

沙河实业股份有限公司

SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

二 六年年度报告

二 七年四月二十三日

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。

独立董事孔雨泉先生和高洪星先生因工作原因未能出席本次会议，均委托独立董事熊楚熊先生代为表决。

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。

公司董事长吕华先生、总经理陈勇先生、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.....	8
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.....	31
第十节 重要事项.....	33
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：吕 华

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@163.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	36,549,993.33
净利润	31,022,151.21
扣除非经常性损益后的净利润	31,338,690.34
主营业务利润	100,993,275.53
其他业务利润	5,682,722.61
营业利润	37,713,507.39
投资收益	-783,768.74
补贴收入	
营业外收支净额	-379,745.32
经营活动产生的现金流量净额	-223,984,534.29
现金及现金等价物净增减额	-9,194,242.24
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	-336,705.34
扣除资产减值准备后的各项营业外收入	
扣除资产减值准备后的各项营业外支出	-43,039.43
股权投资差额摊销	
各种减值准备转回	36,244.05
所得税影响数	26,961.59
非经常性损益金额	-316,539.13

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	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务收入	334,827,465.68	438,849,918.74	495,311,472.02
净利润	31,022,151.21	31,539,262.82	27,734,135.30
总资产	1,027,777,728.86	1,001,551,546.47	1,167,163,498.49
股东权益（不含少数股东权益）	341,983,783.20	314,099,236.37	285,249,376.05
每股收益	0.2307	0.3518	0.3094
每股净资产	2.5432	3.5037	3.1819
调整后的每股净资产	2.4705	3.4749	3.1648
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.6657	1.4122	0.9504
净资产收益率（全面摊薄）	9.07%	10.04%	9.72%
净资产收益率（加权平均）	9.45%	10.52%	10.19%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（全面摊薄）	9.16%	9.95%	9.82%

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（加权平均）	9.55%	10.43%	10.29%
---------------------------	-------	--------	--------

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	29.53	30.76	0.751	0.751
营业利润	11.03	11.49	0.28	0.280
净利润	9.07	9.45	0.231	0.231
扣除非经常性损益后的净利润	9.16	9.55	0.233	0.233

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	20,139,950.31	12,123,078.63	97,049,139.94	314,099,236.37
本期增加	44,823,375.00	-	28,160,998.87	-	31,022,151.21	104,006,525.08
本期减少	-	44,823,375.00	-	12,123,078.63	19,175,524.62	76,121,978.25
期末数	134,470,125.00	50,316,942.49	48,300,949.18	-	108,895,766.53	341,983,783.20

变动原因：

1、股本：

股本增加系根据 2005 年度股东大会决议以 2005 年度总股本（89,646,750 股）为基数，用资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股所致。

2、资本公积：

资本公积减少系根据 2005 年度股东大会决议以 2005 年度总股本（89,646,750 股）为基数，用资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股所致。

3、盈余公积：

（1）根据公司董事会决议按本期净利润的 10% 提取法定盈余公积 3,102,215.12 元。

（2）根据财企[2006]67 号文规定，将历年结存的“公益金”12,123,078.63 元转入“法定盈余公积”。

（3）根据公司 2005 年度股东大会决议按 2005 年度净利润的 40% 计提任意盈余公积 12,935,705.12 元。

4、未分配利润：

（1）本期增加系本年净利润转入。

（2）本期减少的内容包括：

根据本公司董事会决议按净利润的 10%计提法定盈余公积 3,102,215.12 元。

根据 2006 年 5 月 29 日股东大会决议以 2005 年度净利润的 40%计提任意盈余公积 12,935,705.12 元。

根据 2006 年 5 月 29 日股东大会决议以 2005 年末总股本(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 3,137,604.38 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 (截止 2006 年 12 月 31 日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)		本次变动后	
	数量	比例	股改送股	公积金转股	数量	比例
一、有限售条件股份	44,426,399	49.56%	-12,209,494	16,108,452	48,325,357	35.94%
1、国家持股						
2、国有法人持股	35,937,451	40.09%	-4,944,279	15,496,586	46,489,758	34.57%
3、其他内资持股	8,488,948	9.47%	-7,265,215	611,866	1,835,599	1.37%
其中：						
境内法人持股	8,488,948	9.47%	-7,265,215	611,866	1,835,599	1.37%
境内自然人持股						
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	45,220,351	50.44%	12,209,494	28,714,923	86,144,768	64.06%
1、人民币普通股	45,220,351	50.44%	12,209,494	28,714,923	86,144,768	64.06%
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%		44,823,375	134,470,125	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、报告期内公司股份总数及结构变动情况

2006 年 1 月 23 日，公司股权分置改革相关股东会议审议通过了《沙河实业股份有限公司股权分置改革方案》，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。

2006 年 5 月 29 日，公司 2005 年度股东大会审议通过：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。

3、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 2006 年 12 月 31 日）

单位：股

股东总数		22,698			
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	持有有限售股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市沙河实业（集团）有限公司	国有股东	32.02%	43,060,948	43,060,948	0
中国电子科技集团公司第三十三研究所	国有股东	2.55%	3,428,810	3,428,810	0
深圳市松竹实业有限公司	其他	0.81%	1,087,762	1,087,762	0
深圳市金通海实业有限公司	其他	0.56%	747,837	747,837	0
曹振宇	其他	0.43%	581,406	0	未知
李宪谋	其他	0.32%	425,196	0	未知
江苏兴地投资发展有限公司	其他	0.29%	393,382	0	未知
傅应娟	其他	0.27%	361,600	0	未知
刘小青	其他	0.25%	340,500	0	未知
张 玲	其他	0.21%	284,606	0	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
曹振宇	581,406		人民币普通股		
李宪谋	425,196		人民币普通股		
江苏兴地投资发展有限公司	393,382		人民币普通股		

傅应娟	361,600	人民币普通股
刘小青	340,500	人民币普通股
张 玲	284,606	人民币普通股
钱秀英	247,650	人民币普通股
江先雨	247,100	人民币普通股
常翠贤	220,980	人民币普通股
刘丽荣	209,550	人民币普通股
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：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

1、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：吴功成

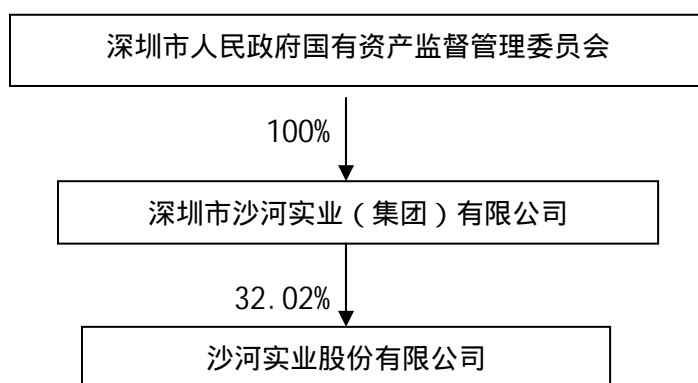
成立日期：1988 年 12 月 19 日

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。

2、本公司控制人与公司之间的产权和控制关系图：



（三）公司无其他持股 10% 以上（含 10%）的法人股东

(四) 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市沙河实业(集团)有限公司	43,060,948	2007 年 3 月 6 日	6,723,506	自改革方案实施之日(2006 年 3 月 6 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 5%,在二十四个月内不得超过 10%。
			2008 年 3 月 6 日	13,447,012	
			2009 年 3 月 6 日	22,890,430	
2	中国电子科技集团公司第三十三研究所	3,428,810	2007 年 3 月 6 日	3,428,810	自改革方案实施之日(2006 年 3 月 6 日)起,在十二个月内不得上市交易或者转让。
3	深圳市松竹实业有限公司	1,087,762	2007 年 3 月 6 日	1,087,762	
4	深圳市金通海实业有限公司	747,837	2007 年 3 月 6 日	747,837	

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
吕 华	男	43	董事长	2004.2-2007.2	0	0	0	-
吴功成	男	52	董 事	2004.12-2007.2	0	0	0	-
郭其荣	男	50	董 事	2006.7-2007.2	0	0	0	-
杨建达	男	51	董 事	2005.10-2007.2	0	0	0	-
魏孔尧	男	49	董 事	2005.10-2007.2	0	0	0	-
刘泰康	男	53	董 事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
卢胜海	男	65	独立董事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
熊楚熊	男	52	独立董事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
孔雨泉	男	42	独立董事	2004.2-2007.2	0	0	0	-
高洪星	男	45	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	54	监事会主席	2004.2-2007.2	0	0	0	-
温 毅	男	45	监 事	2006.5-2007.2	0	0	0	-
胥兴华	男	39	监 事	2006.10-2007.2	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
邓 勇	男	42	总经理	2006.10-2007.2	0	0	0	-
陈 勇	男	37	副总经理	2006.3-2007.2	0	0	0	-
王勇健	男	43	副总经理	2006.3-2007.2	0	0	0	-
张天成	男	44	财务总监	2004.2-2007.2	0	0	0	-
王 凡	男	35	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
吴功成	深圳市沙河实业（集团）有限公司	董事长	2006.6-2009.6
郭其荣	深圳市沙河实业（集团）有限公司	总经理	2006.6-2009.6
赵 宁	深圳市沙河实业（集团）有限公司	副总经理	2004.11-2007.11
杨建达	深圳市沙河实业（集团）有限公司	副总经理	2004.11-2007.11
吕 华	深圳市沙河实业（集团）有限公司	副总经理	2006.9-2009.9
魏孔尧	深圳市沙河实业（集团）有限公司	财务经理	2006.3-2008.3

温 毅	深圳市沙河实业（集团）有限公司	综合办公室主任	2006.3-2008.3
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

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。现任本公司董事长。

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）有限公司董事长。

郭其荣，男，汉族，1957 年 8 月出生，在职研究生学历，高级工程师、高级政工师，中共党员。历任深圳市机电设备安装股份有限公司总经理助理、副总经理；深圳市建安（集团）股份有限公司总经理、董事长、党委书记。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司总经理、党委副书记。

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处副处长；深圳市建设投资控股公司副总会计师。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司总会计师兼计财部经理。

刘泰康，男，1954 年 2 月出生，毕业于西安电子科技大学，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、研究员，本公司第三届、第四届、五届董事会董事。

卢胜海，男，1942 年 7 月出生，大学本科学历，高级工程师，中国土地估价师，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总经理兼党委书记；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，现任本公司第五届董事会独立董事。

