虑该负债就无法确定资产组可收回金额的除外。

C.本公司对资产组可收回金额的确定是按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

D.资产负债表日，本公司对资产组进行减值测试。按资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额确认资产减值损失；计提资产组的减值准备先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，并作为各单项资产的减值损失处理计入当期损益；抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零，因此而导致的未能分摊的减值准备，按相关资产组或资产组组合中其

---

他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

#### 19、借款费用的核算方法

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，则予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货（仅指购建和生产过程超过一年的存货）等资产。

借款费用在同时具备下列三个条件时开始资本化：

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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过三个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确认为资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定资本化金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### 20、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：本公司对会计年度竣工的开发项目，根据除地价以外的建设投资总额的2%计算预提维修基金，计入开发成本。

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。

## 21、预计负债的确认原则

(1) 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。

(2) 预计负债按照履行相关义务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。

## 22、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：本公司在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得买方付款证明时确认收入。

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记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，将预计的损失立即记入当年度损益类账项。

### 23、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

#### （1）递延所得税资产的确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### （2）递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

### （3）递延所得税资产减值

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

## 24、利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

| 项 目       | 计提比例    |
|-----------|---------|
| 提取法定盈余公积金 | 10%     |
| 提取任意盈余公积金 | 由股东大会决定 |
| 支付普通股股利   | 由股东大会决定 |

现金股利于宣告发放时计入当期股东权益变动表。资产负债表日至财务报表批准报出日之间建议或批准的现金股利，在附注中单独披露。

## 25、合并财务报表的编制基础和编制方法

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。

同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理，非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

子公司自本公司取得对其实质性控制权开始被纳入合并报表，直至该控制权从本公司内转出。

## 五、主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

### 1、公司本期无主要会计政策、会计估计变更

## 2、本年度会计差错更正：

公司对超过 1 年以上的预收账款进行清理检查，发现：1、样板房装修费 7,571,132.50 元系公司销售样板房时加收的装修费收入。由于样板房装修时存在赶进度等情况，施工工序相对比较简化，并且样板房展示期间，磨损程度也比较严重的情况，虽然在销售协议中有约定业主认可样板房现状这一条款，但实际有业主在入住后，要求重新维修、甚至提出退款。另外，公司销售样板房时，一般会签订有关收取装修费补充协议，因公司前几年部门撤并、人员变动频繁，相关销售资料未能及时归档，销售样板房装修费补充协议未能提供给财务部门，公司未将收到的销售样板房时加收的装修款按时计入收入。2、购房定金 575,964.35 元系客户签订认购合同时缴纳的定金，根据认购书约定如在规定的时间内未来认购则不予退还，由于定金金额较小，公司未按时计入收入。各期间金额如下：

| 款项性质   | 合计           | 01-03 年    | 04 年         | 05 年         | 06 年         | 07 年       |
|--------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 定金     | 575,964.35   | 230,128.00 | 170,001.35   | 55,035.00    | 90,300.00    | 30,500.00  |
| 样板房装修款 | 7,571,132.50 | 250,000.00 | 2,643,477.00 | 2,785,000.00 | 1,462,107.50 | 430,548.00 |
| 合计     | 8,147,096.85 | 480,128.00 | 2,813,478.35 | 2,840,035.00 | 1,552,407.50 | 461,048.00 |

公司将上述定金及销售样板房加收的装修费收入作为会计差错进行追溯调整。调减预收帐款 8,147,096.85 元，调增本年年初未分配利润 5,908,437.58 元，调增年初盈余公积 656,493.07 元，调增应交营业税 407,354.84 元、应交城建税 4,073.54 元、应交教育费附加 12,220.64 元、应交企业所得税 1,158,517.18 元；并对 2007 年比较报表进行了追溯调整，调减预收帐款 8,147,096.85 元，调增 2007 年度净利润 371,512.48 元，调增 2007 年度提取盈余公积 37,151.25 元，调增 2007 年度营业税金及附加 23,974.49 元，调增 2007 年度所得税费用 65,561.03 元，调增 2007 年应交营业税 407,354.84 元、应交城建税 4,073.54 元、应交教育费附加 12,220.64 元、应交企业所得税 1,158,517.18 元，调增 2007 年度年初未分配利润 5,574,076.35 元，调增 2007 年度年初盈余公积 619,341.82 元。上述调整对本公司 2008 年度合并财务报表的影响为增加年初归属于母公司的所有者权益 5,908,437.58 元，对本公司 2007 年度合并财务报表的影响为增加 2007 年度归属于母公司的净利润 371,512.48 元，年初归属于母公司的所有者权益 6,193,418.17 元。

## 六、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%、7%                            |
| 教育费附加   | 应纳营业税额         | 3%                               |
| 企业所得税   | 应纳税所得额         | 18%、25%                          |
| 土地增值税   | 房地产销售收入        | 普通住宅按 1%、1.5%预交<br>非普通住宅按 3.5%预交 |

## 七、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<br>(人民币) | 拥有股权 |    | 投资额<br>(万元) | 主营业务                             | 是否<br>合并 |
|----------------|-----|---------------|------|----|-------------|----------------------------------|----------|
|                |     |               | 直接   | 间接 |             |                                  |          |
| 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       | 100% | -  | 8000 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       | 70%  | -  | 5600 万元     | 房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）             | 是        |

\*该公司营业执照已经吊销，且本公司对其不再具有控制或重大影响，因此未纳入合并财务报表，本公司已对该子公司的投资提取了全额减值准备。

### 2. 联营企业情况：

| 公司名称            | 注册地 | 注册资本<br>(人民币) | 拥有股权 |    | 投资额<br>(万元) | 主营业务   | 是否<br>合并 |
|-----------------|-----|---------------|------|----|-------------|--------|----------|
|                 |     |               | 直接   | 间接 |             |        |          |
| 深圳市英联国际不动产产有限公司 | 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，本公司对其不具有控制、共同控制或重大影响，对该等公司投资已计提 100%减值准备。

## 八、合并财务报表主要项目注释

### 1.货币资金

| 项 目  | 币种  | 2008-12-31     |        |                | 2007-12-31     |        |                |
|------|-----|----------------|--------|----------------|----------------|--------|----------------|
|      |     | 原 币            | 汇 率    | 折合人民币          | 原 币            | 汇 率    | 折合人民币          |
| 现 金  | RMB | 199,948.84     | 1.000  | 199,948.84     | 211,052.95     | 1.000  | 211,052.95     |
|      | HKD | 11,850.21      | 0.8819 | 10,450.70      | 11,850.21      | 0.9364 | 11,088.24      |
| 小 计  |     |                |        | 210,399.54     |                |        | 222,141.19     |
| 银行存款 | RMB | 274,714,982.67 | 1.000  | 274,714,982.67 | 122,013,161.88 | 1.000  | 122,013,161.88 |
|      | HKD | 149,230.77     | 0.8819 | 131,606.62     | 149,230.77     | 0.9364 | 139,635.27     |
|      | USD | 1,108.33       | 6.8346 | 7,575.00       | 1,108.33       | 7.3046 | 8,095.24       |
| 小 计  |     |                |        | 274,854,164.29 |                |        | 122,160,892.39 |
| 合 计  |     |                |        | 275,064,563.83 |                |        | 122,383,033.58 |

### 2.交易性金融资产

| 项 目     | 2008-12-31   | 2007-12-31   |
|---------|--------------|--------------|
| 其他—基金投资 | 1,075,410.04 | 2,115,293.40 |

基金投资期末较期初减少 49.16%，原因主要是基金价值随市场的变动而变动。

基金投资的期末市值为 1,075,410.04 元，系依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 2008 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，该等投资不存在变现的重大限制。

### 3.应收账款

(1) 按类别分类：

| 风险分类                            | 2008-12-31    |         |              |              |
|---------------------------------|---------------|---------|--------------|--------------|
|                                 | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额          |
| 单项金额重大的应收账款                     | 6,241,345.11  | 61.93%  | 2,325,548.06 | 3,915,797.05 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 3,836,900.91  | 38.07%  | 2,888,906.63 | 947,994.28   |
| 其他单项金额不重大应收款项                   | -             | -       | -            | -            |
| 小 计                             | 10,078,246.02 | 100.00% | 5,214,454.69 | 4,863,791.33 |

  

| 风险分类                            | 2007-12-31    |         |              |              |
|---------------------------------|---------------|---------|--------------|--------------|
|                                 | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额          |
| 单项金额重大的应收账款                     | 7,059,298.12  | 54.45%  | 597,302.69   | 6,461,995.43 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 5,906,256.72  | 45.55%  | 4,926,363.04 | 979,893.68   |
| 其他单项金额不重大应收款项                   | -             | -       | -            | -            |
| 小 计                             | 12,965,554.84 | 100.00% | 5,523,665.73 | 7,441,889.11 |

说明：

① 公司单项金额重大的应收账款指单笔金额为 1,000,000.00 元以上的客户应收账款，按账龄计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款主要为重组前发生，对于账龄较长，且后期未发生业务的往来全额计提特别坏账准备；对无何证据表明无法收回的款项，按账龄计提坏账准备。

