

# 沙河实业股份有限公司

SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

## 二 九年年度报告

二 一 年三月十八日

## 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。

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

公司董事长吕华先生、独立董事孔雨泉先生和高洪星先生因工作原因未出席本次会议，吕华董事长委托杨建达董事出席会议并行使表决权，孔雨泉独立董事委托卢胜海独立董事出席会议并行使表决权，高洪星独立董事委托熊楚熊独立董事出席会议并行使表决权。

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.....	7
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
第六节 公司治理结构.....	17
第七节 股东大会情况简介.....	24
第八节 董事会报告.....	25
第九节 监事会报告.....	35
第十节 重要事项.....	37
第十一节 财务报告.....	41
第十二节 备查文件目录.....	41

## 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：wf000014@163.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：wf000014@163.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：公司董事会办公室

### 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：440301103328719

税务登记号码：深地税字 440300618801678 号

深国税登字 440300618801678 号

组织机构代码：61880167 - 8

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：中国深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、公司本年度主要会计数据

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减(%)	2007 年
营业总收入	693,897,549.17	312,132,092.20	122.31%	186,377,240.68
利润总额	104,317,860.56	53,480,682.42	95.06%	3,577,911.16
归属于上市公司股东的净利润	80,226,797.61	43,574,780.21	84.11%	2,240,368.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,394,547.59	49,989,132.90	60.82%	2,797,002.34
经营活动产生的现金流量净额	427,884,362.90	-95,434,516.97	-	-90,982,223.40
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减(%)	2007 年末
总资产	1,738,457,762.25	1,667,222,817.89	4.27%	1,106,944,545.13
归属于上市公司股东的所有者权益	464,780,591.35	390,599,886.93	18.99%	350,386,851.63
股本	201,705,187.00	201,705,187.00	0.00%	134,470,125.00

#### 二、截至报告期末公司前三年的主要财务指标

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.3977	0.2160	84.12%	0.0111
稀释每股收益(元/股)	0.3977	0.2160	84.12%	0.0111
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.3986	0.2478	60.86%	0.0139
加权平均净资产收益率(%)	17.15%	11.77%	5.38%	0.64%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	17.19%	13.50%	3.69%	0.79%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	2.1213	-0.4731	-	-0.6766
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.3043	1.9365	18.99%	2.6057

#### 非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	709,111.37	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-940,960.97	-
所得税影响额	64,099.62	-
合计	-167,749.98	-

## 采用公允价值计量的项目

单位：（人民币）元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,075,410.04	1,784,521.41	709,111.37	567,289.10
合计	1,075,410.04	1,784,521.41	709,111.37	567,289.10

## 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 2009 年 12 月 31 日)

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减 (+, -)		本报告期变动后	
	数量	比例	其他	小计	数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>	54,507,850	27.02%	-54,506,585	-54,506,585	1,265	0.00%
1、国家持股						
2、国有法人持股	54,506,163	27.02%	-54,506,163	-54,506,163	0	0.00%
3、其他内资持股						
其中：境内法人持股						
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						
5、高管股份	1,687	0.00%	-422	-422	1,265	0.00%
<b>二、无限售条件股份</b>	147,197,337	72.98%	54,506,585	54,506,585	201,703,922	100.00%
1、人民币普通股	147,197,337	72.98%	54,506,585	54,506,585	201,703,922	100.00%
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
<b>三、股份总数</b>	201,705,187	100%			201,705,187	100%

注：2009 年 4 月 30 日，深圳市沙河实业（集团）有限公司持有本公司股份 54,506,163 股上市流通。

公司董事会秘书王凡先生报告期内在二级市场卖出“沙河股份”422 股，本报告期末持股 1,265 股。

#### (二) 股票发行与上市情况

1、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、到报告期末为止的前三年公司没有发行股票、可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债券及其他衍生证券的情况。

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 2009 年 12 月 31 日)

单位：股

股东总数	20,116				
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	国有法人	32.02%	64,591,422	0	0
中国银行 - 嘉实研究精选股票型证券投资基金	其他	2.40%	4,835,451	0	未知
中国银行 - 华夏大盘精选证券投资基金	其他	2.23%	4,500,000	0	未知
中国电子科技集团公司第三十三研究所	国有法人	1.98%	4,000,899	0	未知
中国银行 - 嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	1.97%	3,976,812	0	未知
中国银行 - 华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.49%	3,000,000	0	未知
中国工商银行 - 汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	1.44%	2,899,958	0	未知
深圳市蓝波湾投资有限公司	其他	1.14%	2,300,000	0	未知
博时价值增长证券投资基金	其他	1.04%	2,097,276	0	未知
中国财产再保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品	其他	0.99%	1,999,950	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		
深圳市沙河实业（集团）有限公司	64,591,422		人民币普通股		
中国银行 - 嘉实研究精选股票型证券投资基金	4,835,451		人民币普通股		
中国银行 - 华夏大盘精选证券投资基金	4,500,000		人民币普通股		
中国电子科技集团公司第三十三研究所	4,000,899		人民币普通股		
中国银行 - 嘉实稳健开放式证券投资基金	3,976,812		人民币普通股		
中国银行 - 华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	3,000,000		人民币普通股		
中国工商银行 - 汇添富均衡增长股票型证券投资基金	2,899,958		人民币普通股		
深圳市蓝波湾投资有限公司	2,300,000		人民币普通股		
博时价值增长证券投资基金	2,097,276		人民币普通股		
中国财产再保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品	1,999,950		人民币普通股		



上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中中国银行 - 华夏大盘精选证券投资基金和中国银行 - 华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金由华夏基金管理有限公司管理；中国银行 - 嘉实研究精选股票型证券投资基金和中国银行 - 嘉实稳健开放式证券投资基金由嘉实基金管理有限公司管理；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》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

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：吕华

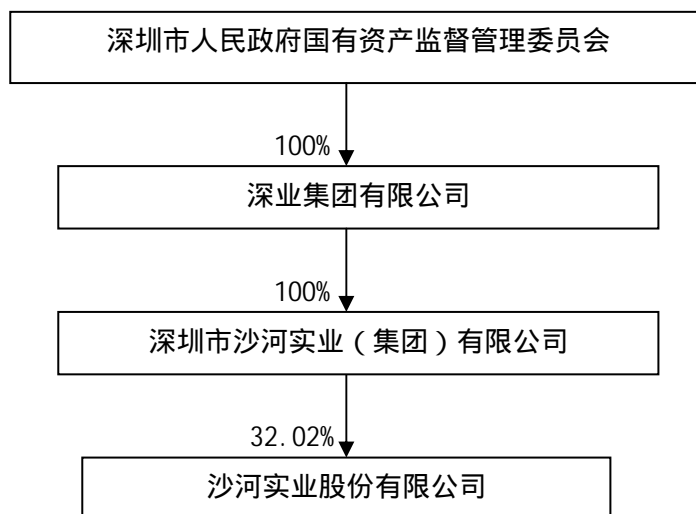
成立日期：1988 年 12 月 19 日

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）公司控制人与公司之间的产权和控制关系图：



公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司于 2009 年 2 月 3 日收到深圳市人民政府关于沙河集团股权划转的批复（深府函[2009]19 号），深圳市人民政府原则同意深圳市国资委将其所持有的本公司控股股东沙河集团 100%股权划转给深业集团有限公司直接持有。此次控股股东股权划转结束后，本公司总股本和股权结构不变（公告刊登在 2009 年 2 月 4 日《证券时报》）。

## （四）公司无其他持股 10% 以上（含 10%）的法人股东

## （五）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	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	54,506,163	2009年4月30日	54,506,163	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%。

注：2009年4月30日，深圳市沙河实业（集团）有限公司持有本公司股份 54,506,163 股限售期满上市流通（公告刊登在 2009 年 4 月 29 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
吕 华	男	46	董事长	2007.3-2010.3	0	0	0	-
杨建达	男	54	董 事	2007.3-2010.3	0	0	0	-
胡皓华	男	53	董 事	2008.5-2010.3	0	0	0	-
魏孔尧	男	52	董 事	2007.3-2010.3	0	0	0	-
刘泰康	男	56	董 事	2007.3-2010.3	0	0	0	-
卢胜海	男	68	独立董事	2007.3-2009.5	0	0	0	-
熊楚熊	男	55	独立董事	2007.3-2009.5	0	0	0	-
孔雨泉	男	45	独立董事	2007.3-2010.2	0	0	0	-
高洪星	男	48	独立董事	2007.3-2010.2	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
汪运涛	男	49	监事会主席	2008.8-2010.3	0	0	0	-
胥兴华	男	42	职工监事	2007.3-2010.3	0	0	0	-
张选昭	男	44	职工监事	2008.7-2010.3	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
陈 勇	男	40	总经理	2007.3-2010.3	0	0	0	-
王勇健	男	46	副总经理	2007.3-2009.7	0	0	0	-
熊跃华	男	48	副总经理	2007.3-2010.3	0	0	0	-
许志忠	男	54	副总经理	2007.3-2010.3	0	0	0	-
温 毅	男	48	副总经理	2008.8-2010.3	0	0	0	-
张天成	男	47	财务总监	2007.3-2010.3	0	0	0	-
王 凡	男	38	董事会秘书	2007.3-2010.3	1,687	-422	1,265	二级市场 卖出

#### 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
吕 华	深业集团有限公司	副总裁	2009 年 10 至今
	深圳市沙河实业（集团）有限公司	董事长、党委书记	2009 年 12 月至今
杨建达	深圳市沙河实业（集团）有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席	2008 年 6 月至今

胡皓华	深圳市沙河实业（集团）有限公司	财务总监	2008 年 3 月至今
魏孔尧	深圳市沙河实业（集团）有限公司	财务经理	2006 年 3 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

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。曾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总经理、董事长。现任深业集团有限公司副总裁；深圳市沙河实业（集团）有限公司董事长、党委书记；沙河实业股份有限公司董事长。

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；深圳市沙河实业（集团）有限公司党委委员、副总经理。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。

胡皓华，男，汉族，1957 年 6 月出生，毕业于中国人民大学，硕士，高级会计师，中共党员。历任国家财政部会计司主任科员；国家国有资产管理局境外产权处副处长；深圳市沙河实业总公司副总经理兼总会计师；深圳市投资管理公司对外合作部副部长；深圳三星视界有限公司党委书记、副总经理、董事。现任深圳市沙河实业（集团）有限公司董事、财务总监。

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、四、五、六届董事会董事。

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、本公司第五、六届董事会独立董事。

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、六届董事会独立董事。

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，北京经外贸大学和人民银行总行研究生导师、特聘教授，深圳高级职称评委会评委。历任深圳发展银行支行行长、党支部书记；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。现任重组汕头商业银行领导小组副组长。

## 2、监事会成员

汪运涛，男，汉族，1961 年 3 月出生，大学本科学历，中共党员，经济师。历任解放军总参谋部某部参谋、工商银行成都市青白江区支行秘书、深圳市长城地产股份有限公司办公室副主任、深圳市建设投资控股公司投资管理部副经理、深圳市沙河实业（集团）有限公司副总经理、本公司第四届董事会董事、长沙沙河水利投资置业有限公司董事长。现任本公司监事会主席。

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、经营管理部经理。现任本职工监事。

张选昭，男，汉族，1966 年 3 月出生，中共党员，研究生学历，政工师。1987 年 8 月 - 1992 年 1 月，在广东省大埔县田家炳第三中学任教，兼任校团委书记；1992 年 2 月 - 2000 年 7 月，在深圳市旅游（集团）公司下属单位任办公室主任；2000 年 8 月 - 2006 年 3 月，任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委办公室副主任、主任；2006 年 4 月至今，任沙河实业股份有限公司党委副书记、纪委书记。

## 3、高级管理人员

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、沙河实业股份有限公司副总经理，2009 年 7 月因工作原因辞去本公司副总经理职务。

熊跃华，男，1962 年 8 月出生，汉族，大学本科学历，高级工程师，全国注册监理工程师，冶金部长沙设计院从事设计工作八年，担任专业组长，广东惠阳城市建设设计研究院从事结构设计工作五年，担

任结构主任工程师。历任深圳中侨物业工程监理公司副总经理兼总工程师、深圳中侨物业发展有限公司总工程师、深圳建明达监理有限公司副总经理、沙河实业股份有限公司总工程师，现任本公司副总经理。

许志忠，男，1956 年 8 月出生，大专学历，中共党员，助理会计师。历任 00314 部队干部、深圳市第五建筑公司财务股长、深圳市建筑装饰（集团）公司计财部长、深圳市沙河实业（集团）有限公司总会计师和副总经理。现任本公司副总经理、工会主席。

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；深圳市沙河联发科技实业有限公司总经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司人事部经理、综合办公室主任、总经理助理、资产保全部经理、经营管理部经理；本公司第五、六届监事会监事。现任新乡市世纪置业有限公司董事长，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，中国注册会计师协会非执业会员，香港注册财务策划师协会会员，兼任中国总会计师协会常务理事。先后毕业于解放军企业管理学校财务会计专业、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，历任解放军企业管理学校助理员、解放军军需财经高等专科学校财会系教员、教研室主任、系副主任、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。现为本公司财务总监。

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
	深圳市飞马国际供应链股份有限公司	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	重组汕头市商业银行筹备组	副组长	无关联
陈勇总经理	长沙沙河水利投资置业有限公司	董 事	本公司控股子公司
温毅副总经理	新乡市世纪置业有限公司	董事长	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（税前）	领取报酬月数
吕 华	董事长	63.05 万元	11 个月
杨建达	董 事	67.01 万元	12 个月
魏孔尧	董 事	53.65 万元	12 个月
汪运涛	监事会主席	66.38 万元	12 个月
胥兴华	职工监事	39.41 万元	12 个月
张选昭	职工监事	53.70 万元	12 个月
陈 勇	总经理	66.50 万元	12 个月
王勇健	副总经理	30.55 万元	8 个月
熊跃华	副总经理	54.06 万元	12 个月
许志忠	副总经理	53.78 万元	12 个月
温 毅	副总经理	57.26 万元	12 个月
张天成	财务总监	53.70 万元	12 个月
王 凡	董事会秘书	38.91 万元	12 个月
合计		697.96 万元	

注：公司董事胡皓华先生在股东单位深圳市沙河实业（集团）有限公司领取报酬；董事刘泰康先生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税前人民币 4 万元。

### 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、2009 年 1 月 14 日，公司收到董事吴功成先生和郭其荣先生的辞职书，吴功成先生和郭其荣先生由于工作原因辞去公司第六届董事会董事职务。公告刊登在 2009 年 7 月 17 日《证券时报》。

2、2009 年 7 月 24 日，公司收到副总经理王勇健先生提交的书面辞职书，王勇健先生由于工作原因，辞去公司副总经理职务。公告刊登在 2009 年 7 月 28 日《证券时报》。

### 五、公司员工情况

截止 2009 年 12 月 31 日，公司在职员工 104 人，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。员工结构如下：