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，本公司第五届董事会独立董事。

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。现任广东省华侨招商协会副会长。

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。

温毅，男，汉族，1962 年 7 月出生，中共党员，在职研究生。历任武汉工学院（现为武汉理工大学）院团委副书记、系党总支副书记；深圳市沙河工贸发展公司副总经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司人事部经理、办公室主任、资产保全部经理、总经理助理。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司综合办公室主任。

胥兴华，男，1968 年 4 月出生，中共党员，经济学博士，高级经济师。1993 年 4 月—2003 年 8 月，在深圳市物业发展（集团）股份有限公司工作，历任集团下属企业办公室负责人、总经理助理和集团资产管理部副经理；2003 年 9 月—至今，历任深圳市沙河实业（集团）有限公司资产经营部副经理、行政办公室负责人，沙河实业股份有限公司办公室负责人，现任本公司经营管理部经理。

3、高级管理人员

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经理、总经理助理；沙河实业股份有限公司总经理、长沙沙河水利投资置业有限公司总经理。现任本公司总经理。

陈勇，男，1970 年 1 月出生，1994 年 7 月毕业于中国人民大学，硕士。1994 年 7 月至 2003 年 2 月在深圳市物业发展（集团）股份有限公司工作，历任集团秘书科科长、下属国贸发展公司总经理、吉发仓储公司总经理和集团资产部经理；2003 年 3 月至今，在深圳市沙河实业（集团）有限公司工作，历任资产部经理、总经理助理，兼任沙河医院支部书记。现在任本公司副总经理。

王勇健，男，1964 年 12 月出生，中共党员。1988 年毕业于上海交通大学管理学院，获工学硕士学位。历任深圳市政府经济体制改革办公室主任科员、南方证券股份有限公司研究所经理、深圳市沙河实业（集团）有限公司董事会秘书等职，现任本公司副总经理。

张天成，男，汉族，1963 年 12 月出生，辽宁新民人，中共党员。高级会计师，高校讲师，中国注册会计师资格，香港注册财务策划师资质。兼任中国总会计师协会常务理事。先后毕业于中央财政金融学院（现为中央财经大学）会计学专业、武汉理工大学管理工程专业，分别获经济学学士和管理学硕士学位。1985 年 7 月参加工作，历任解放军军需财经高等专科学校财会系教员、教研室主任、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、沙河实业股份有限公司董事。熟悉财务管理、会计核算之道，从事多家企业的收购、重组工作，对资本经营、公司整合上市及上市后的运作较为熟悉；从事财务会计专业教学十余年。现为沙河实业股份有限公司财务总监。

王凡，男，1972 年出生，武汉大学硕士。历任中侨实业（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
吕华董事长	深圳市沙河置地投资有限公司	董事长	本公司控股子公司
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
	深圳莱宝高科技股份有限公司	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
高洪星独立董事	广东省华侨招商协会	副会长	无关联

	融通基金管理有限公司	董 事	无关联
邓勇总经理	深圳市沙河置地投资有限公司	总经理	本公司控股子公司
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
吕 华	董事长	45.70 万元	12 个月
吴功成	董 事	20.22 万元	5 个月
杨建达	董 事	45.64 万元	12 个月
魏孔尧	董 事	35.54 万元	12 个月
赵 宁	监事会主席	45.01 万元	12 个月
胥兴华	监 事	21.82 万元	12 个月
邓 勇	总经理	36.61 万元	12 个月
陈 勇	副总经理	29.80 万元	10 个月
王勇健	副总经理	29.80 万元	10 个月
张天成	财务总监	29.32 万元	12 个月
王 凡	董事会秘书	25.12 万元	12 个月
合计		364.58 万元	

注：公司郭其荣董事和温毅监事在股东单位深圳市沙河实业（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、2006 年 3 月 8 日，本公司第五届董事会第二十一次会议审议通过了聘任陈勇先生和王勇健先生为公司副总经理的议案。公告刊登在 2006 年 3 月 10 日《证券时报》。

2、2006 年 4 月 24 日，本公司第五届董事会第二十三次会议审议通过了张建民先生和薛钢先生辞去公司董事的议案，公司第五届监事会第五次会议审议通过了郭健先生辞去公司监事的议案。公告刊登在 2006 年 4 月 26 日《证券时报》。

3、2006 年 5 月 29 日，本公司 2005 年度股东大会审议通过了选举温毅先生为公司监事的议案。公告刊登在 2005 年 5 月 30 日《证券时报》。

4、2006 年 7 月 7 日，本公司 2006 年度第二次临时股东大会审议通过了因郭元先先生辞去公司董事职务，选举郭其荣先生为公司董事的议案。公告刊登在 2006 年 7 月 8 日《证券时报》。

5、2006 年 10 月 26 日，本公司第五届董事会第二十九次会议审议通过了吴功成先生辞去公司董事长职务，选举吕华先生为公司董事长；吕华先生辞去公司总经理职务，选举邓勇先生为公司总经理的议案。由于邓勇先生工作原因辞去公司职工代表监事，选举胥兴华先生为公司职工代表监事。公告刊登在 2006 年 10 月 27 日《证券时报》。

五、公司员工情况

截止 2006 年 12 月 31 日，公司在职员工 101 人，其中具有硕士以上学历 31 人（占公司总人数的 30.69%）；本科学历 34 人（占公司总人数的 33.66%）；专科 21 人（占公司总人数的 20.80%），中专及以下 15 人（占公司总人数的 14.85%）。专业构成：管理人员 26 人（占公司总人数的 25.74%），财务人员 9 人（占公司总人数的 8.91%），技术人员 39 人（占公司总人数的 38.61%），销售人员 7 人（占公司总人数的 6.93%），行政人员 20 人（占公司总人数的 19.81%）。

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》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》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 2006 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
卢胜海	13	11	0	2
熊楚熊	13	13	0	0
孔雨泉	13	10	0	3
高洪星	13	12	0	1

报告期内，公司独立董事未对公司本年度内的董事会审议事项提出异议。

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。公司大股东深圳市沙河实业(集团)有限公司行使投资者的管理职能，无干涉公司经营的行为。

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四次股东大会（包括年度股东大会和临时股东大会）

一、公司股权分置改革相关股东会

公司股权分置改革相关股东会于 2006 年 1 月 23 日召开，相关股东大会决议公告刊登在 2006 年 1 月 24 日《证券时报》。

二、2006 年第一次临时股东大会

公司 2006 年第一次临时股东大会于 2006 年 2 月 20 日召开，相关股东大会决议公告刊登在 2006 年 2 月 21 日《证券时报》。

三、2005 年年度股东大会

公司 2005 年年度股东大会于 2006 年 5 月 29 日召开，相关股东大会决议公告刊登在 2006 年 5 月 30 日《证券时报》。

四、2006 年第二次临时股东大会

公司 2006 年第二次临时股东大会于 2006 年 7 月 7 日召开，相关股东大会决议公告刊登在 2006 年 7 月 8 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

公司以房地产开发为核心业务，跨区域、多项目、规模化运作格局初步形成。

公司报告期内，公司全年实现经营收入 3.35 亿元，新开工面积 20 万 M²，包括世纪假日广场项目 10.3 万 M² 和新乡世纪村项目 9.7 万 M²，销售面积 3.6 万 M²，实现销售收入 3.35 亿元。

在经营方面，公司 2006 年紧抓“世纪村”尾盘的销售、“世纪假日广场”和新乡“世纪村”的工程进度，以及长沙项目的拆迁等 4 项重点工作，紧扣项目开发和工程施工的关键环节，着力提高跨区域、多项目运作能力，按时且保质保量完成了年度开发建设任务。世纪假日广场项目施工进度进展顺利；长沙项目拆迁工作取得突破性进展，目前已完成拆迁总量的 96%，合同倒地 70%，为项目的尽快施工创造了有利条件；新乡世纪村项目一期于 2006 年 10 月正式开工。

在土地储备方面，公司还在拓展异地新项目方面进行了尝试。

在公司治理结构方面，公司针对内部组织架构和经营环境的变化，紧紧围绕制度完善和管理创新这一推动企业发展的主线，通过建立健全和落实规章制度，公司内部管理得到不断规范和加强。具体措施包括：进一步完善对所属项目公司的管理；完善全面预算管理；合理安排财务资金；规范行政管理。

（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	2006 年度	2005 年度	增减(%)
主营业务收入	334,827,465.68	438,849,918.74	-23.70%
主营业务利润	100,993,275.53	114,639,541.49	-11.90%
利润总额	36,549,993.33	38,302,564.63	-4.58%
净利润	31,022,151.21	31,539,262.82	-1.64%

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 23.70%，主要是房屋销售面积较去年同期减少；主营业务利润比上年同期下降 11.90%，主要是公司销售收入减少，销售毛利额减少。

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	33,482.75	-23.70%	21,554.01	-28.61%	10,099.33	-11.90%

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)	254,297,137.68	75.95%	168,080,920.26	77.98%	71,819,242.11	71.11%
世纪村二期 II (即：王府)	61,047,488.00	18.23%	38,026,993.70	17.65%	19,646,047.10	19.45%
世纪村二期 I (即：如意府)	8,191,617.00	2.45%	6,202,270.02	2.88%	1,885,900.94	1.87%
世纪村一期 (即：嘉和府)	10,540,075.00	3.15%	2,614,081.49	1.21%	7,513,841.85	7.44%
其 他	751,148.00	0.22%	615,870.01	0.29%	128,243.53	0.13%
合 计	334,827,465.68	100.00%	215,449,135.48	100.00%	100,993,275.53	100.00%

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)	254,297,137.68	168,080,920.26	71,819,242.11
世纪村二期 II(即：王府)	61,047,488.00	38,026,993.70	19,646,047.10

5、公司向前五名供应商合计的采购金额为 33,990,774.35 元，占年度采购总额的比例为 58%；公司前五名客户销售收入总额为 30,406,761.00 元，占全部销售收入的比例为 9.08%。

6、财务状况分析

单位：人民币元

项 目	2006 年 12 月 31 日		2005 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	1,027,777,728.86	100%	1,001,551,546.47	100%	2.62%
货币资金	142,733,739.01	13.89%	151,927,981.25	15.17%	-6.05%
应收账款	8,194,784.09	0.80%	5,934,997.21	0.59%	38.08%
其他应收款	9,781,871.86	0.95%	13,216,833.67	1.32%	-25.99%
预付账款	34,407,536.94	3.35%	239,128,444.32	23.88%	-85.61%
存货	738,195,747.33	71.82%	492,597,826.67	49.18%	49.86%
长期股权投资	568,026.84	0.06%	1,388,039.63	0.14%	-59.08%