(2) 按账龄列示如下：

| 账 龄   | 2008-12-31    |         |              |              |
|-------|---------------|---------|--------------|--------------|
|       | 金 额           | 比例      | 坏账准备         | 净 额          |
| 1 年以内 | 3,181,751.62  | 31.57%  | 159,537.58   | 3,022,214.04 |
| 1-2 年 | 539,328.68    | 5.35%   | 53,932.87    | 485,395.81   |
| 2-3 年 | 514,700.00    | 5.11%   | 102,940.00   | 411,760.00   |
| 3 年以上 | 5,842,465.72  | 57.97%  | 4,898,044.24 | 944,421.48   |
| 合 计   | 10,078,246.02 | 100.00% | 5,214,454.69 | 4,863,791.33 |

| 账 龄   | 2007-12-31    |         |              |              |
|-------|---------------|---------|--------------|--------------|
|       | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额          |
| 1 年以内 | 3,195,142.44  | 24.64%  | 159,757.12   | 3,035,385.32 |
| 1-2 年 | 3,353,247.68  | 25.86%  | 335,324.77   | 3,017,922.91 |
| 2-3 年 | 514,700.00    | 3.98%   | 102,940.00   | 411,760.00   |
| 3 年以上 | 5,902,464.72  | 45.52%  | 4,925,643.84 | 976,820.88   |
| 合 计   | 12,965,554.84 | 100.00% | 5,523,665.73 | 7,441,889.11 |

(3) 至 2008 年 12 月 31 日大额债务人欠款情况如下:

| 单位名称          | 所欠金额         | 比例     | 时间          | 性质  |
|---------------|--------------|--------|-------------|-----|
| 深圳市昭华实业发展有限公司 | 2,936,368.02 | 29.14% | 2006-2008 年 | 房租款 |
| 深圳市康琪实业发展有限公司 | 1,294,620.28 | 12.85% | 2006-2008 年 | 房租款 |

公司对深圳昭华公司的应收款,系根据租金收入的确认规定,在公司对深圳昭华公司提供免租期的情况下,将租金总额在整个租赁期按直线摊销法确认租金收入形成。该款项待以后年度收取租金时将逐步冲回。

(4) 应收账款期末余额无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

#### 4. 预付账款

| 账 龄   | 2008-12-31    |         | 2007-12-31   |         |
|-------|---------------|---------|--------------|---------|
|       | 金 额           | 比 例     | 金 额          | 比 例     |
| 1 年以内 | 13,047,477.69 | 90.35%  | 4,709,076.92 | 89.80%  |
| 1-2 年 | 968,148.57    | 6.70%   | 96,764.00    | 1.85%   |
| 2-3 年 | -             | -       | 335,015.00   | 6.39%   |
| 3 年以上 | 425,528.00    | 2.95%   | 103,028.00   | 1.96%   |
| 合计    | 14,441,154.26 | 100.00% | 5,243,883.92 | 100.00% |

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。

预付账款较期初增加 9,197,270.34 元,增幅 175.39%,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本年度新增拨付楚家湖土地拆迁费 8,000,000.00 元。

#### 5. 其他应收款

(1) 按类别分类:

| 风险分类                             | 2008-12-31    |         |              |               |
|----------------------------------|---------------|---------|--------------|---------------|
|                                  | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额           |
| 单项金额重大的其他应收款                     | 9,294,501.00  | 57.77%  | 3,534,519.40 | 5,759,981.60  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 3,177,927.14  | 19.75%  | 1,646,903.71 | 1,531,023.43  |
| 其他单项金额不重大其他应收款                   | 3,616,074.09  | 22.48%  | 315,560.77   | 3,300,513.32  |
| 小 计                              | 16,088,502.23 | 100.00% | 5,496,983.88 | 10,591,518.35 |

  

| 风险分类                             | 2007-12-31    |         |              |               |
|----------------------------------|---------------|---------|--------------|---------------|
|                                  | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额           |
| 单项金额重大的其他应收款                     | 8,523,660.00  | 57.84%  | 2,226,183.00 | 6,297,477.00  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 3,324,903.34  | 22.56%  | 1,931,075.44 | 1,393,827.90  |
| 其他单项金额不重大其他应收款                   | 2,889,270.81  | 19.60%  | 224,352.48   | 2,664,918.33  |
| 小 计                              | 14,737,834.15 | 100.00% | 4,381,610.92 | 10,356,223.23 |

① 公司单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以上的客户其他应收款, 按账龄计提坏账准备。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款, 是指账龄较长, 或与客户已停止合作, 回收风险较大的其他应收款, 经减值测试后公司计提坏账准备 1,646,903.71 元。

③ 单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以下的客户其他应收款, 按账龄计提坏账准备。

(2) 按账龄列示如下:

| 账 龄   | 2008-12-31   |        |            |              |
|-------|--------------|--------|------------|--------------|
|       | 金 额          | 比例     | 坏账准备       | 净 额          |
| 1 年以内 | 3,457,007.89 | 21.49% | 191,741.45 | 3,265,266.44 |
| 1-2 年 | 1,012,012.68 | 6.29%  | 101,201.27 | 910,811.41   |
| 2-3 年 | 501,763.72   | 3.12%  | 100,352.74 | 401,410.98   |

|       |               |         |              |               |
|-------|---------------|---------|--------------|---------------|
| 3 年以上 | 11,117,717.94 | 69.10%  | 5,103,688.42 | 6,014,029.52  |
| 合 计   | 16,088,502.23 | 100.00% | 5,496,983.88 | 10,591,518.35 |

| 账 龄   | 2007-12-31    |         |              |               |
|-------|---------------|---------|--------------|---------------|
|       | 金 额           | 比例      | 坏账准备         | 净 额           |
| 1 年以内 | 2,380,539.81  | 16.15%  | 119,151.99   | 2,261,387.82  |
| 1-2 年 | 971,447.68    | 6.59%   | 97,144.77    | 874,302.91    |
| 2-3 年 | 5,228,128.72  | 35.48%  | 1,045,625.74 | 4,182,502.98  |
| 3 年以上 | 6,157,717.94  | 41.78%  | 3,119,688.42 | 3,038,029.52  |
| 合 计   | 14,737,834.15 | 100.00% | 4,381,610.92 | 10,356,223.23 |

(3) 本期末占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

| 单位名称            | 所欠金额         | 比例     | 性质  |
|-----------------|--------------|--------|-----|
| 深圳市鑫浪涛实业发展有限公司  | 5,000,000.00 | 31.08% | 借款  |
| 长沙市水利建设投资管理有限公司 | 3,000,000.00 | 18.65% | 保证金 |

(4) 其他应收款期末余额无持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

#### 6. 存货及存货跌价准备

| 类 别   | 2008-12-31       |                  | 2007-12-31     |                |
|-------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|       | 账面余额             | 账面价值             | 账面余额           | 账面价值           |
| 开发成本  | 623,090,795.18   | 623,090,795.18   | 788,570,703.82 | 788,570,703.82 |
| 开发产品  | 621,786,251.61   | 621,786,251.61   | 57,781,993.07  | 57,781,993.07  |
| 低值易耗品 | 33,376.00        | 33,376.00        | 33,376.00      | 33,376.00      |
| 合计    | 1,244,910,422.79 | 1,244,910,422.79 | 846,386,072.89 | 846,386,072.89 |

#### (1) 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|------|------|--------|-------|------------|------------|
|------|------|--------|-------|------------|------------|

|          |         |         |               |                |                |
|----------|---------|---------|---------------|----------------|----------------|
| 沙河世纪假日广场 | 2005.02 | 2008.08 | 63,000.00 万元  | -              | 228,520,672.94 |
| 长沙楚家湖项目  | 2004.03 | 2009.12 | 149,647.00 万元 | 530,068,096.77 | 478,786,032.93 |
| 新乡世纪村项目  | 2006.10 | 2009.05 | 39,600.00 万元  | 93,022,698.41  | 81,263,997.95  |
| 合 计      |         |         |               | 623,090,795.18 | 788,570,703.82 |

其中：利息资本化金额如下：

| 项目名称     | 2007-12-31    | 本期增加          | 本期转入开发产品      | 2008-12-31    |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 沙河世纪假日广场 | 33,648,788.55 | 30,262,106.10 | 63,910,894.65 | -             |
| 长沙楚家湖项目  | 18,634,514.63 | 10,834,824.00 | -             | 29,469,338.63 |
| 新乡世纪村项目  | 549,069.46    | 4,200,167.10  | 2,267,064.90  | 2,482,171.66  |
| 合 计      | 52,832,372.64 | 45,297,097.20 | 66,177,959.55 | 31,951,510.29 |