## 1、按专业结构分类

专业	人数	比例（%）
管理人员	28	26.92%
财务人员	9	8.65%
技术人员	42	40.39%
销售人员	7	6.73%
行政人员	18	17.31%
合计	104	100%

## 2、按学历分类

学历	人数	比例（%）
硕士以上	28	26.92%
本科	39	37.50%
专科	23	22.12%
中专及以下	14	13.46%
合计	104	100%



## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》和《深圳证券交易所股票上市规则》及其他有关上市公司治理的法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构、规范公司运作，公司法人治理结构实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求基本一致。

（一）报告期内，根据加强内部控制、规范议事和决策程序等实际工作需要，公司对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》进行了修订，为进一步提高公司治理水平提供了有力的制度保障。

（二）根据 2009 年“上市公司治理整改年”活动的开展，公司依据有关上市公司治理的法律法规，结合公司实际情况，制订了《会计师事务所选聘制度》和《内幕信息及知情人管理制度》等规章制度，并按照实际运作情况，修订了《独立董事工作制度》、《关联交易决策制度》、《募集资金管理办法》、《总经理工作细则》、《计提资产减值准备管理制度》，使公司进一步完善了法人治理结构，提高了规范运作水平。

（三）股东与股东大会：报告期内，公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行，所有股东均处于平等地位，能够充分行使股东的合法权利。公司平等对待所有股东，股东能够充分享有知情权。

（四）控股股东与上市公司：公司与控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（五）董事与董事会：报告期内，公司严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行董事会会议的筹备、召集、召开和会议决议的披露；公司董事的选聘程序、任职资格和独立董事构成均符合有关规定；公司董事和独立董事工作勤勉尽责，为公司的决策提供了切实可行的宝贵意见。

（六）监事与监事会：报告期内，公司监事严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定，对公司的重要事项进行监督检查，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。

（七）经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，总经理、副总经理、财务总监及董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取薪酬，高级管理人员严格按照公司股东大会和董事会的决策执行职责。

（八）利益相关者：顾客、员工、股东、合作伙伴和政府构成本公司的利益相关者，各利益相关者结成利益共同体，共同促进公司发展并共同分享公司发展所带来的利益回报。公司尊重相关利益者的合法权利，在经济往来中诚信守法。

（九）公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露工作管理办法》、深圳证券交易所《股票上市规则》真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，保持法定信息披露的主动性、自觉性和透明度；公司注重与投资者的沟通交流，除了做好日常的电话和来访接待外，好充分利用证监会指定网站、公司网站等网络平台，加大信息沟通的接触面，认真履行信息披露义务，提高投资者关系管理质量。

（十）深圳证监局对我公司巡检整改有关情况

中国证券监督管理委员会深圳监管局（以下简称：深圳证监局）于 2009 年 2 月 18 日开始对公司 2006 年以来治理、信息披露、财务管理以及会计核算等方面的情况进行了现场检查，并下发了《关于沙河实业股份有限公司现场检查的监管意见》（深证局公司字【2009】45 号）（以下简称：《监管意见》）。公司接到《监管意见》后非常重视，及时组织董事、监事和高级管理人员认真学习，对照巡检发现的问题制定了切实可行的整改措施，并明确了相关的责任人和整改期限。报告已提交第六届董事会第二十七次会议审议通过（《关于深圳证监局现场检查提出问题的整改报告》刊登在 2009 年 8 月 26 日《证券时报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>）。

截至本报告期末，《监管意见》所涉及事项已整改完毕。通过此次深圳证监局对公司的现场检查，公司董事、监事、高管及相关职能部门，对公司存在的问题进行了深刻剖析和反思，并认真进行整改，提高了规范运作的自觉性。今后，公司将按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及相关法律法规要求，健全公司治理，狠抓内部管理，尤其加强财务管理、会计核算以及决策程序、合同管理和经营管理各环节的内部控制，规范公司运作。

## 二、公司存在的治理非规范情况

报告期内公司向大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司报送的主要未公开信息情况：公司每月上旬报送月度财务快报和月度财务报表，每个季度结束后的上旬报送季度财务报表和季度经济运行分析报告。信息报送情况以及知情人员名单均已报备深圳证监局。

根据深圳证监局的有关规定，公司大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司签署了《加强未公开信息管理承诺函》，公司严格按照相关规定规范公司向大股东报送未公开信息范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息的传递过程中严格控制知情人范围。

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，公司严格按照制度执行，坚决杜绝利用公司内幕信息买卖公司股票的行为，将严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露。

## 三、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 2009 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。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。

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	7	5	0	2
熊楚熊	7	6	0	1

孔雨泉	7	6	0	1
高洪星	7	7	0	0

#### 四、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。

#### 五、公司内部控制制度的建立和健全情况

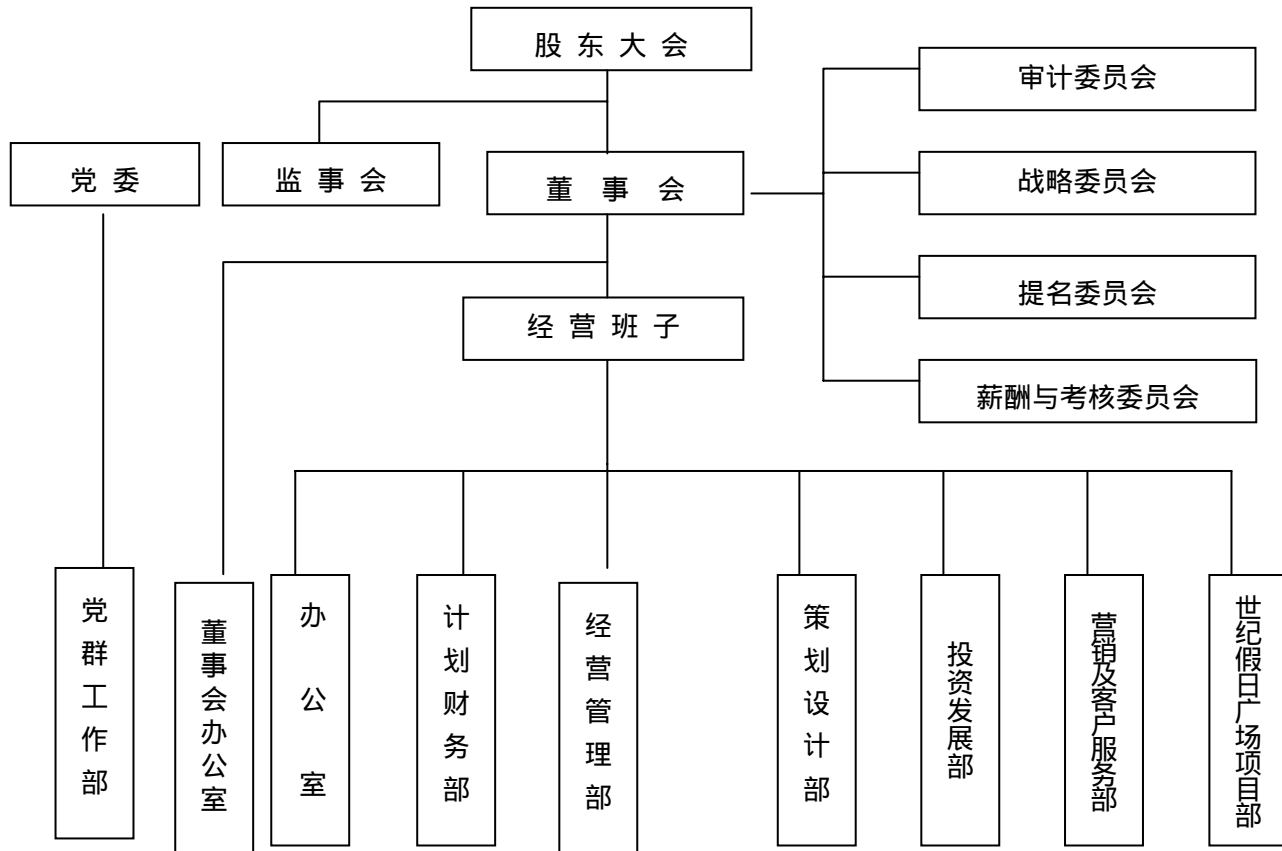
根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所发布的《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》(深证上[2009]201 号)的要求及《公司章程》、《公司内部控制制度》等规定，公司对 2009 年度公司内部控制情况进行了全面深入的检查，现内部控制自我评价报告如下：

##### (一) 综述

##### 1、内部控制的组织架构

按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求，公司逐步建立健全了符合公司实际的规章制度和法人治理结构。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

公司组织架构图如下：



## 2、内部控制制度建立、健全情况

结合公司实际情况,按照权责明确、结构合理、权力与责任对等的原则,公司建立了一整套较为完善、涵盖经营活动各个方面的规章制度及相应的业务流程,主要包括;人力资源管理、财务管理、预决算管理、营销管理、合同管理、关联交易管理、所属企业管理、信息披露管理等,这些制度得到了有效执行,有力地促进了公司的规范运作,为公司长期稳健的可持续发展奠定了基础。

## 3、内部审计部门的设立、人员配备及工作情况

公司一直致力于内控机制的建立与完善,设立了直接对董事会负责的审计委员会,在经营管理部设置内部审计职能,并配备了专职内审人员,按公司章程及有关规定,对公司本部及参、控股公司的财务和经营活动情况进行内部审计监督,全面履行内部监督、内部控制管理职能,独立执行内部审计监督职能,为规范公司运作,维护公司及投资者的利益发挥了积极作用。

## 4、公司 2009 年内部控制工作及成效

报告期内,根据加强内部控制、规范议事和决策程序等实际工作需要,公司对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》进行了修订,为进一步提高公司治理水平提供了有力的制度保障。报告期内,公司依据有关上市公司治理的法律法规,结合公司实际情况,制订了《会计师事务所选聘制度》和《内幕信息及知情人管理制度》等规章制度,并按照实际运作情况,修订了《独立董事工作制度》、《关联交易决策制度》、《募集资金管理办法》、《总经理工作细则》、《计提资产减值准备管理

制度》，使公司进一步完善了法人治理结构，提高了规范运作水平。

#### 5、内部控制情况的总体评价

公司建立完善的内部控制组织架构，制订了符合国家有关法规和行业要求的内部控制制度，对公司的法人治理结构、业务控制、会计管理控制等做出了明确规定，在公司的经营活动中，各项规章制度得到了一贯有效地执行，保障了公司经营工作正常有序、规范地开展。公司“三会”和高管人员的职责及制衡机制能够有效运作，公司建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统基本健全、有效。

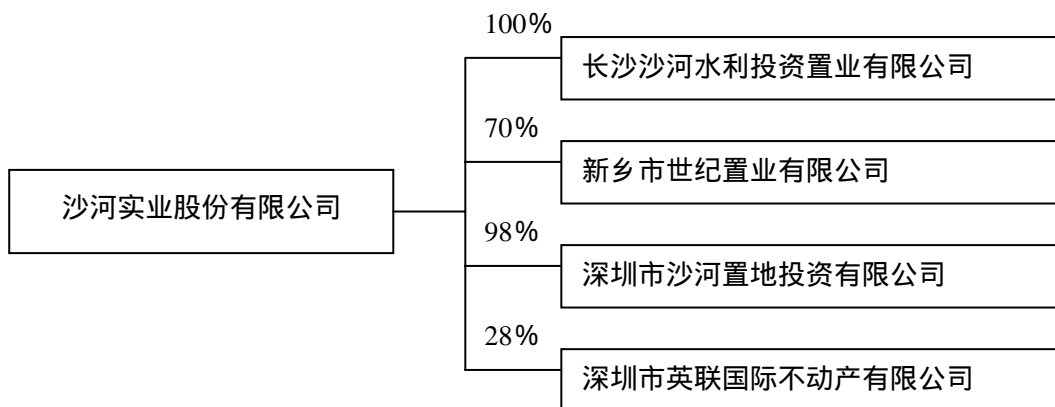
2009 年度，公司在重要控制活动方面不存在重大缺陷。

#### （二）重点控制活动

##### 1、对所属企业的内部控制

公司制订了一系列所属企业管理办法，对所属企业的重大事项进行控制管理。对控股所属企业的机构设置、人员编制、人员（部门正职以上推荐）任免实行统一管理，并直接向所属企业委派董事、监事和财务管理负责人，参与其股东会，直接决定其财务和经营政策，同时公司有关领导直接分管分工范围内的所属企业，公司相关部门直接负责跟进所属企业的经营活动的进展情况，以保证所属企业的重大经营决策和财务决策经由公司审批，保证了所属企业的经营方向符合公司总体战略和经营管理目标的实现；并对控股所属企业进行不定期的检查和年终考核评价，考核结果直接与所属企业负责人工资挂钩。

所属企业持股比例表：



##### 2、关联交易

公司关联交易的内部控制遵循诚实信用、平等自愿、公平公开公允的原则，不存在损害公司和其他股东的利益。并按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，明确划分股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。公司参照《深圳证券交易所上市规则》及其他有关规定，确定公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整。公司及其下属控股子公司在发生交易活动时，相关责任人通过仔细查阅关联方名单，审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，会在各自权限内履行审批、报告义务。

##### 3、对外担保

公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎及安全的原则，严格控制担保风险。公司按照有关法律、行

政法规、部门规章以及《深圳证券交易所股票上市规则》(以下简称“《上市规则》”)等有关规定,在《公司章程》和《公司内部控制制度》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限。公司对长沙公司 1.5 亿元贷款和新乡公司 1.2 亿元贷款提供担保,履行了决策程序,按照公司章程规定提交董事会及股东会审议、批准,在签署保证合同后,随时关注被担保企业的财务状况和资金运作情况,以防范可能出现的风险。对外,公司未对其他无关联单位提供任何形式的担保。

#### 4、募集资金使用

公司制订了《募集资金管理办法》,明确了募集资金的存放、使用等规定,最大限度保护股东利益。年内公司没有募集资金。

#### 5、重大投资

公司对长沙项目和新乡项目追加投资事项,按照相关规定分别通过董事会审批。

#### 6、信息披露控制

公司制订了《信息披露管理制度》,并建立了较为完善的信息披露控制系统。公司坚持及时、充分地信息披露,对投资者在财务、管理、政策等各方面保持透明。公司一向重视投资者关系,公平地对待机构投资者和个人投资者,除了按要求披露外,通过参加投资者交流会,接受投资者电话咨询等方式,加强与投资者的沟通、互动交流。

#### (三) 内部控制中的问题及改进计划

尽管公司现有的内部控制制度符合我国有关法规和监管部门的要求,符合公司实际情况,具有合理性、合法性和有效性,但是公司处在房地产开发业务快速发展时期,对公司全面科学管理尤其是异地项目开发的管控提出了新的课题。