固定资产净额	91,855,798.43	8.94%	96,659,590.89	9.65%	-4.97%
短期借款	190,000,000.00	18.49%	100,000,000.00	9.98%	90.00%
应付账款	11,695,482.71	1.14%	13,139,371.07	1.31%	-10.99%
其他应付款	21,559,407.36	2.10%	65,631,647.24	6.55%	-67.15%
预收账款	42,127,078.54	4.10%	210,772,762.43	21.04%	-80.01%
长期借款	150,000,000.00	14.59%	100,000,000.00	9.98%	50.00%
股东权益	341,983,783.20	33.27%	314,099,236.37	31.36%	8.88%

分析：

- (1) 期末“总资产”较上年同期增加 2.62%，主要系公司于报告期实现净利润等因素所致；
- (2) 期末“货币资金”较上年同期减少 6.05%，主要系公司于报告期支付开发项目费用等因素所致；
- (3) 期末“应收账款”较上年同期增加 38.08%，期末“其他应收款”较上年同期减少 25.99%，主要系二科目之间调整所致；
- (4) 期末“预付账款”较上年同期减少 85.61%，主要系公司报告期支付开发项目费用减少等所致。
- (5) 期末“存货”较上年同期增加 49.86%，主要系各在建楼盘开发成本增加等所致；
- (6) 期末“长期投资”较上年同期减少 59.08%，主要系权益法核算的参股公司亏损所致；
- (7) 期末“短期借款”较上年同期增加 90%，主要系公司报告期新增银行贷款所致；
- (8) 期末“应付账款”较上年同期减少 10.99%，主要系公司支付项目工程款所致；
- (9) 期末“预收账款”较上年同期减少 80.01%，主要系报告期内达到收入确认条件的预收款结转销售收入所致；
- (10) 期末“股东权益”较上年同期增加 8.88%，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	2006 年度	2005 年度	增减(%)
营业费用	10,848,440.05	17,724,497.01	-38.79%
管理费用	51,262,942.03	46,444,234.80	10.38%
财务费用	6,851,108.67	11,876,752.70	-42.31%
投资收益	-783,768.74	-2,629,202.10	-70.19%
营业外收入	166,961.40	21,750	667.64%
营业外支出	546,706.72	282,811.30	93.31%
所得税	7,804,568.78	7,432,678.21	5.00%

分析：

- (1) “营业费用”较上年同期减少 38.79%，主要系广告费、代理费等费用下降所致；

(2)“管理费用”较上年同期增长 10.38%，主要系公司开发项目增加，人员增加，人工成本等费用增加所致；

(3)“财务费用”较上年同期减少 42.31%，主要系世纪假日广场、长沙楚家湖项目开工，资本化利息增加，计入当期财务费用的利息支出相对减少所致；

(4)“投资收益”较上年同期减少 70.19%，主要系权益法核算的参股公司亏损所致；

8、公司现金流量财务数据变动情况

单位：人民币元

项 目	2006 年度	2005 年度	增减（%）
经营活动产生的现金流入	173,498,030.21	611,099,104.56	-71.61%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	168,262,111.96	553,434,110.56	-69.60%
经营活动产生的现金流出	397,482,564.50	484,501,787.74	-17.96%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	280,509,901.31	386,687,435.41	-27.46%
经营活动产生的现金流量净额	-223,984,534.29	126,597,316.82	-276.93%
投资活动产生的现金流量净额	-2,872,562.20	-856,592.00	235.35%
筹资活动产生的现金流量净额	217,668,456.02	-207,371,973.37	204.97%
现金及现金等价物净增加额	-9,194,242.24	-81,635,565.87	-88.74%

分析：

(1)“经营活动产生的现金流量净额”较上年同期减少 276.93%，主要系各楼盘同时开发，现金支付大于销售收现所致；

(2)“投资活动产生的现金流量净额”较上年同期增加 235.35%，主要系公司及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 21,767 万元，主要系报告期内新增银行贷款所致。

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	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	92.5%	8,000.00	41,978	-710	是
新乡市世纪置业有限公司	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	60%	8,000.00	7,585	-436	是
深圳市沙河置地投资有限公司	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	-	是

深圳市筑乐科技有限公司	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	727	-234	否
深圳市英联国际不动产有限公司	房地产咨询、评估、经纪（不含限制项目）	28%	600.00	478	157	否
邯郸美迪塑料制品有限公司（注 1）	塑料制品等	25%	287.12	-	-	否
深圳市华源资讯发展有限公司（注 2）	计算机软硬件的技术开发 国内商业、物资供销业	51%	460.00	-	-	否

注 1：该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。

注 2：该公司由于已停业清理，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。

（二）执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司财务状况和经营成果的影响

根据财政部第 33 号令和财会[2006]3 号文《关于印发（企业会计准则第 1 号 - 存货）等 38 项具体准则的通知》规定，公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。实施新会计准则对公司 2006 年财务状况的主要影响为：

1、根据《企业会计准则第 18 号 - 所得税》的相关规定，本公司采用资产负债表债务法核算企业所得税，执行新准则将增加本公司股东权益人民币 1,378,201.85 元。

2、根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的相关规定，本公司以公允价值计量交易性金融资产，执行新准则将增加本公司股东权益人民币 505,945.43 元。

3、公司 2006 年 12 月 31 日按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 35,266,188.21 元，新会计准则下计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 35,266,188.21 元。

未来，执行新会计准则对公司的影响主要体现在：

1、根据《企业会计准则第 2 号 - 长期股权投资》的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，这将在一定程度上降低子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响。但本政策变更不会对合并报表公司利润和股东权益产生影响。

2、根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，公司将选择采用成本模式对投资性房地产进行核算，因而公司的利润和股东权益不会产生影响。

3、根据《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定，应用新会计准则后公司借款费用可予以资本化的范围将扩大，此政策变化会使公司的当期利润和股东权益增加。

4、根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定，公司所得税的会计外理将由原来的应付税款法

变更为资产负债表债务法核算，这将会影响公司当期所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

5、根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定，公司以公允价值计量交易性金融资产，由于市场公允价值存在波动，因而公司的利润和股东权益会产生一定的增减变动。

6、根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下单独列示的合并资产负债表中的股东权益，调整到在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

除以上所述事项外，执行新会计准则对公司未来财务状况和经营成果没有重大影响。

（三）对公司未来发展的展望

1、主要政策和市场变化

2006 年堪称中国房地产行业的宏观调控年，本年度政府工作报告在肯定房地产行业的支柱产业地位的同时，表示将继续严格执行宏观调控政策。中央政府在 2006 年加大了宏观调控的广度、深度和力度，以确保社会稳定与经济发展的安全性。

2006 年 3 月 5 日，国务院总理温家宝所作的政府工作报告明确提出，要继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题，表明了中央政府对房地产宏观调控的一个主要政策指向。2006 年 5 月 17 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，提出了促进房地产业健康发展的六条措施（“国六条”），正式拉开了 2006 年宏观调控序幕。紧接着在 5 月 29 日，九部委联合出台了《关于调整住房供应结构，稳定住房价格的意见》（“国十五条”），对“国六条”进一步细化。此后政府在住房结构、土地督察与土地出让管理、二手房交易营业税与所得税征收、住房贷款首付比例与房地产开发贷款要求、限制外资炒房、规范购房外汇管理、规范房地产市场交易秩序和信息透明化等各个方面出台了一系列的调控政策。央行也相应地采取了从紧的货币政策，一年内两次上调利率，三次上调存款准备金率，以回收市场上过多的流动性，试图遏制投资过热与资产价格过快上涨的局面。解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题，进一步完善金融、信贷、土地、税收、销售等方面的政策措施，继续整顿房地产业的市场秩序。这一系列政策的出台将对行业经营环境产生深刻的影响。九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》中提出的“70%不超过 90 平方米”的目标，将彻底改变未来市场的供应结构。

在密集的宏观调控政策的影响下，虽然房地产价格的增长速度有所放慢，但是房地产投资、商品房销售面积的增长速度反而有所加快。按照国家统计局监控的数据，2006 年全国房价涨幅 5.6%，低于 05 年 6.7%，房价上涨速度有了一定的回落；全国 70 个大中城市中，06 年房价同比涨幅最高的主要城市为深圳 12.2%、北京 8.6%、广州 6.0%、下降的城市只有上海，同比下降 1.0%。，06 年全年房地产开发投

资同比增长 23.0%，高于 05 年 19.8%的增速，房地产投资占固定资产投资的比例为 17.6%，与 05 年基本持平。商品房销售面积仍然保持了较快的增长，06 年全国商品房销售面积增幅达到 37%，同比增长近 10 个百分点，竣工面积小于销售面积。反映未来市场供应量的新开工商品房面积在 2006 年同比增长 16.9%，增幅比去年同期上升 6 个百分点。

2、管理层看法

宏观调控已经成为行业的常态，行业将继续受到政策调控影响，但政策调控目标是规范而不是消灭市场，消费者的有效需求才是一个市场存在的理由。房地产市场供求基本平衡并稳步发展，价格保持平稳，市场秩序良好，才是政府对行业进行调控的最终目的。这对于公司来说，即是挑战，也意味着发展机遇。

对于行业的长期前景，公司依然认为，行业仍处于景气阶段，房地产支柱产业的地位不变。

未来行业仍处于景气阶段：决定住宅市场基本走势的，是经济的成长性、人口结构和居住形态的变迁。持续增长的经济、充足的真实消费需求（来自城市化、消费升级、新增就业人口置业等）、人民币升值趋势等因素决定了行业未来依然处于景气阶段。在可预见的将来，中国经济仍将保持快速增长的势头，这为中国房地产的长期可持续发展提供了良好的经济环境。城市化进程直接推动房地产发展；未来十年中国人口仍将继续增长，并伴随家庭规模的不断小型化。而随着工商社会的全面成型，中国也正处于全球最快的城市化进程中。世界银行的研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600 - 800 美元时，房地产进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300—8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期；在一国人均居住面积达到 30 - 35 平方米之前，城镇居民将保持旺盛的居住需求。2005 年，我国人均 GDP 接近 1,703 美元，而全国城镇人均住宅建筑面积为 26.11 平方米，这些都表明中国房地产面临良好的发展前景。