## (2) 开发产品

| 项目名称          | 竣工时间       | 2007-12-31    | 本期增加           | 本期减少           | 2008-12-31     |
|---------------|------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 世纪村三期(即:日月府)  | 2004.12.14 | 17,455,734.26 | -              | 2,106,148.30   | 15,349,585.96  |
| 世纪村二期II(即:王府) | 2003.12.17 | 3,883,300.93  | -              | 390,390.00     | 3,492,910.93   |
| 世纪村二期I(即:如意府) | 2002.12.10 | 13,547,190.93 | -              | 863,724.56     | 12,683,466.37  |
| 鹿鸣苑           | 1999.12.08 | 2,207,252.62  | -              | -              | 2,207,252.62   |
| 荔园新村          |            | 319,340.00    | -              | -              | 319,340.00     |
| 明珠花园          | -          | 190,341.36    | -              | 8,651.88       | 181,689.48     |
| 沙河世纪假日广场      | 2008.08    |               | 631,822,290.28 | 95,102,931.00  | 536,719,359.28 |
| 新乡世纪村项目       | -          | 20,178,832.97 | 54,670,000.00  | 24,016,186.00  | 50,832,646.97  |
| 合 计           |            | 57,781,993.07 | 686,492,290.28 | 122,488,031.74 | 621,786,251.61 |

存货抵押押情况详见附注十四。

## 7.长期投资

(1)长期投资列示如下：

| 项 目 | 2007-12-31 | 本期增加 | 本期减少 | 2008-12-31 |
|-----|------------|------|------|------------|
|-----|------------|------|------|------------|

|           |              |   |   |              |
|-----------|--------------|---|---|--------------|
| 长期股权投资    |              |   |   |              |
| 其中：其他股权投资 | 2,529,351.24 | - | - | 2,529,351.24 |
| 长期股权投资合计  | -            | - | - | -            |
| 减：减值准备    | 2,529,351.24 | - | - | 2,529,351.24 |
| 合 计       | -            | - | - | -            |

## (2)长期股权投资

### a.其他股权投资

| 被投资单位          | 投资<br>期限 | 股权<br>比例 | 初始投资额        | 2007-12-31   | 本期增加 | 本期减少 | 2008-12-31   |
|----------------|----------|----------|--------------|--------------|------|------|--------------|
| 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   | -    | -    | 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 |
| 深圳市英联国际不动产有限公司 | 5年       | 28%      | 1,651,594.62 | -            | -    | -    | -            |
| 小 计            |          |          | 6,276,316.40 | 2,400,649.47 | -    | -    | 2,400,649.47 |
| 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   |
| 合 计            |          |          | 6,405,018.17 | 2,529,351.24 | -    | -    | 2,529,351.24 |

### b.长期股权投资减值准备

| 项 目           | 2007-12-31   | 本期增加 | 本期减少 | 2008-12-31   | 计提原因 |
|---------------|--------------|------|------|--------------|------|
| 邯郸美迪塑料制品有限公司* | 580,129.41   | -    | -    | 580,129.41   | 无法控制 |
| 扬州华源电子有限公司*   | 128,701.77   | -    | -    | 128,701.77   | 无法控制 |
| 深圳市华源资讯发展有限公司 | 1,820,520.06 | -    | -    | 1,820,520.06 | 已吊销  |
| 合 计           | 2,529,351.24 | -    | -    | 2,529,351.24 |      |

\*上述公司系重组前华源实业（集团）股份有限公司投资成立，现公司已无法对其实施控制，故全额计提减值准备。

#### 8.投资性房地产

| 项 目                    | 2007-12-31    | 本期增加         | 本期减少 | 2008-12-31    |
|------------------------|---------------|--------------|------|---------------|
| 一、原价---房屋建筑物           | 96,674,482.22 | -            | -    | 96,674,482.22 |
| 二、累计折旧--房屋建筑物          | 23,511,458.50 | 4,138,845.84 | -    | 27,650,304.34 |
| 三、减值准备—房屋建筑物           | -             | -            | -    | -             |
| 四、投资性房地产账面价值<br>—房屋建筑物 | 73,163,023.72 | -            | -    | 69,024,177.88 |

#### 9.固定资产及累计折旧

| 类 别     | 2007-12-31    | 本期增加         | 本期减少       | 2008-12-31    |
|---------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 固定资产原值： |               |              |            |               |
| 房屋建筑物   | 36,438,034.33 | -            | -          | 36,438,034.33 |
| 运输工具    | 4,194,146.00  | 772,760.00   | 408,551.00 | 4,558,355.00  |
| 电子及其他设备 | 4,055,311.99  | 3,162,319.28 | -          | 7,217,631.27  |
| 合 计     | 44,687,492.32 | 3,935,079.28 | 408,551.00 | 48,214,020.60 |
| 累计折旧：   |               |              |            |               |
| 房屋建筑物   | 7,068,448.13  | 1,343,178.60 | -          | 8,411,626.73  |
| 运输工具    | 1,929,896.55  | 471,778.97   | 367,695.90 | 2,033,979.62  |
| 电子及其他设备 | 2,694,601.75  | 542,438.11   | -          | 3,237,039.86  |
| 合 计     | 11,692,946.43 | 2,357,395.68 | 367,695.90 | 13,682,646.21 |
| 账面价值：   |               |              |            |               |
| 房屋建筑物   | 29,369,586.20 |              |            | 28,026,407.60 |
| 运输工具    | 2,264,249.45  |              |            | 2,524,375.38  |
| 电子及其他设备 | 1,360,710.24  |              |            | 3,980,591.41  |
| 合 计     | 32,994,545.89 |              |            | 34,531,374.39 |

#### 10.长期待摊费用

| 项 目            | 2007-12-31   | 本期增加      | 本期摊销       | 2008-12-31 | 剩余<br>摊销期(月) |
|----------------|--------------|-----------|------------|------------|--------------|
| 华夏路与深南路交界处场地租金 | 155,560.00   | -         | 116,664.00 | 38,896.00  | 4            |
| 租入固定资产装修费      | 1,005,473.87 | 44,247.00 | 339,681.18 | 710,039.69 | 27           |
| 临时接待中心装修费      | 126,428.52   | -         | 126,428.52 | -          |              |
| 合 计            | 1,287,462.39 | 44,247.00 | 582,773.70 | 748,935.69 |              |

#### 11.递延所得税资产

| 项 目                          | 2008-12-31    | 2007-12-31   |
|------------------------------|---------------|--------------|
| 因计提坏账准备引起的资产价值低于计税基础         | 2,207,951.22  | 1,850,706.73 |
| 按税法规定可结转以后年度的未弥补亏损引起的递延所得税资产 | 4,997,545.76  | 3,488,410.27 |
| 因计提预计负债而形成的递延所得税资产           | 260,000.00    | 234,000.00   |
| 因计提预提费用而形成的递延所得税资产           | 4,505,972.35  |              |
| 合 计                          | 11,971,469.33 | 5,573,117.00 |

#### 12.资产减值准备明细

| 项 目        | 2007-12-31    | 本期增加数        | 本期转回数      | 其他减少 | 2008-12-31    |
|------------|---------------|--------------|------------|------|---------------|
| 一、坏账准备     | 9,905,276.65  | 1,115,372.96 | 309,211.04 | -    | 10,711,438.57 |
| 其中：应收账款    | 5,523,665.73  | -            | 309,211.04 | -    | 5,214,454.69  |
| 其他应收款      | 4,381,610.92  | 1,115,372.96 | -          | -    | 5,496,983.88  |
| 二、存货跌价准备   |               | -            | -          | -    | -             |
| 开发产品       | -             | -            | -          | -    | -             |
| 三、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        | 12,434,627.89 | 1,115,372.96 | 309,211.04 | -    | 13,240,789.81 |

### 13. 所有权受到限制的资产

| 所有权受到限制的资产类别 | 2007-12-31     | 本期增加 | 本期减少           | 2008-12-31     |
|--------------|----------------|------|----------------|----------------|
| 一、用于借款抵押的资产  |                |      |                |                |
| 固定资产—房屋      | 81,652,205.16  | -    | 81,652,205.16  | -              |
| 存货—开发成本、开发产品 | 364,533,817.08 | -    | 154,460,337.49 | 210,073,479.59 |
| 合 计          | 446,186,022.24 | -    | -              | 210,073,479.59 |

### 14. 短期借款

| 借款类别    | 2008-12-31        |                | 2007-12-31        |                |
|---------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|         | 原 币               | 折合人民币          | 原 币               | 折合人民币          |
| 银行借款    | RMB150,000,000.00 | 150,000,000.00 | RMB150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 其中：委托借款 | RMB150,000,000.00 | 150,000,000.00 | RMB150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 合 计     | RMB150,000,000.00 | 150,000,000.00 | RMB150,000,000.00 | 150,000,000.00 |

### 15. 应付账款

| 账 龄   | 2008-12-31   |         | 2007-12-31   |         |
|-------|--------------|---------|--------------|---------|
|       | 金 额          | 比 例     | 金 额          | 比 例     |
| 1 年以内 | 4,605,041.56 | 49.20%  | 2,182,123.39 | 22.63%  |
| 1-2 年 | 2,570,643.81 | 27.46%  | 6,084,426.75 | 63.08%  |
| 2-3 年 | 99,941.95    | 1.07%   | 112,123.46   | 1.16%   |
| 3 年以上 | 2,084,134.82 | 22.27%  | 1,265,905.44 | 13.13%  |
| 合 计   | 9,359,762.14 | 100.00% | 9,644,579.04 | 100.00% |

