

# 沙河实业股份有限公司

SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

## 二 五年年度报告

二 六年四月二十四日

## 第一节 重要提示及目录

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

公司郭元先董事、卢胜海独立董事、高洪星独立董事因工作原因未能出席本次董事会会议。郭元先董事委托吴功成董事长代为表决；卢胜海独立董事委托熊楚熊独立董事代为表决；高洪星独立董事委托孔雨泉独立董事代为表决。

本年度财务会计报告经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，并出具标准无保留意见的审计报告。

公司董事长吴功成先生、总经理吕华先生、财务总监张天成先生、财务经理赖育明先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

第一节 重要提示.....	2
第二节 公司基本情况简介.....	3
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	5
第四节 股本变动及股东情况.....	7
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	12
第六节 公司治理结构.....	18
第七节 股东大会情况简介.....	20
第八节 董事会报告.....	21
第九节 监事会报告.....	29
第十节 重要事项.....	31
第十一节 财务报告.....	37
第十二节 备查文件目录.....	37

## 第二节 公司基本情况简介

### 一、公司法定中文名称：沙河实业股份有限公司

公司法定英文名称：SHAHE INDUSTRIAL CO.,LTD.

公司中文名简称：沙河股份

### 二、公司法定代表人：吴功成

### 三、公司董事会秘书：王 凡

联系地址：深圳市南山区沙河商城七楼

联系电话：0755-86091298

传 真：0755-86090688

电子信箱：wf3721@21cn.com

公司证券事务代表：李 锐

联系地址：深圳市南山区沙河商城七楼

联系电话：0755-86090259

传 真：0755-86090688

电子信箱：liruimr@21cn.com

### 四、公司注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼

公司办公地址：深圳市南山区沙河商城七楼

邮政编码：518053

公司国际互联网网址：<http://www.shahe.cn>

电子信箱：wf3721@21cn.com

### 五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

### 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：沙河股份

股票代码：000014

七、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1991 年 12 月 20 日

公司首次注册登记地点：深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧

企业法人营业执照注册号：4403011062238

税务登记号码：深地税字 440305618801678

国税深字 440301618801678

公司聘请的会计师事务所名称：深圳市鹏城会计师事务所有限公司

办公地址：深圳市罗湖区东门南路 2006 号宝丰大厦 5 楼

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、公司本年度主要财务数据

单位：人民币元

项 目	金 额
利润总额	38,302,564.63
净利润	31,539,262.82
扣除非经常性损益后的净利润	31,266,011.61
主营业务利润	114,639,541.49
其他业务利润	2,598,771.05
营业利润	41,192,828.03
投资收益	-2,629,202.10
补贴收入	
营业外收支净额	261,061.30
经营活动产生的现金流量净额	126,597,316.82
现金及现金等价物净增减额	-81,635,565.8
注：扣除非经常性损益项目和涉及金额	
处理固定资产净收益	-16,808.00
扣除资产减值准备后的各项营业外收入	21,750.00
扣除资产减值准备后的各项营业外支出	-266,003.30
股权投资差额摊销	
各种减值准备转回	504,467.92
所得税影响数	29,844.59
非经常性损益金额	-273,251.21

#### 二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

财务指标	2005 年度	2004 年度	2003 年度
主营业务收入	438,849,918.74	495,311,472.02	295,641,364.71
净利润	31,539,262.82	27,734,135.30	29,852,565.09
总资产	1,001,551,546.47	1,167,163,498.49	859,962,497.85
股东权益（不含少数股东权益）	314,099,236.37	285,249,376.05	260,308,886.12
每股收益	0.3518	0.3094	0.3330
每股净资产	3.5037	3.1819	2.9037
调整后的每股净资产	3.4749	3.1648	2.8767
每股经营活动产生的现金流量净额	1.4122	0.9504	-1.1778
净资产收益率（全面摊薄）	10.04%	9.72%	11.47%
净资产收益率（加权平均）	10.52%	10.19%	12.15%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（全面摊薄）	9.95%	9.82%	11.52%

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（加权平均）	10.43%	10.29%	12.12%
---------------------------	--------	--------	--------

## 三、按《公开发行证券公司信息披露编报规则（第9号）》计算的指标

本年度利润指标	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	36.50%	38.26%	1.28	1.28
营业利润	13.12%	13.75%	0.46	0.46
净利润	10.04%	10.52%	0.35	0.35
扣除非经常性损益后的净利润	9.95%	10.43%	0.35	0.35

## 四、报告期内股东权益变动情况

单位：人民币元

项 目	股 本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	89,646,750.00	95,140,317.49	16,906,024.03	12,123,078.63	71,433,205.90	285,249,376.05
本期增加			3,233,926.28		31,539,262.82	34,773,189.10
本期减少					5,923,328.78	5,923,328.78
期末数	89,646,750.00	95,140,317.49	20,139,950.31	12,123,078.63	97,049,139.94	314,099,236.37

变动原因：

## 1、盈余公积增加：

按本年度实现净利润的 10%计提法定盈余公积 3,233,926.28 元；

## 2、未分配利润：

(1) 本期增加系本年利润转入。

(2) 本期减少的内容包括：

按本年度实现净利润的 10%计提法定盈余公积 3,233,926.28 元；

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

#### 第四节 股本变动及股东情况

##### 一、公司股本变动情况

##### (一) 股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减( + , - )					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、未上市流通股份									
1、发起人股份	44,426,399	49.56%						44,426,399	49.56%
其中：									
国家持有股份	25,818,264	28.80%						25,818,264	28.80%
境内法人持有股份	18,608,135	20.76%						18,608,135	20.76%
境外法人持有股份									
其他									
2、募集法人股份									
3、内部职工股									
4、优先股或其他									
二、已上市流通股份									
1、人民币普通股	45,220,351	50.44%						45,220,351	50.44%
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	89,646,750	100%						89,646,750	100%

##### (二) 股票发行与上市情况

1、本公司系经深圳市人民政府 1991 年 11 月 30 日深府办复(1991)968 号文批准，在原中外合资经营企业—深圳华源磁电有限公司基础上改组设立的股份有限公司，于 1991 年 12 月 20 日成立，于 1992 年 6 月 2 日在深圳证券交易所上市。

- 2、报告期末为止的前三年公司股份总数未发生变动。
- 3、报告期内公司股份总数及结构未发生变动。
- 4、公司现无内部职工股。

## 二、股东情况介绍

(一) 按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 5 号 - 公司股份变动报告的内容与格式》披露的内容 (截止 2005 年 12 月 31 日)

单位：股

股东总数		18,599			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
深圳市沙河实业（集团）有限公司	国有法人股	28.80%	25,818,264	25,818,264	12,909,132
深圳市特发集团有限公司	发起人境内法人股	11.29%	10,119,187	10,119,187	3,000,000
中国电子科技集团公司第三十三研究所	发起人境内法人股	5.91%	5,297,737	5,297,737	0
深圳市祥祺投资有限公司	发起人境内法人股	1.68%	1,503,711	1,503,711	0
深圳市松竹实业有限公司	发起人境内法人股	1.12%	1,000,000	1,000,000	0
深圳市金通海实业有限公司	发起人境内法人股	0.77%	687,500	687,500	0
曹振宇	流通股	0.34%	305,200	0	未知
李宪谋	流通股	0.25%	223,200	0	未知
许 建	流通股	0.24%	219,315	0	未知
陈治艇	流通股	0.24%	211,000	0	未知
前 10 名流通股股东持股情况					
股东名称	持有流通股数量		股份种类		
曹振宇	305,200		A 股		
李宪谋	223,200		A 股		
许 建	219,315		A 股		
陈治艇	211,000		A 股		
朱丙妹	184,170		A 股		



李声雄	174,900	A 股
李志坚	162,800	A 股
陶阿华	154,700	A 股
张 玲	149,399	A 股
张旭辉	140,900	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述前 10 名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

注：1、深圳市沙河实业（集团）有限公司为本公司的控股股东，其代表国家持有的股份，所持有的股份未上市流通。沙河集团将其所持有的本公司法人股 12,902,132 股，质押给深圳发展银行深圳华侨城支行，质押期限从 2006 年 2 月 20 日至 2007 年 2 月 20 日。上述股权质押已于 2006 年 2 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续。2005 年 12 月 31 日，深圳市特发集团有限公司持有公司的 3,000,000 股被司法冻结。

2、深圳市沙河实业（集团）有限公司与深圳市特发集团有限公司的控股股东均为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

3、报告期末，公司无战略投资者或一般法人因配售新股成为公司前 10 名股东。

## （二）公司控股股东情况介绍

公司第一大股东名称：深圳市沙河实业（集团）有限公司

法定代表人：郭元先

成立日期：1988 年 12 月 19 日

注册资本：35,000 万元

公司类别：深圳市属国有一类三级企业

经营范围：兴办实业；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业；物业管理；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发。