房地产支柱产业的地位不变，参照同期美国的发展情况，房地产业在 GDP 中的比重应平均在年 10% 以上，而我国现有的房地产发展水平增加值仅占 GDP 的 2%，贡献度不足 10%，尚处于较低的发展阶段。参照同等 GDP 发展阶段中，美国、日本、西德、法国的情况看，住宅投资应在固定资产投资中约三十年间的周期中占 20% 或更高的比重，而目前我国住宅投资仅占固定资产投资约 12% 的比重，远远低于经济发展的需求。日本房地产增加值对 GDP 的贡献率高达 31.5%，在 1990~2000 年泡沫破灭之后仍保持平均年占 GDP 的 12.3%。因此可以预见在未来的二、三十年的中国经济发展中，房地产必然仍将无支柱产业之名而行其实。

3、对公司未来经营展望

（1）行业趋势

2007 年，对我们公司来说，是希望与困难同在、机遇与挑战并存的一年。国家对房地产的政策调控

效应进一步显现，利率已进入一个上升通道，这些政策短期内都将对房地产业形成高压态势。但从一个较长时间范围看，由于土地资源的日益稀缺，政府对人民改善住宅条件的支持，都必将促使房地产业的健康稳定发展，这也为我们提供了一个良好机遇。

从内部来看，2007 年是影响公司改革和发展进程的关键一年。我公司目前在项目运作、人才引进等方面还存在不少薄弱环节，特别是现阶段面临前所未有的多项目同时开发建设的复杂局面。所以说，新的一年任务相当艰巨，责任更加重大。

（2）2007 年经营计划

由于房地产项目结算的不均衡性，预计公司 07 年进入结算的项目相比 06 年大幅度减少，这将对公司 07 年业绩产生一定影响。

2007 年，公司将要重点抓好以下几个房地产项目的开发与建设：世纪假日广场：目前该项目建设进展顺利，力争在 2007 年完成大部分主体结构。长沙项目：预计 07 年完成拆迁工作、方案设计工作与湖岸整治工作要齐头并进，力争 2007 年底前实现一期项目开工。新乡项目：新乡项目要力争上半年一期多层全面竣工发售，11 月一期小高层竣工，一期高层年内完成主体封顶；二期项目年内全面动工。

适时增加土地储备工作。有效增加项目土地储备是确保房地产企业持续稳健发展的一项重要工作。为确保后续项目的持续开发和建设，公司除在深圳本土及周边地区外，还组织人员远赴重庆、成都等内陆地区考察项目，尝试参与市场竞拍，积极开展项目土地资源储备。

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

2006 年 12 月 15 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过公司与新乡市世纪置业有限公司签订《追加投资协议书》的议案。2005 年，公司与新乡市城市建设投资开发有限责任公司（以下简称“新乡城投”）、沙河实业股份有限公司工会委员会（以下简称“沙河工会”）在新北市共同投资成立了新乡市世纪置业有限公司（以下简称“世纪置业”）。世纪置业注册资本人民币 8,000 万元，公司占 60%股份、新乡城投占 30%股份、沙河工会占 10%股份。

2006 年 1 月 23 日，世纪置业竞得位于新乡市平原路与新中大道十字东南角一块土地：用地编号 2005-47 号，土地面积 79,228.27 平方米，建筑容积率不小于 2.5，建筑密度不大于 40%。

为缓解世纪置业开发项目运作暂时资金短缺状况，公司和新乡城投决定与世纪置业签订《追加投资协议书》。公司分两次向世纪置业追加投资，第一笔追加投资款人民币 1,000 万元，期限为 2007 年 1 月 15 日-2007 年 5 月 31 日；第二笔追加投资款人民币 1,000 万元，期限为 2007 年 3 月 1 日-2007 年 5 月

31 日。新乡城投追加投资款人民币 1,000 万元，期限为 2007 年 4 月 1 日-2007 年 6 月 30 日。世纪置业按投资款实际使用天数，参照一年期银行贷款利率按月计息，以付现方式结算支付，世纪置业将按照约定期限清偿投资款，逾期偿还按照逾期额每日 0.05% 支付罚息。公告刊登在 2006 年 12 月 28 日《证券时报》。

（三）报告期内非募集资金投资的重大项目

1、沙河世纪假日广场：2005 年 2 月开工，预计于 2007 年 12 月竣工，预计总投资额 42,000 万元，报告期内累计投资额为 15,446 万元。

2、长沙楚家湖项目：2004 年 3 月开工，预计于 2009 年 12 月竣工，预计总投资额 149,647 万元，报告期内累计投资额为 37,776 万元。

3、新乡世纪村项目：2006 年 10 月开工，预计于 2008 年 12 月竣工，预计总投资额 39,600 万元，报告期内累计投资额为 6,291 万元。

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，公司召开了十三次董事会会议

1、2006 年 1 月 18 日，公司召开了第五届董事会第二十次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 1 月 20 日的《证券时报》。

2、2006 年 3 月 8 日，公司召开了第五届董事会第二十一次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 3 月 10 日的《证券时报》。

3、2006 年 4 月 11 日，公司召开了第五届董事会第二十二次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 4 月 18 日的《证券时报》。

4、2006 年 4 月 24 日，公司召开了第五届董事会第二十三次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 4 月 26 日的《证券时报》。

5、2006 年 6 月 8 日，公司召开了第五届董事会第二十四次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 6 月 10 日的《证券时报》。

6、2006 年 7 月 14 日，公司召开了第五届董事会第二十五次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 7 月 19 日的《证券时报》。

7、2006 年 8 月 23 日，公司召开了第五届董事会第二十六次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 8 月 25 日的《证券时报》。

8、2006 年 8 月 31 日，公司召开了第五届董事会第二十七次会议，相关会议决议公告刊登在 2006

年 9 月 2 日的《证券时报》。

9、2006 年 9 月 15 日，公司召开了第五届董事会第二十八次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 9 月 19 日的《证券时报》。

10、2006 年 10 月 26 日，公司召开了第五届董事会第二十九次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 10 月 27 日的《证券时报》。

11、2006 年 11 月 22 日，公司召开了第五届董事会第三十次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 11 月 24 日的《证券时报》。

12、2006 年 12 月 1 日，公司召开了第五届董事会第三十一次会议，会议审议并通过了授权公司经营班子竞拍位于成都市温江区新城区“五福村”181—1 号地块。

13、2006 年 12 月 26 日，公司召开了第五届董事会第三十二次会议，相关会议决议公告刊登在 2006 年 12 月 28 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 2005 年度利润分配方案于 2006 年 5 月 29 日召开的 2006 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 0.35 元（含税），用资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，股权登记日为 2006 年 7 月 20 日，除息日为 2006 年 7 月 21 日。截止报告期限末，公司已完成全部的分红派息及转增工作。（公告刊登在 2006 年 7 月 15 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 2006 年度实现净利润 31,022,151.21 元。

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 31,022,151.21 元的 10% 提取法定盈余公积 3,102,215.12 元、按照 40% 提取任意盈余公积 12,408,860.48 元后，加上年初未分配利润 97,049,139.94 元，本年度公司可供分配的利润为 112,560,215.55 元，再扣除 2005 年度股东大会审议通过计提的任意盈余公积 12,935,705.12 元和已发放的 2005 度现金股利 3,137,604.38 元，公司实际可供股东分配的利润为 96,486,906.05 元。

公司 2006 年度分红派息预案拟定为：以 2006 年度末总股本（134,470,125 股）为基数，向全体股东每 10 股派发普通股现金股利 0.06 元（含税），共计 806,820.75 元。

本次分配后，公司尚结余未分配利润 95,680,085.30 元结转到以后年度。

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四次监事会会议：

(一) 2006 年 4 月 16 日，公司召开了第五届监事会第四次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议通过了公司内部管理机构设置；
- 2、审议通过了《主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法》议案。

会议决议公告刊登在 2006 年 4 月 18 日的《证券时报》。

(二) 2006 年 4 月 24 日，公司召开了第五届监事会第五次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议通过了公司《2005 年年度报告正文》及《2005 年年度报告摘要》；
- 2、审议通过了公司《2006 年第一季度季报》；
- 3、审议通过了关于修改《公司章程》的议案；
- 4、审议通过了奖励吕华总经理 10 万元人民币的议案；
- 5、审议通过了处置固定资产的议案；
- 6、审议通过了捐赠深圳警察基金会 10 万元人民币的议案；
- 7、审议通过了选举温毅先生为公司第五届监事会监事的议案。

会议决议公告刊登在 2006 年 4 月 26 日的《证券时报》。

(三) 2006 年 8 月 23 日，公司召开了第五届监事会第六次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议通过了公司《2006 年度中期报告》及《2006 年度中期报告摘要》；
- 2、审议通过了关于修订《沙河实业股份有限公司股东大会议事规则》的议案；
- 3、审议通过了关于修订《沙河实业股份有限公司监事会议事规则》的议案。

会议决议公告刊登在 2006 年 8 月 25 日的《证券时报》。

(四) 2006 年 12 月 22 日，公司召开了第五届监事会第七次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议通过了关于修订《沙河实业股份有限公司监事会议事规则》的议案。

会议决议公告刊登在 2006 年 12 月 27 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现场会议，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 2006 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 2006 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。

1、2006 年 5 月-2006 年 7 月，公司共收到世纪村王府（二期 II）业主因延迟办理房产证纠纷起诉公司案件 20 宗，以同样理由申请仲裁案件 1 宗。

本案一审判决作出后，有部分业主提起上诉，至上诉期满，实际上诉案件为 13 宗。2006 年 11 月 13 日，深圳市中级人民法院就该系列案件作出终审判决，其中[2006]深中法民五终字第 2952、2954、2955、2957-2964 号共 11 份《民事判决书》判决驳回上诉、维持原判，沙河股份不必承担赔偿责任；[2006]深中法民五终字第 2953、2956 号《民事判决书》判决驳回上诉、维持原判，沙河股份承担部分赔偿责任，合计赔偿金额为人民币 33,617 元。

2、2006 年 1 月深圳市南山区人民法院就荔园新村业主委员会诉我司给付住宅维修专项基金一案做出一审判决，按照该判决，公司无需支付业主委员会起诉要求的住宅维修专项基金的全部本息 260 万元。原告不服判决并提出上诉，深圳市中级人民法院于 2006 年 7 月 21 日开庭审理本案，现该案仍在二审过程中，未做出二审判决。

3、2006 年 6 月鹤塘小区 10 栋的六位业主以公司建设中的沙河世纪大厦影响其通风、采光、间距不合理为由，起诉市规划局；福田区人民法院以我司与该案审理结果存在利害关系为由，依法追加公司为该行政案件的第三人。12 月 22 日一审判决驳回原告的全部诉讼请求。原告不服判决提起上诉，深圳市人民法院已受理，尚未安排开庭日期。