应付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。

### 16. 预收账款

| 账 龄 | 2008-12-31 |     | 2007-12-31 |     |
|-----|------------|-----|------------|-----|
|     | 金 额        | 比 例 | 金 额        | 比 例 |

|       |               |         |              |         |
|-------|---------------|---------|--------------|---------|
| 1 年以内 | 21,244,350.00 | 99.20%  | 5,747,728.00 | 71.78%  |
| 1-2 年 | 171,960.00    | 0.80%   | 2,259,603.20 | 28.22%  |
| 合 计   | 21,416,310.00 | 100.00% | 8,007,331.20 | 100.00% |

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。

期末余额较期初增长了 167.46%，主要系沙河世纪大厦开盘使预收房款增长。

预收房款明细如下：

| 项目名称        | 2008-12-31    | 2007-12-31   | 竣工时间       | 预售比例 |
|-------------|---------------|--------------|------------|------|
| 世纪村三期       | 240,000.00    | -            | 2004.12.13 | *    |
| 沙河世纪大厦      | 18,538,879.00 | -            | 2008.8     |      |
| 新乡世纪村一期 I   | 1,129,025.00  | 5,536,158.00 | 2007.12    | *    |
| 新乡世纪村一期 II  | 1,069,567.00  | 120,000.00   |            | *    |
| 新乡世纪村一期 III | 438,839.00    | -            |            |      |
| 其他房款        | -             | 2,351,173.20 |            | *    |
| 合计          | 21,416,310.00 | 8,007,331.20 |            |      |

#### 17.应付职工薪酬

| 项目名称        | 2007-12-31   | 本年增加额         | 本年支付额         | 2008-12-31   |
|-------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 6,916,600.00 | 23,737,274.62 | 22,007,674.62 | 8,646,200.00 |
| 职工福利费       | 85,861.20    | 7,414,408.10  | 7,500,269.30  | -            |
| 社会保险费       | -            | 2,065,412.05  | 2,065,412.05  | -            |
| 住房公积金       | -            | -             | -             | -            |
| 工会经费和职工教育经费 | 699,326.53   | 816,190.38    | 531,745.51    | 983,771.40   |
| 其他          | -            | 430,273.00    | 375,676.00    | 54,597.00    |
| 合计          | 7,701,787.73 | 34,463,558.15 | 32,480,777.48 | 9,684,568.40 |

#### 18.应交税费

| 项 目     | 2008-12-31    | 2007-12-31    |
|---------|---------------|---------------|
| 营业税     | 12,593,983.31 | 9,706,200.24  |
| 企业所得税   | 17,726,917.22 | 4,819,862.36  |
| 土地增值税   | 21,311,532.23 | 1,123,589.42  |
| 城市维护建设税 | 106,739.28    | 144,507.67    |
| 教育费附加   | 585,904.01    | 3,065,997.80  |
| 个人所得税   | -214,722.83   | 224,019.58    |
| 土地使用税   | 5,027,683.35  | 198,070.75    |
| 代扣代缴税金  | 216,000.00    | 216,000.00    |
| 堤围费     | 38,661.65     | -             |
| 房产税     | 2,251.24      | -             |
| 合 计     | 57,394,949.46 | 19,050,208.66 |

#### 19.其他应付款

(1) 按账龄列示如下:

| 账 龄   | 2008-12-31    |         | 2007-12-31    |         |
|-------|---------------|---------|---------------|---------|
|       | 金 额           | 比 例     | 金 额           | 比 例     |
| 1 年以内 | 8,857,678.03  | 25.16%  | 5,543,853.28  | 18.47%  |
| 1-2 年 | 3,107,372.85  | 8.82%   | 1,224,411.56  | 4.08%   |
| 2-3 年 | 1,377,801.18  | 3.91%   | 15,162,001.18 | 50.52%  |
| 3 年以上 | 21,868,431.55 | 62.11%  | 8,084,231.55  | 26.93%  |
| 合 计   | 35,211,283.61 | 100.00% | 30,014,497.57 | 100.00% |

(2) 本期占其他应付款总额 10%以上 (含 10%) 项目的具体内容如下:

| 单位名称            | 所欠金额          | 比例     | 性质       |
|-----------------|---------------|--------|----------|
| 长沙市水利建设投资管理有限公司 | 12,984,200.00 | 43.48% | 土地出让金返还款 |

(3) 其他应付款期末余额中欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项详见附注。

## 20.一年内到期的长期负债

| 项 目             | 2008-12-31     |            |        |       | 2007-12-31 |      |
|-----------------|----------------|------------|--------|-------|------------|------|
|                 | 金 额            | 到期日        | 年利率    | 借款条件  | 金 额        | 借款条件 |
| 中国工商银行深圳市分行上步支行 | 50,000,000.00  | 2009-6-25  | 6.075% | 担保    | -          | -    |
| 中国工商银行深圳市分行上步支行 | 40,000,000.00  | 2009-6-25  | 7.425% | 担保    | -          | -    |
| 中国工商银行深圳市分行上步支行 | 110,000,000.00 | 2009-6-25  | 8.316% | 担保    | -          | -    |
| 中国工商银行长沙市分行汇通支行 | 132,000,000.00 | 2009-1-9   | 8.316% | 抵押、担保 | -          | -    |
| 中国农业银行白石州支行     | 100,000,000.00 | 2009-9-26  | 6.804% | 担保    | -          | -    |
| 中国农业银行白石州支行     | 50,000,000.00  | 2009-11-26 | 7.56%  | 担保    | -          | -    |
| 合 计             | 482,000,000.00 |            |        |       |            |      |

## 21.其他流动负债

| 项 目              | 2008-12-31     | 2007-12-31     |
|------------------|----------------|----------------|
| 世纪村应付工程款         | 58,409,131.76  | 82,867,547.17  |
| 房屋公用设施基金         | 15,049,080.00  | 9,884,700.00   |
| 新乡世纪村一期 I 应付工程款  | 901,767.73     | 7,294,309.00   |
| 新乡世纪村一期 II 应付工程款 | 12,646,808.51  | -              |
| 沙河世纪假日广场         | 165,299,768.51 | -              |
| 广告推广费            | 720,000.00     | -              |
| 合 计              | 253,026,556.51 | 100,046,556.17 |

本公司预提费用房屋公用设施基金 15,049,080.00 元，系根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理暂行规定》和《关于收缴房屋公用设施专用基金的实施意见》的有关规定，按除地价以外的建设总投资百分之二的比例计提。本年度较上年度增加的金额，系本年度计提世纪假日广场的房屋公用设施

基金。

## 22.长期借款

| 项 目           | 2008-12-31     |            |       |       | 2007-12-31     |       |
|---------------|----------------|------------|-------|-------|----------------|-------|
|               | 金 额            | 到期日        | 年利率   | 借款条件  | 金 额            | 借款条件  |
| 中国农业银行新乡市向阳支行 | 35,000,000.00  | 2010-12-18 | 7.47% | 抵押、担保 | 35,000,000.00  | 抵押    |
| 中国农业银行新乡市向阳支行 | 55,000,000.00  | 2010-12-16 | 7.56% | 抵押、担保 | -              |       |
| 中国农业银行白石州支行   | 50,000,000.00  | 2010-3-1   | 7.56% | 担保    | 50,000,000.00  | 担保    |
| 中国农业银行白石州支行   | 80,000,000.00  | 2010-3-26  | 7.56% | 担保    | 100,000,000.00 | 担保    |
| 中国工商银行长沙市汇通支行 | -              | -          | -     | -     | 132,000,000.00 | 抵押、担保 |
| 中国工商银行行上步支行   | -              | -          | -     | -     | 50,000,000.00  | 担保    |
| 中国工商银行行上步支行   | -              | -          | -     | -     | 30,000,000.00  | 担保    |
| 中国工商银行行上步支行   | -              | -          | -     | -     | 10,000,000.00  | 担保    |
| 合 计           | 220,000,000.00 |            |       |       | 407,000,000.00 |       |

抵押及担保详见附注八、13 及附注十四

## 23.预计负债

| 项目          | 2008-12-31   | 2007-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|
| 已决诉讼形成的预计负债 | 1,300,000.00 | 1,300,000.00 |

说明详见附注十五 1、

## 24.递延所得税负债

| 项 目             | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|-----------------|------------|------------|
| 公允价值变动引起递延所得税负债 | 84,643.46  | 292,620.13 |