为保证公司内控制度的长期有效性和完备性,公司将不定期地对各项内控制度进行检查,及时根据相关法律法规的要求不断修订和完善,并继续加强内部控制的风险评估工作,进一步细化对控股所属企业相关管理措施,加强内审部门对公司内部控制的检查监督和执行效果的评价职能。

### 六、公司内部控制自我评价

公司通过建立、健全和执行各项内部控制制度,及开展“上市公司治理专项活动”进行自查、整改、提高,现行的内部控制制度较为健全、合理、有效。本公司现有的内部控制制度基本符合我国有关法规和证券监管部门的要求,符合当前公司生产经营实际情况需要,在企业管理各个过程、各个环节、重大投资、重大风险等方面发挥了较大的控制与防范作用。

#### (一) 公司董事会对内部控制的自我评价

董事会认为,公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》等法规规定规范运作,不断完善公司治理结构,提高公司法人治理水平。公司决策机构、监督机构与执行层之间权责分明、各司其职、有效制衡,基本实现了科学决策、协调运作。公司正在建立起一套适合自身特点的更趋完善的内部控制制度,已实施的各项制度执行效果良好,达到了保护公司资产的安全和完整,保证经营活动的有效进行,保证会计记录和其他相关信息的真实、准确、完整和及时的控

制目标。

本公司《内部控制自我评估报告》2010年3月20日刊登在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

#### (二) 独立董事对公司内部控制自我评价的意见

基于独立的立场，对报告期内公司内部控制情况进行了认真核查，报告期内，公司依据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》，对目前的内部控制制度进行了全面深入的检查，在公司治理方面，建立并不断完善法人治理结构，规范划分股东大会、董事会、监事会和经营班子的职责权限，对权限界定、决策程序、关联交易、信息披露、投资者关系、重大投资、风险控制等管理的目标比较明确；在基本管理制度建设方面，突出对关联交易、对外担保、信息披露、重大投资等的管理，结合公司生产经营的实际制定并不断完善管理制度，形成比较系统的管理体系；在内部控制方面，设定明确的控制目标、营造良好的控制环境、界定明确的控制责任、开展有效的控制活动。

独立董事现发表意见：公司内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，也适应当前公司生产经营实际情况需要。公司的内部控制措施对企业管理各个过程、各个环节的控制发挥了较好作用。

#### (三) 监事会评价意见

2009年度内，公司通过不断建立和完善内部控制制度，开展公司治理专项活动并进行整改、提高，现行的内部控制制度较为完整、合理、有效。各项制度均得到了充分有效的实施，能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，保证公司经营活动的有序开展；能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性，确保公司所有财产的安全、完整；能够真实、准确、及时、完整地披露信息披露。公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制的执行及监督充分有效。

综上，全体监事一致认为：公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

### 七、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三次股东大会（包括年度股东大会和临时股东大会）

### 一、2008 年年度股东大会

公司 2008 年年度股东大会于 2009 年 5 月 22 日上午 10 时在深圳市南山区沙河商城七楼本公司会议室召开，会议由公司董事会召集，由吕华董事长主持。出席本次股东大会的股东（代理人）共 1 人，代表股份 64,591,422 股，占上市公司有表决权总股份的 32.02%。

本次股东大会审议通过了：1、公司《2008 年年度报告正文》及《2008 年年度报告摘要》的议案；2、公司 2008 年度利润分配及分红派息的议案；3、公司《2008 年度财务决算报告》的议案；4、聘请公司 2009 年度审计机构的议案；5、修订《公司章程》的议案；6、修订公司《股东大会议事规则》的议案。公告刊登在 2009 年 5 月 23 日《证券时报》。

### 二、2009 年第一次临时股东大会

公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 3 月 26 日上午 9 时 30 分在深圳市南山区沙河商城七楼本公司会议室召开，会议由公司董事会召集，由吕华董事长主持。出席本次股东大会的股东（代理人）共 1 人，代表股份 64,591,422 股，占上市公司有表决权总股份的 32.02%。

本次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。公告刊登在 2009 年 3 月 27 日《证券时报》。

### 三、2009 年第二次临时股东大会

公司 2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 9 月 11 日上午 10 时在深圳市南山区沙河商城七楼本公司会议室召开，会议由公司董事会召集，由吕华董事长主持。出席本次股东大会的股东（代理人）共 2 人，代表股份 68,592,321 股，占上市公司有表决权总股份的 34.01%。

本次股东大会审议通过了：1、修订公司《独立董事工作制度》的议案；2、修订公司《关联交易决策制度》的议案；3、公司《会计师事务所选聘制度》的议案；4、修订《公司章程》的议案；5、公司董事及监事薪酬的议案。公告刊登在 2009 年 9 月 12 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

在过去一年里,由于全球金融危机对我国的影响,政府采取了积极的财政政策和适度宽松的货币政策,在宽松的货币政策和刚性需求下,房地产市场成交大幅增长,创历史新高。

2009 年初,因上年国际金融危机导致的国内楼市形势惨淡,众多房企还在割肉退地、停工待暖等徘徊不前时。面对错综复杂的市场形势,我们始终坚持“以市场为导向,顺势而为,积极进取”的经营方针下,做出了对市场走势正确的研判,预测在国家救市政策的呵护下,楼市终将回暖。我们全力加快项目开发和工程施工的步伐。在董事会的正确决策部署下,2009 年公司主要经营指标创造历史最好水平的一年。2009 年,公司共计完成房地产开发投资 3.5 亿元,房地产施工面积 19 万 m<sup>2</sup>,其中长沙项目 12.14 万 m<sup>2</sup>,新乡项目二期 6.75 万 m<sup>2</sup>,新乡项目二期年内如期竣工,全年实现房地产销售面积 9.75 万 m<sup>2</sup>。同时,公司在激烈的市场竞争环境下,积累了经验,积蓄了力量,为公司进一步的健康发展创造了条件。

2009 年,公司经营步伐进一步加快,并且呈现出与以往任何时候不同的自身特色:一是“以深圳本土为主体、珠三角为重心、在两南(湖南和河南)落点”的区域发展战略布局基本形成;二是主营业务内涵扩展,开发了低密度住宅等利润较高的高端产品,改变过去产品单一的情况,进入以项目利润最大化的良性竞争模式。

同时,公司在工程质量上,狠抓在建项目的施工建设。新乡公司在当地多家知名房企暂缓施工情况下,不退反进,并且认真总结前期施工的经验教训,严把工程质量、验收、整改关口,在改善后续施工、树立良好工程进度形象方面成效明显。长沙公司在施工环境恶劣、人手不足情况下,迎难而上,强化对施工单位、施工进度、施工质量的管理入手,不遗余力推进工程建设,确保了工期的顺利推进。

长沙项目:截止 2009 年底,一期多层、小高层主体工程完工并封顶;完工一期湖岸景观工程;完工一期开盘展示区的土建、景观和样板展示工程,达到产品销售条件;完成二期产品设计定位和规划总图调整。新乡项目:完成一期( )竣工备案;年底前完成二期竣工备案;目前已完成三期开发前景分析论证报告,并正式确定三期工程建筑平面图,其深化初步设计、相关规划审批正在进行之中。

“找地、建房、卖房”是房地产企业永恒不变的主旋律。近两年来,囿于资金条件,我们一直未能在新项目的寻找上取得突破。随着世纪假日广场销售工作的顺利开展,公司的资金状况大为改观,加快新项目发展的命题亟待我们去破解。我们从 2009 年下半年开始,加大了在以珠三角为重点区域的深圳及深圳周边地区寻找新的开发项目的工作力度。一是成立新项目拓展专门工作小组,为寻找新项目提供组织和人员保障;二是完成对深圳、广州、中山、佛山等市场的考察调研,加强项目前期基础工作;三是重点参与了如广州大学城等多宗地块的挂牌竞投,完成寻找项目的实质性操作。尽管受多种因素影响未能拿地,但在参与项目市场化运作方面,我们作出了积极的尝试,积累了经验,并且逐步摸索出适合自身特点的项目拓展模式。

2009 年,我们注重提升商业地产市场份额,合理配置现有项目资源,重点在深圳世纪假日广场、新乡项目大力开展商业招租业务。如在深圳世纪假日广场负一层招租中,采取邀标竞投方式,择优选择深圳老

字号商家“新一佳”入驻，在为公司新增收入同时，也为小区业主提供了更加方便的商业服务。我们认为，随着公司规模的逐步扩大，适度保留优质自有物业以增强市场风险抵御能力的紧迫性也日益凸显，它也将成为我们今后工作的一种常态，值得我们在将来的开发业务中给予重视。

在成本控制方面，我们结合开展“工程建设领域突出问题专项治理工作”，针对成本控制、预算执行、资金使用管理三个关键节点，突破解决制约项目公司发展的瓶颈。

在办公管理方面，我们通过 OA 办公管理、房地产项目成本管理和经营计划管理“三大系统”软件，打造公司实现业务、地域和政令畅通并且颇具动态性。

#### （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	2009 年度	2008 年度	增减(%)
营业总收入	693,897,549.17	312,132,092.20	122.31%
营业利润	105,258,821.53	61,026,979.70	72.48%
利润总额	104,317,860.56	53,480,682.42	95.06%
净利润	83,167,157.62	43,649,562.04	90.53%

分析：公司主营业务为房地产开发与销售，报告期内营业收入比上年同期增长 122.31%，净利润比上年同期增长 90.53%，主要原因是公司开发的项目深圳世纪假日广场和新乡世纪村项目销售较好。

##### 2、按地区划分主营业务收入、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	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(%)
深圳	582,940,469.00	119.02%	266,707,782.22	197.70%	316,232,686.78	79.01%
新乡	101,889,000.00	167.62%	70,741,486.90	194.56%	31,147,513.10	122.93%

##### 3、按行业划分主营业务收入、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	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(%)
房地产销售	684,829,469.00	125.10%	337,449,269.12	197.04%	347,380,199.88	82.23%
出租收入	9,068,080.17	14.84%	8,245,314.00	10.87%	822,766.17	79.14%

##### 4、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(%)
世纪假日广场	582,940,469.00	84.01%	266,707,782.22	77.15%	316,232,686.78	90.82%
新乡世纪村项目	101,889,000.00	14.68%	70,741,486.90	20.46%	31,147,513.10	8.95%
其他	9,068,080.17	1.31%	8,245,314.00	2.39%	822,766.17	0.23%
合 计	693,897,549.17	100.00%	345,694,583.12	100.00%	348,202,966.05	100.00%

## 5、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
世纪假日广场	582,940,469.00	266,707,782.22	316,232,686.78
新乡世纪村项目	101,889,000.00	70,741,486.90	31,147,513.10

6、公司向前五名供应商合计的采购金额为 21070.7 万元，占年度采购总额的比例为 55.96%；公司前五名客户销售收入总额为 10569 万元，占全部销售收入的比例为 15.23%。

## 7、财务状况分析

单位：人民币元

项 目	2009 年 12 月 31 日		2008 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	1,738,457,762.25	100%	1,667,222,817.89	100%	4.27%
货币资金	364,292,492.59	20.95%	275,064,563.83	16.50%	32.44%
应收账款	4,997,122.09	0.29%	4,863,791.33	0.29%	2.74%
其他应收款	22,068,988.96	1.27%	10,591,518.35	0.64%	108.36%
预付账款	12,266,047.96	0.71%	14,441,154.26	0.87%	-15.06%
存货	1,150,457,571.30	66.18%	1,244,910,422.79	74.67%	-7.59%
投资性房地产	117,441,238.71	6.76%	69,024,177.88	4.14%	70.15%
固定资产	32,479,348.48	1.87%	34,531,374.39	2.07%	-5.94%
短期借款	223,000,000.00	12.83%	150,000,000.00	9.00%	48.67%
应付账款	11,281,158.93	0.65%	9,359,762.14	0.56%	20.53%
其他应付款	25,292,020.28	1.45%	35,211,283.61	2.11%	-28.17%
预收账款	342,855,749.40	19.72%	21,416,310.00	1.28%	1,500.91%
长期借款	150,000,000.00	8.63%	220,000,000.00	13.20%	-31.82%
股东权益	504,310,896.32	29.01%	427,594,894.31	25.65%	17.94%

分析：

(1) 期末“货币资金”较上年同期增加 32.44%，主要系公司于报告期销售资金回笼增加所致；

(2) 期末“其他应收款”较上年同期增加 108.36%，主要系经营往来款增加所致；

(3) 期末“预付账款”较上年同期减少 15.06%，主要系公司报告期结转项目成本等因素所致。

(4) 期末“存货”较上年同期减少 7.59%，主要系结转销售成本、转入投资性房地产等因素所致；

(5) 期末“投资性房地产”较上年同期增加 70.15%，主要系报告期将出租自有物业，从存货转入投资性房地产所致；

(6) 期末“固定资产”较上年同期减少 5.94%，主要系报告期计提固定资产折旧所致；

(7) 期末“短期借款”较上年同期增加 48.67%，主要系报告期新增银行贷款所致；

(8) 期末“应付账款”较上年同期增加 20.53%，主要系公司待支付项目工程款增加所致；

(9) 期末“其他应付款”较上年同期减少 28.17%，主要系公司支付往来款等所致；

(10) 期末“预收账款”较上年同期增加 1,500.91%，主要系公司销售商品房的预收款，尚未达到收入确认条件；

(11) 期末“长期借款”较上年同期减少 31.82%，主要系报告期内归还银行贷款所致；

(12) 期末“股东权益”较上年同期增加 17.94%，主要系公司净利润转入等所致。

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合《企业会计准则》要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非共同控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。目前公司的交易性金融资产公允价值，是资产负债表日通过公开市场的收盘价取得的。

#### 8、公司销售费用、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	2009 年度	2008 年度	增减（%）
销售费用	28,887,442.20	24,140,724.89	19.66%
管理费用	57,253,796.65	53,449,331.68	7.12%
财务费用	33,905,230.35	10,538,504.20	221.73%
营业外收入	106,038.00	837,217.10	-87.33%
营业外支出	1,046,998.97	8,383,514.38	-87.51%
所得税	21,150,702.94	9,831,120.38	115.14%

分析：

(1) “销售费用”较上年同期增加 19.66%，主要系广告费、代理费等费用增加所致；

(2) “管理费用”较上年同期增长 7.12%，主要系公司开发项目人员增加所致；

(3) “财务费用”较上年同期增长 221.73%，主要系深圳开发项目已竣工，贷款利息不能继续资本化，而全部计入了当期费用所致；

(4) “营业外收入”较上年同期减少 87.33%，主要系报告期违约罚没收入减少所致；

(5) “营业外支出”较上年同期减少 87.51%，主要系上年度公司开发项目，损害赔偿金额较大，而本年度大幅减少；

(6) “所得税”较上年同期增加 115.14%，主要系报告期应纳税所得额增加所致。

#### 9、公司现金流量财务数据变动情况

单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度	增减(%)
经营活动产生的现金流入	1,014,467,658.66	330,785,769.47	206.68%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1,008,588,650.58	322,827,555.69	212.42%
经营活动产生的现金流出	586,583,295.76	426,220,286.44	37.62%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	376,523,077.78	328,581,555.97	14.59%
经营活动产生的现金流量净额	427,884,362.90	-95,434,516.97	-
投资活动产生的现金流量净额	-806,848.00	-1,092,907.28	-
筹资活动产生的现金流量净额	-337,849,363.50	249,218,140.93	-
现金及现金等价物净增加额	89,227,928.76	152,681,530.25	-41.56%