## （三）其他持股在 10% 以上（含 10%）的法人股东情况

股东名称：深圳市特发集团有限公司

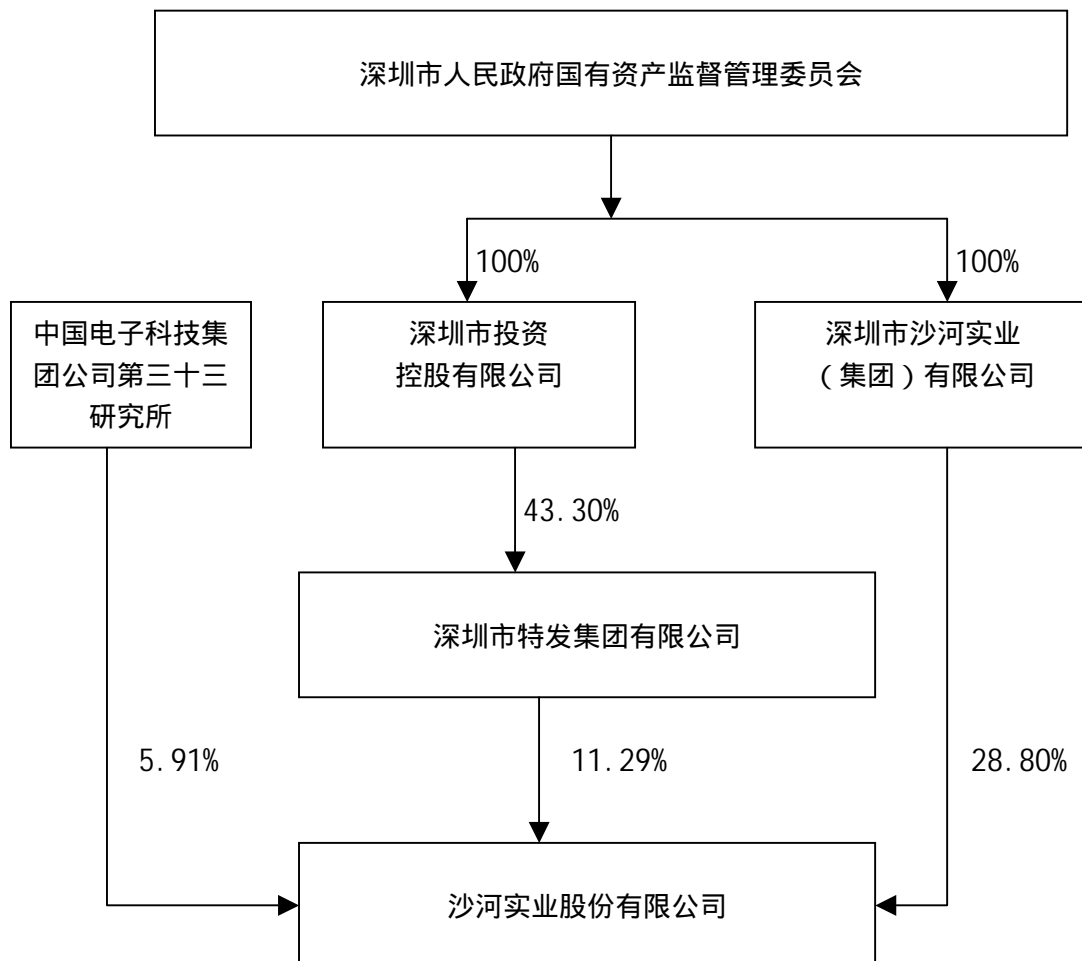
法人代表：刘爱群

成立日期：1982 年 6 月 20 日

注册资本：158,282 万元

经营范围：房地产开发经营；国内商业、物资供销业；经济信息咨询；经营进出口业务；工业交通运输、旅游业、金融信托、发行有价证券。

本公司控制人与公司之间的产权和控制关系图：



#### (四) 股权变动的期后事项

1、根据国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2005〕689号《关于深圳市农产品股份有限公司等18家上市公司国有股划转的批复》、深圳市人民政府办公厅深府办函〔2005〕36号《关于深圳市上市公司国有股权划转的批复》及中国证券监督管理委员会证监公司字[2005]81号《关于同意深圳市沙河实业(集团)有限公司公告沙河实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》，公司第二大股东深圳市特发集团有限公司持有的公司10,119,187股，占公司总股本的11.29%，划转至公司第一大股东深圳市沙河实业(集团)有限公司，并获得证监会对其的要约收购义务豁免批复。

公司第四大股东深圳祥祺集团有限公司持有公司1,503,711股，占公司总股本的1.68%，深圳市沙河实业(集团)有限公司与深圳祥祺集团有限公司经过协商同意，于2005年12月15日签署了《股份

转让协议》，深圳祥祺集团有限公司将该等股份全部转让给深圳市沙河实业（集团）有限公司。

上述两笔股权过户手续已于 2006 年 2 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，股权过户完成后深圳市特发集团有限公司和深圳祥祺集团有限公司不再持有公司股份，深圳市沙河实业（集团）有限公司原持有公司 25,818,264 股，占公司总股本的 28.80%，现持有公司 37,441,162 股，占公司总股本的 41.77%。公告刊登在 2006 年 2 月 21 日《证券时报》。

2、根据深圳市沙河实业（集团）有限公司与中国电子科技集团公司第三十三研究所签订的《协议书》及《补充协议》、〔2006〕深仲裁字第 3 号裁决书、（2006）并执字第 29 号山西省太原市中级人民法院民事裁定书、（2006）并执字第 29 号山西省太原市中级人民法院协助执行通知书，公司第三大股东中国电子科技集团公司第三十三研究所持有的公司 2,145,568 股裁决过户给公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司。

上述股权过户手续已于 2006 年 3 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，股权过户完成后中国电子科技集团公司第三十三研究所持有公司 3,152,169 股，占公司总股本的 3.52%，深圳市沙河实业（集团）有限公司原持有公司 37,441,162 股，占公司总股本的 41.77%，现持有公司 39,586,730 股，占公司总股本的 44.16%。公告刊登在 2006 年 3 月 2 日《证券时报》。

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员基本情况

#### 1、董事基本情况

姓 名	性别	年龄	职 务	任职期限	年初持 股数	年内 增减	年末持 股数	变动 原因
吴功成	男	51	董事长	2004.12-2007.2	0	0	0	-
张建民	男	47	副董事长	2004.2-2007.2	0	0	0	-
吕 华	男	42	董事/总经理	2004.2-2007.2	0	0	0	-
郭元先	男	52	董 事	2004.12-2007.2	0	0	0	-
杨建达	男	50	董 事	2005.10-2007.2	0	0	0	-
魏孔尧	男	48	董 事	2005.10-2007.2	0	0	0	-
刘泰康	男	52	董 事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
薛 钢	男	35	董 事	2004.4-2007.2	0	0	0	-
卢胜海	男	64	独立董事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
熊楚熊	男	51	独立董事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
孔雨泉	男	41	独立董事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
高洪星	男	44	独立董事	2004.2-2007.2	0	0	0	-

#### 2、监事基本情况

姓 名	性别	年龄	职 务	任职期限	年初持 股数	年内 增减	年末持 股数	变动 原因
赵 宁	男	53	监事会主席	2004.2-2007.2	0	0	0	-
邓 勇	男	41	监 事	2005.4-2007.2	0	0	0	-
郭 建	男	41	监 事	2004.4-2007.2	0	0	0	-

#### 3、高级管理人员基本情况

姓 名	性别	年龄	职 务	任职期限	年初持 股数	年内 增减	年末持 股数	变动 原因
吕 华	男	42	董事/总经理	2004.2-2007.2	0	0	0	-
张天成	男	43	财务总监	2004.2-2007.2	0	0	0	-
王 凡	男	34	董事会秘书	2004.2-2007.2	0	0	0	-

#### 4、董事、监事、高级管理人员在股东单位的任职情况

姓 名	任职单位	职 务	任职期限
郭元先	深圳市沙河实业（集团）有限公司	董事长	2004 年 9 月至今
吴功成	深圳市沙河实业（集团）有限公司	总经理	2002 年 11 月至今
赵 宁	深圳市沙河实业（集团）有限公司	副总经理	2003 年 4 月至今
杨建达	深圳市沙河实业（集团）有限公司	副总经理	2004 年 12 月至今
魏孔尧	深圳市沙河实业（集团）有限公司	财务经理	2005 年 6 月至今
张建民	深圳市特发集团有限公司	副总经理	2001 年 11 月至今

薛 钢	深圳市特发集团有限公司	董事/董事会秘书	2003 年 7 月至今
郭 建	深圳市特发集团有限公司	企业一部副经理	2003 年 7 月至今
刘泰康	中国电子科技集团公司第三十三研究所	所 长	1996 年 8 月至今

## 二、董事、监事、高管人员的主要工作经历及在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

### （一）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

#### 1、董事会成员

吴功成，男，1955 年 3 月出生，毕业于暨南大学经济管理专业，大专学历。历任基建工程兵 304 大队战士、副排长、军务参谋、连长等职务；深圳市第五建筑工程公司工程处副主任、主任；深圳市建设（集团）公司综合开发部副部长；深圳市建业股份有限公司总经理、党委书记；深圳市振业（集团）股份有限公司副总经理；深圳市物业发展（集团）股份有限公司总经理。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司总经理。

张建民，男，1959 年 1 月出生，毕业于西南政法大学，法学学士，高级政工师。历任深圳特发集团纪委书记、审计监察部经理、法律事务部主任，现任本公司副董事长，特发集团副总经理、深圳市通讯工业股份公司董事长、深圳市国际企业股份有限公司董事。

吕华，男，汉族，1964 年 2 月出生，中共党员。南京大学双学士（城市规划、经济学专业）；英国雷丁大学 ISMA 中心金融学硕士、南开大学经济学博士；高级经济师；中国注册房地产估价师。历任深圳大学国际金贸系教师；深圳市物业工程开发公司副总经理、代理总经理；深圳市鼎阳投资发展公司总经理；深圳市沙河房地产开发公司常务副总经理、沙河实业股份有限公司董事长、总经理。现任本公司总经理。

郭元先，男，1954 年 12 月出生，河南省长垣县人，研究生学历，高级经济师。1969 年 11 月参加工作，1971 年 8 月入党，现任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委书记、董事长。

杨建达，男，汉族，1956 年 8 月出生，本科学历，中共党员。历任广东省华侨农场队长、党支部书记、治保主任、工业科科长，深圳市沙河工贸发展公司总经理。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委委员、副总经理。

魏孔尧，男，汉族，1958 年 4 月出生，大专学历，高级会计师，中共党员。历任辽宁本溪市基建工程兵 00036 部队警卫班班长；上海 00039 部队司务长；深圳市第二建筑工程公司会计师兼开发公司财务经理；深圳市建设集团公司计财部副处长；深圳市建设控股公司副总会计师。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司计财部经理。

刘泰康，男，1954 年 2 月出生，毕业于西安电子科技大学计算机应用专业，工学硕士，现任中国电子科技集团公司第三十三研究所所长。

薛钢，男，1971 年 5 月出生，毕业于深圳大学外语专业，学士学位，经济师。历任华泰证券有限公

司深圳证券营业部主任、深圳经济特区发展财务公司证券营业部主管、深圳市特发投资有限公司资产经营部副经理、深圳经济特区发展(集团)公司资产经营部业务经理。现任深圳市特发集团有限公司董事、董事会秘书。

卢胜海,男,1942年7月出生,大学本科学历,高级工程师,深圳市专家咨询委员会常务理事、深圳市体制改革委员会副会长、深圳市外资企业商会副会长。历任基建工程兵802团副团长;深圳机电设备安装公司经理兼党委书记;深圳机场办主任;深圳市建设局局长兼党组书记;深圳市规划国土局局长兼党组书记;深圳市政府副秘书长;深圳机场(集团)公司总裁兼党委书记、董事长;机场股份公司董事长。

熊楚熊,男,1955年出生,在西南财经大学会计系获经济学硕士学位和厦门大学会计系获得经济学博士学位。曾担任过会计师事务所所长、在英国曼彻斯特大学做过访问学者。现任深圳大学教授、会计系主任。

孔雨泉,男,1965年9月出生。先后毕业于苏州大学法学院,获法学学士;中国人民大学法学院,获国际经济法硕士;英国WARWICK大学法学院,获国际经济法硕士。曾在人民银行深圳分行及深圳证管办工作,参与了深圳证券市场的建设以及有关法律、法规和规章制度的起草和制订,熟知证券市场监管和上市公司规范运作,在公司的重组、上市、增发、配股、并购等方面积累了较丰富的实践经验。现为广东君言律师事务所合伙人,主要从事证券、金融、公司改制、上市、并购和重组、以及诉讼等法律方面的业务。

高洪星,男,1962年出生于浙江,中共党员,博士学位,高级经济师职称,中国外贸大学金融学院客座教授,研究生导师,深圳高级职称评委会评委。历任深圳发展银行团委书记、信贷主任、支行行长;中国农业发展银行省行信贷处处长、珠海市分行行长、党委书记;国泰君安证券深圳分公司副总经理;华林证券公司董事长、总裁、党委副书记。

## 2、监事会成员

赵宁,男,汉族,1953年9月出生,吉林省吉林市人,中共党员,硕士研究生学历,高级经济师。1968年参加工作,历任沈阳军区81807部队战士、参谋;吉林省社会科学院干事、助理翻译;中央党校硕士研究生、讲师、秘书、处长;深圳市物业(集团)发展股份有限公司副总经理、董事、党委委员。现任深圳市沙河实业(集团)有限公司副总经理。

邓勇,男,汉族,1965年10月出生,中共党员。西南财经大学工商企业管理硕士、高级经济师。历任西南科技大学贸易经济系教师;深圳市沙河房地产开发公司开发部副部长、部长,总经理助理;沙河实业股份有限公司总经理。现任长沙沙河水利投资置业有限公司总经理