## 25.股本

|  | 年初余额 | 本年变动 (+, -) | 期末余额 |
|--|------|-------------|------|
|--|------|-------------|------|

|            | 数量（股）          | 比例       | 发行<br>新股  | 送股            | 公积金<br>转股 | 其他        | 小计            | 数量（股）          | 比例       |
|------------|----------------|----------|-----------|---------------|-----------|-----------|---------------|----------------|----------|
| 一、有限售条件股份  | 36,337,442.00  | 27.023%  |           |               |           |           |               | 54,507,850.00  | 27.024%  |
| 1、国家持股     |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
|            | 年初余额           |          | 本年变动（+，-） |               |           |           |               | 期末余额           |          |
|            | 数量（股）          | 比例       | 发行<br>新股  | 送股            | 公积金<br>转股 | 其他        | 小计            | 数量（股）          | 比例       |
| 2、国有法人持股   |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 3、其他内资持股   | 36,337,442.00  | 27.023%  |           | 18,168,721.00 |           | 1,687.00  | 18,170,408.00 | 54,507,850.00  | 27.024%  |
| 其中：        |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 境内法人持股     | 36,337,442.00  | 27.023%  |           | 18,168,721.00 |           |           | 18,168,721.00 | 54,506,163.00  | 27.023%  |
| 境内自然人持股    |                |          |           |               |           | 1,687.00  | 1,687.00      | 1,687.00       | 0.001%   |
| 4、外资持股     |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 其中：        |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 境外法人持股     |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 境外自然人持股    |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 二、无限售条件股份  | 98,132,683.00  | 72.977%  |           | 49,066,341.00 |           | -1,687.00 | 49,064,654.00 | 147,197,337.00 | 72.976%  |
| 1、人民币普通股   | 98,132,683.00  | 72.977%  |           | 49,066,341.00 |           | -1,687.00 | 49,064,654.00 | 147,197,337.00 | 72.976%  |
| 2、境内上市的外资股 |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 3、境外上市的外资股 |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 4、其他       |                |          |           |               |           |           |               |                |          |
| 三、股份总数     | 134,470,125.00 | 100.000% |           | 67,235,062.00 |           |           | 67,235,062.00 | 201,705,187.00 | 100.000% |

本年变化数系根据2008年5月19日公司股东会议表决通过2007年度利润分配方案，以2007年度末总股本134470125股为基数，以资本公积向全体股东每10股增3股，未分配利润每10股送2股形成。

## 26.资本公积

| 项 目    | 2007-12-31    | 本年增加 | 本年减少          | 2008-12-31   |
|--------|---------------|------|---------------|--------------|
| 其他资本公积 | 50,241,891.86 | -    | 40,341,037.00 | 9,900,854.86 |

本期资本公积减少的原因，详见附注 25。

## 27.盈余公积

| 项 目    | 2007-12-31    | 本年增加         | 本年减少 | 2008-12-31    |
|--------|---------------|--------------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 30,063,511.13 | 5,142,673.57 | -    | 35,206,184.70 |
| 任意盈余公积 | 32,450,870.84 | -            | -    | 32,450,870.84 |
| 合 计    | 62,514,381.97 | 5,142,673.57 | -    | 67,657,055.54 |

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。

## 28.未分配利润

| 项 目   | 2007-12-31     | 本年增加          | 本年减少          | 2008-12-31     |
|-------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 未分配利润 | 103,160,452.80 | 43,574,780.21 | 35,398,443.48 | 111,336,789.53 |

本期未分配利润增加系本年净利润转入。

本期减少的内容：

(1) 根据本公司董事会决议按母公司净利润的 10%计提法定盈余公积 5,142,673.57 元。

(2) 根据 2008 年 5 月 19 日股东大会决议以 2007 年末总股本(134470125 股)为基数，向全体股东以未分配利润每 10 股送 2 股，并每 10 股派发 0.25 元现金。

## 29.营业收入

(1) 分类列示如下：

| 项 目    | 2008 年度        | 2007 年度        |
|--------|----------------|----------------|
| 主营业务收入 | 304,235,820.00 | 178,484,206.74 |
| 其他业务收入 | 7,896,272.20   | 7,893,033.94   |
| 合 计    | 312,132,092.20 | 186,377,240.68 |

(2) 主营业务收入及主营业务成本列示下：

| 品种 | 主营业务收入  |         | 主营业务成本  |         | 主营业务毛利  |         |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    | 2008 年度 | 2007 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 |

|       |                |                |                |                |                |               |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 房地产销售 | 304,235,820.00 | 178,484,206.74 | 113,604,254.06 | 100,922,491.11 | 190,631,565.94 | 77,561,715.63 |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|

(3) 主营业务收入及主营业务成本分地区列示如下：

| 品种  | 主营业务收入         |                | 主营业务成本        |               | 主营业务毛利         |               |
|-----|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|     | 2008 年度        | 2007 年度        | 2008 年度       | 2007 年度       | 2008 年度        | 2007 年度       |
| 深圳市 | 266,163,235.00 | 149,070,599.74 | 89,588,068.06 | 84,381,324.08 | 176,575,166.94 | 64,689,275.66 |
| 新乡市 | 38,072,585.00  | 29,413,607.00  | 24,016,186.00 | 16,541,167.03 | 14,056,399.00  | 12,872,439.97 |

(4) 其他业务收入和其他业务支出列示下：

| 品种     | 主营业务收入       |              | 主营业务成本       |              | 主营业务毛利     |              |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
|        | 2008 年度      | 2007 年度      | 2008 年度      | 2007 年度      | 2008 年度    | 2007 年度      |
| 出租房屋收入 | 7,896,272.20 | 7,893,033.94 | 7,436,995.63 | 4,968,365.46 | 459,276.57 | 2,924,668.48 |

30. 财务费用

| 项目     | 2008 年        | 2007 年       |
|--------|---------------|--------------|
| 利息支出   | 9,951,570.39  | 9,806,450.68 |
| 减：利息收入 | 394,061.78    | 726,230.18   |
| 汇兑损失   | 9,186.43      | 11,745.22    |
| 其他     | 971,809.16    | 114,420.48   |
| 合 计    | 10,538,504.20 | 9,206,386.20 |

31. 资产减值损失

| 项目   | 2008 年     | 2007 年      |
|------|------------|-------------|
| 坏账损失 | 806,161.92 | -412,552.65 |

32. 公允价值变动损益

| 项目                    | 2008 年        | 2007 年       |
|-----------------------|---------------|--------------|
| 以公允价值计量的交易性金融资产形成变动损益 | -1,039,883.36 | 1,119,721.97 |

### 33.投资收益

| 项目                | 2008 年 | 2007 年     |
|-------------------|--------|------------|
| 长期投资损益：           |        |            |
| 权益法核算公司所有者权益净增(减) | -      | -          |
| 处置股权投资损益          | -      | 666,623.79 |
| 跌价准备转回            | -      | -          |
| 合 计               | -      | 666,623.79 |

### 34.营业外收入

| 项目           | 2008 年     | 2007 年     |
|--------------|------------|------------|
| 罚没、滞纳金收入     | -          | 828,258.53 |
| 违约金收入        | 73,700.00  | 92,969.00  |
| 高管上交违规买卖股票收入 | -          | 3,300.00   |
| 售房挹定收入       | 664,416.20 | -          |
| 其他收入         | 99,100.90  | -          |
| 合 计          | 837,217.10 | 924,527.53 |

### 35.营业外支出

| 项 目      | 2008 年       | 2007 年    |
|----------|--------------|-----------|
| 罚没、滞纳金支出 | 50,000.00    | -         |
| 捐赠、赔偿支出  | 839,270.00   | 49,979.00 |
| 损害赔偿     | 7,470,244.38 | -         |
| 其他       | 24,000.00    | -         |
| 合 计      | 8,383,514.38 | 49,979.00 |

本年度营业外支出较上年度增长 16674.07%，主要系将以房地产实物向沙河集团支付的赔偿对

价以账面成本计入赔偿损失，详见附注十五、2。

### 36.所得税费用

| 项 目   | 2008 年        | 2007 年        |
|-------|---------------|---------------|
| 当期所得税 | 16,229,472.71 | 3,069,205.72  |
| 递延所得税 | -6,398,352.33 | -1,606,677.43 |
| 合 计   | 9,831,120.38  | 1,462,528.29  |

### 37.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            | 2008 年       | 2007 年       |
|---------------|--------------|--------------|
| 合 计           | 7,958,213.78 | 2,391,961.06 |
| 其中：银行活期存款利息收入 | 954,254.68   | 670,785.71   |
| 购房订金          | -            | 200,000.00   |
| 罚没收入          | 87,384.00    | 919,027.53   |
| 代收集团房款        | 5,622,246.00 | -            |
| 备用金返还         | 1,266,417.40 | -            |

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金（主要项目列示）

| 项目                    | 2008 年        | 2007 年        |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 合 计                   | 38,910,460.84 | 22,376,453.17 |
| 其中：广告费用               | 14,188,828.55 | 4,677,327.50  |
| 销售佣金                  | 680,650.14    | 424,917.00    |
| 办公及电话费                | 2,260,765.08  | 3,596,408.19  |
| 交际应酬及差旅费              | 4,652,407.73  | 4,594,929.43  |
| 审计顾问费、咨询费、诉讼费及证券上市辅导费 | 1,901,652.00  | 2,376,432.70  |

|           |               |              |
|-----------|---------------|--------------|
| 展览、策划、宣传费 | 10,160,194.96 | -            |
| 房租及管理费    | 2,540,779.00  | 2,040,146.46 |