分析：

(1) “经营活动产生的现金流量净额”较上年同期增加 523,318,879.87 元，主要系楼盘销售回笼资金增加所致；

(2) “投资活动产生的现金流量净额”为-806,848 元，本年度无投资活动现金流入，大额投资支出主要为购买固定资产；

(3) “筹资活动产生的现金流量净额”较上年同期减少 587,067,504.43 元，主要系报告期归还银行贷款所致。

#### 10、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)	100%	8,000.00	72,992	-998	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)	70%	8,000.00	28,290	980	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	-	是
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	294	-84	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）对公司未来发展的展望

尽管 2009 年创下的良好业绩为公司进一步发展提供了一定支撑，但公司未来的发展依然面临着很大的不确定性：一方面，楼市调控势在必行，国家和地方政府原有救市优惠政策将逐步退出；另一方面，公司体量小、土地储备严重不足、建设资金短缺的隐忧继续存在，加之企业盈利与生存空间遭到挤压、过于刚性化的管理模式亟待变革、高端人才流失现象等等使我们又面临着严峻的挑战。

然而，我们也应该看到，在国内城市化进程加快和居民生活水平持续提高的双重推动下，巨大的市场刚性需求将促使中国房地产业发展向好。为此，我们确立 2010 年公司工作的基本思路是：坚持以房地产开发经营为主体，做大做强公司住宅产业；坚持以加快土地资源储备步伐，扩大公司生存与发展空间；坚持以完善企业内部管理、健全人才培养机制为重要保障，提升公司的核心竞争力，同心同德，再创佳绩，保证公司经营发展的稳定性、协调性和可持续性。

实现上述思路的关键在于落到实处，同时必须得到全体员工的深刻理解和坚决执行，我们为此提出 2010 年公司工作的总体要求是：必须把推动公司的可持续发展作为全年公司工作的首要任务。要严格按照董事会的决策部署，着力在保障业绩增长上下功夫，把促进项目销售、提升品牌形象作为保障业绩增长的根本途径，把加快工程进度、完成项目储备作为保障业绩增长的主攻方向，把强化内部管理作为保障业绩增长的强劲动力，把完成全年目标任务、增强公司发展后劲作为保障业绩增长的出发点和落脚点。

今年，我们要把工程建设作为促进公司经营发展的“生命线”，充分利用当前市场的有利时机，强力推进，以突破论成效。首先，是在工程进度上要有新突破。要随时根据工程进展情况，合理安排工期，及时调整节奏，争取能完工的项目早日完工；第二，在成本控制上要有新突破。要在继续推行目标成本标准化、系统化管理基础上，逐步将工作重心由强调目标成本向实际成本与目标成本并重转移，尽量缩小实际成本与目标成本之间的偏差；第三，在工程质量上要有新突破。要把工程质量作为衡量项目成败的关键和我们销售工作中最起作用、最有价值的“卖点”，并在同质市场上做出与众不同的优质产品。特别是要把握目前低碳经济、绿色住宅发展方向，注重运用领先科技元素建造节能环保型住宅，坚持“好钢用在刀刃上”，实现单个项目利润最大化的目标；第四，在设计管理上要有新突破。坚持实施高品质产品战略，加大工程技术与管理创新力度，提升住宅产品的设计和研发能力。各项目公司加强设计的事前沟通、事中控制，避免事后的重复修改和遗憾。淘汰技术含量低、功能落后、过度依赖现有资源的工程技术与设计管理模式，进一步梳理产品设计创新机制，实现产品符合市场潮流和满足客户需求的升级换代。

今年，我们要把楼盘销售作为保障公司业绩增长的重点工作，突出抓好长沙项目入市和新乡项目后续销售。首先要在做好市场细分的基础上，针对市场不同需求的客户群，灵活采用差别化的营销策略。特别是在新乡项目销售中，为迎合危机时代消费者对“性价比”的敏感，在产品价格和品质上找机会，以促进销售；其次要在做好客户细分的基础上，成功实施差异化的客户策略。尤其是在长沙项目销售中，面对众

多房企角逐、服务日趋同质并且仍旧受困于大盘的长沙房地产市场，在进行科学合理的客户定位及产品定位前提下，坚持集中资源向目标客户倾斜；通过提供低密度住宅、公寓等不同产品组合，实现价格突破；通过系统实施组团推广策略，明确推广重点，把握推广节奏，保证项目整体形象的持续影响力；通过创新选择错位营销方式和提供差异化服务，为长沙项目在同级别产品的激烈竞争中赢得宝贵的发展机遇。第三，整合营销渠道。要以客户体验为切入点，以客户需求为保障，以为客户量身定做做标杆，形成产品与客户的互动共鸣，最终达到销售的目的。

今年，我们要强化对项目投资的基础性工作，通过调整投资策略、拓展投资渠道、丰富投资手段，增强项目投资工作的前瞻性、计划性和可操作性。要坚持“对内整合、对外拓展”两相结合的努力方向，推动落实公司后续开发项目的土地储备。要加大项目市场化运作力度，继续在以珠三角为重点区域的深圳或深圳周边地区寻找新的开发项目，年内争取取得一个新的项目。

搭建资金管理平台。首先是资金预算管理。我们仍将全面预算管理作为公司战略管理的一个重点领域，通过完善预算管理组织体系和预算管理制度，逐步建立健全“以项目成本控制为基础、现金流量控制为核心”的全面预算管理系统。其次是资金使用管理。要加紧健全完善公司内部资金管控模式，通过编制分解项目的成本、销售和费用预算，在纵向上强调落实资金一体化管理；通过实现动态的现金流管理，在横向上打造高效的资金价值链协同。第三是资金风险管理。要充分运用现代的风险管理工具、手段和方法进行风险的识别、预警和控制，着手构建公司多项目运作资金风险的“事前识别、事中控制和事后处理”全过程防控体系。

在公司做大做强的逐步扩张中，须加强公司人力资源的配置以及企业内部管理。途径之一是从内部启动人事管理制度变革，通过企业内部管理的深耕细作，充分挖掘人才潜力；途径之二是借鉴同行先进经验做法，建立健全人才的引进和培养机制。结合员工个人发展的职业规划来做好公司人力资源规划工作。通过“内培外引”来获取公司所需的各类专业型、技术型和复合型人才，通过强化员工分层次培训力度来储备人才，通过建立健全符合人性化的人才激励机制来留住人才，逐步实现公司人力资源管理由强化员工培训向人才战略储备转变。

推动经营管理方式创新。今年，我们要不断提升公司运营管理的自我修正、自行调整和自主创新能力，加快形成企业的核心竞争力。要借鉴行业标杆企业先进的管理经验和做法，通过推行住宅产品模块化、坚持业务流程标准化和加强操作过程精细化，力争向管理要效益。要在推动公司管理方式由规范化管理逐渐走向精细化管理同时，促进公司管理模式由以资源为核心的粗放式管理向以管理和技术创新为核心的内涵式管理转变，从中寻求适合公司自身特点的企业生存和发展道路。

## 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

2009年1月9日，公司第六届董事会第二十四次会议审议并通过了公司与长沙沙河水利投资置业有限公司（简称“项目公司”）签订《追加投资协议书》的议案。为解决项目公司的项目开发资金问题，公司

决定与项目公司签订《追加投资款协议书》，公司向项目公司在不超过人民币 7,000 万元的范围内追加投资，该款项在 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日应项目公司的要求分批投入，上述款项为项目公司无偿使用。公告刊登在 2009 年 1 月 13 日的《证券时报》。

### （三）报告期内非募集资金投资的重大项目

1、世纪假日广场项目：4 月 30 日前，完工 B 座室内公共部分装修；9 月 30 日前，完工 CD 座全部装修工程、剩余配套工程和景观绿化工程，并按时交付使用。

2、长沙楚家湖项目：截止 2009 年底，一期多层、小高层主体工程完工并封顶；完工一期湖岸景观工程；完工一期开盘展示区的土建、景观和样板展示工程，达到产品销售条件；完成二期产品设计定位和规划总图调整。

3、新乡世纪村项目：8 月 28 日，完成一期（ ）竣工备案；年底前完成二期竣工备案；目前已完成三期开发前景分析论证报告，并正式确定三期工程建筑平面图，其深化初步设计、相关规划审批正在进行之中。

## 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，公司召开了七次董事会会议

1、2009 年 1 月 9 日，公司召开了第六届董事会第二十四次会议，相关会议决议公告刊登在 2009 年 1 月 13 日的《证券时报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

2、2009 年 3 月 6 日，公司召开了第六届董事会第二十五次会议，相关会议决议公告刊登在 2009 年 3 月 10 日的《证券时报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

3、2009 年 4 月 24 日，公司召开了第六届董事会第二十六次会议，相关会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 25 日的《证券时报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

4、2009 年 8 月 24 日，公司召开了第六届董事会第二十七次会议，相关会议决议公告刊登在 2009 年 8 月 26 日的《证券时报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

5、2009 年 9 月 16 日，公司召开了第六届董事会第二十八次会议，相关会议决议报深圳证券交易所备案。

6、2009 年 10 月 29 日，公司召开了第六届董事会第二十九次会议，相关会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 31 日的《证券时报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

7、2009 年 12 月 3 日，公司召开了第六届董事会第三十次会议，相关会议决议报深圳证券交易所备案。

### （二）董事会对股东大会决议的执行情况

本公司 2008 年度利润分配方案于 2009 年 5 月 22 日召开的 2008 年度股东大会审议通过，以公司现有总股本 201,705,187 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.30 元人民币现金（含税）。股权登记日为 2009 年 7 月 16 日，除息日为 2009 年 7 月 17 日。（公告刊登在 2009 年 7 月 10 日《证券时报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。）



### (三) 董事会审计委员会的履职情况汇总报告

按照中国证监会《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》的有关要求，现对深圳市鹏城会计师事务所 2009 年度审计工作总结如下：

2010 年 1 月 5 日公司审计委员会与鹏城会计师事务所沟通，确定了年报审计的具体时间安排，1 月 10 日鹏城会计师事务所正式进场开始审计工作，期间按审计要求和公司相关人员进行了沟通。2 月 10 日审计委员会以书面形式与鹏城会计师事务所沟通，要求按期提交审计报告初稿和正式报告。在审计全程，审计委员会与鹏城会计师事务所的沟通是畅通和有效的。

在年审的过程中，注册会计师能严格按照审计法规、准则执业，熟悉和了解房地产行业 and 公司的实际情况，了解公司的内控制度，也重视同公司审计委员会、独立董事的沟通与交流，控制风险能力强。审计委员会认为，鹏城会计师事务所较好的完成了 2009 年度公司财务报表的审计工作。

关于聘任深圳市鹏城会计师事务所有限公司为 2010 年度审计机构的提议

根据公司董事会审计委员会的提议，公司续聘深圳市鹏城会计师事务所有限公司为 2010 年度审计机构。

### (四) 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会未召开会议。

## 四、本次利润分配预案或资本公积转增股本预案

按照《公司法》规定，进行利润分配应以母公司为主体，公司 2009 年利润分配依据母公司的可分配利润。

2009 年度公司之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

项 目	公司合并	母公司
2009 年度净利润	80,226,797.61	83,346,844.83
结转年初可分配利润	111,336,789.53	140,995,924.05
分配 2008 年度股利	(6,051,155.61)	(6,051,155.61)
计提 2008 年任意盈余公积	(20,570,694.61)	(20,570,694.61)
当年可供分配利润	164,941,736.92	197,720,918.66

根据有关法规及公司章程规定，考虑到股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交公司 2009 年度利润分配方案如下：

- 1、按照母公司净利润的 10% 计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 40% 计提任意公积金；
- 3、剩余未分配利润留存下一年。

2009 年度公司可分配利润分配情况如下：

单位: 人民币元

项 目	母公司	占本年母公司净利润比例
2009 年度净利润	83,346,844.83	100%
计提法定公积金	8,334,684.48	10%
计提任意盈余公积金	33,338,737.93	40%

分红派息预案：

以 2009 年度末总股本(201,705,187 股)为基数，向全体股东每 10 股派 0.30 元(含税)，派发给股东的现金为 6,051,155.61 元。

公司过去三年现金分红情况：

年份	现金分红金额 (含税)	归属于母公司所 有者净利润	合并报表归属于 母公司所有者净 利润	占归属于母公司 所有者净利润的 比例	占合并报表归属 于母公司所有者 净利润的比例
2008 年	6,051,155.61	51,426,735.72	43,574,780.21	11.76%	13.89%
2007 年	3,361,744.91	9,968,157.56	2,240,368.59	33.72%	150.05%
2006 年	806,820.76	43,376,709.78	35,292,051.37	1.86%	2.29%

## 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三次监事会会议：

(一) 2009 年 4 月 24 日，公司召开了第六届监事会第八次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议并通过了公司《2008 年年度报告正文》及《2008 年年度报告摘要》的议案；
- 2、审议并通过了公司《2008 年度财务决算报告》的议案；
- 3、审议并通过了修订《公司章程》的议案；
- 4、审议并通过了公司《内部控制自我评价报告》的议案；
- 5、审议并通过了关于对公司以前会计年度会计差错进行更正的议案；
- 6、审议并通过了修订公司《股东大会议事规则》的议案；
- 7、审议并通过了公司《2009 年第一季度季报》的议案。

会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 25 日的《证券时报》。

(二) 2009 年 8 月 24 日，公司召开了第六届监事会第九次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议并通过了公司《2009 年半年度报告全文及摘要》的议案；
- 2、审议并通过了《沙河实业股份有限公司关于深圳证监局现场检查提出问题的整改报告》的议案；
- 3、审议并通过了公司监事薪酬的议案；
- 4、审议并通过了关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案。

会议决议公告刊登在 2009 年 8 月 26 日的《证券时报》。

(三) 2009 年 10 月 29 日，公司召开了第六届监事会第十次会议，会议主要审议通过下列议案：

- 1、审议并通过了公司《2009 年第三季度报告》的议案。

### 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、高级管理人员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 2009 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 2009 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。