郭建,男,1965年4月出生,毕业于哈尔滨工业大学通信与电子专业,硕士学位,高级工程师。曾

任哈尔滨工业大学研究实习员、助理研究员；深圳长虹通讯设备有限公司软件工程师、项目负责人；深圳经济特区发展（集团）公司发展部、企管部、企业一部业务副经理。现任深圳市特发集团有限公司企业一部副经理。

### 3、高级管理人员

吕华，男，汉族，1964年2月出生，中共党员。南京大学双学士（城市规划、经济学专业）；英国雷丁大学 ISMA 中心金融学硕士、南开大学经济学博士；高级经济师；中国注册房地产估价师。历任深圳大学国际金贸系教师；深圳市物业工程开发公司副总经理、代理总经理；深圳市鼎阳投资发展公司总经理；深圳市沙河房地产开发公司常务副总经理、沙河实业股份有限公司董事长、总经理。现任本公司总经理。

张天成，男，汉族，1963年12月出生，管理学硕士，中共党员，高级会计师，注册会计师。历任解放军军需财经高等专科学校财会系主任、福建九州综合商社有限公司副总会计师、福建九州集团股份有限公司总会计师兼财务部经理、深圳市沙河实业（集团）有限公司发展研究部经理，现任本公司财务总监，兼任中国总会计师协会常务理事。

王凡，男，1972年出生，武汉大学硕士。曾任中侨实业（集团）股份有限公司股证事务代表；华源实业（集团）股份有限公司董事会秘书，现任本公司董事会秘书。

#### （二）董事、监事、高管人员在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

姓 名	任职或兼职单位	职 务	与本公司关系
张建民副董事长	深圳市龙飞无线电通讯发展公司	监事会主席	特发集团控股子公司
	深圳市通讯工业股份有限公司	董事长	特发集团控股子公司
	深圳经济特区特发保税公司	监事会主席	特发集团控股子公司
	深圳市特发投资有限公司	监事会主席	特发集团控股子公司
	深圳市国际企业股份有限公司	董 事	特发集团控股子公司
吕华董事/总经理	深圳市沙河置地投资有限公司	董事长	本公司控股子公司
薛钢董事	深圳通成实业有限公司	董 事	特发集团控股子公司
	深圳市特发图新投资有限公司	董 事	特发集团控股子公司
	深圳市彩虹电子有限公司	董 事	特发集团控股子公司
	深圳市特发海外贸易有限公司	董 事	特发集团控股子公司
刘泰康董事	山西鹏升科技实业有限公司	董事长	无关联
	山西中电科技特种装备有限公司	董事长	无关联

熊楚熊独立董事	深圳大学	会计系主任	无关联
	深圳市海王生物工程股份有限公司	独立董事	无关联
孔雨泉独立董事	广东君言律师事务所	合伙人	无关联
	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	独立董事	无关联
	深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司	独立董事	无关联
高洪星独立董事	融通基金管理有限公司	董 事	无关联
邓勇监事	深圳市沙河置地投资有限公司	总经理	本公司控股子公司
郭建监事	深圳市龙飞无线电通讯发展公司	监 事	特发集团控股子公司
	深圳市新曙光实业股份有限公司	监 事	特发集团控股子公司
张天成财务总监	长沙沙河水利投资置业有限公司	监 事	本公司控股子公司
	新乡市世纪置业有限公司	董 事	本公司控股子公司

### 三、年度报酬情况

报告期内在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员的情况

姓 名	职 务	报酬情况	领取报酬月数
吴功成	董事长	32.32 万元	9 个月
吕 华	董事/总经理	48.65 万元	12 个月
杨建达	董 事	17.58 万元	5 个月
魏孔尧	董 事	13.95 万元	5 个月
赵 宁	监事会主席	29.37 万元	9 个月
邓 勇	监 事	40.22 万元	12 个月
张天成	财务总监	32.84 万元	12 个月
王 凡	董事会秘书	29.67 万元	12 个月
合计		244.60 万元	

注：公司郭元先董事在股东单位深圳市沙河实业（集团）有限公司领取报酬；张建民副董事长、薛钢董事、郭建监事在股东单位深圳市特发集团有限公司领取报酬；刘泰康董事在股东单位中国电子科技集团公司第三十三研究所领取报酬。独立董事津贴每人每年人民币 4 万元。

2005 年 4 月 21 日，公司第五届董事会第十二次会议审议通过《公司高级管理人员及公司总监、副总监年度薪酬的议案》。公司高级管理人员及公司总监、副总监薪酬采取年薪制，年薪由基准年薪和效



益奖金构成。公司高级管理人员及公司总监、副总监基准年薪为：董事长年薪 27.8 万元、监事会主席和总经理年薪 25.8 万元；副总经理、总监、董事会秘书 13-25 万元；副总监 9-14 万元。公告刊登在 2005 年 4 月 23 日《证券时报》。

2005 年 5 月 25 日，公司二 四年度股东大会审议通过了《独立董事、董事、监事和董事会秘书津贴的议案》和《公司董事长及监事会主席薪酬的议案》。独立董事工作津贴每年人民币 4 万元(含税)，董事、监事和董事会秘书工作津贴为每年人民币 2 万元（含税），出席公司董事会和股东大会的差旅费由公司全额报销。公司董事长年薪 27.8 万元、监事会主席年薪 25.8 万元。公告刊登在 2005 年 5 月 26 日《证券时报》。

#### 四、报告期内离任的董事、监事、高级管理人员姓名及离任原因

1、2005 年 4 月 21 日，本公司第五届董事会第十二次会议审议通过了吕华先生辞去董事长职务，选举吴功成先生为董事长；同意邓勇先生辞去总经理职务，选举吕华先生为总经理；同意陈新先生、陈锡鹏先生、谈耘先生、鄢湛华先生辞去副总经理职务；同意郑利群先生辞去总经理助理职务。公告刊登在 2005 年 4 月 23 日《证券时报》。

2、2005 年 4 月 21 日，本公司第五届监事会第三次会议审议通过了朱云佳女士辞去职工代表监事职务，经公司职工代表大会选举邓勇先生担任公司第五届监事会职工代表监事。公告刊登在 2005 年 4 月 23 日《证券时报》。

3、2005 年 10 月 24 日，本公司 2005 年度第一次临时股东大会审议通过了因邹明武先生和汪运涛先生辞去董事职务，选举杨建达先生和魏孔尧先生为公司第五届董事会董事。公告刊登在 2005 年 10 月 25 日《证券时报》。

#### 五、公司员工情况

截止 2005 年 12 月 31 日，公司在职员工 90 人，其中具有硕士以上学历 25 人（占公司总人数的 27.78%）；本科学历 30 人（占公司总人数的 33.33%）；专科 21 人（占公司总人数的 23.33%），中专及以下 14 人（占公司总人数的 15.56%）。专业构成：管理人员 20 人（占公司总人数的 22.22%），财务人员 8 人（占公司总人数的 8.89%），技术人员 42 人（占公司总人数的 46.67%），销售人员 4 人（占公司总人数的 4.44%），行政人员 16 人（占公司总人数的 17.78%）。

公司执行深圳市社会保险制度，无需承担离退休职工的费用。

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理结构

报告期内，组织公司董事、监事和高级管理人员认真学习了新《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《上市公司治理准则》等法律、法规，并按照要求对《公司章程》进行了修订，使公司完善了法人治理结构，提高了规范运作水平；并加强了公司内部控制制度，使公司的运作更为规范，提高了对公司的管理及风险防范；公司股东大会、董事会、监事会规范运作，维护了股东和公司的合法权益。

### 二、独立董事履行职责情况

本公司现有独立董事四名，占董事会成员总数的三分之一，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求。独立董事出席了 2005 年本公司召开的董事会和股东大会，并对公司投资、高级管理人员的聘任等事项发表了独立意见，切实履行了独立董事的职责，为公司的经营决策起到了积极的作用。

独立董事出席董事会会议的情况：

独立董事姓名	应参加会议次数	亲自出席会议次数	缺席会议次数	委托出席会议次数	备 注
卢胜海	9	6	1	2	第五届董事会第十一次会议未出席；第十四次会议及第十六次会议均委托孔雨泉独立董事代为表决。
熊楚熊	9	8	0	1	第五届董事会第十四次会议委托孔雨泉独立董事代为表决。
孔雨泉	9	9	0	0	-
高洪星	9	9	0	0	-

### 三、公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面的分开情况

1、人员方面：本公司与控股公司在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。公司董事长、总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取薪酬。

2、资产方面：本公司与控股公司产权关系明确。

3、财务方面：本公司拥有独立财务部和财务人员，并建立了独立会计核算体系和完善的财务管理制度，独立在银行开户，依法单独纳税。

4、机构方面：本公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，控股股东及其职能部门与本公司及其职能部门之间没有上下级关系，各自的机构独立运作。

5、业务方面：本公司的主营业务为：房地产开发与销售。本公司拥有独立的开发、销售、技术等人员。不存与大股东深圳市沙河实业(集团)有限公司从事相同或相近业务的情况。

#### 四、在报告期内对高级管理人员的考评及激励制度的建立和实施情况

公司十分重视对高级管理人员的考评及建立激励机制，正积极探索和逐步完善适合公司具体情况的高级管理人员的考核和薪酬管理办法。

## 第七节 股东大会情况简介

公司在报告期内共召开了二次股东大会（包括年度股东大会和临时股东大会）

### 一、2004 年年度股东大会

公司 2004 年年度股东大会于 2005 年 5 月 25 日召开，相关股东大会决议公告刊登在 2005 年 5 月 26 日《证券时报》。

### 二、2005 年度第一次临时股东大会

公司 2005 年度第一次临时股东大会于 2005 年 10 月 24 日召开，相关股东大会决议公告刊登在 2005 年 10 月 25 日《证券时报》。

## 第八节 董事会报告

### 一、报告期内公司经营情况的回顾

2005 年公司在全体员工的共同努力下，以房地产开发为主导产业得到进一步强化，稳定发展势态良好，跨区域多项目运作战略布局基本展开，企业核心增长力和竞争优势初步建立。2005 年公司取得主营业务收入 438,849,918.74 元，同比减少 11.40%；主营业务利润 114,639,541.49 元，同比增长 18.13%；实现净利润 31,539,262.82 元，同比增长 13.72%。

#### （一）报告期内公司总体经营情况

##### 1、公司经营成果情况

单位：人民币元

项 目	2005 年度	2004 年度	增减(%)
主营业务收入	438,849,918.74	495,311,472.02	-11.40%
主营业务利润	114,639,541.49	97,048,003.85	18.13%
利润总额	38,302,564.63	33,577,786.19	14.07%
净利润	31,539,262.82	27,734,135.30	13.72%

分析：公司主营业务为房地产开发与销售，报告期内主营业务收入比上年同期下降 11.40%，主要是房屋销售面积较去年同期有所减少；主营业务利润比上年同期增长 18.13%，主要是公司销售情况持续稳定，房屋售价较上年有所上升。

报告期内公司所有投资和取得收益项目均在中国深圳实现。

##### 2、按行业划分主营业务收入、成本、利润构成情况：

单位：人民币万元

项 目	主营业务收入		主营业务成本		主营业务利润	
	金额	比上年同期 增减(%)	金额	比上年同期 增减(%)	金额	比上年同期 增减(%)
房地产开发	43,884.99	-11.40%	30,190.29	-19.12%	11,463.95	18.13%