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）报告期内公司无购销商品、提供劳务的重大关联交易

（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。

（二）公司重大担保事项

1、2006 年 2 月 20 日，公司 2006 年第一次临时股东大会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。

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）。

2、会计师事务所对公司控股股东及其他关联方占用资金及担保情况的专项说明

根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的规定，我们对后附的贵公司提供的《控股股东及其他关联方资金占用情况表》《对控股股东及其所属企业提供担保情况表》进行了审核。该等情况表的编制是贵公司的责任，我们的责任是对贵公司出具的该等情况表进行审核并出具专项说明。我们的审核是参照深圳证券交易所信息披露工作备忘录—2006 年第 2 号《控股股东及其他关联方资金占用及清欠方案的披露和报送要求》进行的。在审核过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括核查会计记录等我们认为必要的审核程序，现将审核情况说明如下：

（1）控股股东及其他关联方资金占用情况

A、控股股东、实际控制人及其附属企业资金占用情况

截止 2006 年 12 月 31 日贵公司控股股东、实际控制人及其附属企业占用资金余额为 0.00 元，其中经营性占用资金余额为 0.00 元，违规占用资金余额为 0.00 元。

B、子公司及其附属企业资金占用情况

贵公司对控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司追加项目开发资金，截止 2006 年 12 月 31 日长沙沙河水利投资置业有限公司占用贵公司资金余额为 186,089,770.10 元。其中经营性占用资金余额为 186,089,770.10 元，违规占用资金余额为 0.00 元。

C、其他关联方及其附属企业资金占用情况

截止 2006 年 12 月 31 日贵公司其他关联方及其附属企业占用资金余额为 0.00 元，其中经营性占用资金余额为 0.00 元，违规占用资金余额为 0.00 元。

(2) 向控股股东及其所属企业提供担保情况

截止 2006 年 12 月 31 日贵公司未对控股股东及其所属企业提供担保。

3、独立董事对公司当期对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56 号)、《关于加强上市公司资金占用和违规担保信息披露工作的通知》(深圳局发字[2004]338 号)和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号)的精神，我们本着认真负责的态度，对公司的对外担保情况进行了核查，现将有关情况说明如下：公司报告期内对外担保（不包括对控股子公司的担保）发生额及余额均为 0 元；报告期内对控股子公司的担保发生额及余额为人民币 1.5 亿元。

我们认为沙河实业股份有限公司能够严格按照相关法规规定，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险，保障了公司及公司股东的利益。

独立董事：卢胜海、熊楚熊、孔雨泉、高洪星

(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、本公司与深圳市商业银行五洲支行（以下简称“五洲支行”）签订了《综合授信额度合同》，获得人民币陆仟万元整的综合授信额度。本公司于 2006 年 8 月 16 日收到五洲支行在上述额度内发放的贷款人民币肆仟万元整的，贷款年利率 6.1425%，贷款期限 2006 年 8 月 16 日-2007 年 4 月 12 日。贷款担保单位为深圳市沙河实业(集团)有限公司。

2、为满足本公司未来业务发展资金需求，本公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司借款人民币 1.5 亿元。此项委托借款期限 1 年，利息费用总计人民币 918 万元。

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、公司大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司承诺，在实施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。沙河集团承诺上述事项报告期内已履行完毕。

六、公司聘任、解聘会计师事务所情况

2006 年 7 月 7 日，公司召开 2006 年第二次临时股东大会，审议并通过了《聘请公司 2006 年度审计机构的议案》，决定续聘深圳市鹏城会计师事务所有限公司为公司 2006 年度审计机构，聘期一年。该会计师事务所是第二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、其他重要事项

1、根据深圳证券交易所信息披露业务备忘录第 1 号—有关执行《上市公司公平信息披露指引》的披露要求对公司接待投资者情况进行说明，公司报告期内没有接待过特定对象（机构投资者）的调研、沟通、采访等活动，只是通过电话交流方式与个人投资者进行沟通，主要沟通的问题和提供的有关资料都是公司公开披露的信息，没有透露或泄露公司未公开的重大信息等情况。

2、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 2006 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 16,224 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：吕 华

二 七年四月二十三日

审 计 报 告

深鹏所股审字[2007]062 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 2006 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2006 年度公司及合并的利润及利润分配表和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

按照企业会计准则和《企业会计制度》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和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了沙河实业公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国 • 深圳

2007 年 月 日

中国注册会计师

资 产 负 债 表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2006 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	142,733,739.01	130,350,199.15	151,927,981.25	57,985,611.40
短期投资	489,626.00	489,626.00	453,381.95	453,381.95
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	8,194,784.09	8,194,784.09	5,934,997.21	5,934,997.21
其他应收款	9,781,871.86	189,993,306.70	13,216,833.67	168,821,241.16
预付账款	34,407,536.94	589,617.94	239,128,444.32	287,802.00
应收补贴款				
存货	738,195,747.33	297,523,879.05	492,597,826.67	492,597,826.67
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	933,803,305.23	627,141,412.93	903,259,465.07	726,080,860.39
长期投资：				
长期股权投资	568,026.84	129,121,631.03	1,388,039.63	139,124,881.09
长期债权投资				
长期投资合计	568,026.84	129,121,631.03	1,388,039.63	139,124,881.09
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	120,693,374.46	118,615,140.46	122,008,690.36	120,712,686.36
减：累计折旧	28,837,576.03	28,403,382.45	25,349,099.47	25,211,248.25
固定资产净值	91,855,798.43	90,211,758.01	96,659,590.89	95,501,438.11
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	91,855,798.43	90,211,758.01	96,659,590.89	95,501,438.11
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	91,855,798.43	90,211,758.01	96,659,590.89	95,501,438.11
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用	1,550,598.36	272,224.00		
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	1,550,598.36	272,224.00		
递延税项：				

递延税款借项			244,450.88	244,450.88
资产总计	1,027,777,728.86	846,747,025.97	1,001,551,546.47	960,951,630.47
流动负债：				
短期借款	190,000,000.00	190,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
应付票据				
应付账款	11,695,482.71	11,695,482.71	13,139,371.07	13,139,371.07
预收账款	42,127,078.54	42,127,078.54	210,772,762.43	210,772,762.43
应付工资	5,383,519.00	5,250,000.00	5,165,000.00	5,165,000.00
应付福利费	1,183,171.49	1,024,570.70	298,976.22	245,636.22
应付股利	3,175,462.58	3,175,462.58	2,090,701.55	2,090,701.55
应交税金	9,960,122.50	7,540,702.55	9,189,450.85	9,179,022.22
其他应交款	759,254.32	730,479.38	235,842.14	226,809.64
其他应付款	21,559,407.36	28,535,207.36	65,631,647.24	62,647,447.24
预提费用	114,684,258.95	114,684,258.95	143,385,643.73	143,385,643.73
预计负债				
一年内到期的长期负债	100,000,000.00	100,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	500,527,757.45	504,763,242.77	549,909,395.23	546,852,394.10
长期负债：				
长期借款	150,000,000.00		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	150,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	650,527,757.45	504,763,242.77	649,909,395.23	646,852,394.10
少数股东权益	35,266,188.21		37,542,914.87	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	134,470,125.00	134,470,125.00	89,646,750.00	89,646,750.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	134,470,125.00	134,470,125.00	89,646,750.00	89,646,750.00
资本公积	50,316,942.49	50,316,942.49	95,140,317.49	95,140,317.49
盈余公积	48,300,949.18	48,300,949.18	32,263,028.94	32,263,028.94
其中：法定公益金			12,123,078.63	12,123,078.63
未分配利润	108,895,766.53	108,895,766.53	97,049,139.94	97,049,139.94
其中：现金股利	806,820.75	806,820.75	3,137,636.25	3,137,636.25
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	341,983,783.20	341,983,783.20	314,099,236.37	314,099,236.37
负债和所有者权益（或股东权益）合计	1,027,777,728.86	846,747,025.97	1,001,551,546.47	960,951,630.47

利 润 及 利 润 分 配 表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2006 年 1-12 月

单位：(人民币)元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	334,827,465.68	334,827,465.68	438,849,918.74	438,849,918.74
减：主营业务成本	215,540,135.48	215,540,135.48	301,902,919.18	301,902,919.18
主营业务税金及附加	18,294,054.67	18,294,054.67	22,307,458.07	22,307,458.07
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	100,993,275.53	100,993,275.53	114,639,541.49	114,639,541.49
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	5,682,722.61	5,682,722.61	2,598,771.05	2,598,771.05
减：营业费用	10,848,440.05	9,353,455.25	17,724,497.01	17,724,497.01
管理费用	51,262,942.03	43,407,709.04	46,444,234.80	41,774,429.62
财务费用	6,851,108.67	4,745,162.57	11,876,752.70	11,952,950.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	37,713,507.39	49,169,671.28	41,192,828.03	45,786,435.37
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	-783,768.74	-9,967,006.01	-2,629,202.10	-5,755,961.50
补贴收入				
营业外收入	166,961.40	166,961.40	21,750.00	21,750.00
减：营业外支出	546,706.72	546,705.34	282,811.30	282,811.30
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	36,549,993.33	38,822,921.33	38,302,564.63	39,769,412.57
减：所得税	7,804,568.78	7,800,770.12	7,432,678.21	7,430,149.75
少数股东损益	-2,276,726.66		-669,376.40	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	31,022,151.21	31,022,151.21	31,539,262.82	32,339,262.82
加：年初未分配利润	97,049,139.94	97,049,139.94	71,433,205.90	70,633,205.90
其他转入				
六、可供分配的利润	128,071,291.15	128,071,291.15	102,972,468.72	102,972,468.72
减：提取法定盈余公积	3,102,215.12	3,102,215.12	3,233,926.28	3,233,926.28
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	124,969,076.03	124,969,076.03	99,738,542.44	99,738,542.44
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	12,935,705.12	12,935,705.12		
应付普通股股利	3,137,604.38	3,137,604.38	2,689,402.50	2,689,402.50

转作资本（或股本） 的普通股股利				
八、未分配利润	108,895,766.53	108,895,766.53	97,049,139.94	97,049,139.94
利润表（补充资料）				
1．出售、处置部门或被 投资单位所得收益				
2．自然灾害发生的损失				
3．会计政策变更增加（或 减少）利润总额				
4．会计估计变更增加（或 减少）利润总额				
5．债务重组损失				
6．其他				