深圳市鑫浪涛实业发展有限公司原为我司下属长沙沙河水利投资置业有限公司股东。2009 年 2 月，深圳市鑫浪涛实业发展有限公司以委托事项完成后要求支付奖励为由，起诉长沙沙河水利投资置业有限公司，案件标的金额人民币 855.54 万元。本案业经湖南省望城县人民法院开庭审理。原告在本案开庭审理后提出撤诉，2009 年 8 月 27 日，湖南省望城县人民法院就本案作出前述《民事裁定书》。本案裁定书内容如下：1、准许原告深圳市鑫浪涛实业发展有限公司撤回起诉；2、本案受理费 71,686 元减半收取 35,843 元，由原告深圳市鑫浪涛实业发展有限公司负担。此案已结。公告刊登在 2009 年 9 月 12 日的《证券时报》。

### 二、报告期内，公司无破产重整相关事项。

### 三、报告期内，公司无持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

### 四、报告期内，公司无收购及出售资产、企业合并事项。

### 五、报告期内，公司未制订和实施股权激励计划。

### 六、报告期内，发生的重大关联交易事项

- （一）报告期内，公司无日常经营相关的关联交易
- （二）报告期内，公司无资产收购、出售发生的关联交易
- （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

见会计报表附注六、关联方及关联交易

- （五）其他关联交易

公司于 2009 年 10 月 29 日以通讯表决方式召开第六届董事会第二十九次会议，审议并通过了《关于公司借款人民币 15,000 万元的关联交易的议案》。为满足公司未来业务发展资金需求，公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司借款人民币 15,000 万元。此项委托借款期限 12 个月，利率为基准利率上浮 10%。

会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 31 日的《证券时报》。

### 七、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 日本公司与深圳市世纪开元物业管理有限公司（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、2009 年 3 月 26 日，公司 2009 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 2009 年 3 月 25 日与中国工商银行长沙汇通支行签订了总额为 1.5 亿元的沙河世纪城一期房地产开发借款合同，期限为 2009 年 3 月 25 日至 2012 年 3 月 23 日，已于 2009 年 3 月 29 日收到 7,000 万元借款，于 2009 年 6 月 16 日收到 8,000 万元借款。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 533,671.86 平方米的楚家湖部分土地使用权作抵押。截止报告期末，长沙沙河水利置业有限公司尚余贷款 1.5 亿元。

2、2007 年 3 月 26 日，公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过了公司为新乡市世纪置业有限公司的人民币 1.2 亿元项目开发贷款提供 60%担保的议案。新乡市世纪置业有限公司于 2007 年 12 月 17 日与中国农业银行新乡市向阳支行签订了 1.2 亿元的借款合同，期限三年。截止本报告期末，借款 6,500 万元。上述借款由本公司提供 60%的担保并以新乡市世纪置业有限公司拥有的新乡市平原路与新中大道东南角二期和三期（51,491.132 平方米）的土地使用权作抵押。

### 3、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

我们接受沙河实业股份有限公司（以下简称“贵公司”）委托，对截止 2009 年 12 月 31 日的控股股东及其他关联方占用贵公司资金情况进行专项核查。

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 号文）的有关要求，贵公司编制了后附的《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》（以下简称“情况表”）。如实编制和对外披露上述情况表，并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司的责任，我们的责任是对上述情况表进行审核，并出具专项说明。

我们将上述情况表与贵公司的有关会计资料进行了核对，在所有重要方面未发现存在重大不一致的情形。除了在会计报表审计过程中对贵公司关联交易所执行的相关审计程序及上述核对程序外，我们并未对情况表执行额外的审计或其他程序。为了更好地理解贵公司 2009 年度大股东及其附属企业资金占用及其他关联资金往来、对外担保情况，应将情况表与已审会计报表一并阅读。

经审核，截至 2009 年 12 月 31 日贵公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用资金的情况，也未对控股股东及其所属企业提供担保。

### 4、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余额为人民币 1.89 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、2009 年 1 月 9 日，公司第六届董事会第二十四次会议审议并通过了公司与长沙沙河水利投资置业有限公司（简称“项目公司”）签订《追加投资协议书》的议案。为解决项目公司的项目开发资金问题，公司决定与项目公司签订《追加投资款协议书》，公司向项目公司在不超过人民币 7,000 万元的范围内追加投资，该款项在 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日应项目公司的要求分批投入，上述款项为项目公司无偿使用。公告刊登在 2009 年 1 月 13 日的《证券时报》。

2、2009 年 3 月 26 日，公司 2009 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。公告刊登在 2009 年 3 月 27 日的《证券时报》。

3、公司与中国工商银行股份有限公司深圳上步支行（以下简称“工行上步支行”）签订的 40000201-2007 年（上步）字 0092 号《中国工商银行房地产业借款合同》已到期。2009 年 6 月 24 日公司与工行上步支行签署了 40000201-2009 年（上步）字 0121 号《中国工商银行房地产业借款合同》，协议约定：借款用途为归还 40000201-2007 年（上步）字 0092 号合同项下所欠债务，借款金额人民币玖仟伍佰万元整；借款期限为 2009 年 6 月 25 日至 2010 年 6 月 24 日；年利率为 5.31%。同时深圳市沙河实业（集团）有限公司与工行上步支行签署了 40000201-2009 年上步（保）字 0005 号《保证合同》，为公司本次借款提供担保，并收取 5‰担保费。公告刊登在 2009 年 7 月 3 日的《证券时报》。

4、2009 年 10 月 29 日，公司第六届董事会第二十九次会议审议并通过了《关于公司借款人民币 15,000 万元的关联交易的议案》。为满足公司未来业务发展资金需求，公司通过兴业银行股份有限公司深圳天安支行向公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司借款人民币 15,000 万元。此项委托借款期限 12 个月，利率为基准利率上浮 10%。公告刊登在 2009 年 10 月 31 日的《证券时报》。

## 八、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八。

2、公司大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司承诺：自股权分置改革方案实施之日（2006 年 3 月 6 日）起，在 12 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 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。

截止本报告期末，沙河集团未触发上述承诺事项。

## 九、公司聘任、解聘会计师事务所情况

2009 年 5 月 22 日，公司召开 2008 年度股东大会，审议并通过了《聘请公司 2009 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 2009 年度审计机构，聘期一年。该会计师事务所是第五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 42 万元。

**十、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。**

#### **十一、其他重要事项**

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 2009 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 42,539 万元，其中包含本公司的控股子公司新乡市世纪置业有限公司为购房都提供的银行按揭贷款担保余额 6,826 万元。本公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜，是目前房地产行业的通行作法，是保证本公司正常经营所必要的措施，有异于一般的担保。在购房者不能如期偿付银行借款时，同一贷款事项，既设定了商品房的抵押担保，又设定了开发商的保证，因物的担保优先于人的担保，且贷款金额一般为商品房总房款的 70%，即使借款人无法如期偿还债务，本公司的正常生产经营不会因此受到较大影响。本公司报告期内未因上述担保行为而遭受重大损失。

#### **十二、报告期内公司接待投资者调研情况**

公司按照《上市公司公平信息指引》的要求，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。



## 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 一 年三月十八日

# 审计报告

深鹏所股审字[2010]051 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 2009 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2009 年度合并及公司的利润表、现金流量表和所有者权益变动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规定编制，在所有重大方面公允反映了沙河实业公司 2009 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2009 年度合并及公司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 • 深圳

2010 年 3 月 18 日

中国注册会计师

---

陈松波

中国注册会计师

---

翁丽娅

# 沙河实业股份有限公司

## 财 务 报 表

### 合并资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五.1	364,292,492.59	275,064,563.83
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	五.2	1,784,521.41	1,075,410.04
应收票据		-	-
应收账款	五.3	4,997,122.09	4,863,791.33
预付款项	五.4	12,266,047.96	14,441,154.26
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	五.5	22,068,988.96	10,591,518.35
买入返售金融资产		-	-
存货	五.6	1,150,457,571.30	1,244,910,422.79
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五.7	11,250.00	
流动资产合计		1,555,877,994.31	1,550,946,860.60
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五.8	-	-
投资性房地产	五.9	117,441,238.71	69,024,177.88
固定资产	五.10	32,479,348.48	34,531,374.39
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五.11	401,583.64	748,935.69
递延所得税资产	五.12	32,257,597.11	11,971,469.33
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		182,579,767.94	116,275,957.29
资产总计		1,738,457,762.25	1,667,222,817.89

## 合并资产负债表（续）

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五.14	223,000,000.00	150,000,000.00
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五.15	11,281,158.93	9,359,762.14
预收款项	五.16	342,855,749.40	21,416,310.00
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	五.17	11,317,012.58	9,684,568.40
应交税费	五.18	120,581,972.92	57,394,949.46
应付利息	五.19	107,250.00	149,850.00
应付股利		-	-
其他应付款	五.20	25,292,020.28	35,211,283.61
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
一年内到期的非流动负债	五.22	195,000,000.00	482,000,000.00
其他流动负债	五.23	154,417,032.32	253,026,556.51
流动负债合计		1,083,852,196.43	1,018,243,280.12
非流动负债：			
长期借款	五.24	150,000,000.00	220,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债	五.21	-	1,300,000.00
递延所得税负债	五.12	294,669.50	84,643.46
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		150,294,669.50	221,384,643.46
负债合计		1,234,146,865.93	1,239,627,923.58
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五.25	201,705,187.00	201,705,187.00
资本公积	五.26	9,905,917.28	9,900,854.86
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	五.27	96,562,434.30	67,657,055.54
一般风险准备		-	-
未分配利润	五.28	156,607,052.77	111,336,789.53
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		464,780,591.35	390,599,886.93
少数股东权益		39,530,304.97	36,995,007.38
所有者权益合计		504,310,896.32	427,594,894.31
负债和所有者权益总计		1,738,457,762.25	1,667,222,817.89

董事长：\_\_\_\_\_ 总经理：\_\_\_\_\_ 财务总监：\_\_\_\_\_ 财务经理：\_\_\_\_\_

## 母公司资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		314,146,828.54	187,043,273.10
交易性金融资产		1,784,521.41	1,075,410.04
应收票据		-	-
应收账款	十一.1	4,997,122.09	4,863,791.33
预付款项		1,779,293.23	3,415,458.71
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十一.2	460,610,465.86	297,180,775.13
存货		249,561,383.82	570,986,980.64
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,032,879,614.95	1,064,565,688.95
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十一.3	245,800,000.00	245,400,000.00
投资性房地产		117,441,238.71	69,024,177.88
固定资产		30,706,854.60	32,578,068.22
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	38,896.00
递延所得税资产		25,729,015.87	6,445,047.91
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		419,677,109.18	353,486,190.01
资产总计		1,452,556,724.13	1,418,051,878.96

董事长：\_\_\_\_\_ 总经理：\_\_\_\_\_ 财务总监：\_\_\_\_\_ 财务经理：\_\_\_\_\_

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		223,000,000.00	150,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		8,805,656.26	8,326,250.91
预收款项		305,525,465.00	18,778,879.00
应付职工薪酬		11,146,056.56	9,608,178.05
应交税费		116,728,170.92	51,803,640.21
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		51,813,649.85	39,133,285.61
一年内到期的非流动负债		130,000,000.00	350,000,000.00
其他流动负债		107,688,345.37	238,757,980.27
流动负债合计		954,707,343.96	866,408,214.05
非流动负债：			
长期借款		-	130,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	1,300,000.00
递延所得税负债		294,669.50	84,643.46
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		294,669.50	131,384,643.46
负债合计		955,002,013.46	997,792,857.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		201,705,187.00	201,705,187.00
资本公积		9,900,854.86	9,900,854.86
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		96,562,434.30	67,657,055.54
一般风险准备		-	-
未分配利润		189,386,234.51	140,995,924.05
所有者权益（或股东权益）合计		497,554,710.67	420,259,021.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,452,556,724.13	1,418,051,878.96

董事长：\_\_\_\_\_ 总经理：\_\_\_\_\_ 财务总监：\_\_\_\_\_ 财务经理：\_\_\_\_\_

## 合并利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五.29	693,897,549.17	312,132,092.20
其中：营业收入		-	-
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		589,347,839.01	250,065,229.14
其中：营业成本	五.29	345,694,583.12	121,041,249.69
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加		125,348,042.03	40,089,256.76
销售费用		28,887,442.20	24,140,724.89
管理费用		57,253,796.65	53,449,331.68
财务费用		33,905,230.35	10,538,504.20
资产减值损失	五.31	-1,741,255.34	806,161.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五.30	709,111.37	-1,039,883.36
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		105,258,821.53	61,026,979.70
加：营业外收入	五.32	106,038.00	837,217.10
减：营业外支出	五.33	1,046,998.97	8,383,514.38
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		104,317,860.56	53,480,682.42
减：所得税费用	五.34	21,150,702.94	9,831,120.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		83,167,157.62	43,649,562.04
归属于母公司所有者的净利润		80,226,797.61	43,574,780.21
少数股东损益		2,940,360.01	74,781.83
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.3977	0.2160
（二）稀释每股收益		0.3977	0.2160
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		83,167,157.62	43,649,562.04
归属于母公司所有者的综合收益总额		80,226,797.61	43,574,780.21
归属于少数股东的综合收益总额		2,940,360.01	74,781.83

董事长：\_\_\_\_\_ 总经理：\_\_\_\_\_ 财务总监：\_\_\_\_\_ 财务经理：\_\_\_\_\_



## 母公司利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一.4	592,008,549.17	274,059,507.20
减：营业成本	十一.4	274,953,096.22	97,025,063.69
营业税金及附加		116,680,853.05	36,703,369.66
销售费用		18,110,293.59	17,508,463.61
管理费用		46,060,898.02	42,522,814.32
财务费用		34,146,082.88	10,215,328.66
资产减值损失		53,813.52	-285,046.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		709,111.37	-1,039,883.36
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		102,712,623.26	69,329,630.27
加：营业外收入		86,038.00	763,517.10
减：营业外支出		342,436.47	8,084,244.38
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,456,224.79	62,008,902.99
减：所得税费用		19,109,379.96	10,582,167.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		83,346,844.83	51,426,735.72
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.4132	0.2550
（二）稀释每股收益		0.4132	0.2550
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		83,346,844.83	51,426,735.72

董事长：\_\_\_\_\_ 总经理：\_\_\_\_\_ 财务总监：\_\_\_\_\_ 财务经理：\_\_\_\_\_

## 合并现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,008,588,650.58	322,827,555.69
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五.37	5,879,008.08	7,958,213.78
经营活动现金流入小计		1,014,467,658.66	330,785,769.47
购买商品、接受劳务支付的现金		376,523,077.78	328,581,555.97
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		34,776,323.49	32,780,874.17
支付的各项税费		112,349,199.97	25,947,395.46
支付其他与经营活动有关的现金	五.37	62,934,694.52	38,910,460.84
经营活动现金流出小计		586,583,295.76	426,220,286.44
经营活动产生的现金流量净额		427,884,362.90	-95,434,516.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	66,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	66,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		406,848.00	1,158,907.28
投资支付的现金		400,000.00	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		806,848.00	1,158,907.28
投资活动产生的现金流量净额		-806,848.00	-1,092,907.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	13,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	13,500,000.00
取得借款收到的现金		395,000,000.00	465,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		395,000,000.00	478,500,000.00
偿还债务支付的现金		679,000,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		52,342,451.50	59,061,859.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五.37	1,506,912.00	220,000.00
筹资活动现金流出小计		732,849,363.50	229,281,859.07
筹资活动产生的现金流量净额		-337,849,363.50	249,218,140.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-222.64	-9,186.43
五、现金及现金等价物净增加额		89,227,928.76	152,681,530.25
加：期初现金及现金等价物余额		275,064,563.83	122,383,033.58
六、期末现金及现金等价物余额		364,292,492.59	275,064,563.83