##### 3、按产品划分主营业务收入、成本、利润构成情况：

单位：人民币元

项 目	主营业务收入		主营业务成本		主营业务利润	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
世纪村三期 (即：日月府)	315,660,799.74	71.93%	214,659,619.54	71.10%	101,001,180.20	73.75%

世纪村二期 II (即:王府)	80,579,167.00	18.36%	55,862,927.05	18.51%	24,716,239.95	18.05%
世纪村二期 I (即:如意府)	36,580,815.00	8.34%	26,157,410.75	8.66%	10,423,404.25	7.61%
其 他	6,029,137.00	1.37%	5,222,961.84	1.73%	806,175.16	0.59%
合 计	438,849,918.74	100%	301,902,919.18	100%	136,946,999.56	100%

## 4、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的业务情况

单位:人民币元

主要产品(项目)	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
世纪村三期(即:日月府)	315,660,799.74	214,659,619.54	101,001,180.20
世纪村二期 II(即:王府)	80,579,167.00	55,862,927.05	24,716,239.95

5、公司向前五名供应商合计的采购金额为 280,478,846.16 元,占年度采购总额的比例为 85%;公司前五名客户销售收入总额为 25,747,866.00 元,占全部销售收入的比例为 5.87%。

## 6、财务状况分析

单位:人民币元

项 目	2005 年 12 月 31 日		2004 年 12 月 31 日		比上年同期增减 (%)
	金 额	占总资产 比例(%)	金 额	占总资产 比例(%)	
总资产	1,001,551,546.47	100%	1,167,163,498.49	100%	-14.19%
货币资金	151,927,981.25	15.17%	218,563,547.12	18.73%	-30.49%
应收账款	5,934,997.21	0.59%	7,307,490.32	0.63%	-18.78%
其他应收款	13,216,833.67	1.32%	12,377,543.84	1.06%	6.78%
预付账款	239,128,444.32	23.88%	44,000,150.58	3.77%	443.47%
存货	492,597,826.67	49.18%	779,114,708.71	66.75%	-36.77%
长期股权投资	1,388,039.63	0.14%	4,024,452.57	0.34%	-65.51%
固定资产净额	96,659,590.89	9.65%	101,187,768.08	8.67%	-4.48%
短期借款	100,000,000	9.98%	275,000,000	23.56%	-63.64%
应付账款	13,139,371.07	1.31%	53,038,112.55	4.54%	-75.23%
其他应付款	65,631,647.24	6.55%	60,832,985.86	5.21%	7.89%
预收账款	210,772,762.43	21.04%	99,129,273.83	8.49%	112.62%
长期借款	100,000,000	9.98%	0	0%	0%
股东权益	314,099,236.37	31.36%	285,249,376.05	24.44%	10.11%

分析:

(1) 期末“总资产”较上年同期减少 14.19%,主要系公司于报告期归还银行贷款等因素所致;

(2) 期末“货币资金”较上年同期减少 30.49%,主要系公司于报告期归还银行贷款及公司控股子

公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付开发项目费用等因素所致；

(3) 期末“应收账款”较上年同期减少 18.78%，主要系公司收回业主所欠销售房款所致；

(4) 期末“预付账款”较上年同期增加 443.47%，主要系公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付开发项目费用等所致。

(5) 期末“存货”较上年同期减少 36.77%，主要系公司结转销售成本所致；

(6) 期末“长期投资”较上年同期减少 65.51%，主要系权益法核算的参股公司亏损所致；

(7) 期末“短期借款”较上年同期减少 63.64%，主要系公司报告期归还银行贷款所致；

(8) 期末“应付账款”较上年同期减少 75.23%，主要系公司支付项目工程款所致；

(9) 期末“预收账款”较上年同期增加 112.62%，主要系尚未达到收入确认条件的预收款增加所致；

(10) 期末“股东权益”较上年同期增加 10.11%，主要系公司经营盈利所致。

#### 7、公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

单位：人民币元

项 目	2005 年度	2004 年度	增减(%)
营业费用	17,724,497.01	28,079,852.05	-36.88%
管理费用	46,444,234.80	30,842,462.77	50.59%
财务费用	11,876,752.70	6,126,456.63	93.86%
投资收益	-2,629,202.10	-420,814.21	-524.79%
营业外收入	21,750	21,180.47	2.69%
营业外支出	282,811.30	328,556.40	-13.92%
所得税	7,432,678.21	6,031,359.62	23.23%

分析：

(1)“营业费用”较上年同期减少 36.88%，主要系广告费等费用下降所致；

(2)“管理费用”较上年同期增长 50.59%，主要系公司业务增长，人员增加，人工成本等费用增加所致；

(3)“财务费用”较上年同期增加 93.86%，主要系世纪村三期已完工，于 05 年不再资本化利息，而作为当期财务费用所致；

(4)“投资收益”较上年同期减少 524.79%，主要系权益法核算的参股公司亏损所致；

(5)“所得税”较上年同期增加 23.23%，主要系公司利润增长所致。

#### 8、公司现金流量财务数据变动情况

单位：人民币元

项 目	2005 年度	2004 年度	增减（%）
经营活动产生的现金流入	611,099,104.56	570,434,015.31	7.13%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	553,434,110.56	567,161,923.12	-2.42%
经营活动产生的现金流出	484,501,787.74	485,237,527.86	-0.15%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	386,687,435.41	412,083,643.62	-6.16%
经营活动产生的现金流量净额	126,597,316.82	85,196,487.45	48.59%
投资活动产生的现金流量净额	-856,592.00	-4,647,088.00	81.57%
筹资活动产生的现金流量净额	-207,371,973.37	1,037,153.73	-
现金及现金等价物净增加额	-81,635,565.87	81,586,256.84	-

分析：

（1）“经营活动产生的现金流量净额”较上年同期增长 48.59%，主要系销售增长，资金周转加快所致；

（2）“投资活动产生的现金流量净额”为-85.6 万元，主要系公司控股子公司项目开发，新增固定资产投资等因素所致；

（3）“筹资活动产生的现金流量净额”为-20,737 万元，主要系报告期内归还银行贷款所致。

## 9、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

控股及参股公司名称	主营业务	持股比例	注册资本（万元）	总资产（万元）	净利润（万元）	是否纳入合并
长沙沙河水利投资置业有限公司（注 1）	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	92.5%	8,000.00	26,538.00	-383	是
新乡市世纪置业有限公司（注 2）	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	60%	8,000.00	8,000.00	-	是
深圳市沙河置地投资有限公司（注 3）	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	98%	2,000.00	2,004.00	1.5	是
深圳市筑乐科技有限公司（注 4）	建筑智能化系统集成、网络工程；国内商业、物资供销业等	35%	500.00	708	-119	否
深圳市英联国际不动产有限公司（注 5）	房地产咨询、评估、经纪（不含限制项目）	28%	600.00	-	-	否
邯郸美迪塑料制品有限公司（注 6）	塑料制品等	25%	190.00	-	-	否
深圳市华源资讯发展有限公司（注 7）	计算机软硬件的技术开发国内商业、物资供销业	51%	182.00	-	-	否

注 1：长沙沙河水利投资置业有限公司系本公司与长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪



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

注 2：新乡市世纪置业有限公司系本公司与新乡市城市建设投资开发有限责任公司、沙河实业股份有限公司工会委员会合资成立，本公司占 60% 股份。公司于 2005 年 12 月 26 日注册成立，并取得新乡市工商行政管理局颁发的注册号为豫新专工商企 4107002420138 号《企业法人营业执照》。公司性质为有限责任公司，公司注册资本人民币 8000 万元。

注 3：深圳市沙河置地投资有限公司系本公司与深圳市筑乐科技有限公司合资成立，本公司占 98% 股份。截止 2004 年 7 月 26 日，该公司已注册成立并取得深圳市工商行政管理局颁发的（深司字 N94940 号）企业法人营业执照。上述注册资本经深圳大华天诚会计师事务所深华（2004）验字 049 号验资报告验证。

注 4：2004 年 1 月 13 日，本公司与本公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司（简称“沙河集团”）签署股权转让合同，受让沙河集团拥有的深圳市筑乐科技有限公司 35% 股权。截止 2004 年 5 月 8 日，该公司已办理完工商变更登记手续。

注 5：2004 年 1 月 13 日，本公司与郭建波、宋星慧签署了股权转让协议，受让郭建波、宋星慧拥有的深圳市英联置业有限公司 28% 股权，并与郭建波、李江、郭秋宁、王晓先、刘小松等签署了《增资协议书》，将深圳市英联置业有限公司的注册资本由人民币 200 万元增至人民币 600 万元。截止 2004 年 3 月 24 日，该公司已办理完工商变更登记手续。

注 6：因邯郸美迪财务状况较差，公司已无实质控制权，截止 2005 年 12 月 31 日，已对该公司计提 100% 减值准备。

注 7：该公司由于已停业清理，因此未纳入合并会计报表，本公司已对该子公司的投资提取了全额减值准备。

## （二）对公司未来发展的展望

2006 年第一季度深圳市商品房均价达 8752.94/㎡，同比上涨了 20.62%。其中住宅均价为 8126.14/㎡，同比上涨了 25.63%；办公楼均价 14853.27 元/㎡，同比上涨了 28.30%。随着房价的上涨，深圳市 4 月 21 日出台了《关于稳定房价促进我市房地产市场持续健康发展的意见》，提出了抑制房价上涨的八条政策措施。我们分析认为，调整只是暂时的，对于行业来讲，不仅不是利空，反而是利好。

房产作为一种特殊商品，它既是生活的必需品，也可以是投资获利的商品。当房价的涨幅超过中低

收入家庭的购买能力时，政府将加以调控。但是，随着城镇化进程加快和中国经济多年积累成果带来的住房升级换代需求，更是不可逆转的趋势。加之国内社会保障体系改革的滞后，医疗、教育、养老保险覆盖面极小，导致人们对自己未来生活存在许多不确定性的担忧，而医疗、教育等价格大幅上涨无疑增加了人们对未来通货膨胀的担心，因此很多居民愿将房产作为一种保值增值的保障手段。与此同时，随着中国经济在世界经济中地位的不断提升，国际资金必然增加在中国的资产配置比例。房地产作为一种流动性极强的优良资产，定会受到这部分资金的青睐。综上所述，上述现象短期内难以发生根本性的转变，行业前景长期看好毋庸置疑。

基于此，2006 年公司将继续以深圳为依托，进一步加快房地产业务的规模化、品牌化经营步伐，提高公司在房地产市场的竞争能力、获利能力和抗风险能力。按照公司实施跨地域发展战略，公司今年除加快本地世纪假日广场项目的开发外，还实现了在长沙购置土地 92 万平方米、在河南新乡购置土地 7.9 万平方米，并陆续投入运营。

在强化内部管理方面，为适应公司快速发展的需要，2006 年公司将着力于提高执行力和落实全面预算管理工作，通过项目开发流程优化，持续地改进和提高公司的运营和开发效率，提高公司的资产周转率，进而全面提升公司的经营业绩。

通过上述举措，预计 2006 年公司将在扩大房地产开发量、稳步进入内地经济中心或经济较发达地区寻求市场机会、发挥品牌效应等方面实现均衡增长，从而为公司总体经营目标任务的完成夯实基础。