现 金 流 量 表

编制单位：沙河实业股份有限公司

2006 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	168,262,111.96	168,262,111.96
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的 现金	5,235,918.25	4,770,069.18
经营活动现金流入小计	173,498,030.21	173,032,181.14
购买商品、接受劳务支付的现 金	280,509,901.31	52,631,653.06
支付给职工以及为职工支付的 现金	23,355,275.92	22,073,539.74
支付的各项税费	30,181,382.35	30,081,938.38
支付的其他与经营活动有关的 现金	63,436,004.92	71,011,412.46
经营活动现金流出小计	397,482,564.50	175,798,543.64
经营活动产生的现金流量净额	-223,984,534.29	-2,766,362.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产所收回的现金净额	206,000.00	206,000.00
收到的其他与投资活动有关的 现金		

投资活动现金流入小计	206,000.00	206,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,078,562.20	684,304.00
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,078,562.20	684,304.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,872,562.20	-478,304.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	340,000,000.00	190,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	340,000,000.00	190,000,000.00
偿还债务所支付的现金	100,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	22,331,543.98	14,385,143.98
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	122,331,543.98	114,385,143.98
筹资活动产生的现金流量净额	217,668,456.02	75,614,856.02
四、汇率变动对现金的影响	-5,601.77	-5,601.77
五、现金及现金等价物净增加额	-9,194,242.24	72,364,587.75
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	31,022,151.21	31,022,151.21
加：计提的资产减值准备		575,751.28
固定资产折旧	5,738,524.12	5,442,181.76
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	411,429.84	77,776.00
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）	-28,701,384.78	-28,701,384.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	336,705.34	336,705.34
固定资产报废损失		
财务费用	6,857,820.59	5,035,455.22
投资损失（减：收益）	783,768.74	9,967,006.01
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-245,597,920.66	195,073,947.62

经营性应收项目的减少 (减:增加)	204,954,076.64	-24,345,663.69
经营性应付项目的增加 (减:减少)	-197,512,978.67	-197,250,288.47
其他		
少数股东损益	-2,276,726.66	
经营活动产生的现金流量净额	-223,984,534.29	-2,766,362.50
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	142,733,739.01	130,350,199.15
减:现金的期初余额	151,927,981.25	57,985,611.40
加:现金等价物期末余额		
减:现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-9,194,242.24	72,364,587.75

新旧会计准则股东权益差异调节表

单位:(人民币)元

项目名称	金额
2006年12月31日股东权益(现行会计准则)	341,983,783.20
长期股权投资差额	
其中:同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
符合预计负债确认条件的辞退补偿	
股份支付	
符合预计负债确认条件的重组义务	
企业合并	
其中:同一控制下企业合并商誉的账面价值	
根据新准则计提的商誉减值准备	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金额资产	505,945.43

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
金融工具分拆增加的权益	
衍生金融工具	
所得税	1,378,201.85
少数股东权益	35,266,188.21
其他	
2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	379,134,118.69

沙河实业股份有限公司

财务报表附注

2006 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”。

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”。

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。

注册资本为人民币 134,470,125.00 元。

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、会计估计和合并财务报表的编制方法

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，其记账汇率和账面汇率采用接近市场汇价的固定汇率折合为人民币记账。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. 外币财务报表的折算方法

本公司的外币财务报表资产负债类项目按年末市场汇率折算为记账本位币，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账本位币。“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。

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. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表原则

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财务报表。

编制方法

以母公司及纳入合并范围的各子公司的财务报表为合并依据，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，在编制合并财务报表时，可以在合并财务报表的“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财务报表范围变化的影响

本期公司无会计政策、会计估计变更。

本期合并财务报表范围未发生变化。

四、税项

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

五、控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

1. 所控制的境内外所有子公司和合营企业情况及合并范围：

公司名称	注册地	注册资本		拥有股权		投资额	是否
		(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 (人民币)	拥有股权		投资额 (万元)	主营业务	是否
			直接	间接			合并
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、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	币种	2006-12-31			2005-12-31		
		原 币	汇 率	折合人民币	原 币	汇 率	折合人民币
现 金	RMB	-	-	65,105.61	-	-	62,953.54
	HKD	11,850.21	1.005	11,910.65	24,875.21	1.038	25,822.66
小 计				77,016.26			88,776.20
银行存款	RMB	-	-	142,498,069.43	-	-	151,674,985.22

HKD	149,230.77	1.005	149,991.84	149,230.77	1.038	155,274.61
USD	1,108.33	7.815	8,661.48	1,108.33	8.070	8,945.22
小 计			142,656,722.75			151,839,205.05
合 计			142,733,739.01			151,927,981.25

2.短期投资和短期投资跌价准备

项 目	2006-12-31			2005-12-31		
	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	629,811.43	-	289,626.00	278,161.95	11,464.05
光大量化核心基金	200,000.00	365,760.00	-	200,000.00	175,220.00	24,780.00
合 计	489,626.00	995,571.43	-	489,626.00	453,381.95	36,244.05

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 2006 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	11,464.05	-	11,464.05	-	-	-
光大量化核心基金	24,780.00	-	24,780.00	-	-	-
合 计	36,244.05	-	36,244.05	-	-	-

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

3.应收账款

账 龄	2006-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	3,354,309.43	21.77%	167,715.47	3,186,593.96
1-2 年	666,740.00	4.33%	66,674.00	600,066.00
2-3 年	744,141.12	4.83%	148,828.22	595,312.90
3 年以上	10,641,221.30	69.07%	6,828,410.07	3,812,811.23

合 计	15,406,411.85	100.00%	7,211,627.76	8,194,784.09
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

本公司对部分重组前发生的账龄超过三年，收回可能性不大的应收账款，已计提特别坏账准备 4,286,535.92 元。本公司认为其他三年以上账龄的应收账款，暂无任何具体证据表明其无法收回，分账龄按比例计提。

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。

应收账款中前五名的金额合计为 11,430,741.24 元，占应收账款总额的比例为 74.20%。

4.其他应收款

2006-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	1,040,316.74	8.07%	46,882.15	993,434.59
1-2 年	5,690,038.72	44.15%	579,271.25	5,110,767.47
2-3 年	3,198,201.40	24.82%	639,640.28	2,558,561.12
3 年以上	2,959,516.54	22.96%	1,840,407.86	1,119,108.68
合 计	12,888,073.40	100.00%	3,106,201.54	9,781,871.86
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
-----	---------------	------	--------------	---------------

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

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	项目保证金

其他应收款中前五名的金额合计为 9,118,010.00 元，占其他应收款总额的比例为 70.75%。

5. 预付账款

账 龄	2006-12-31		2005-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	21,486,867.94	62.45%	198,011,792.82	82.81%
1-2 年	12,763,541.00	37.10%	40,906,623.50	17.11%
2-3 年	54,100.00	0.16%	170,028.00	0.07%
3 年以上	103,028.00	0.30%	40,000.00	0.02%
合计	34,407,536.94	100.00%	239,128,444.32	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。

账龄一年以上的预付账款，系控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付的土地款。

预付账款较期初减少 204,720,907.38 元，减幅 85.61%，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已取得楚家湖地块的土地使用权证将其预付的土地款等转入开发成本。

6. 存货及存货跌价准备

类 别	2006-12-31		2005-12-31	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	595,132,205.77	595,132,205.77	131,202,388.77	131,202,388.77

开发产品	143,030,165.56	143,030,165.56	361,362,061.90	361,362,061.90
低值易耗品	33,376.00	33,376.00	33,376.00	33,376.00
合计	<u>738,195,747.33</u>	<u>738,195,747.33</u>	<u>492,597,826.67</u>	<u>492,597,826.67</u>

存货余额较期初增加 245,597,920.66 元，增幅 33.27%，主要原因除项目开工，开发成本增加外，本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司已取得楚家湖地块的土地使用权证将其预付的土地款等转入开发成本所致。

（1）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2006-12-31	2005-12-31
沙河世纪假日广场	2005.2	2007.12	42,000.00 万元	154,460,337.49	131,202,388.77
长沙楚家湖项目	2004.03	2009.12	149,647.00 万元	377,757,469.72	-
新乡世纪村项目	2006.10.28	2006.12.28	39,600.00 万元	62,914,398.56	-
合 计				<u>595,132,205.77</u>	<u>131,202,388.77</u>

其中：利息资本化金额如下：

项目名称	2005-12-31	本期增加	本期转入开发产品	2006-12-31
沙河世纪假日广场	14,517,504.69	7,486,818.53	-	22,004,323.22
长沙楚家湖项目	-	6,124,034.63	-	6,124,034.63
合 计	<u>14,517,504.69</u>	<u>13,610,853.16</u>	<u>-</u>	<u>28,128,357.85</u>

（2）开发产品

项 目	竣工时间	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
世纪村三期(即:日月府)	2004.12.14	232,146,808.59	-	167,807,290.38	64,339,518.21
世纪村二期 (即:王府)	2003.12.17	92,608,297.07	-	38,288,388.58	54,319,908.49
世纪村二期 (即:如意府)	2002.12.10	24,891,057.63	-	8,937,605.96	15,953,451.67
世纪村一期	2001.08.31	2,614,081.49	-	2,614,081.49	-
鹿鸣苑	1999.12.08	5,806,044.77	-	471,996.29	5,334,048.48
宝瑞轩	1999.04.16	1,121,094.07	-	143,873.72	977,220.35

荔园新村	319,340.00	-	-	319,340.00
明珠花园	1,647,838.08	-	68,659.92	1,579,178.16
绿景阁	207,500.20	-	-	207,500.20
合 计	361,362,061.90	-	218,331,896.34	143,030,165.56

存货抵押押情况详见附注十二。

7. 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项 目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
长期股权投资				
其中：其他股权投资	3,657,826.03	259,564.84	820,012.79	3,097,378.08
股权投资差额	259,564.84	-	259,564.84	-
长期股权投资合计	3,917,390.87	-	1,079,577.63	3,097,378.08
减：减值准备	2,529,351.24	-	-	2,529,351.24
合 计	1,388,039.63	259,564.84	1,079,577.63	568,026.84

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

被投资单位	投资	股权	本期权益					
	期限	比例	初始投资额	2005-12-31	调整	累计权益调整	本期增(减)	2006-12-31
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	1,388,039.63	-820,012.79	-1,570,658.79	-	568,026.84
深圳市英联国际不动产有限公司	5年	28%	1,651,594.62	-259,564.84		-1,911,159.46	259,564.84	
小 计			6,276,316.40	3,529,124.26	-820,012.79	-3,567,204.93	259,564.84	2,968,676.31