董事长：\_\_\_\_\_ 总经理：\_\_\_\_\_ 财务总监：\_\_\_\_\_ 财务经理：\_\_\_\_\_

## 母公司现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		871,916,797.18	287,913,697.69
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		22,246,837.01	8,089,645.34
经营活动现金流入小计		894,163,634.19	296,003,343.03
购买商品、接受劳务支付的现金		130,370,483.16	226,890,746.45
支付给职工以及为职工支付的现金		29,484,723.48	28,667,463.36
支付的各项税费		94,806,037.11	17,098,282.29
支付其他与经营活动有关的现金		194,233,075.25	96,219,534.43
经营活动现金流出小计		448,894,319.00	368,876,026.53
经营活动产生的现金流量净额		445,269,315.19	-72,872,683.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	66,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	66,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,104.00	449,558.00
投资支付的现金		400,000.00	16,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		426,104.00	16,949,558.00
投资活动产生的现金流量净额		-426,104.00	-16,883,558.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		245,000,000.00	410,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		245,000,000.00	410,000,000.00
偿还债务支付的现金		522,000,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,739,433.11	43,888,355.07
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		562,739,433.11	213,888,355.07
筹资活动产生的现金流量净额		-317,739,433.11	196,111,644.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-222.64	-9,186.43
五、现金及现金等价物净增加额		127,103,555.44	106,346,217.00
加：期初现金及现金等价物余额		187,043,273.10	80,697,056.10
六、期末现金及现金等价物余额		314,146,828.54	187,043,273.10

董事长：\_\_\_\_\_ 总经理：\_\_\_\_\_ 财务总监：\_\_\_\_\_ 财务经理：\_\_\_\_\_

## 合并所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,900,854.86	-	-	67,657,055.54	-	111,336,789.53	-	36,995,007.38	427,594,894.31	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	201,705,187.00	9,900,854.86	-	-	67,657,055.54	-	111,336,789.53	-	36,995,007.38	427,594,894.31	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	5,062.42	-	-	28,905,378.76	-	45,270,263.24	-	2,535,297.59	76,716,002.01	
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	80,226,797.61	-	2,940,360.01	83,167,157.62	
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	80,226,797.61	-	2,940,360.01	83,167,157.62	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-405,062.42	-400,000.00	
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-405,062.42	-405,062.42	
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．其他	-	5,062.42	-	-	-	-	-	-	-	5,062.42	
（四）利润分配	-	-	-	-	28,905,378.76	-	-34,956,534.37	-	-	-6,051,155.61	
1．提取盈余公积	-	-	-	-	28,905,378.76	-	-28,905,378.76	-	-	-	
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-6,051,155.61	-	-	-6,051,155.61	
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	201,705,187.00	9,905,917.28	-	-	96,562,434.30	-	156,607,052.77	-	39,530,304.97	504,310,896.32	

董事长：\_\_\_\_\_

总经理：\_\_\_\_\_

财务总监：\_\_\_\_\_

财务经理：\_\_\_\_\_

## 合并所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	134,470,125.00	50,241,891.86	-	-	62,514,381.97	-	103,160,452.80	-	23,420,225.50	373,807,077.13	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	134,470,125.00	50,241,891.86	-	-	62,514,381.97	-	103,160,452.80	-	23,420,225.50	373,807,077.13	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	67,235,062.00	-40,341,037.00	-	-	5,142,673.57	-	8,176,336.73	-	13,574,781.88	53,787,817.18	
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	43,574,780.21	-	74,781.83	43,649,562.04	
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	43,574,780.21		74,781.83	43,649,562.04	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	13,500,000.05	13,500,000.05	
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	13,500,000.05	13,500,000.05	
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	26,894,025.00	-	-	-	5,142,673.57	-	-35,398,443.48	-	-	-3,361,744.91	
1．提取盈余公积	-	-	-	-	5,142,673.57	-	-5,142,673.57	-	-	-	
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-3,361,744.91	-	-	-3,361,744.91	
4．其他	26,894,025.00	-	-	-	-	-	-26,894,025.00	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	40,341,037.00	-40,341,037.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
1．资本公积转增资本（或股本）	40,341,037.00	-40,341,037.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	201,705,187.00	9,900,854.86	-	-	67,657,055.54	-	111,336,789.53	-	36,995,007.38	427,594,894.31	

董事长：\_\_\_\_\_

总经理：\_\_\_\_\_

财务总监：\_\_\_\_\_

财务经理：\_\_\_\_\_

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,900,854.86	-	-	67,657,055.54	-	140,995,924.05	420,259,021.45
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	201,705,187.00	9,900,854.86	-	-	67,657,055.54	-	140,995,924.05	420,259,021.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	28,905,378.76	-	48,390,310.46	77,295,689.22
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	83,346,844.83	83,346,844.83
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	83,346,844.83	83,346,844.83
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	28,905,378.76	-	-34,956,534.37	-6,051,155.61
1．提取盈余公积	-	-	-	-	28,905,378.76	-	-28,905,378.76	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-6,051,155.61	-6,051,155.61
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	201,705,187.00	9,900,854.86	-	-	96,562,434.30	-	189,386,234.51	497,554,710.67

董事长：\_\_\_\_\_

总经理：\_\_\_\_\_

财务总监：\_\_\_\_\_

财务经理：\_\_\_\_\_

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	134,470,125.00	50,241,891.86	-	-	62,514,381.97	-	124,967,631.81	372,194,030.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	134,470,125.00	50,241,891.86	-	-	62,514,381.97	-	124,967,631.81	372,194,030.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	67,235,062.00	-40,341,037.00	-	-	5,142,673.57	-	16,028,292.24	48,064,990.81
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	51,426,735.72	51,426,735.72
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	51,426,735.72	51,426,735.72
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	26,894,025.00	-	-	-	5,142,673.57	-	-35,398,443.48	-3,361,744.91
1．提取盈余公积	-	-	-	-	5,142,673.57	-	-5,142,673.57	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-3,361,744.91	-3,361,744.91
4．其他	26,894,025.00	-	-	-	-	-	-26,894,025.00	-
（五）所有者权益内部结转	40,341,037.00	-40,341,037.00	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	40,341,037.00	-40,341,037.00	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	201,705,187.00	9,900,854.86	-	-	67,657,055.54	-	140,995,924.05	420,259,021.45

董事长：\_\_\_\_\_

总经理：\_\_\_\_\_

财务总监：\_\_\_\_\_

财务经理：\_\_\_\_\_

# 沙河实业股份有限公司

## 财务报表附注

2009 年度

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司概况

公司名称：沙河实业股份有限公司

注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼

注册资本：201,705,187.00 元

企业法人营业执照注册号：440301103328719

企业法定代表人：吕华

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

#### (二) 公司历史沿革

本公司系经深圳市人民政府于 1991 年 11 月 30 日以深府办复（1991）968 号文批准，在原中外合资企业——深圳华源磁电有限公司基础上改组设立的股份有限公司，于 1991 年 12 月 20 日成立，于 1992 年 6 月 2 日在深圳证券交易所上市，原名“深圳华源实业股份有限公司”。后经国家工商行政管理局批准更名为“华源实业（集团）股份有限公司”。

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

2000 年 11 月 27 日本公司与沙河集团及深圳市沙河联发公司（以下简称“沙河联发”）签署了《资产重组合同》，并于 2001 年 2 月 7 日签署了《资产重组补充协议》，合同和协议约定本公司将大部分资产出售给沙河集团，同时购入沙河集团所拥有的全资子公司——深圳市沙河房地产开发公司的经营性资产（含负债），且沙河集团承接了本公司部分债务。2001 年 2 月 28 日，本公司临时股东大会审议通过《公司关于实施重大资产重组议案》。经上述重组后本公司属房地产行业，主营房地产开发和销售。2002 年 6 月经国家工商行政管理局批准更名为“沙河实业股份有限公司”。



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

### （三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告已经本公司于 2010 年 3 月 18 日召开的董事会会议批准对外报出。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2009 年度经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包

括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

**B、非同一控制下的企业合并：**购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1)

A、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

C、对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

D、同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

E、重组方属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20%的，从合并当期的期初起

编制备考利润表。

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法。

无

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### A、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

a、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

b、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

c、以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

### B、外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

a、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期近似汇率折算。

b、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## 9、金融工具

### A、金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

### B、金融资产的计量：

a、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

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

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

2/ 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

### C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

### D、金融资产转移：

本公司于将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

### E、金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

a、发行方或债务人发生严重财务困难；

b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

g、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

## 10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额超过 1,000,000.00 元以上的应收账款
----------------------	------------------------------

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	账龄超过三年且金额不超过 1,000,000.00 元
---------------	-----------------------------

根据信用风险特征组合确定的计提方法：重组前发生，且后期未发生业务的往来全额提特别坏账准备；对无何证据表明无法收回的款项，按账龄计提坏账准备。

(3)

账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1 - 2 年	10%	10%
2 - 3 年	20%	20%
3 年以上	40%	40%

## 11、存货

(1) 存货的分类

存货分为开发产品、开发成本、低值易耗品三大类。

(2) 发出存货的计价方法

各类存货按实际成本核算，房地产开发中的公共配套设施费用按受益开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”。开发产品销售时按个别确认法计价。低值易耗品领用时一次性摊销。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地在“存货—开发成本”科目核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

#### （4）存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

## 12、长期股权投资

### （1）初始投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

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

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

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

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

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包

括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其它必要支出。

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

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

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

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。



### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 13、投资性房地产

### （1）投资性房地产的分类

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

### （2）投资性房地产的计价

初始计量：本公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

后续计量：本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

A、对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

B、对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

### （3）投资性房地产的减值准备

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

## 14、固定资产

### （1）固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产以实际成本进行初始计量。当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产

资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

## (2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物			
其中：一般性房屋建筑物	25 年	10	3.6
临时性房屋建筑物	5 年	10	18
机器设备	10-15 年	10	9-6
运输设备	6 年	10	15
电子及其他设备	5 年	10	18

## (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。融资租入固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

# 15、在建工程

## A、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

**B、在建工程减值准备**

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：(1) 在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，(2) 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等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**16、借款费用**

A、企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

a、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

B、购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

**17、无形资产**

A、无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

C、对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

D、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，当存在以下情形之一时：(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；(2) 某项无形资产

的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按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。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 18、长期待摊费用

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

B、长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、预计负债

A、与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

B、本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

## 20、收入

A、销售商品收入

在已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购货方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。主要交易方式的具体销售确认的时间为：

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

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

认房屋出租收入的实现。

#### B、提供劳务收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

#### C、让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 21、政府补助

包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

### 22、递延所得税资产/递延所得税负债

#### A、递延所得税资产的确认

a、本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

b、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- 1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

#### B、递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

a、商誉的初始确认；

b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

1/ 该项交易不是企业合并；

2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 23、经营租赁、融资租赁

### A、融资租赁的认定标准

在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。此种情况通常是指在租赁合同中已经约定、或者在租赁开始日根据相关条件作出合理判断，租赁期届满时出租人能够将资产的所有权转移给承租人。

即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。其中“大部分”，通常掌握在租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）。

承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

### B、融资租赁中出租人的初始确认

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。出租人在租赁期开始日按照上述规定转出租赁资产，租赁资产公允价值与其账面价值如有差额，计入当期损益。

### C、融资租赁中实际利率法的应用

#### a、未确认融资费用的分摊

未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊。承租人采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

承租人采用实际利率法分摊未确认融资费用时，根据租赁期开始日租入资产入账价值的不同情况，对未确认融资费用采用不同的分摊率：

1/ 以出租人的租赁内含利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，将租赁内含利率作为未确认融资费用的分摊率。

2/ 以合同规定利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，将合同规定利率作为未确认融资费用的分摊率。

3/ 以银行同期贷款利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，将银行同期贷款利率作为未确认融资费用的分摊率。

4/ 以租赁资产公允价值作为入账价值的，重新计算分摊率。

该分摊率是使最低租赁付款额的现值与租赁资产公允价值相等的折现率。

#### b、未实现融资收益的分配

未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配。出租人采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

出租人采用实际利率法分配未实现融资收益时，将租赁内含利率作为未实现融资收益的分配率。

#### D、经营租赁的认定标准

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。经营租赁资产的所有权不转移，租赁期届满后，承租人有退租或续租的选择权，而不存在优惠购买选择权。

### 24、主要会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本报告期内公司无会计政策、会计估计变更以及前期差错更正。

### 25、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

## 三、税项

#### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
土地增值税	房地产销售收入	普通住宅按 1%、1.5% 预交 非普通住宅按 3.5% 预交
营业税	房地产销售收入和房屋租赁收入	5%
城市维护建设税	应纳营业税额	1%、7%
企业所得税	应税所得额	20%-25%

## 四、企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市华源资讯发展有限公司	控股子公司	深圳市	停业	460 万元	计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	182 万元	无	51%	51%	否	-	-	无
深圳市沙河置地投资有限公司	全资子公司	深圳市	投资、咨询	2000 万元	房地产项投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	2000 万元	无	100%	100%	是	-	-	无
长沙沙河水利投资置业有限公司	全资子公司	长沙市	房地产开发、销售	8000 万元	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	8000 万元	无	100%	100%	是	-	-	无
新乡市世纪置业有限公司	控股子公司	新乡市	房地产开发、销售	8000 万元	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	5600 万元	无	70%	70%	是	39,530,304.97	-	无



2、本报告期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、本报告期合并范围未发生变更。

4、本报告期无新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体。

5、本报告期未发生同一控制下企业合并。

6、本报告期未发生非同一控制下企业合并。

7、本报告期未出售丧失控制权的股权而减少子公司。

8、本报告期未发生反向购买。

9、本报告期未发生吸收合并。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种 人民币

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币	109,271.45	1.0000	109,271.45	199,948.84	1.0000	199,948.84
港币	6,850.21	0.8805	6,031.47	11,850.21	0.8819	10,450.70
小计			115,302.92			210,399.54

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
银行存款：						
人民币	364,046,721.48	1.0000	364,046,721.48	274,714,982.67	1.0000	274,714,982.67
港币	148,175.12	0.8805	130,468.19	149,230.77	0.8819	131,606.62
美元				1,108.33	6.8346	7,575.00
小计			364,177,189.67			274,854,164.29
合计			364,292,492.59			275,064,563.83