## 二、公司投资情况

（一）报告期内无募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期。

（二）报告期公司对外投资情况

2005 年 12 月 22 日，公司第五届董事会第十九次会议审议通过《在河南省新乡市投资设立新乡市世纪置业有限公司》的议案。世纪置业公司注册资金为人民币 8,000 万元，沙河股份公司出资人民币 4,800 万元，占公司注册资本的 60%；新乡建设开发公司出资人民币 2,400 万元，占公司注册资本的 30%，沙河股份工会出资人民币 800 万元，占公司注册资本的 10%。公司的经营范围是：房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）。公告刊登在 2005 年 12 月 24 日《证券时报》。

（三）报告期内非募集资金投资的重大项目

1、沙河大厦(暂定名)：2005 年 2 月开工，预计于 2007 年 12 月竣工，预计总投资额 34,946.60 万元，报告期内累计投资额为 13,302 万元。

2、长沙地产项目：2005 年投资 20,399.37 万元，目前正处于开工准备阶段。

3、新乡地产项目：项目公司于 2005 年 12 月 26 日注册成立，本公司投资 4800 万元，占公司 60%

股份。

### 三、董事会日常工作情况

#### (一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内，公司召开了九次董事会会议

1、2005 年 2 月 28 日，公司召开了第五届董事会第十一次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 3 月 2 日的《证券时报》。

2、2005 年 4 月 21 日，公司召开了第五届董事会第十二次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 4 月 23 日的《证券时报》。

3、2005 年 5 月 13 日，公司召开了第五届董事会第十三次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 5 月 17 日的《证券时报》。

4、2005 年 8 月 4 日，公司召开了第五届董事会第十四次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 8 月 5 日的《证券时报》。

5、2005 年 9 月 27 日，公司召开了第五届董事会第十五次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 9 月 30 日的《证券时报》。

6、2005 年 10 月 24 日，公司召开了第五届董事会第十六次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 10 月 25 日的《证券时报》。

7、2005 年 11 月 14 日，公司召开了第五届董事会第十七次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 11 月 16 日的《证券时报》。

8、2005 年 12 月 20 日，公司召开了第五届董事会第十八次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 12 月 22 日的《证券时报》。

9、2005 年 12 月 22 日，公司召开了第五届董事会第十九次会议，相关会议决议公告刊登在 2005 年 12 月 24 日的《证券时报》。

#### (二) 董事会对股东大会决议的执行情况

本公司 2004 年度利润分配方案于 2005 年 5 月 25 日召开的 2004 年度股东大会审议通过，以公司现有的总股本 89,646,750 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元(含税)，股权登记日为 2005 年 6 月 7 日，除息日为 2005 年 6 月 8 日。截止报告期末，公司已完成全部的分红派息工作。(公告刊登在 2005 年 6 月 1 日《证券时报》)

### 四、本次利润分配预案或资本公积转增股本预案

经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，本公司 2005 年度实现净利润 32,339,262.82 元，资本公积为 95,140,317.49 元。

#### 1、利润分配预案

根据《公司法》和《公司章程》的规定，分别按母公司本年度实现净利润 32,339,262.82 元的 10% 提取法定盈余公积 3,233,926.28 元、按照 40% 提取任意盈余公积 12,935,705.12 元后，加上年初未分配利润 70,633,205.90 元，本年度公司可供分配的利润为 86,802,837.32 元，再扣除 2004 度已发放现金股利 2,689,402.50 元，公司实际可供股东分配的利润为 84,113,434.82 元。

公司 2005 年度利润分配预案拟定为：以 2005 年度末总股本（89,646,750 股）为基数，向全体股东每 10 股派发普通股现金股利 0.35 元（含税），共计 3,137,636.25 元。

本次分配后，公司尚结余未分配利润 80975798.57 元结转到以后年度。

2、根据本公司 2006 年 1 月 23 日股东大会通过的股权分置改革方案，公司以 2005 年度末总股本（89,646,750 股）为基数，用资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计 44,823,375 股，转增后公司的总股本为 134,470,125 股，资本公积为 50,316,942.49 元。

### 五、其他事项

（一）本公司选定的信息披露报纸是《证券时报》。

## 第九节 监事会报告

### 一、监事会工作情况

本公司监事会在报告期内共召开了一次监事会会议：

(一) 2005 年 4 月 21 日，公司召开了第五届监事会第三次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议并通过了公司 2004 年年度报告正文及报告摘要；
- 2、审议并通过了《公司章程》的议案；
- 3、审议并通过了公司监事津贴的议案。

公司职工代表监事朱云佳女士因工作原因辞去公司监事职务，经公司职工代表大会选举邓勇先生担任公司第五届监事会职工代表监事。

会议决议公告刊登在 2005 年 4 月 23 日的《证券时报》。

### 二、监事会独立意见

#### (一) 公司依法运作情况

在报告期内的生产经营活动中，公司严格遵守国家各项法律、法规和公司章程，公司的决策严格按照《公司法》、《公司章程》规定的程序进行，并建立、健全了比较完善的内部控制制度。公司监事出席了本年度召开的各次股东大会，并列席了各次董事会会议，对公司的决策和运作情况进行了监督，公司各项决策程序合法合规定，认为公司的董事、经理能够认真履行股东大会的决议和公司章程规定的义务，未发现公司董事、经理执行公司职务时有违反法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

#### (二) 检查公司财务情况

公司聘请了深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司的 2005 年度财务会计报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。监事会认为：深圳市鹏城会计师事务所有限公司出具的审计意见与所涉及事项是真实的，公司的财务报告真实、准确、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

#### (三) 募集资金使用情况

公司无募集资金延续到本报告期使用的情况。

#### (四) 收购、出售资产情况

报告期内，公司无重大收购、出售资产情况，未发现内幕交易或损害部分股东权益或造成资产流失的情况。

（五）关联交易情况

公司与关联方之间的关联交易是在公平、合理、互利的基础上进行的，并按规定履行了审议程序和披露程序，未损害公司的利益。

（六）本年度深圳市鹏城会计师事务所有限公司为本公司 2005 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

## 第十节 重要事项

### 一、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项。

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

### 二、报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

### 三、报告期内发生的重大关联交易事项

#### （一）报告期内公司购销商品、提供劳务的重大关联交易

1、2005 年 4 月 21 日公司与深圳市建明达建设监理有限公司在深圳签署了《沙河大厦建设监理合同》，合同约定：由建明达监理公司负责本公司开发的沙河大厦项目前期准备、施工阶段及保修阶段的全过程进行监理。合同结算方式：监理费总价按建筑面积乘以平方米单价。总建筑面积（按扩初图面积计）为 92,846.2 平方米，单价为每平方米 40 元，监理费总价为 3,713,848 元（按平方米单价包干，结算建筑面积以竣工查丈面积为准）。定价政策：本次关联交易的交易定价是根据沙河大厦的总建筑面积乘以每平方米单价确定。公告刊登在 2005 年 4 月 23 日《证券时报》。

2、2005 年 4 月 21 日公司与深圳市沙河物业管理有限公司在深圳签署了《物业管理委托协议》，合同约定：由公司委托沙河物业有偿对其开发、销售的世纪村、鹿鸣园、宝瑞轩及沙河商城实行专业化、一体化的物业管理。合同结算方式：委托管理服务费用实行分项开支总额控制，预计费用总额 550 万元，具体发生每笔费用由沙河物业申报，公司根据实际发生情况审核支出。定价政策：本次关联交易的交易定价是根据沙河物业在相应项目物业管理中实际发生的费用并结合费用总额控制而定。公告刊登在 2005 年 4 月 23 日《证券时报》。

#### （二）报告期内公司无资产、股权转让发生的关联交易

#### （三）报告期内公司无与关联方共同投资发生的关联交易

#### （四）公司与关联方存在债权、债务往来、担保等事项

见会计报表附注八、关联方关系及交易

### 四、重大合同及其履行情况

#### （一）托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产情况

1、报告期内未发生托管、承包、租赁其他公司资产事项。

2、报告期内其他公司托管、承包、租赁公司资产事项

2004 年 7 月 30 日本公司与深圳市沙河物业管理公司（乙方）签署《委托经营合同》，将本公司拥有

的世纪村会所 1~4 楼委托给乙方经营,委托经营期限为 10 年,从 2004 年 8 月~2014 年 7 月 31 日,考虑到会所主要为小区业主服务,本公司暂不收取乙方租金等使用费,但保留现经营情况决定是否收取租金等使用费,在委托经营期内,会所的物业管理网乙方承担。

(二) 报告期内公司重大担保事项。

2005 年 12 月 20 日,公司第五届董事会第十八次会议审议通过了公司与中国工商银行长沙市汇通支行签署的《最高额保证合同》,同意公司为控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司的人民币 1.5 亿元贷款提供担保。(详细情况见本节九、其他重要事项(二))

(三) 报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

(四) 其他重大合同

1、本公司从工商银行深圳上步支行获得沙河大厦项目贷款人民币 20,000 万元,贷款年利率 5.76%,贷款期限 2005 年 3 月 31 日-2007 年 3 月 30 日,贷款担保单位为深圳市沙河实业(集团)有限公司。

2、本公司与兴业银行深圳城东支行签订《单位定期存单质押合同》和《借款合同》,获得流动资金贷款人民币 1,500 万元,贷款年利率 5.022%,贷款期限 2005 年 6 月 27 日-2006 年 6 月 27 日。本公司与兴业银行深圳城东支行签订《基本授信合同》和《短期借款合同》,获得流动资金贷款人民币 3,500 万元,贷款年利率 6.138%,贷款期限 2005 年 6 月 27 日-2006 年 6 月 27 日,贷款担保单位为深圳市沙河实业(集团)有限公司。

3、公司与工行上步支行签署了《借款展期协议》,协议约定:原借款合同项下借款金额为人民币 8,000 万元,展期金额人民币 5,000 万元;展期期限为 2005 年 12 月 9 日至 2006 年 11 月 8 日;年利率为 6.048%;深圳市沙河实业(集团)有限公司提供担保。

五、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

1、公司承诺事项见会计报表附注十一。

2、本公司第一大股东深圳市沙河实业(集团)有限公司 2000 年底重组 ST 深华源(公司变更前名称)时曾承诺不与本公司进行同业竞争,沙河集团较好地履行该承诺。

六、公司聘任、解聘会计师事务所情况

2005 年 5 月 25 日,公司召开二 四年度股东大会,审议并通过了《聘请公司 2005 年度审计机构的议案》,决定改深圳市鹏城会计师事务所有限公司为公司 2005 年度审计机构,聘期一年。该会计师事务所是第一年为本公司提供审计服务,报告期内公司支付给深圳市鹏城会计师事务所有限公司的报酬为人民币 30 万元。



七、报告期内，公司、公司董事会及董事没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

#### 八、公司股权分置改革情况

（一）报告期内，公司已进入股权分置改革程序但未实施。2005 年 12 月 19 日，公司在《证券时报》刊登了《沙河实业股份有限公司股权分置改革说明书》；2005 年 12 月 28 日，在《证券时报》刊登了《沙河实业股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）》；2006 年 1 月 23 日，公司股权分置改革相关股东会审议通过了《沙河实业股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）》的议案。

#### （二）公司股权分置改革具体内容

##### 1、改革方案要点

公司非流通股股东拟以其各自持有的部分股份作为本次股权分置改革的对价安排。股权分置改革方案实施后首个交易日，公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。根据本方案，方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每10股获送2.7股。对价股份将按照规定上市交易。本公司资产、负债、所有者权益、净利润、总股本等财务指标不会因本次股权分置改革方案的实施而发生变化。