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		6,405,018.17	3,657,826.03	-820,012.79	-3,567,204.93	259,564.84	3,097,378.08

b.股权投资差额

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2005-12-31	本期增(减)	本期摊销	累计摊销	2006-12-31
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	-	259,564.84	288,405.38	-

c.长期股权投资减值准备

项 目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31	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。

8.固定资产及累计折旧

类 别	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
固定资产原值				
房屋建筑物	113,620,983.36	-	-	113,620,983.36
运输工具	3,346,123.00	839,125.00	844,050.00	3,341,198.00
电子及其他设备	5,041,584.00	638,112.00	1,948,502.90	3,731,193.10
合 计	122,008,690.36	1,477,237.00	2,792,552.90	120,693,374.46

累计折旧：

房屋建筑物	20,433,684.27	4,664,197.92	-	25,097,882.19
运输工具	1,562,759.30	441,630.90	496,395.00	1,507,995.20
电子及其他设备	<u>3,352,655.90</u>	<u>632,695.30</u>	<u>1,753,652.56</u>	<u>2,231,698.64</u>
合 计	<u>25,349,099.47</u>	<u>5,738,524.12</u>	<u>2,250,047.56</u>	<u>28,837,576.03</u>
净 值	<u>96,659,590.89</u>			<u>91,855,798.43</u>

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账面价值为 57,810,336.37 元。

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

9.长期待摊费用

项目	剩余				
	2005-12-31	本期增加	本期摊销	2006-12-31	摊销期(月)
华夏路与深南路交界处场地租金	-	350,000.00	77,776.00	272,224.00	52
租入固定资产装修费	-	<u>1,612,028.20</u>	<u>333,653.84</u>	<u>1,287,374.36</u>	38
合 计	-	<u>1,962,028.20</u>	<u>411,429.84</u>	<u>1,550,598.36</u>	

10.短期借款

借款类别	2006-12-31		2005-12-31	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
银行借款	RMB190,000,000.00	190,000,000.00	RMB100,000,000.00	100,000,000.00
其中：担保	RMB 40,000000.00	40,000000.00	RMB85,000,000.00	85,000,000.00
质押	-	-	RMB15,000,000.00	15,000,000.00
信用借款	<u>RMB150,000,000.00</u>	<u>150,000,000.00</u>	-	-
合 计	<u>RMB190,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>	<u>RMB100,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>

11.应付账款

应付账款期末余额 11,695,482.71 元中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

12. 预收账款

账 龄	2006-12-31		2005-12-31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	18,011,965.54	42.76%	173,910,103.18	82.51%
1-2年	15,302,334.42	36.32%	29,866,172.25	14.17%
2-3年	3,996,315.58	9.49%	4,686,018.00	2.22%
3年以上	4,816,463.00	11.43%	2,310,469.00	1.10%
合 计	42,127,078.54	100.00%	210,772,762.43	100%

预收账款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

账龄超过 1 年的预收账款，未结转原因是尚不符合收入确认条件。

期末余额较期初减少了 80.01%，主要系本期将符合收入确认条件的预收款项结转收入。

预收房款明细如下：

项目名称	2006-12-31	2005-12-31	竣工时间	预售比例
世纪村三期	19,946,657.66	170,069,320.52	2004.12.13	*
世纪村二期	18,650,218.13	27,948,442.91	2003.12.17	*
世纪村二期	-	4,063,936.00	2002.12.10	*
其他房款	3,530,202.75	8,691,063.00		*
合 计	42,127,078.54	210,772,762.43		

13. 应付股利

投资者	2006-12-31	2005-12-31	期末欠付原因
深圳市沙河实业（集团）有限公司	1,779,303.39	774,547.92	尚未支付
深圳经济特区发展（集团）公司	930,965.20	930,965.20	尚未支付
中国电子科技集团公司第三十三研究所	371,962.85	291,957.29	尚未支付
深圳市祥祺投资有限公司	93,230.08	93,230.08	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	3,175,462.58	2,090,701.55	

2006 年 5 月 29 日本公司召开 2005 年度股东大会决议通过了以 2005 年度总股本（89,646,750 股）为基数，每 10 股派现金人民币 0.35 元(含税)共计 3,137,604.38 元。

14. 应交税金

税 种	2006-12-31	2005-12-31
营业税	3,649,327.36	4,708,551.59
增值税	-0.01	-0.01
企业所得税	4,159,680.25	4,473,804.67
土地增值税	-	244,450.88
城市维护建设税	12,746.63	23,338.88
个人所得税	-249,569.21	-260,695.16
土地使用税	2,171,937.48	-
代扣代缴税金	216,000.00	-
合 计	9,960,122.50	9,189,450.85

15. 其他应付款

其他应付款期末余额 21,559,407.36 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)。

期末无占其他应付款总额 10% (含 10%) 的项目。

16. 预提费用

项 目	2006-12-31	2005-12-31
世纪村应付工程款	99,444,258.95	126,785,643.73
股改费用	-	1,360,000.00
房屋公用设施基金	15,240,000.00	15,240,000.00
合 计	114,684,258.95	143,385,643.73

本公司预提费用房屋公用设施基金 15,240,000.00 元 ,系根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规范》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。

17. 一年内到期的长期负债

贷款单位	2006-12-31				2005-12-31	
	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	50,000,000.00	2007.03.30	5.76%	抵押	80,000,000.00	担保
中国工商银行深圳市分行上步支行	<u>50,000,000.00</u>	2007.03.30	5.76%	抵押	<u>70,000,000.00</u>	担保
合 计	<u>100,000,000.00</u>	-	-	-	<u>150,000,000.00</u>	

一年内到期的长期负债比上期减少 50,000,000.00 元，主要系本期偿还到期贷款所致。

18. 长期借款

贷款单位	2006-12-31				2005-12-31	
	金 额	到期日	年利率	借款条件	金额(RMB)	借款条件
银行借款：	RMB150,000,000.00	2009.01.09			100,000,000.00	-
中国工商银行长沙市汇通支行	<u>RMB150,000,000.00</u>	2009.01.09	6.336%	担保、抵押	<u>100,000,000.00</u>	担保、抵押
合 计	<u>RMB150,000,000.00</u>	2009.01.09			<u>100,000,000.00</u>	-

19. 股本

	本期增（减）变动						
	2005-12-31	配股	送股	公积金转股	其他	小计	2006-12-31
一、期末未上市流通股份(股)							
发起人股份	44,426,399.00	-	-	16,108,452.00	-12,209,494.00	3,898,958.00	48,325,357.00
其中:境内法人持有股份	44,426,399.00	-	-	16,108,452.00	-12,209,494.00	3,898,958.00	48,325,357.00
未上市流通股份合计	44,426,399.00	-	-	16,108,452.00	-12,209,494.00	3,898,958.00	48,325,357.00
二、已上市流通股份(股)							
人民币普通股	45,220,351.00	-	-	28,714,923.00	12,209,494.00	40,924,417.00	86,144,768.00
已上市流通股份合计	45,220,351.00	-	-	28,714,923.00	12,209,494.00	40,924,417.00	86,144,768.00
三、股份总数（股）	89,646,750.00	-	-	44,823,375.00	-	44,823,375.00	134,470,125.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

(1) 上述本期增加股本业经深圳市鹏城会计师事务所有限公司深鹏所验字[2006]第 105 号验资报告验证。

(2) 2006 年 3 月 3 日本公司实施股权分置改革, 改革方案为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, 累计非流通股股东向流通股股东支付 12,209,494 股份, 该方案于 2006 年 3 月 6 日实施完成。

20. 资本公积

项 目	2005-12-31	本年增加	本年减少	2006-12-31
债务重组收益	81,956,862.55	-	44,823,375.00	37,133,487.55
其他资本公积	13,108,404.31	-	-	13,108,404.31
股权投资准备	75,050.63	-	-	75,050.63
合 计	95,140,317.49	-	44,823,375.00	50,316,942.49

(1) 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。

(2) 本期减少系根据 2005 年度股东大会决议以 2005 年度总股本 (89,646,750 股) 为基数, 用资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股所致。

21. 盈余公积

项 目	2005-12-31	本年增加	本年减少	2006-12-31
法定盈余公积	13,033,645.06	15,225,293.75	-	28,258,938.81
公益金	12,123,078.63	-	12,123,078.63	-
任意盈余公积	7,106,305.25	12,935,705.12	-	20,042,010.37
合 计	32,263,028.94	28,160,998.87	12,123,078.63	48,300,949.18

(1) 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% 提取相应增加 3,102,215.12 元及根据财企[2006]67 号文规定, 将历年结存的 “公益金” 转入 “法定盈余公积” 核算所致。

(2) 任意盈余公积本期增加系根据公司 2005 年度股东大会决议按 2005 年度净利润的 40% 计提。

22. 未分配利润

项 目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
未分配利润	97,049,139.94	31,022,151.21	19,175,524.62	108,895,766.53

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净利润的 10% 计提法定盈余公积 3,102,215.12 元。

(2) 根据 2006 年 5 月 29 日股东大会决议以 2005 年度净利润的 40% 计提任意盈余公积 12,935,705.12 元。

(3) 根据 2006 年 5 月 29 日股东大会决议以 2005 年末总股本(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 3,137,604.38 元。

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	
	2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度
房地产销售	334,827,465.68	438,849,918.74	215,540,135.48	301,902,919.18	119,287,330.20	136,946,999.56

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 29,373,250.00 元, 占全部销售收入的比例为 8.7%。

24. 其他业务利润

类 别	2006 年度	2005 年度
房屋租赁：		
其他业务收入	5,994,433.12	2,741,428.75
减：其他业务支出	311,710.51	142,657.70
其他业务利润	5,682,722.61	2,598,771.05

25. 财务费用

类 别	2006 年度	2005 年度
利息支出	6,857,820.59	12,964,737.84
减：利息收入	1,494,562.73	1,236,883.16
汇兑损失	5,601.77	4,317.32
其他	754,034.40	144,580.70

手续费	728,214.64	-
合 计	6,851,108.67	11,876,752.70

26.投资收益

类 别	2006 年度	2005 年度
长期投资损益：		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	-820,012.79	-2,636,412.94
股权投资差额摊销额	-	-
长期投资减值准备	-	-
短期投资跌价准备	-	7,210.84
债权投资收益	36,244.05	-
合 计	-783,768.74	-2,629,202.10

27.营业外收入

项 目	2006 年度	2005 年度
罚没、滞纳金收入	28,457.50	-
违约金收入	138,503.90	21,750.00
合 计	166,961.40	21,750.00