## 2、交易性金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,784,521.41	1,075,410.04

基金投资的期末市值为 1,784,521.41 元，系依据鹏华基金管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司提供的截止 2009 年 12 月 31 日鹏华行业成长基金、光大量化核心基金单位净值来确定期末市值，该等投资不存在变现的重大限制。

## 3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	6,116,813.68	60.17%	2,287,550.28	44.25%	6,241,345.11	61.93%	2,325,548.06	44.60%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,794,873.13	37.33%	2,869,176.45	55.50%	3,836,900.91	38.07%	2,888,906.63	55.40%
其他不重大应收账款	254,907.38	2.50%	12,745.37	0.25%	-	-	-	-
合计	10,166,594.19	100.00%	5,169,472.10	100.00%	10,078,246.02	100.00%	5,214,454.69	100.00%

应收账款种类的说明：

单公司单项金额重大的应收账款指单笔金额为 1,000,000.00 元以上的客户应收款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，是指账龄超过三年，或重组前发生且与客户已停止合作，回收风险较大的应收账款。

其他不重大应收账款指单笔金额为 1,000,000.00 元以下的客户应收款。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
国达公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00%	重组前发生且无业务往来
潮阳公司	804,178.75	804,178.75	100.00%	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100.00%	重组前发生且无业务往来
商报社	118,335.00	118,335.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
天宇公司	5,040.00	5,040.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
通源水表厂	6,237.60	6,237.60	100.00%	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
吴盛才	22,599.00	22,599.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
戴 勇	606.00	606.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100.00%	重组前发生且无业务往来
合计	4,262,402.14	4,262,402.14		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
3 年以上	1,542,827.80	15.18%	617,131.12	1,542,827.80	15.31%	617,131.12

(3) 本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(4) 本报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额。

(5) 本报告期无实际核销的应收账款。

(6) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	2,651,842.74	1 年以内	26.08
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	19.80
深圳市康琪实业发展有限公司	非关联方	1,454,614.13	1-3 年	14.31
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	7.91
新一佳超市控股有限公司	非关联方	254,907.38	1 年以内	2.51
合 计		7,178,499.81		

(8) 本报告期无应收关联方账款。

(9) 本报告期无终止确认的应收款项。

(10) 本报告期无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

#### 4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	10,299,775.39	83.97%	13,047,477.69	90.35%
1 至 2 年	1,307,578.00	10.66%	968,148.57	6.70%
2 至 3 年	316,877.56	2.58%	-	-
3 年以上	341,817.01	2.79%	425,528.00	2.95%
合计	12,266,047.96	100.00%	14,441,154.26	100.00%

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
广东建工对外建设有限公司	非关联方	3,143,000.00	2009 年	工程款，未开票
深圳市鹏城建筑集团有限公司	非关联方	1,936,000.00	2009 年	工程款，未开票
深圳市英龙建安(集团)有限公司	非关联方	1,109,670.22	2009 年	工程款，未开票
“世纪村”二期农民工工资保障金	非关联方	870,000.00	2008 年	农民工工资保障金
新乡新奥燃气工程有限公司	非关联方	670,000.00	2009 年	代交燃气具费
合计		7,728,670.22		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

## 5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	19,923,952.36	77.02%	1,719,540.97	45.24%	9,294,501.00	57.77%	3,534,519.40	64.30%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,736,865.66	10.58%	1,751,347.50	46.08%	3,177,927.14	19.75%	1,646,903.71	29.96%
其他不重大其他应收款	3,208,882.07	12.40%	329,822.66	8.68%	3,616,074.09	22.48%	315,560.77	5.74%
合计	25,869,700.09	100.00%	3,800,711.13	100.00%	16,088,502.23	100.00%	5,496,983.88	100.00%

其他应收款种类的说明：

公司单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以上的客户其他应收款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，是指账龄超过三年，或与客户已停止合作，回收风险较大的其他应收款。

单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以下的客户其他应收款。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100.00%	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100.00%	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100.00%	重组前发生
市大观广告有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	重组前发生
市城市建设档案馆	80,000.00	80,000.00	100.00%	重组前发生
张振强	65,700.00	65,700.00	100.00%	重组前发生
张粤强	60,000.00	60,000.00	100.00%	重组前发生
福田保税区水电公司	50,000.00	50,000.00	100.00%	重组前发生

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
深圳豫兴公司	45,000.00	45,000.00	100.00%	重组前发生
深圳市鹏建力消防公司	44,380.56	44,380.56	100.00%	重组前发生
石化房地产公司水电押金	30,000.00	30,000.00	100.00%	重组前发生
大西洋公司	28,271.70	28,271.70	100.00%	重组前发生
合计	1,094,335.40	1,094,335.40		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
3 年以上	1,642,530.26	6.35%	657,012.10	2,083,591.74	12.95%	552,568.31

(3) 本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的情况。

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(5) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(6) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	内容	占其他应收款总额的比例
新乡投资集团有限公司	控股子公司的股东	13,500,000.00	往来	52.18%
长沙市水利建设投资管理有限公司	非关联方	3,000,000.00	保证金	11.60%

(8) 本报告期无应收关联方款项。

(9) 本报告期无终止确认的其他应收款项情况。

(10) 本报告期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

## 6、存货

### (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	707,947,827.41	-	707,947,827.41	623,090,795.18	-	623,090,795.18
开发产品	442,509,743.89	-	442,509,743.89	621,786,251.61	-	621,786,251.61
低值易耗品	-	-	-	33,376.00	-	33,376.00
合 计	1,150,457,571.30		1,150,457,571.30	1,244,910,422.79	-	1,244,910,422.79

### (2) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
长沙楚家湖（一期）	2004.3	2010.2	149,647.00 万元	689,143,942.14	530,068,096.77
新乡世纪村（一期 III）	2007	2009.8	5,000.00 万元	-	24,222,580.75
新乡世纪村（二期）	2008.8	2009.12	16,050.00 万元	-	19,702,957.81
新乡世纪村（三期）	2010.6	2012.6	16,000.00 万元	18,803,885.27	49,097,159.85
合 计				707,947,827.41	623,090,795.18

其中：利息资本化金额如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期转入开发产品	期末数
长沙楚家湖项目	29,469,338.63	8,283,308.49	-	37,752,647.12
新乡世纪村项目	2,482,171.66	4,508,626.75	6,883,548.41	107,250.00
合 计	31,951,510.29	12,791,935.24	6,883,548.41	37,859,897.12



## (3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
世纪村三期(即:日月府)	2004.12.14	15,349,585.96		698,274.81	14,651,311.15
世纪村二期 (即:王府)	2003.12.17	3,492,910.93		259,729.30	3,233,181.63
世纪村二期 (即:如意府)	2002.12.10	12,683,466.37		667,550.88	12,015,915.49
鹿鸣苑	1999.12.08	2,207,252.62			2,207,252.62
荔园新村		319,340.00			319,340.00
明珠花园	-	181,689.48		8,651.88	173,037.60
沙河世纪假日广场	2008.08	536,719,359.28		319,758,013.95	216,961,345.33
新乡世纪村项目	2012.06	50,832,646.97	213,780,000.00	71,664,286.90	192,948,360.07
合 计		621,786,251.61	213,780,000.00	393,056,507.72	442,509,743.89

## 7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
经营租入固定资产租金	11,250.00	-

## 8、长期股权投资

## (1)

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	减值准备	本期计提减值准备
邯郸美迪塑料制品有限公司	成本法	665,516.09	580,129.41	-	580,129.41	25%	580,129.41	-
深圳市华源资讯发展有限公司	成本法	1,820,520.06	1,820,520.06	-	1,820,520.06	51%	1,820,520.06	-
扬州华源电子有限公司	成本法	128,701.77	128,701.77	-	128,701.77	-	128,701.77	-
合计			2,529,351.24	-	2,529,351.24		2,529,351.24	-

(2) 本期无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(3) 上述公司均为重组前华源实业(集团)股份有限公司投资成立,现公司已无法对其实施控制,也不具有重大影响,故全额计提减值准备。

## 9、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	96,674,482.22	52,873,145.55	-	149,547,627.77
1.房屋、建筑物	96,674,482.22	52,873,145.55	-	149,547,627.77
二、累计折旧和累计摊销合计	27,650,304.34	4,456,084.72	-	32,106,389.06
1.房屋、建筑物	27,650,304.34	4,456,084.72	-	32,106,389.06
三、投资性房地产账面净值合计	69,024,177.88	48,417,060.83	-	117,441,238.71
1.房屋、建筑物	69,024,177.88	48,417,060.83	-	117,441,238.71
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	69,024,177.88	48,417,060.83		117,441,238.71
1.房屋、建筑物	69,024,177.88	48,417,060.83		117,441,238.71

本期折旧和摊销额 4,456,084.72 元。

投资性房地产本期减值准备计提额 0.00 元。

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	48,214,020.60	374,148.00	305,750.00	48,282,418.60
其中：房屋及建筑物	36,438,034.33	-	-	36,438,034.33
运输工具	4,558,355.00	239,006.00	-	4,797,361.00

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
电子及其他设备	7,217,631.27	135,142.00	305,750.00	7,047,023.27
二、累计折旧合计：	13,682,646.21	2,395,598.91	275,175.00	15,803,070.12
其中：房屋及建筑物	8,411,626.73	1,343,178.60	-	9,754,805.33
运输工具	2,033,979.62	550,606.14	-	2,584,585.76
电子及其他设备	3,237,039.86	501,814.17	275,175.00	3,463,679.03
三、固定资产账面净值合计	34,531,374.39	-2,021,450.91	30,575.00	32,479,348.48
其中：房屋及建筑物	28,026,407.60	-1,343,178.60	-	26,683,229.00
运输工具	2,524,375.38	-311,600.14	-	2,212,775.24
电子及其他设备	3,980,591.41	-366,672.17	30,575.00	3,583,344.24
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子及其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	34,531,374.39			32,479,348.48
其中：房屋及建筑物	28,026,407.60			26,683,229.00
运输工具	2,524,375.38			2,212,775.24
电子及其他设备	3,980,591.41			3,583,344.24

本期折旧额 2,395,598.91 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 期末无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末无持有待售的固定资产情况。

(6) 期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

## 11、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
华夏路与深南路交界处场地租金	38,896.00	-	38,896.00	-	-	-
租入固定资产装修费	710,039.69	32,700.00	341,156.05	-	401,583.64	-
合计	748,935.69	32,700.00	380,052.05	-	401,583.64	-

## 12、递延所得税资产/递延所得税负债

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	1,933,484.91	2,207,951.22
可抵扣亏损	6,454,028.42	4,997,545.76
预计负债	-	260,000.00
预提费用	23,870,083.78	4,505,972.35
小 计	32,257,597.11	11,971,469.33
<b>递延所得税负债：</b>		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	294,669.50	84,643.46
小计	294,669.50	84,643.46

## 13、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,711,438.57	-	1,741,255.34	-	8,970,183.23
二、长期股权投资减值准备	2,529,351.24	-	-	-	2,529,351.24

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
合计	13,240,789.81	-	1,741,255.34	-	11,499,534.47

本期转回的坏账准备系收回其他应收款，相应减少按账龄计提的坏账准备。

#### 14、短期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	73,000,000.00	-
委托借款	150,000,000.00	150,000,000.00
合计	223,000,000.00	150,000,000.00

短期借款说明：

(1) 2009 年 6 月 25 日，本公司向中国工商银行深圳上步支行借款 95,000,000.00 元，借款期限为 2009 年 6 月 25 日至 2010 年 6 月 24 日，利率采用浮动利率，该借款由深圳市沙河实业（集团）有限公司承担连带责任保证的方式取得。截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已归还借款本金 22,000,000.00 元，余款 73,000,000.00 元未归还。

(2) 期末无已到期未偿还的短期借款。

#### 15、应付账款

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	6,544,670.51	4,605,041.56
1-2 年	799,997.22	2,570,643.81
2-3 年	14,276.00	99,941.95
3 年以上	3,922,215.20	2,084,134.82
合计	11,281,158.93	9,359,762.14

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明：

本公司根据公司经营规模等确定单项金额重大的应付账款标准为 100 万元，账龄超过 1 年的大额应付账款主要系重组前遗留的款项。

## 16、预收款项

## (1)

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	342,215,896.40	21,244,350.00
1-2 年	509,853.00	171,960.00
2-3 年	130,000.00	-
合计	342,855,749.40	21,416,310.00

## (2) 本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况。

## (3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明：

本公司根据公司经营规模等确定单项金额重大的预收账款标准为 100 万元，无账龄超过 1 年的大额预收账款。

## (4) 预收房款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末数	期初数	竣工时间
世纪村三期	230,000.00	240,000.00	2004.12.13
沙河世纪大厦	305,295,465.00	18,538,879.00	2008.8
新乡世纪村一期 I	799,310.00	1,129,025.00	2007.12
新乡世纪村一期	7,083,057.00	1,069,567.00	
新乡世纪村一期	3,896,058.00	438,839.00	

新乡世纪村二期	25,551,859.40	-	
合计	342,855,749.40	21,416,310.00	

## 17、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,646,200.00	29,806,659.75	28,372,859.75	10,080,000.00
二、职工福利费	-	4,116,917.30	4,116,917.30	-
三、社会保险费	-	4,329,971.57	4,329,971.57	-
四、住房公积金	-	53,369.00	53,369.00	-
五、工会经费及职工教育经费	983,771.40	910,152.65	656,911.47	1,237,012.58
六、其他	54,597.00	-	54,597.00	-
合计	9,684,568.40	39,217,070.27	37,584,626.09	11,317,012.58

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 910,152.65 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 54,597.00 元。

## 18、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-11,266,612.17	12,593,983.31
企业所得税	33,369,511.55	17,726,917.22
土地增值税	91,845,686.07	21,311,532.23
城市维护建设税	-271,030.56	106,739.28
教育费附加	-155,030.91	585,904.01
个人所得税	-206,684.09	-214,722.83
土地使用税	7,073,327.03	5,027,683.35
代扣代缴税金	216,000.00	216,000.00

堤围费	-25,445.24	38,661.65
房产税	2,251.24	2,251.24
合计	120,581,972.92	57,394,949.46

## 19、应付利息

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	107,250.00	149,850.00
合计	107,250.00	149,850.00

## 20、其他应付款

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	16,969,976.07	8,857,678.03
1-2 年	810,159.75	3,107,372.85
2-3 年	1,223,505.70	1,377,801.18
3 年以上	6,288,378.76	21,868,431.55
合计	25,292,020.28	35,211,283.61

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳市沙河实业(集团)有限公司	2,666,639.20	7,999,245.20

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明:

本公司根据公司经营规模等确定单项金额重大的其他应付款标准为 100 万元，账龄超过 1 年的大额其他应付款均系重组时由沙河地产并入。

(4) 本报告期占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：



单位：元 币种：人民币

单位名称	所欠金额	比例	性质
长沙市水利建设投资管理有限公司	12,984,200.00	51.34%	土地出让金返还款

## 21、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
已决诉讼	1,300,000.00	-	1,300,000.00	-

## 22、1 年内到期的非流动负债

1、

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	195,000,000.00	482,000,000.00