##### 2、非流通股股东的承诺事项

本公司非流通股股东除遵守《上市公司股权分置改革管理办法》所规定的法定承诺外，还作出如下特别承诺事项：

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

（2）沙河集团承诺，若在沙河股份实施股权分置改革方案时深圳市特发集团有限公司持有的沙河股份10,119,187股已过户至沙河集团名下，该等股份应执行的对价由沙河集团支付；若在沙河股份实施股权分置改革方案时该等股份仍未过户至沙河集团名下，沙河集团将授权该等股份的名义股东特发集团支付该等股份应执行的对价。

（3）沙河集团承诺，若在沙河股份实施股权分置改革方案时，祥祺集团持有的沙河股份的全部股份1,503,711股发起人境内法人股已过户至沙河集团名下，该等股份应执行的对价由沙河集团支付；若在沙河股份实施股权分置改革方案时，该等股份仍未过户至沙河集团名下，该等股份应执行的对价由沙河集团代为垫付，代为垫付后，该等股份如上市流通，应当向沙河集团偿还代为垫付的款项，或者取得沙河集团的同意。

（4）沙河集团承诺，若在沙河股份实施股权分置改革方案时中国电子科技集团公司第三十三研究所持有的沙河股份2,145,568股发起人境内法人股已过户至沙河集团名下，沙河集团将支付该部分股份应执行的对价；若在沙河股份实施股权分置改革方案时该股份仍未过户至沙河集团名下，该部分股份应

执行的对价由沙河集团代为垫付，该等股份的上市交易或转让必须经过沙河集团同意。

非流通股股东承诺：“不履行或者不完全履行承诺的，将赔偿其他股东因此而遭受的损失”；非流通股股东声明：“本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。”

### 3、管理层股权激励计划

为对管理层进行有效长期激励，沙河集团将其拥有的不超过沙河股份总股本10%的股份，分三年出售给公司管理层，出售价格为2004年末的每股净资产值。管理层每年在实施股权激励计划之前必须按出售价格的20%预先向公司交纳风险责任金，如不能完成董事会制定的业绩考核任务，则交纳的风险责任金不予退还，由公司享有。

管理层认股条件和风险责任金等约束和激励计划的具体规则将由公司董事会制定并审议通过。该部分股份的流通条件将遵守有关规定。

### （三）公司股权分置改革实施情况

1、2006年3月6日，公司股权分置改革方案实施完毕，公司股票恢复交易，股票简称由“沙河股份”变更为“G沙河”。

### 2、股权分置改革前后公司股份结构表

（数量单位：股）

改革前			改革后		
	股份数量	占比		股份数量	占比
一、未上市流通股	44,426,399	49.56%	一、有限售条件的流通股	32,216,905	35.94%
（一）发起人股			（一）股权分置改革变更的有限售条件的流通股		
1、国家股			1、国家及国有法人持股	30,993,172	34.57%
2、国有法人股	13,768,466	15.36%	2、境内一般法人持股	1,223,733	1.37%
3、境内法人股	30,657,933	34.20%	3、境内自然人持股		
4、外资法人股			4、境外法人、自然人持股		
5、自然人股			5、其他		
6、其他			（二）内部职工股		
（二）定向法人股					
1、国家股			（三）机构投资者配售股份		
2、国有法人股					
3、境内法人股			（四）高管股份		
4、外资法人股					

5、自然人股			(五) 其他		
6、其他					
二、已上市流通股份	45,220,351	50.44%	二、无限售条件的流通股	57,429,845	64.06%
(一)有限售条件的流通股			(一) 人民币普通股	57,429,845	64.06%
1、内部职工股					
2、机构投资者配售股份					
3、高管股份			(二) 境内上市外资股		
4、其他					
(二)无限售条件的流通股			(三) 境外上市外资股		
人民币普通股	45,220,351	50.44%			
1、境内上市外资股					
2、境外上市外资股			(四) 其他		
3、其他					
三、股份总数	89,646,750	100.00	三、股份总数	89,646,750	100.00

### 3、有限售条件的流通股股东持有流通股数量及限售条件如下：

序号	股东名称	占总股本比例(%)	可上市流通时间	承诺的限售条件
1	沙河集团	5%	G + 12 个月之后	自改革方案实施之日起，在十二个月内不得上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十
		10%	G + 24 个月之后	
		32.02%	G + 36 个月之后	
2	其他非流通股股东	3.91%	G + 12 个月之后	自改革方案实施之日起，在十二个月内不得上市交易或者转让

说明：G指公司股改方案实施后首个交易日

## 九、其他重要事项

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

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

押（证书号为长园（2005）第 032305 号）。

（三）本公司按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为不低于总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2005 年 12 月 31 日，本公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为人民币 22,250.85 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。

## 第十一节 财务报告

( 公司财务报告附后 )

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

沙河实业股份有限公司

董事长：吴功成

二 六年四月二十四日

## 沙河实业股份有限公司

## 资产负债表

2005年12月31日

金额单位:人民币元

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

## 沙河实业股份有限公司

## 资产负债表(续)

2005年12月31日

金额单位:人民币元

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

(附注系会计报表的组成部分)

董事长: 吴功成

总经理: 吕 华

财务总监: 张天成

财务经理: 赖育明

沙河实业股份有限公司  
利润及利润分配表

2005年度

金额单位:人民币元

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

(附注系会计报表的组成部分)

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

财务经理：赖育明



沙河实业股份有限公司  
现金流量表  
2005年度

金额单位:人民币元

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

## 沙河实业股份有限公司

## 现金流量表(续)

2005年度

金额单位: 人民币元

项 目	2005年度		2004年度	
	合并	公司	合并	公司
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:				
净利润	31,539,262.82	32,339,262.82	27,734,135.30	26,934,135.30
加:少数股东本期损益	-669,376.40	-	-187,708.73	-
未确认的投资损失	-	-	-	-
计提的资产减值准备	1,600,449.61	516,472.58	2,393,592.30	3,033,292.30
固定资产折旧	5,685,437.19	5,576,563.50	5,642,962.33	5,613,984.80
无形资产摊销	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	-	-
待摊费用的减少(减:增加)	141,666.16	141,666.16	283,333.84	283,333.84
预提费用的增加(减:减少)	-71,866,055.72	-71,866,055.72	129,181,874.41	129,181,874.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	16,808.00	16,808.00	16,000.00	16,000.00
财务费用	12,964,737.84	12,964,737.84	7,840,183.28	7,840,183.28
投资损失(减:收益)	2,629,202.10	5,755,961.50	420,814.21	1,157,213.35
存货的减少(减:增加)	287,021,349.96	287,021,349.96	-198,733,329.24	-198,733,329.24
递延税款贷项(减:借项)	-244,450.88	-244,450.88	-	-
经营性应收项目的减少(减:增加)	-195,912,012.65	-140,454,966.13	-31,253,815.11	-3,188,665.78
经营性应付项目的增加(减:减少)	53,690,298.79	50,732,831.67	141,858,444.86	141,858,444.86
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	126,597,316.82	182,500,181.30	85,196,487.45	113,996,467.12
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:				
债务转为资本	-	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-	-
3.现金及现金等价物净增加情况				
现金的期末余额	136,927,981.25	42,985,611.40	218,563,547.12	197,684,416.79
减:现金的期初余额	218,563,547.12	197,684,416.79	136,977,290.28	136,977,290.28
加:现金等价物的期末余额	-	-	-	-
减:现金等价物的期初余额	-	-	-	-
现金及现金等价物的净增加额	-81,635,565.87	-154,698,805.39	81,586,256.84	60,707,126.51

(附注系会计报表的组成部分)

董事长: 吴功成

总经理: 吕 华

财务总监: 张天成

财务经理: 赖育明

## 资产减值明细表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
				因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合 计	
一、坏账准备合计	1	8,058,901.44	1,316,922.19				9,375,823.63
其中：应收账款	2	5,890,654.52	486,797.95				6,377,452.47
其他应收款	3	2,168,246.92	830,124.24				2,998,371.16
二、短期投资跌价准备合计	4	43,454.89		7,210.84			36,244.05
其中：股票投资	5	43,454.89		7,210.84			36,244.05
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7	504,467.92		504,467.92			
其中：库存商品	8	504,467.92		504,467.92			
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10	2,529,351.24					2,529,351.24
其中：长期股权投资	11	2,529,351.24					2,529,351.24
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备	19						
八、委托贷款减值准备	20						

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 股东权益增减变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
一、股本：			
年初余额	1	89,646,750.00	89,646,750.00
本年增加数	2		
其中：资本公积转入	3		
盈余公积转入	4		
利润分配转入	5		
新增股本	6		
本年减少数	10		
年末余额	15	89,646,750.00	89,646,750.00
二、资本公积：			
年初余额	16	95,140,317.49	95,065,266.86
本年增加数	17		75,050.63
其中：股本溢价	18		
接受捐赠非现金资产准备	19		
接受现金捐赠	20		
股权投资准备	21		75,050.63
拨款转入	22		
外币资本折算差额	23		
其他资本公积	30		
本年减少数	40		
其中：转增股本	41		
年末余额	45	95,140,317.49	95,140,317.49
三、法定和任意盈余公积：			
年初余额	46	16,906,024.03	11,227,353.99
本年增加数	47	3,233,926.28	5,678,670.04
其中：从净利润中提取数	48	3,233,926.28	5,678,670.04
其中：法定盈余公积	49	3,233,926.28	2,693,413.53
任意盈余公积	50		2,985,256.51
储备基金	51		
企业发展基金	52		
法定公积金转入数	53		
本年减少数	54		
其中：弥补亏损	55		
转增股本	56		
分派现金股利或利润	57		
分派股票股利	58		
年末余额	62	20,139,950.31	16,906,024.03
其中：法定盈余公积	63	13,033,645.06	9,799,718.78

任意盈余公积		7,106,305.25	7,106,305.25
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金：			
年初余额	66	12,123,078.63	10,776,371.86
本年增加数	67		1,346,706.77
其中：从净利润中提取数	68		1,346,706.77
本年减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
年末余额	75	12,123,078.63	12,123,078.63
五、未分配利润：			
年初未分配利润	76	71,433,205.90	53,593,143.41
本年净利润（净亏损以“-”号填列）	77	31,539,262.82	27,734,135.30
本年利润分配	78	5,923,328.78	9,894,072.81
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	80	97,049,139.94	71,433,205.90

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 沙河实业股份有限公司

## 会计报表附注

2005 年度

金额单位：人民币元

## 一、公司简介

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

本公司原第一大股东——华源电子科技有限公司(以下简称“华源电子”)分别于 2000 年 10 月 23 日和 2000 年 11 月 11 日与深圳市沙河实业(集团)有限公司(以下简称“沙河集团”)签署股权转让协议,华源电子将持有的本公司法人股合计 25,818,264 股转让给沙河集团。经上述股权转让后,沙河集团共计持有本公司法人股 25,818,264 股,占本公司总股本的 28.80%,为本公司控股股东。

2000 年 11 月 27 日本公司与沙河集团及深圳市沙河联发公司(以下简称“沙河联发”)签署了《资产重组合同》,并于 2001 年 2 月 7 日签署了《资产重组补充协议》,合同和协议约定本公司将大部分资产出售给沙河集团,同时购入沙河集团所拥有的全资子公司——深圳市沙河房地产开发公司的经营性资产(含负债),且沙河集团承接了本公司部分债务。2001 年 2 月 28 日,本公司临时股东大会审议通过《公司关于实施重大资产重组议案》。经上述重组后,本公司经营业务和财务状况发生了实质性变化。