28.营业外支出

项 目	2006 年度	2005 年度
罚没、滞纳金支出	5,001.38	39,097.40
固定资产清理损失	336,705.34	16,808.00
捐赠、赔偿支出	205,000.00	226,905.90
合 计	546,706.72	282,811.30

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	2006 年度	2005 年度
代收业主办证费	-	1,186,904.53
银行活期存款利息收入	1,494,562.73	1,324,065.98
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
沙河物业往来款	2,900,000.00	-
其他	625,355.52	597,762.69
合 计	5,019,918.25	57,581,957.20

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金(主要项目列示)

项 目	2006 年度	2005 年度
广告费用	1,103,636.00	5,629,397.00
销售佣金	2,159,872.00	5,210,944.47
办公及电话费	3,633,747.59	3,023,642.55
交际应酬及差旅费	3,773,418.16	2,807,021.00
审计顾问费、咨询费及证券上市辅导费	1,258,427.33	1,249,091.00
长沙沙河水利置业有限公司代付水利工程款	10,000,000.00	-
还沙河实业(集团)有限公司款	30,000,000.00	-
股改费用	1,605,831.83	857,039.00
合 计	53,534,932.91	18,777,135.02

七、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

2006-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	3,354,309.43	21.77%	167,715.47	3,186,593.96
1-2 年	666,740.00	4.33%	66,674.00	600,066.00

2-3 年	744,141.12	4.83%	148,828.22	595,312.90
3 年以上	10,641,221.30	69.07%	6,828,410.07	3,812,811.23
合 计	15,406,411.85	100.00%	7,211,627.76	8,194,784.09

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

本公司对部分重组前发生的账龄超过三年，收回可能性不大的应收账款，已计提特别坏账准备 4,286,535.92 元。本公司认为其他三年以上账龄的应收账款，暂无任何具体证据表明其无法收回，分账龄按比例计提。

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。

应收账款中前五名的金额合计为 7,984,534.32 元，占应收账款总额的比例为 64.80%。

2.其他应收款

2006-12-31

账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	25,214,659.95	13.10%	10,733.00	25,203,926.95
1-2 年	161,201,258.82	83.75%	11,148.87	161,190,109.95
2-3 年	3,100,201.40	1.61%	620,040.28	2,480,161.12
3 年以上	2,959,516.54	1.54%	1,840,407.86	1,119,108.68
合 计	192,475,636.71	100.00%	2,482,330.01	189,993,306.70

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

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

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
长沙沙河水利投资置业有限公司	186,089,770.10	往来款

其他应收款中前五名的金额合计为 170,854,200.10 元，占其他应收款总额的比例为 86.71%。

3.长期投资

(1)长期投资列示如下：

项 目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
长期股权投资				
其中：其他股权投资	141,394,667.49	259,713.37	10,003,398.59	131,650,982.27
股权投资差额	259,564.84		259,564.84	
长期股权投资合计	141,654,232.33	259,713.37	10,262,963.43	131,650,982.27
减：减值准备	2,529,351.24			2,529,351.24
合 计	139,124,881.09	259,713.37	10,262,963.43	129,121,631.03

(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	2005-12-31	本期末权益 调整	累计权益调整	本期增(减)	2006-12-31
-------	----------	----------	-------	------------	-------------	--------	--------	------------

一.权益法核算单位：

被投资单位	投资	股权	初始投资额	2005-12-31	本期权益		本期增(减)	2006-12-31
	期限	比例			调整	累计权益调整		
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	1,388,039.63	-820,012.79	-1,570,658.79	-	568,026.84
深圳市英联国际不动产有限公司*	5年	28%	1,651,594.62	-259,564.84	-	-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	70,107,081.15	-6,566,977.76	-10,459,896.61	-	63,540,103.39
深圳市沙河置地投资有限公司	10年	98%	19,600,000.00	19,629,760.31	148.53	29,908.84	-	19,629,908.84
新乡市世纪置业有限公司	5年	60%	48,000,000.00	48,000,000.00	-2,616,408.04	-2,616,408.04	-	45,383,591.96
小 计			147,876,316.40	141,265,965.72	-10,003,250.06	-16,613,600.74	259,564.84	131,522,280.50

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			148,005,018.17	141,394,667.49	-10,003,250.06	-16,484,898.97	259,564.84	131,650,982.27

b.股权投资差额

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2005-12-31	本期增(减)	本期摊销	累计摊销	2006-12-31
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	-	259,564.84	288,405.38	-

c.长期股权投资减值准备

项 目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31	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	

*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

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度
房地产销售	334,827,465.68	438,849,918.74	215,540,135.48	301,902,919.18	119,287,330.20	136,946,999.56

5. 投资收益

类 别	2006 年度	2005 年度
长期投资损益：		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	-9,967,006.01	-5,763,172.34
股权投资差额摊销额	-	-
长期投资减值准备	-	-
短期投资跌价准备	-	7,210.84
债权投资收益	-	-
合 计	<u>-9,967,006.01</u>	<u>-5,755,961.50</u>

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。

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	深圳市	RMB3.5 亿元	32.02%	建筑新材料、物业租赁和管	本公司股东	国有独资有限	吴功成
(集团)有限公司				理、兼营国内商业		公司	

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

(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	2006-12-31	2005-12-31
深圳都会合成墙板有限公司	工程建材	14,071.01	143,773.80
深圳市筑乐科技有限公司	世纪村工程安装	1,800,000.00	4,013,257.30
深圳市英联国际不动产有限公司	销售代理劳务	2,159,872.00	5,210,944.47

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：

(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。2006 年 1-12 月已结算支付沙河集团房租 378,960.00 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。

b)租出物业：

关联方名称	物业名称	出租面积(平方米)	2006 年度	2005 年度
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	8,400.00

3.担保事项

(1) 截至 2006 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	RMB40,000,000.00
深圳市沙河实业(集团)有限公司	长期借款	RMB100,000,000.00

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 0.4% 的担保费率支付深圳市沙河实业(集团)有限公司担保费用, 2006 年已支付 79.00 万元。

(2) 截至 2006 年 12 月 31 日止, 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	RMB150,000,000.00

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 2006 年 9 月 27 日至 2007 年 9 月 27 日, 借款利率 6.12%, 手续费率 0.32%。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	2006-12-31	2005-12-31
预付账款	深圳都会合成墙板有限公司	工程建材	14,701.01	-
其他应付款	深圳市沙河实业(集团)有限公司	往来款	1,981,024.10	31,781,125.10
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

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 2006 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 16,224 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

本公司 2007 年 4 月 23 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 3,102,215.12 元、12,408,860.48 元;以 2006 年末总股本为基数向全股东每 10 股派发现金股利 0.06 元(含税),共计 806,820.75 元。

十一、承诺事项

截止 2006 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 7,288.90 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	40,398.17	33,109.27	7,288.90	3,868.52	3,420.38	-	-

十二、资产抵押情况

截至 2006 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	154,460,337.49	20,000 万元额度(已借入 10,000 万元)
沙河商城 1-6 层	81,652,205.16	6000 万元额度(已借入 4000 万元)

十三、诉讼事项

1、2006 年 5 月-2006 年 7 月，公司共收到世纪村王府（二期 II）业主因延迟办理房产证纠纷起诉公司案件 20 宗，以同样理由申请仲裁案件 1 宗。

本案一审判决作出后，有部分业主提起上诉，至上诉期满，实际上诉案件为 13 宗。2006 年 11 月 13 日，深圳市中级人民法院就该系列案件作出终审判决，其中[2006]深中法民五终字第 2952、2954、2955、2957-2964 号共 11 份《民事判决书》判决驳回上诉、维持原判，沙河股份不必承担赔偿责任；[2006]深中法民五终字第 2953、2956 号《民事判决书》判决驳回上诉、维持原判，沙河股份承担部分赔偿责任，合计赔偿金额为人民币 33,617 元。

2、2006 年 1 月深圳市南山区人民法院就荔园新村业主委员会诉我司给付住宅维修专项基金一案做出一审判决，按照该判决，公司无需支付业主委员会起诉要求的住宅维修专项基金的全部本息 260 万元。原告不服判决并提出上诉，深圳市中级人民法院于 2006 年 7 月 21 日开庭审理本案，现该案仍在二审过程中，未做出二审判决。

3、2006 年 6 月鹤塘小区 10 栋的六位业主以公司建设中的沙河世纪大厦影响其通风、采光、间距不合理为由，起诉市规划局；福田区人民法院以我司与该案审理结果存在利害关系为由，依法追加公司为该行政案件的第三人。12 月 22 日一审判决驳回原告的全部诉讼请求。原告不服判决提起上诉，深圳市人民法院已受理，尚未安排开庭日期。

十四、资产减值准备明细表

项 目	2005-12-31	本期增加数	本期转回数	2006-12-31
一、坏账准备	9,375,823.63	942,005.67	-	10,317,829.30
其中：应收账款	6,377,452.47	834,175.29	-	7,211,627.76
其他应收款	2,998,371.16	107,830.38	-	3,106,201.54
二、短期投资跌价准备	36,244.05	-	36,244.05	-
其中：基金投资	36,244.05	-	36,244.05	-
三、存货跌价准备	-	-	-	-

开发产品	-	-	-	-
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	11,941,418.92	942,005.67	36,244.05	12,847,180.54

十五、非经常性损益

项目	金额
1、处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益；	-336,705.34
2、越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免；	-
3、资产置换损益；	-
4、各种形式的政府补贴；	-
5、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	-
6、短期投资损益，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资损益除外；	-
7、委托投资损益；	-
8、扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出；	-43,039.98
9、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；	-
10、以前年度已经计提各项减值准备的转回；	36,244.05
11、债务重组损益；	-
12、资产置换损益；	-
13、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；	-
14、比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数；	-

15、证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目。	-
非经常性损益合计	-343,501.27
减：少数股东损益	-0.55
减：所得税	-26,961.59
扣除所得税后的非经常性损益	-316,539.13

十六、相关指标计算表

1. 本公司 2006 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	29.53	30.76	0.751	0.751
营业利润	11.03	11.49	0.280	0.280
净利润	9.07	9.45	0.231	0.231
扣除非经营性损益后的利润	9.16	9.55	0.233	0.233

2. 计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率 = 报告期利润 ÷ 期末净资产

全面摊薄每股收益 = 报告期利润 ÷ 期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

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

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

(3)加权平均每股收益 (EPS) 的计算公式如下：

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

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