## 九、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 按类别分类：

| 风险分类                            | 2008-12-31    |         |              |              |
|---------------------------------|---------------|---------|--------------|--------------|
|                                 | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额          |
| 单项金额重大的应收账款                     | 6,241,345.11  | 61.93%  | 2,325,548.06 | 3,915,797.05 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 3,836,900.91  | 38.07%  | 2,888,906.63 | 947,994.28   |
| 其他单项金额不重大应收款项                   | -             | -       | -            | -            |
| 小 计                             | 10,078,246.02 | 100.00% | 5,214,454.69 | 4,863,791.33 |

| 风险分类                            | 2007-12-31    |         |              |              |
|---------------------------------|---------------|---------|--------------|--------------|
|                                 | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额          |
| 单项金额重大的应收账款                     | 7,059,298.12  | 54.45%  | 597,302.69   | 6,461,995.43 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 5,906,256.72  | 45.55%  | 4,926,363.04 | 979,893.68   |
| 其他单项金额不重大应收款项                   | -             | -       | -            | -            |
| 小 计                             | 12,965,554.84 | 100.00% | 5,523,665.73 | 7,441,889.11 |

说明：

① 公司单项金额重大的应收账款指单笔金额为 1,000,000.00 元以上的客户应收账款，按账龄计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款主要为重组前发生，对于账龄较长，且后期末发生业务的往来全额计提特别坏账准备；对无何证据表明无法收回的款项，按账龄计提。

#### (2) 按账龄列示如下：

| 账 龄   | 2008-12-31    |         |              |              |
|-------|---------------|---------|--------------|--------------|
|       | 金 额           | 比例      | 坏账准备         | 净 额          |
| 1 年以内 | 3,181,751.62  | 31.57%  | 159,537.58   | 3,022,214.04 |
| 1-2 年 | 539,328.68    | 5.35%   | 53,932.87    | 485,395.81   |
| 2-3 年 | 514,700.00    | 5.11%   | 102,940.00   | 411,760.00   |
| 3 年以上 | 5,842,465.72  | 57.97%  | 4,898,044.24 | 944,421.48   |
| 合 计   | 10,078,246.02 | 100.00% | 5,214,454.69 | 4,863,791.33 |

| 账 龄   | 2007-12-31    |         |              |              |
|-------|---------------|---------|--------------|--------------|
|       | 金 额           | 比例      | 坏账准备         | 净 额          |
| 1 年以内 | 3,195,142.44  | 24.64%  | 159,757.12   | 3,035,385.32 |
| 1-2 年 | 3,353,247.68  | 25.86%  | 335,324.77   | 3,017,922.91 |
| 2-3 年 | 514,700.00    | 3.98%   | 102,940.00   | 411,760.00   |
| 3 年以上 | 5,902,464.72  | 45.52%  | 4,925,643.84 | 976,820.88   |
| 合 计   | 12,965,554.84 | 100.00% | 5,523,665.73 | 7,441,889.11 |

(3) 至 2008 年 12 月 31 日大额债务人欠款情况如下:

| 单位名称          | 所欠金额         | 比例     | 时间          | 性质  |
|---------------|--------------|--------|-------------|-----|
| 深圳市昭华实业发展有限公司 | 2,936,368.02 | 29.14% | 2006-2008 年 | 房租款 |
| 深圳市康琪实业发展有限公司 | 1,294,620.28 | 12.85% | 2006-2008 年 | 房租款 |

公司对深圳昭华公司的应收款,系根据租金收入的确认规定,在公司对深圳昭华公司提供免租期的情况下,将租金总额在整个租赁期按直线摊销法确认租金收入形成。该款项待以后年度收取租金时将逐步冲回。

(4) 应收账款期末余额无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

## 2.其他应收款

(1) 按类别分类:

| 风险分类                             | 2008-12-31     |         |              |                |
|----------------------------------|----------------|---------|--------------|----------------|
|                                  | 金 额            | 比 例     | 坏账准备         | 净 额            |
| 单项金额重大的其他应收款                     | 297,184,271.10 | 98.94%  | 1,534,519.40 | 295,649,751.70 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 3,177,927.14   | 1.06%   | 1,646,903.71 | 1,531,023.43   |
| 其他单项金额不重大其他应收款                   | -              | -       | -            | -              |
| 小 计                              | 300,362,198.24 | 100.00% | 3,181,423.11 | 297,180,775.13 |

| 风险分类                             | 2007-12-31     |         |              |                |
|----------------------------------|----------------|---------|--------------|----------------|
|                                  | 金 额            | 比 例     | 坏账准备         | 净 额            |
| 单项金额重大的其他应收款                     | 243,725,220.10 | 98.77%  | 1,448,579.00 | 242,276,641.10 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 2,615,216.66   | 1.06%   | 1,680,390.16 | 934,826.50     |
| 其他单项金额不重大其他应收款                   | 412,088.83     | 0.17%   | 28,289.28    | 383,799.55     |
| 小 计                              | 246,752,525.59 | 100.00% | 3,157,258.44 | 243,595,267.15 |

① 公司单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以上的客户其他应收账款,按账龄计提坏账准备。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款,是指账龄较长,或与客户已停止合作,回收风险较大的其他应收款,经减值测试后公司计提坏账准备 1,646,903.71 元。

③ 单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以下的客户其他应收款,按账龄计提坏账准备。

(2) 按账龄列示如下:

| 账 龄   | 2008-12-31     |        |           |                |
|-------|----------------|--------|-----------|----------------|
|       | 金 额            | 比例     | 坏账准备      | 净 额            |
| 1 年以内 | 173,886,075.28 | 57.89% | 77,267.28 | 173,808,808.00 |
| 1-2 年 | 28,526,552.36  | 9.50%  | 17,369.67 | 28,509,182.69  |

| 账 龄   | 2008-12-31     |         |              |                |
|-------|----------------|---------|--------------|----------------|
|       | 金 额            | 比例      | 坏账准备         | 净 额            |
| 2-3 年 | 91,929,852.66  | 30.61%  | 22,297.74    | 91,907,554.92  |
| 3 年以上 | 6,019,717.94   | 2.00%   | 3,064,488.42 | 2,955,229.52   |
| 合 计   | 300,362,198.24 | 100.00% | 3,181,423.11 | 297,180,775.13 |

| 账 龄   | 2007-12-31     |         |              |                |
|-------|----------------|---------|--------------|----------------|
|       | 金 额            | 比例      | 坏账准备         | 净 额            |
| 1 年以内 | 120,256,402.63 | 48.73%  | 39,102.61    | 120,217,300.02 |
| 1-2 年 | 28,506,552.36  | 11.55%  | 15,369.67    | 28,491,182.69  |
| 2-3 年 | 91,929,852.66  | 37.26%  | 22,297.74    | 91,907,554.92  |
| 3 年以上 | 6,059,717.94   | 2.46%   | 3,080,488.42 | 2,979,229.52   |
| 合 计   | 246,752,525.59 | 100.00% | 3,157,258.44 | 243,595,267.15 |

(3) 本期占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

| 单位名称            | 所欠金额           | 比例     | 性质  |
|-----------------|----------------|--------|-----|
| 长沙沙河水利投资置业有限公司  | 292,889,770.10 | 97.51% | 往来款 |
| 长沙市水利建设投资管理有限公司 | 3,000,000.00   | 1.00%  | 保证金 |

(4) 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。

### 3.长期股权投资

(1)长期投资列示如下：

| 项 目       | 2007-12-31     | 本期增加          | 本期减少 | 2008-12-31     |
|-----------|----------------|---------------|------|----------------|
| 长期股权投资    |                |               |      |                |
| 其中：其他股权投资 | 216,429,351.24 | 31,500,000.00 | -    | 247,929,351.24 |
| 长期股权投资合计  | 216,429,351.24 | 31,500,000.00 | -    | 247,929,351.24 |
| 减：减值准备    | 2,529,351.24   | -             | -    | 2,529,351.24   |
| 合 计       | 213,900,000.00 | 31,500,000.00 | -    | 245,400,000.00 |

## (2)长期股权投资

### 其他股权投资：

| 被投资单位           | 投资<br>期限 | 股权<br>比例 | 初始投资额          | 2007-12-31     | 本期增加          | 本期减少 | 2008-12-31     |
|-----------------|----------|----------|----------------|----------------|---------------|------|----------------|
| 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     | -             | -    | 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   | -              | -             | -    | -              |
| 深圳市英联国际不动产有限公司* | 5年       | 28%      | 1,651,594.62   | -              | -             | -    | -              |
| 长沙沙河水利投资置业有限公司  | 8年       | 100%     | 74,000,000.00  | 136,700,000.00 | -             | -    | 136,700,000.00 |
| 深圳市沙河置地投资有限公司   | 10年      | 98%      | 19,600,000.00  | 19,600,000.00  | -             | -    | 19,600,000.00  |
| 新乡市世纪置业有限公司     | 5年       | 70%      | 48,000,000.00  | 57,600,000.00  | 31,500,000.00 | -    | 89,100,000.00  |
| 小 计             |          |          | 147,876,316.40 | 216,300,649.47 | 31,500,000.00 | -    | 247,800,649.47 |
| 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     |
| 合 计             |          |          | 148,005,018.17 | 216,429,351.24 | 31,500,000.00 | -    | 247,929,351.24 |