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

本公司现主要业务为房地产开发和销售。

## 二、公司及附属子公司的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

### 1.会计制度

执行中华人民共和国企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

### 2.会计年度

会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3.记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 4.记账基础和计价原则

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

### 5.外币业务核算方法

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

### 6.外币会计报表的折算方法

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

### 7.现金等价物的确定标准

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

### 8.坏账核算方法

#### 坏账确认标准

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

#### 坏账准备的计提方法和标准

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

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

对有确凿证据表明不能收回的应收款项采用个别认定法计提特别坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

#### 9. 存货核算方法

存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品、低值易耗品四大类。

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

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算。

用于出租的开发产品和周转房在扣除预计残值（原值的 10%）后按 25 年平均摊销。

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

#### 10. 短期投资核算方法

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的股票、债券、基金等。

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

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

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

#### 11. 长期投资核算方法

##### 长期股权投资

##### a. 长期股权投资的计价

长期股权投资的初始投资成本按投资时实际支付的价款或确定的价值计价。

##### b. 股权投资差额

采用权益法核算的长期股权投资，对长期投资取得时的初始投资成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额，以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资单位所有者权



益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。对借方差额按 10 年的期限平均摊销，如投资期限短于 10 年则按投资期限摊销，贷方差额计入“资本公积”。

#### c. 收益确认方法

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

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

### 长期债权投资

#### a. 长期债权投资的计价

长期债权投资按取得时的实际成本计价。

#### b. 长期债权投资溢折价的摊销

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

#### c. 长期债权投资收益确认方法

债券投资根据票面价值与票面利率按期计算确认利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认当期收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益，处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

### 长期投资减值准备

期末对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，首先冲抵该项投资的资本公积准备项目，不足冲抵的差额部分确认为当期损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

## 12. 固定资产计价及其折旧方法

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

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

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

#### 固定资产的后续支出

如果不可能使流入企业的经济利益超过原先的估计，则在发生时确认为费用。

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

#### 固定资产减值准备

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

#### 13.在建工程核算方法

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

#### 在建工程减值准备

期末对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已经发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

#### 14.无形资产计价和摊销方法

无形资产按取得时的实际成本计价，并按其预计受益年限平均摊销。

#### 无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在 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； 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； 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； 其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况下，预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

#### 15.其他资产核算方法

其他资产按实际发生额入账。

a.开办费：在公司开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月损益；

b.长期待摊费：自受益日起按受益期平均摊销；

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

#### 16.借款费用

##### (1)借款费用资本化的确认条件

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

a.资产支出已经发生；

b.借款费用已经发生；

c.为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

##### (2)资本化金额的确定

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

a.为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；

b.为购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

##### (3)暂停资本化

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

#### (4)停止资本化

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

### 17.预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

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

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

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

### 18.维修基金、质量保证金和公共配套设施费用的核算方法

维修基金的核算方法：本公司不计提住房维修基金，发生的用于住宅区公共设施的重大维修和改造等支出在实际发生时计入当期损益。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的 5% 预留，列入“应付帐款”，待工程验收合格并在约定的质保期内无质量总问题时，支付给施工单位。

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

### 19.收入确认原则

#### 商品销售

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

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

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

#### 提供劳务(不包括长期合同)

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

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

#### 利息收入和使用费收入

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

#### 建造合同

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

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

### 20. 所得税的会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

### 21. 合并会计报表的编制方法

#### 合并会计报表原则

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

#### 编制方法

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

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

三、会计政策、会计估计变更或合并会计报表范围变化的影响

本期公司无会计政策、会计估计变更。

本期合并会计报表范围的变化：

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

四、税项

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

五、控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

1．所控制的境内外所有子公司和合营企业情况及合并范围：

注册资本	拥有股权	投资额	是否
------	------	-----	----

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

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

\*\*长沙沙河水利投资置业有限公司系本公司与长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪涛实业发展有限公司合资成立，公司原注册资本人民币 3000 万元，本公司占股 80%。2005 年 11 月 9 日本公司与合作两方以第五次股东会决议通过了对公司资本增资 5000 万元的方案。该方案于 2005 年 11 月 11 日由本公司第五届董事会第十七次会议以沙河董字〔2005〕07 号决议通过。增资后公司注册资本变更为 8000 万元人民币，本公司占股 92.50%。已于 2005 年 11 月 23 日办理工商变更登记。

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

## 2. 联营企业情况：

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

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

## 六、合并会计报表主要项目注释

## 1.货币资金

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

本期期末余额较期初减少 30.49% ,主要系本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付土地款所致。

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

## 2.短期投资和短期投资跌价准备

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

本公司根据鹏华基金管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司提供的截止 2005 年 12 月 31 日鹏华行业成长基金、光大量化核心基金单位净值来确定期末市值。

短期投资跌价准备明细表：

项目	年初余额	本年增加	本年减少		合计	年末余额
			因资产价值	其他原因		



			回升转回数	转出数		
鹏华基金投资	32,594.89	-	21,130.84	-	-	11,464.05
光大量化核心基金	10,860.00	13,920.00	-	-	-	24,780.00
合计	43,454.89	13,920.00	21,130.84	-	-	36,244.05

本公司按期末基金单位净值低于成本的差额计提短期投资跌价准备。

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

### 3.应收账款

2005-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	122,683.00	1.00%	6,134.15	116,548.85
1-2 年	394,801.12	3.21%	39,480.11	355,321.01
2-3 年	4,909,476.32	39.87%	981,895.26	3,927,581.06
3 年以上	6,885,489.24	55.92%	5,349,942.95	1,535,546.29
合 计	12,312,449.68	100%	6,377,452.47	5,934,997.21

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

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

应收账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

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

#### 4.其他应收款

2005-12-31				
账 龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	7,391,666.33	45.58%	369,583.32	7,022,083.01
1-2 年	3,608,295.40	22.25%	360,829.54	3,247,465.86
2-3 年	2,373,700.90	14.64%	474,740.18	1,898,960.72
3 年以上	2,841,542.20	17.52%	1,793,218.12	1,048,324.08
合 计	16,215,204.83	100%	2,998,371.16	13,216,833.67

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

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

其他应收款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

本期占其他应收款总额 10% 以上（含 10%）项目的具体内容如下：

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

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

## 5. 预付账款

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

预付账款期末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

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

预付帐款较期初增加了 195,128,293.74 元，增长了 443.47%，主要系本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付土地款、前期项目支出等所致。

## 6. 存货及存货跌价准备

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

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

## (1) 开发成本

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

其中：利息资本化金额如下：

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

合 计	10,197,504.69	4,320,000.00	-	14,517,504.69
-----	---------------	--------------	---	---------------

## (2) 开发产品

项 目	竣工时间	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
世纪村三期(即:日月府)	2004.12.14	445,335,022.47	-	213,188,213.88	232,146,808.59
世纪村二期 (即:王府)	2003.12.17	148,597,518.68	-	55,989,221.61	92,608,297.07
世纪村二期 (即:如意府)	2002.12.10	47,118,166.32	-	22,227,108.69	24,891,057.63
世纪村一期	2001.08.31	4,235,229.30	-	1,621,147.81	2,614,081.49
鹿鸣苑	1999.12.08	5,806,044.77	-	-	5,806,044.77
宝瑞轩	1999.04.16	3,050,106.87	-	1,929,012.80	1,121,094.07
荔园新村		319,340.00	-	-	319,340.00
明珠花园		1,716,498.00	-	68,659.92	1,647,838.08
绿景阁		207,500.20	-	-	207,500.20
其他		-	-	-	-
合 计		656,385,426.61	-	295,023,364.71	361,362,061.90

存货抵押情况详见附注十二。

## (3) 存货跌价准备明细表：

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

## 7.待摊费用

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

## 8.长期投资

## (1)长期投资列示如下：

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

## (2)长期股权投资

## a.其他股权投资

被投资单位	投资 期限	股权 比例	初始投资额	2004-12-31	本期权益 调整	累计权益调整	本期增(减)	2005-12-31
一.权益法核算单位：								
邯郸美迪塑料制品有限公司	25年	25%	665,516.09	580,129.41	-	-85,386.68	-	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	10年	51%	1,820,520.06	1,820,520.06	-	-	-	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司	46年	35%	2,138,685.63	2,115,731.89	-727,692.26	-750,646.00	-	1,388,039.63
深圳市英联国际不动产有限公司	5年	28%	1,651,594.62	1,649,155.84	-1,908,720.68	-1,911,159.46	-	-259,564.84
小 计			6,276,316.40	6,165,155.84	-2,636,412.94	-2,747,192.14	-	3,529,124.26
二.成本法核算单位：								
扬州华源电子有限公司	10年		128,701.77	128,701.77	-	-	128,701.77	128,701.77
小 计			128,701.77	128,701.77	-	-	128,701.77	128,701.77
合 计			6,405,018.17	6,294,238.97	-2,636,412.94	-2,747,192.14	128,701.77	3,657,826.03

## b.股权投资差额

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

## c.长期股权投资减值准备

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

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

#### 9.固定资产及累计折旧

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

有关固定资产抵押情况详见附注十二。

经营租赁租出的固定资产的帐面价值为 93,187,299.09 元。

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

#### 10.短期借款

	2005-12-31		2004-12-31	
借款类别	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
银行借款	RMB100,000,000.00	100,000,000.00	RMB275,000,000.00	275,000,000.00

其中：担保	RMB85,000,000.00	85,000,000.00	RMB275,000,000.00	275,000,000.00
质押	RMB15,000,000.00	15,000,000.00	-	-
合计	<u>RMB100,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>RMB275,000,000.00</u>	<u>275,000,000.00</u>

短期借款较期初减少了 175,000,000.00 元，系偿还贷款所致。

#### 11.应付账款

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

#### 12.预收账款

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

预收账款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

帐龄超过 1 年的预收帐款，未结转原因是尚不符合收入确认条件。

期末余额较期初增长了 112.62%，主要系本期预售增加所致。

预收房款明细如下：

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

世纪村二期、世纪村二期、世纪村三期及其他开发项目本期已竣工，在本项目核算的主要是尚不符合收入确认条件的预收房款。

## 13.应付股利

投资者	2005-12-31	2004-12-31	期末欠付原因
深圳市沙河实业（集团）有限公司	774,547.92	-	尚未支付
深圳经济特区发展（集团）公司	930,965.20	627,389.59	尚未支付
中国电子科技集团公司第三十三研究所	291,957.29	133,025.18	尚未支付
深圳市祥祺投资有限公司	93,230.08	48,118.75	尚未支付
深圳市松竹实业有限公司	0.07	0.07	尚未支付
深圳市金通海实业有限公司	0.99	0.99	尚未支付
流通股	-	-	
合 计	2,090,701.55	808,534.58	

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

## 14.应交税金

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

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

## 15.其他应付款

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



附注八.(三)。

占其他应付款总额 10% ( 含 10% ) 项目的具体内容如下：

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

#### 16.预提费用

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

#### 17.一年内到期的长期负债

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

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

#### 18.长期借款

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

合 计	<u>RMB100,000,000.00</u>	2007.3.30	5.76%	<u>-</u>	<u>-</u>
-----	--------------------------	-----------	-------	----------	----------