### b.长期股权投资减值准备

| 项 目           | 2007-12-31   | 本期增加 | 本期减少 | 2008-12-31   | 计提原因   |
|---------------|--------------|------|------|--------------|--------|
| 邯郸美迪塑料制品有限公司  | 580,129.41   | -    | -    | 580,129.41   | 详见说明** |
| 扬州华源电子有限公司    | 128,701.77   | -    | -    | 128,701.77   | 详见说明** |
| 深圳市华源资讯发展有限公司 | 1,820,520.06 | -    | -    | 1,820,520.06 | 详见说明** |
| 合 计           | 2,529,351.24 | -    | -    | 2,529,351.24 |        |

\*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账面价值减记为零。

\*\*上述公司系重组前华源实业（集团）股份有限公司投资成立，现公司已无法对其实施控制，

故全额计提减值准备。

#### 4.营业收入及成本

(1) 分类列示如下:

| 项 目    | 2008 年度        | 2007 年度        |
|--------|----------------|----------------|
| 主营业务收入 | 266,163,235.00 | 149,070,599.74 |
| 其他业务收入 | 7,896,272.20   | 7,893,033.94   |
| 合 计    | 274,059,507.20 | 156,963,633.68 |

(2) 主营业务收入及主营业务成本列示下:

| 品种    | 主营业务收入         |                | 主营业务成本        |               | 主营业务毛利         |               |
|-------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|       | 2008 年度        | 2007 年度        | 2008 年度       | 2007 年度       | 2008 年度        | 2007 年度       |
| 房地产销售 | 266,163,235.00 | 149,070,599.74 | 89,588,068.06 | 84,381,324.08 | 176,575,166.94 | 64,689,275.66 |

(3) 其他业务收入和其他业务支出列示下:

| 品种     | 主营业务收入       |              | 主营业务成本       |              | 主营业务毛利     |              |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
|        | 2008 年度      | 2007 年度      | 2008 年度      | 2007 年度      | 2008 年度    | 2007 年度      |
| 出租房屋收入 | 7,896,272.20 | 7,893,033.94 | 7,436,995.63 | 4,968,365.46 | 459,276.57 | 2,924,668.48 |

本年度收入较上年度增加 74.60%，主要原因是公司新建项目沙河世纪假日广场入伙。

#### 十、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。

##### 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<br>股份比例 | 主 营 业 务 | 与本公司<br>关系 | 经济性质 | 法定<br>代表人 |
|------|------|------|---------------|---------|------------|------|-----------|
|------|------|------|---------------|---------|------------|------|-----------|

|                 |     |           |        |                      |       |          |     |
|-----------------|-----|-----------|--------|----------------------|-------|----------|-----|
| 深圳市沙河实业(集团)有限公司 | 深圳市 | RMB3.5 亿元 | 32.02% | 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 | 吴功成 |
|-----------------|-----|-----------|--------|----------------------|-------|----------|-----|

## 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 |
|----------------|---------|
| 深圳市沙河联发科技有限公司  | 同一母公司   |
| 深圳都会合成墙板有限公司   | 同一母公司   |
| 深圳市英联国际不动产有限公司 | 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”、“沙河世纪假日广场”项目提供如下服务：

| 关联方名称          | 提供服务项目 | 2008 年 1-12 月 | 2007 年 1-12 月 |
|----------------|--------|---------------|---------------|
| 深圳市英联国际不动产有限公司 | 销售代理劳务 | 680,650.14    | 424,917.00    |

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

租入物业：

(1) 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，2008 年 6 月 30 日，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订的《房屋租赁合同》到期续签合同至 2010 年 6 月 30 日止，每月每平方米租金上调至 27 元，月租金 42633.00 元。2008 年 1-12 月已结算支付沙河集团房租 445,278.00 元。

(2) 2006 年 5 月，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司物业经营部签订《华夏路与深南路交界处场地租赁合同》，沙河集团将位于南山区沙河华夏路与深南路交界处的场地出租给本公司，租赁期从 2006 年 5 月 1 日起至 2009 年 4 月 30 日止，该场地供本公司新建样板房和售楼处使用，合同租金 350,000.00 元，已付清。

### 3.担保事项

(1) 截至 2008 年 12 月 31 日，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 | 长期借款 | RMB430,000,000.00 |

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 0.5% 的担保费率支付深圳市沙河实业（集团）有限公司担保费用，2008 年度支付 215.00 万元。

(2) 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司为关联方提供担保事项如下：

| 关联方名称          | 借款性质 | 担保贷款金额            |
|----------------|------|-------------------|
| 长沙沙河水利投资置业有限公司 | 长期借款 | RMB132,000,000.00 |
| 新乡市世纪置业有限公司    | 长期借款 | RMB54,000,000.00  |

### 4.委托借款

本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司借款人民币 1.5 亿元。此项委托借款期自 2008 年 10 月 29 日至 2009 年 10 月 29 日，借款利率根据同期同档次国家基准利率的调整而调整，手续费率 0.032%，本公司将按月支付利息费用。

### (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 | 2008-12-31   | 2007-12-31   |
|-------|-----------------|------|--------------|--------------|
| 预付账款  | 深圳都会合成墙板有限公司    | 工程建材 | 14,701.01    | 14,701.01    |
| 其他应付款 | 深圳市沙河实业(集团)有限公司 | 代收款  | 7,639,202.01 | 2,141,067.10 |

## 十一、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 2008 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 10,329.80 万元，其中包含本公司的控股子公司新乡市世纪置业有限公司为购房者提供的银行按揭贷款担保余额 1461 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。

## 十二、资产负债表日后非调整事项

2009 年 4 月 24 日，经公司第六届董事会第二十六次会议审议通过 2008 年度利润分配预案：按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金，按 40%计提任意盈余公积，以 2008 年末的总股本 201,705,187.00 股为基数，每 10 股派 0.30 元（含税），上述分配预案须经股东大会审议通过。

## 十三、承诺事项

截止 2008 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 15426 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 | 58,918 | 43,492 | 15,426 | 3,328 | 5,000  | 7,098  | -      |

## 十四、资产抵押情况

截至 2008 年 12 月 31 日，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 |
|-----|------|--------------|
|-----|------|--------------|

| 抵押物                                         | 账面金额           | 取得贷款、银行票据的金额     |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| 楚家湖部土地使用权<br>(427677.68 平方米)                | 155,407,079.68 | 132,000,000.00 元 |
| 新乡市平原路与新中大道东南角二期、<br>三期土地使用权(51491.132 平方米) | 54,666,400.00  | 90,000,000.00 元  |

## 十五、诉讼事项

1、关于荔园新村业主委员会以追讨住宅专项维修基金为由，起诉公司事宜，经深圳市中级人民法院主持有关各方进行了为期一年有余的调解。2007 年 11 月 21 日，在业主委员会同意放弃全部利息及部分本金的情况下，深圳市中级人民法院作出《民事调解书》，本案调解书于 2008 年 3 月 12 日送达生效。按照本案调解书内容，公司支付住宅专项维修基金等合计人民币 130 万元，律师费、诉讼费 10 万元，截止 2009 年 3 月 30 日，上述款项已全部付清。

2、2008 年 7 月 10 日，公司收到深圳仲裁委员会[2008]深仲裁字第 535 号裁决书，对公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司之间就鹤塘小区第四栋损害赔偿纠纷案做出裁决，由公司向深圳市沙河实业（集团）有限公司赔偿建筑面积为 1093.64 平方米的房产，并承担律师代理费 13 万元及仲裁费 85,527.90 元。2008 年 12 月 29 日，公司收到深圳市南山区人民法院作出的[2009]深南法执字第 362 号《民事裁定书》及附属的《协助执行通知书》，令公司将沙河世纪假日广场建筑面积为 1093.63 平方米，具体为 B 栋 404、405、406、407、408、409 号房产，赔偿过户至深圳市沙河实业（集团）有限公司名下。

3、2005 年，深圳市鑫浪涛实业发展有限公司接受本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司委托，代为办理长沙市工农垸部分土地的用地手续，并约定摘牌成功后按成果进行奖励。2007 年 5 月，长沙市国土交易中心将工农垸三完地块挂牌出让，编号分别为[2007]挂 41、42、43 号，长沙沙河水利投资置业有限公司仅成功摘得[2007]挂 41 号土地，另两块因未达底价而流拍，深圳市鑫浪涛实业发展有限公司认为自身工作完成，[2007]挂 42、43 号土地未成功摘牌系长沙沙河水利投资置业有限公司的责任。2009 年 2 月 10 日，长沙沙河水利投资置业有限公司收到湖南省望城人民法院作出的[2009]望民初字第 212 号《应诉通知书》及民事诉状，被要求支付深圳市鑫浪涛实业发展有限公司完成委托事项后的奖励 855.54 万元。

4、2004 年 2 月 17 日长沙市水利建设投资管理有限公司和鑫浪涛公司与本公司签定《治理开发楚家湖、工农垸项目合作协议书》，约定三方共同开发楚家湖、工农垸项目。三方合作成立的长沙项目公司已依法获得楚家湖周边 1078 亩权益土地。但项目公司在竞投工农垸土地的过程中，未成功摘牌取得工农垸 482 亩土地，鑫浪涛对此表示异议，要求本公司对其进行赔偿。

2008 年 10 月 30 日，本公司收到长沙仲裁委作出的[2008]长仲裁字第 45 号《裁决书》，仲裁庭认为，在工农垸范围内[2007]挂 42、43 号地块第一资摘牌失败后，本公司下属子公司长沙沙河水利投资置业有限公司既未申请继续挂牌，也未参加第二次挂牌竞买。对于公司长沙沙河水利投资置业有限公司放弃竞买，损失工农垸 430.48 亩预期权益土地的行为，本公司负有责任，应承担赔偿以长沙市规划管理局编号出[2007]0318 号建设用地许可证项下和道路坐标上线专用图中用地单位长沙市国土资源局（长沙沙河水利投资置业有限公司）名下楚家湖综合开发项目用地 8414.19 平方米折合 12.621 亩预期可得权益土地抵偿为宜。

本公司认为上述裁定已经损害了本公司及下属子公司长沙沙河水利投资置业有限公司的合法权益，已循法律途径进行申诉。

## 十六、重大事项

2009 年 2 月 3 日本公司的控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司（以下简称：沙河集团）收到深圳市人民政府关于沙河集团股权划转的批复（深府函[2009]19 号），深圳市人民政府原则同意深圳市国资委将其所持有的本公司控股东沙河集团 100%股权划转给深业集团有限公司直接持有，此次控股股东股权划转结束后，本公司总股本和股权结构不变。

## 十七、补充资料

### 1、现金流量表补充资料

#### （1）合并现金流量表补充资料

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2008 年度 | 2007 年度 |
|-----|---------|---------|
|-----|---------|---------|

| 项 目                             | 2008 年度         | 2007 年度        |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| 1.将净利润调节为经营活动的现金流量：             |                 |                |
| 净利润                             | 43,574,780.21   | 2,240,368.59   |
| 加：少数股东损益                        | 74,781.83       | -124,985.72    |
| 资产减值准备                          | 806,161.92      | -412,552.65    |
| 固定资产折旧                          | 5,678,415.00    | 5,549,002.38   |
| 无形资产摊销                          | -               | -              |
| 长期待摊费用摊销                        | 1,400,600.22    | 1,371,283.47   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列） | -25,144.90      | -              |
| 固定资产报废损失（收益以“-”填列）              | -               | -              |
| 公允价值变动损失（收益以“-”填列）              | 1,039,883.36    | -1,119,721.97  |
| 财务费用（收益以“-”填列）                  | 10,278,614.32   | 9,806,450.50   |
| 投资损失（收益以“-”填列）                  | -               | -666,623.79    |
| 递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）            | -6,398,352.33   | -1,839,271.75  |
| 递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）            | -207,976.67     | 216,728.32     |
| 存货的减少（增加以“-”填列）                 | -368,264,130.29 | -92,795,864.95 |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）                | -10,536,017.50  | 12,802,858.64  |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）                | 227,143,867.86  | -26,009,894.47 |
| 其他                              | -               | -              |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | -95,434,516.97  | -90,982,223.40 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：            |                 |                |
| 债务转为资本                          | -               | -              |
| 一年内到期的可转换公司债券                   | -               | -              |
| 融资租入固定资产                        | -               | -              |
| 3.现金及现金等价物净变动情况                 |                 |                |
| 现金的期末余额                         | 275,064,563.83  | 122,383,033.58 |
| 减：现金的期初余额                       | 122,383,033.58  | 142,733,739.01 |
| 加：现金等价物的期末余额                    | -               | -              |

| 项 目          | 2008 年度        | 2007 年度        |
|--------------|----------------|----------------|
| 减：现金等价物的期初余额 | -              | -              |
| 现金及现金等价物净增加额 | 152,681,530.25 | -20,350,705.43 |

(2) 公司现金流量表补充资料

金额单位：人民币元

| 项 目                             | 2008 年度         | 2007 年度         |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1.将净利润调节为经营活动的现金流量：             |                 |                 |
| 净利润                             | 51,426,735.72   | 9,968,157.56    |
| 加：资产减值准备                        | -285,046.37     | -1,013,033.60   |
| 固定资产折旧                          | 5,236,203.45    | 5,182,701.51    |
| 无形资产摊销                          | -               | -               |
| 长期待摊费用摊销                        | 934,490.52      | 934,490.52      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列） | -               | -               |
| 固定资产报废损失（收益以“-”填列）              | -               | -               |
| 公允价值变动损失（收益以“-”填列）              | 1,039,883.36    | -1,119,721.97   |
| 财务费用（收益以“-”填列）                  | 10,278,614.32   | 9,806,450.50    |
| 投资损失（收益以“-”填列）                  | -               | -666,623.79     |
| 递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）            | -4,648,481.56   | -342,472.68     |
| 递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）            | -207,976.67     | 216,728.32      |
| 存货的减少（增加以“-”填列）                 | -274,569,551.99 | 23,521,488.64   |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）                | -69,452,449.76  | -116,471,598.14 |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）                | 207,374,895.48  | -45,058,088.93  |
| 其他                              | -               | -               |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | -72,872,683.50  | -115,041,522.06 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：            |                 |                 |
| 债务转为资本                          | -               | -               |
| 一年内到期的可转换公司债券                   | -               | -               |
| 融资租入固定资产                        | -               | -               |
| 3.现金及现金等价物净变动情况                 |                 |                 |
| 现金的期末余额                         | 187,043,273.10  | 80,697,056.10   |

| 项 目          | 2008 年度        | 2007 年度        |
|--------------|----------------|----------------|
| 减：现金的期初余额    | 80,697,056.10  | 130,350,199.15 |
| 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 | 106,346,217.00 | -49,653,143.05 |

2、本公司扣除非经常性损益后的利润计算如下：

| 项 目                                     | 2008 年度       | 2007 年度       |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| 1.非流动资产处置损益                             | -             | -             |
| 2.越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免                  | -             | -             |
| 3.计入当期损益的政府补助                           | -             | -             |
| 4.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                 | -             | -             |
| 5.企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益 | -             | -             |
| 6.非货币性资产交换损益                            | -             | -             |
| 7.委托投资损益                                | -             | -             |
| 8.因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备           | -             | -             |
| 9.债务重组损益                                | -             | -             |
| 10.企业重组费用                               | -             | -             |
| 11.交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益            | -             | -             |
| 12.同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益          | -             | -             |
| 13.与公司主营业务无关的预计负债产生的损益                  | -             | -1,300,000.00 |
| 14.除上述各项之外的其他营业外收支净额                    | -76,052.90    | 874,548.53    |
| 15.其他                                   | -7,470,244.38 | -             |
| 合 计                                     | -7,546,297.28 | -425,451.47   |
| 减:非经常性损益相应的所得税                          | -1,131,944.59 | 131,182.28    |
| 减:少数股东享有部分                              | -             | -             |
| 非经常性损益影响的净利润                            | -6,414,352.69 | -556,633.75   |

| 项 目                    | 2008 年度       | 2007 年度      |
|------------------------|---------------|--------------|
| 报表净利润                  | 43,649,562.04 | 2,115,382.87 |
| 减:少数股东损益               | 74,781.83     | -124,985.72  |
| 归属于母公司股东的净利润           | 43,574,780.21 | 2,240,368.59 |
| 非经常性损益占同期归属于母公司股东净利润比例 | -14.72%       | -24.85%      |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润  | 49,989,132.90 | 2,797,002.34 |

### 3、净资产收益率和每股收益

(1) 本公司 2008 年度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  | 基本     | 稀释     |
| 归属于母公司净利润     | 11.16      | 11.77 | 0.2160 | 0.2160 |
| 扣除非经营性损益后的净利润 | 12.80      | 13.50 | 0.2478 | 0.2478 |

(2) 本公司 2007 年度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 | 基本     | 稀释     |
| 归属于母公司净利润     | 0.64       | 0.64 | 0.0111 | 0.0111 |
| 扣除非经营性损益后的净利润 | 0.80       | 0.79 | 0.0139 | 0.0139 |

(3) 每股收益计算如下:

| 项 目                     | 2008 年度       | 2007 年度      |
|-------------------------|---------------|--------------|
| 基本每股收益和稀释每股收益计算         |               |              |
| (一) 分子                  |               |              |
| 税后净利润                   | 43,649,562.04 | 2,115,382.87 |
| 调整: 优先股股利及其他工具影响        | 74,781.83     | -124,985.72  |
| 基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益 | 43,574,780.21 | 2,240,368.59 |
| 调整:                     |               |              |
| 与稀释性潜在普通股相关的股利和利息       | -             | -            |

| 项 目                       | 2008 年度        | 2007 年度        |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 与稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化   | -              | -              |
| 稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益   | -              | -              |
| (二) 分母                    |                |                |
| 基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数    | 201,705,187.00 | 201,705,187.00 |
| 加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数 | -              | -              |
| 稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数     | 201,705,187.00 | 201,705,187.00 |
| (三) 每股收益                  |                |                |
| 基本每股收益                    | 0.2160         | 0.0111         |
| 稀释每股收益                    | 0.2160         | 0.0111         |