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

## 19.股本

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

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

## 20.资本公积

项 目	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
债务重组收益	81,956,862.55	-	-	81,956,862.55
其他资本公积	13,108,404.31	-	-	13,108,404.31
股权投资准备	<u>75,050.63</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,050.63</u>
合 计	<u>95,140,317.49</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,140,317.49</u>

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

## 21.盈余公积

项 目	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
法定盈余公积	9,799,718.78	3,233,926.28	-	13,033,645.06
公益金	12,123,078.63	-	-	12,123,078.63

任意盈余公积	7,106,305.25		-	7,106,305.25
合 计	29,029,102.66	3,233,926.28	-	32,263,028.94

法定盈余公积本期增加系根据公司董事会决议按本期净利润的 10% 提取。

## 22.未分配利润

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

本期未分配利润增加系本年利润转入。

本期减少的内容：

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

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

## 23.主营业务收入及成本

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

本公司房地产销售收入均在中国深圳实现。

本公司前五名客户销售收入总额为 25,747,866.00 元，占全部销售收入的比例为 5.87%。

## 24.其他业务利润

类 别	2005 年度	2004 年度
房屋租赁：		
其他业务收入	2,741,428.75	2,433,274.34

减：其他业务支出	142,657.70	126,530.41
其他业务利润	2,598,771.05	2,306,743.93

## 25.财务费用

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

## 26.投资收益

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

## 27.营业外收入

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

## 28.营业外支出

项 目	2005 年度	2004 年度
罚没、滞纳金支出	39,097.40	-
固定资产清理损失	16,808.00	16,000.00
捐赠、赔偿支出	226,905.90	312,556.40
合 计	282,811.30	328,556.40

## 29.其他与经营活动有关的现金

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金(主要项目列示)

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

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

保证金	-	3,045,000.00
股改费用	857,039.00	-
其他	2,131,531.18	4,220,063.58
合 计	30,601,695.71	41,273,129.36

## 七、母公司会计报表主要项目注释

## 1. 应收账款

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

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

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

本公司认为其他三年以上帐龄的应收帐款，无任何具体证据表明其无法收回。

应收账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

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

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

## 2.其他应收款

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

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

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

其他应收款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

本期占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位或性质	金额	性质
长沙沙河水利投资置业有限公司	161,089,770.10	往来款

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

## 3.长期投资

## (1)长期投资列示如下：

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

## (2)长期股权投资

## a.其他股权投资

被投资单位	投资 期限	股权 比例	初始投资额	2004-12-31	本期权益 调整	累计权益调整	本期增(减)	2005-12-31
一.权益法核算单位：								
邯郸美迪塑料制品有限公司	25年	25%	665,516.09	580,129.41	-	-85,386.68	-	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	10年	51%	1,820,520.06	1,820,520.06	-	-	-	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司	46年	35%	2,138,685.63	2,115,731.89	-727,692.26	-750,646.00	-	1,388,039.63
深圳市英联国际不动产有限公司***	5年	28%	1,651,594.62	1,649,155.84	-1,908,720.68	-1,911,159.46	-	-259,564.84
长沙沙河水利投资置业有限公司*	8年	92.5%	74,000,000.00	23,247,881.91	-3,140,800.76	-3,892,918.85	50,000,000.00	70,107,081.15
深圳市沙河置地投资有限公司	10年	98%	19,600,000.00	19,615,718.95	14,041.36	29,760.31	-	19,629,760.31
新乡市世纪置业有限公司**	5年	60%	48,000,000.00	-	-	-	48,000,000.00	48,000,000.00
小 计			147,876,316.40	49,029,138.06	-5,763,172.34	-6,610,350.68	98,000,000.00	141,265,965.72
二.成本法核算单位：								
扬州华源电子有限公司	10年		128,701.77	128,701.77	-	-	-	128,701.77
小 计			128,701.77	128,701.77	-	-	-	128,701.77
合 计			148,005,018.17	49,157,839.83	-5,763,172.34	-6,610,350.68	98,000,000.00	141,394,667.49

## b.股权投资差额

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



合 计	<u>288,405.38</u>	<u>259,564.84</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,840.54</u>	<u>259,564.84</u>
c.长期股权投资减值准备						
项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31	计提原因	
邯郸美迪塑料制品有限公司****	580,129.41	-	-	580,129.41	未计划持续投入	
扬州华源电子有限公司****	128,701.77	-	-	128,701.77	未计划持续投入	
深圳市华源资讯发展有限公司****	<u>1,820,520.06</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,820,520.06</u>	已停业	
合 计	<u>2,529,351.24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,529,351.24</u>		

\*长沙沙河水利投资置业有限公司系本公司与长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪涛实业发展有限公司合资成立，公司原注册资本人民币 3000 万元，本公司占股 80%。2005 年 11 月 9 日本公司与合作两方以第五次股东会决议通过了对公司资本增资 5000 万元的方案。该方案于 2005 年 11 月 11 日由本公司第五届董事会第十七次会议以沙河董字〔2005〕07 号决议通过。增资后公司注册资本变更为 8000 万元人民币，本公司占股 92.50%。公司已于 2005 年 11 月 23 日办理工商变更登记。

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

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

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

#### 4.主营业务收入及成本

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

		2	8	3	9
5.投资收益					
类 别		2005 年度		2004 年度	
长期投资损益：					
权益法核算公司所有者权益净增(减)		-5,763,172.34		-811,047.02	
股权投资差额摊销额		-		-28,840.54	
长期投资减值准备		-		-278,929.41	
短期投资跌价准备		7,210.84		-38,995.33	
债权投资收益		-		598.95	
合 计		-5,755,961.50		-1,157,213.35	

## 八、关联方关系及交易

### (一)关联方概况

1.与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注五列示的存在控制关系的关联公司及下列存在控制关系的本公司股东和不存在控制关系的关联各方。

#### 存在控制关系的本公司股东

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

存在控制关系的关联方注册资本及所持股份本报告期内未发生变化。

#### 2.不存在控制关系但有交易往来的关联方

企 业 名 称	与本公司的关系
深圳经济特区发展(集团)公司	本公司股东
中国电子科技集团公司第三十三研究所	本公司股东
深圳市沙河联发科技有限公司	同一母公司

深圳市沙河物业管理有限公司	同一母公司
深圳市建明达建设监理有限公司	同一母公司
深圳都会合成墙板有限公司	同一母公司
深圳市筑乐科技有限公司	本公司联营公司
深圳市英联国际不动产有限公司	本公司联营公司
邯郸美迪塑料制品有限公司	本公司联营公司

## (二)关联方交易事项

### 1.为本公司房地产开发提供服务

本期及上年关联公司为本公司“世纪村”项目提供如下服务：

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

上述关联交易的价格是在考虑到长期合作基础上参照市场价格双方协议制定的。

### 2.租赁

#### a)租入物业：

2002 年 6 月，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订了《房屋租赁合同》，沙河集团将沙河商城七楼、八楼共计建筑面积 1579 平方米租赁给本公司，租赁期从 2002 年 7 月 1 日起至 2005 年 7 月 1 日止，该房屋本公司作为办公楼使用，每月每平方米租金为 18 元，月租金为 28,422.00 元。2005 年 6 月，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订了《房屋租赁合同》，沙河集团将沙河商城七楼、八楼共计建筑面积 1579 平方米租赁给本公司，租赁期从 2005 年 7 月 1 日至 2008 年 6 月 30 日止，该房屋本公司作为办公楼使用，每月每平方米租金 20 元，月租金 31,580.00 元。2005 年 1-12 月应结算支付沙河集团房租 360,012.00 元。

## b)租出物业：

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

\*2005 年 2 月建明达公司与本公司解除租赁合同。

## c)世纪村项目合作利润分成

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

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

## 3.委托经营

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

## 4.担保事项

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

关联方名称	借款性质	担保贷款金额
深圳市沙河实业(集团)有限公司	短期借款	RMB85,000,000
深圳市沙河实业(集团)有限公司	长期借款	RMB100,000,000

根据本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司 2005 年 6 月 27 日签署了担保费用支付协议，本公司按担保金额 0.4%的担保费率支付深圳市沙河实业（集团）有限公司担保费用，2005 年已支付 114 万元。

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

## 5.物业管理

根据本公司与深圳市沙河物业管理有限公司于 2005 年 1 月签订的《物业管理委托协议》，本公司委托深圳市沙河物业管理有限公司有偿对本公司开发、销售的世纪村、鹿鸣苑、宝瑞轩及沙河商城实行专业化、一体化的物业管理。委托管理服务费实行分项开支总额控制。具体由沙河物业申报支出，本公司核实列支。2005 年度本公司应结算支付 4,198,965.71 元。

## 6. 股权收购

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

### (三) 关联方应收应付款项余额

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

## 九、或有事项

本公司按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为不低于总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2005 年 12 月 31 日，本公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为人民币 24,875 万元。本公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜，是目前房地产行业的通行作法，是保证本公司正常经营所必要的措施，有异于一般的担保。在购房者不能如期偿付银行借款时，同一贷款事项，既设定了商品房的抵押担保，又设定了开发商的保证，因物的担保优先于人的担保，且贷款金额一般为商品房总房款的 70%，即使借款人无法如期偿还债务，本公司的正常生产经营不会因此受到较

大影响。本公司报告期内未因上述担保行为而遭受重大损失。

#### 十、资产负债表日后非调整事项

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

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

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

##### （1）对价方案

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

b、流通股股东本次获得的对价股份不需要纳税；

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

##### （2）非流通股股东的承诺事项：

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

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

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

5、本公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司将其所持有的本公司法人股 12,902,132 股，

占本公司总股本的 14.39%。质押给深圳发展银行深圳华侨城支行,质押期限从 2006 年 2 月 20 日至 2007 年 2 月 20 日。上述股权质押已于 2006 年 2 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续。

## 十一、承诺事项

截止 2005 年 12 月 31 日,本公司尚有已签合同(主要为建安合同)未付的约定资本项目支出共计人民币 6154.51 万元,需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时,按约定支付。具体如下:(单位万元)

项目	总金额	已结算金额	未付金额				
			未付合计	1年以内	1-2年应付	2-3年应付	3年以上应付
建安工程合同	39,263.78	33,109.27	6,154.51	-	6,154.51	-	-
合 计	39,263.78	33,109.27	6,154.51	-	6,154.51	-	-

## 十二、资产抵押情况

截至 2005 年 12 月 31 日止,本公司的资产抵押情况如下:

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

## 十三、诉讼事项

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

## 十四、资产减值准备明细表

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

## 十五、非经常性损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注（所得税率）
处置固定资产净损益	-16,808.00	-14,286.80	15%
营业外收入	21,750.00	16,312.50	15%
营业外支出	-266,003.30	-233,242.41	15%
各项减值准备转回	504,467.92	504,467.92	15%
合 计	243,406.62	273,251.21	

## 十六、相关指标计算表

1. 本公司 2005 年净资产收益率和每股收益有关指标如下：

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	0.36	0.38	1.28	1.28



营业利润	0.13	0.14	0.46	0.46
净利润	0.10	0.11	0.35	0.35
扣除非经营性损益后的利润	0.10	0.10	0.35	0.35

## 2.计算方法

(1)全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2)加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

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

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E<sub>0</sub> 为期初净资产；E<sub>i</sub> 为当期发行新股或债转股等新增净资产；E<sub>j</sub> 为当期回购或现金分红等减少净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3)加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

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

其中：P 为报告期利润；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为当期因回购或缩股等减少股份数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

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