## 2、1 年内到期的长期借款

## (1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	65,000,000.00	132,000,000.00
保证借款	130,000,000.00	350,000,000.00
合计	195,000,000.00	482,000,000.00

1 年内到期的长期借款中无属于逾期又获得展期的借款。

## (2) 1 年内到期的长期借款明细：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始 日	借款终止日	币种	利率	借款条件	期末数	
						外币金额	本币金额
中国农业银行深圳白石洲支行	2008-1-8	2010-3-1	人民币	5.40%	保证	-	50,000,000.00

中国农业银行深圳白石洲支行	2008-5-28	2010-3-26	人民币	5.40%	保证	-	80,000,000.00
中国农业银行新乡向阳支行	2007-12-19	2010-12-18	人民币	5.40%	抵押	-	65,000,000.00
合计							195,000,000.00

## 23、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
世纪村应付工程款	7,143,949.97	58,409,131.76
房屋公用设施基金	9,477,981.63	15,049,080.00
新乡世纪村一期 I 应付工程款	593,630.20	901,767.73
新乡世纪村一期 II 应付工程款	3,885,854.14	12,646,808.51
新乡世纪村一期 III 应付工程款	7,291,974.38	-
新乡世纪村二期应付工程款	34,957,228.23	-
沙河世纪假日广场	91,066,413.77	165,299,768.51
广告推广费	-	720,000.00
合 计	154,417,032.32	253,026,556.51

## 24、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	150,000,000.00	90,000,000.00
保证借款		130,000,000.00
合计	150,000,000.00	220,000,000.00

## (2) 长期借款明细如下：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	借款条件	期末数	
						外币金额	本币金额

长沙工商银行汇通支行	2009-6-16	2012-3-15	人民币	0.54%	抵押	-	80,000,000.00
长沙工商银行汇通支行	2009-3-29	2012-3-23	人民币	0.54%	抵押	-	70,000,000.00
合计							150,000,000.00

## 25、股本

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	54,507,850.00	-	-	-	-54,506,585.00	-54,506,585.00	1,265.00
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	54,507,850.00	-	-	-	-54,506,585.00	-54,506,585.00	1,265.00
其中：	-	-	-	-	-	-	-
境内法人持股	54,506,163.00	-	-	-	-54,506,163.00	-54,506,163.00	-
境内自然人持股	1,687.00	-	-	-	-422.00	-422.00	1,265.00
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	147,197,337.00	-	-	-	54,506,585.00	54,506,585.00	201,703,922.00
1、人民币普通股	147,197,337.00	-	-	-	54,506,585.00	54,506,585.00	201,703,922.00
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	201,705,187.00	-	-	-	-	-	201,705,187.00

## 26、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

其他资本公积	9,900,854.86	-	-	9,900,854.86
非同一控制下合并	-	5,062.42	-	5,062.42
合计	9,900,854.86	5,062.42	-	9,905,917.28

## 27、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	35,206,184.70	8,334,684.48	-	43,540,869.18
任意盈余公积	32,450,870.84	20,570,694.28	-	53,021,565.12
合计	67,657,055.54	28,905,378.76	-	96,562,434.30

## 28、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	111,336,789.53	--
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	--
调整后 年初未分配利润	111,336,789.53	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	80,226,797.61	--
减：提取法定盈余公积	8,334,684.48	母公司净利润 10%
提取任意盈余公积	20,570,694.28	母公司上年度净利润 40%
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	6,051,155.61	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	156,607,052.77	

## 29、收入、营业成本

## (1) 营业收入及营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

主营业务收入	684,829,469.00	304,235,820.00
其他业务收入	9,068,080.17	7,896,272.20
营业成本	345,694,583.12	121,041,249.69

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	684,829,469.00	337,449,269.12	304,235,820.00	113,604,254.06

## (3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳市	582,940,469.00	266,707,782.22	266,163,235.00	89,588,068.06
新乡市	101,889,000.00	70,741,486.90	38,072,585.00	24,016,186.00
合计	684,829,469.00	337,449,269.12	304,235,820.00	113,604,254.06

## (4) 其他业务收入和其他业务成本列示如下：

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
出租房屋收入	9,068,080.17	8,245,314.00	7,896,272.20	7,436,995.63

## 30、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	709,111.37	-1,039,883.36

## 31、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,741,255.34	806,161.92

## 32、营业外收入

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
罚没、滞纳金收入	20,000.00	-
违约金收入	-	73,700.00
高管上交违规买卖股票收入	-	-
售房挹定收入	23,534.00	664,416.20
其他收入	62,504.00	99,100.90
合计	106,038.00	837,217.10

## 33、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	30,575.00	-
其中：固定资产处置损失	30,575.00	-
罚没、滞纳金支出	301,742.14	50,000.00
捐赠、赔偿支出	703,562.50	839,270.00
损害赔偿	-	7,470,244.38
其他	11,119.33	24,000.00
合计	1,046,998.97	8,383,514.38

## 34、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

按税法及相关规定计算的当期所得税	41,226,804.68	16,229,472.71
递延所得税调整	-20,076,101.74	-6,398,352.33
合计	21,150,702.94	9,831,120.38

### 35、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	80,226,797.61	43,574,780.21
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-167,749.98	-6,414,352.69
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0' = P0 - F$	80,394,547.59	49,989,132.90
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1 = P0 + V$	-	-
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1' = P0' + V'$	-	-
期初股份总数	S0	201,705,187.00	201,705,187.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	-	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$	201,705,187.00	201,705,187.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2 = S + X1$	201,705,187.00	201,705,187.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0\div S$	0.3977	0.2160
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0'\div S$	0.3986	0.2478
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1\div X2$	0.3977	0.2160
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1'\div X2$	0.3986	0.2478

### 36、其他综合收益

本报告期无其他综合收益。

### 37、现金流量表项目注释

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
银行活期存款利息收入	855,474.08
营业外收入	23,534.00
收回暂借款	5,000,000.00
合计	5,879,008.08

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
合 计	62,934,694.52
其中：广告费用	11,833,374.80
销售佣金	5,585,017.00
办公及电话费	6,022,832.11
交际应酬及差旅费	4,282,970.83
审计顾问费、咨询费、讼诉费及证券上市辅导费	2,448,986.10
展览、策划、宣传费	5,639,266.01
房租及管理费	2,065,667.00



往来款	13,500,000.00
-----	---------------

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
融资顾问费	1,506,912.00

## 38、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	80,226,797.61	43,574,780.21
加：资产减值准备	-1,741,255.34	806,161.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,851,683.63	5,678,415.00
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	380,052.05	1,400,600.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	30,575.00	-25,144.90
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-709,111.37	1,039,883.36
财务费用（收益以“-”号填列）	34,764,222.54	10,278,614.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,029,628.57	-6,398,352.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	210,026.04	-207,976.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	54,481,742.86	-368,264,130.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,672,217.24	-10,536,017.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	283,091,475.69	227,143,867.86
其他	-	74,781.83

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	427,884,362.90	-95,434,516.97
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	364,292,492.59	275,064,563.83
减：现金的期初余额	275,064,563.83	122,383,033.58
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	89,227,928.76	152,681,530.25

(2) 本期无取得或处置子公司及其他营业单位的情况。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币		
项目	期末数	期初数
一、现金	364,292,492.59	275,064,563.83
其中：库存现金	115,302.92	210,399.54
可随时用于支付的银行存款	364,177,189.67	274,854,164.29
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-

其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	364,292,492.59	275,064,563.83

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市沙河实业(集团)有限公司	本公司股东	国有独资有限公司	深圳市	吕华	建筑新材料、物业租赁和管理、兼营国内商业	RMB3.5 亿元	32.02%	32.02%	深业集团有限公司	192198188

## 2、本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
长沙沙河水利投资置业有限公司	全资子公司	有限公司	长沙市	汪运涛	房地产开发，水利工程投资（涉及许可经营的凭许可证经营）	RMB8000 万元	100%	100%	760709151
新乡市世纪置业有限公司	控股子公司	有限公司	新乡市	温毅	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	RMB8000 万元	70%	70%	783426226
深圳市沙河置地投资有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	吕华	房地产项投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务、投资兴办实业	RMB2000 万元	100%	100%	764971894
深圳市华源资讯发展有限公司*	控股子公司	有限公司	深圳市		计算机软硬件的开发、国内商业、物质供销业	460 万元	51%	51%	

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

## 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、联营企业														
邯郸美迪塑料制品有限公司*	有限公司	邯郸市	-	-	-	25%	-	-	-	-	-	-	-	-
扬州华源电子有限公司*	有限公司	扬州市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\*该等公司系重组前投资成立的公司，本公司对其不具有控制、共同控制或重大影响，对该等公司投资已计提 100% 减值准备。

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市沙河联发科技有限公司	同一母公司	192410601
深圳都会合成墙板有限公司	同一母公司	61893864X

## 5、关联交易情况

## (1) 关联租赁情况

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁支出	租赁支出确定依据	租赁支出对公司影响
深圳市沙河实业（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	沙河商城七楼、八楼	2008-6-30	2010-6-30	511,596.00	租赁合同	无
深圳市沙河实业（集团）有限公司	沙河实业股份有限公司	于南山区沙河华夏路与深南路交界处的场地	2006-5-1	2009-4-30	-	租赁合同	无

## 关联租赁情况说明：

2005 年 6 月，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订了《房屋租赁合同》，沙河集团将沙河商城七楼、八楼共计建筑面积 1579 平方米租赁给本公司，租赁期从 2005 年 7 月 1 日至 2008 年 6 月 30 日止，该房屋本公司作为办公楼使用，每月每平方米租金 20 元，月租金 31,580.00 元，2008 年 6 月 30 日，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司签订的《房屋租赁合同》到期续签合同至 2010 年 6 月 30 日止，每月每平方米租金上调至 27 元，月租金 42,633.00 元。2009 年 1-12 月已结算支付沙河集团房租 511,596.00 元。

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。

## (2) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市沙河实业(集团)有限公司	沙河实业股份有限公司	203,000,000.00	2005-6-7	2010-6-30	未
沙河实业股份有限公司	长沙沙河水利投资置业有限公司	150,000,000.00	2009-3-25	2012-3-23	未
沙河实业股份有限公司	新乡市世纪置业有限公司	39,000,000.00	2007-12-19	2010-12-1	未

## 关联担保情况说明：

根据本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司 2005 年 6 月 27 日签署了担保费用支付协议，本公司按担保金额 0.5% 的担保费率支付深圳市沙河实业（集团）有限公司担保费用，2009 年度支付 1,875,000.00 元。

## (3) 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 2009 年 11 月 3 日至 2010 年 11 月 3 日，借款利率根据同期同档次国家基准利率上浮 10%，手续费率 0.032%，本公司将按月支付利息费用。

## 6、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预付账款	深圳都会合成墙板有限公司	14,701.01	14,701.01
其他应付款	深圳市沙河实业(集团)有限公司	2,306,596.10	7,639,202.01

## 七、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 2009 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 42539 万元，其中包含本公司的控股子公司新乡市世纪置业有限公司为购房都提供的银行按揭贷款

担保余额 6826 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。

## 八、承诺事项

截止 2009 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 27538 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 币种：人民币

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	102367	74829	27538	23452	3604	482	-

## 九、资产负债表日后事项

### 资产负债表日后利润分配情况说明：

2010 年 3 月 18 日，经公司第六届董事会第三十三次会议审议通过 2009 年度利润分配预案：按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金，按 40%计提任意盈余公积，以 2009 年末的总股本 201,705,187.00 股为基数，每 10 股派 0.30 元（含税），上述分配预案须经股东大会审议通过。

## 十、其他重要事项

### 1、以公允价值计量的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
<b>金融资产</b>					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	1,075,410.04	709,111.37	-	-	1,784,521.41



## 十一、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	6,116,813.68	60.17%	2,287,550.28	44.25%	6,241,345.11	61.93%	2,325,548.06	44.60%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,794,873.13	37.32%	2,869,176.45	55.50%	3,836,900.91	38.07%	2,888,906.63	55.40%
其他不重大应收账款	254,907.38	2.51%	12,745.37	0.25%	-	-	-	-
合计	10,166,594.19	100.00%	5,169,472.10	100.00%	10,078,246.02	100.00%	5,214,454.69	100.00%

应收账款种类的说明：

公司单项金额重大的应收账款指单笔金额为 1,000,000.00 元以上的客户应收款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，是指账龄超过三年，或重组前发生且与客户已停止合作，回收风险较大的应收账款。

其他不重大应收账款指单笔金额为 1,000,000.00 元以下的客户应收款。

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
国达公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00%	重组前发生且无业务往来
潮阳公司	804,178.75	804,178.75	100.00%	重组前发生且无业务往来
1999 年应收房款	672,993.77	672,993.77	100.00%	重组前发生且无业务往来
商报社	118,335.00	118,335.00	100.00%	重组前发生且无业务往来

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天宇公司	5,040.00	5,040.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
通源水表厂	6,237.60	6,237.60	100.00%	重组前发生且无业务往来
市建设局	201,534.00	201,534.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
吴盛才	22,599.00	22,599.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
戴 勇	606.00	606.00	100.00%	重组前发生且无业务往来
2000 年应收房款	417,921.21	417,921.21	100.00%	重组前发生且无业务往来
合计	4,262,402.14	4,262,402.14		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
3 年以上	1,545,427.8	15.20%	619,731.12	1,545,427.8	15.33%	619,731.12

(3) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(5) 应收账款金额前五名单位情况如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
深圳市昭华实业发展有限公司	非关联方	2,651,842.74	1 年以内	26.08%
国达公司	非关联方	2,012,956.81	3 年以上	19.80%
深圳市康琪实业发展有限公司	非关联方	1,454,614.13	1-3 年	14.31%
潮阳公司	非关联方	804,178.75	3 年以上	7.91%
新一佳超市控股有限公司	非关联方	254,907.38	1 年以内	2.51%
合 计		7,178,499.81		70.61%

(6) 本报告期无应收关联方账款情况。

(7) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(8) 本报告无以应收账款为标的资产进行资产证券化的情况。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	461,231,994.46	99.43%	1,640,454.57	50.01%	297,184,271.10	98.94%	1,534,519.40	48.23%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,360,365.66	0.51%	1,600,747.50	48.80%	3,177,927.14	1.06%	1,646,903.71	51.77%
其他不重大其他应收款	298,324.96	0.06%	39,017.15	1.19%	-	-	-	-
合计	463,890,685.08	100.00%	3,280,219.22	100.00%	300,362,198.24	100.00%	3,181,423.11	100.00%

其他应收款种类的说明：

公司单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以上的客户其他应收款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，是指账龄超过三年，或与客户已停止合作，回收风险较大的其他应收款。

单项金额不重大其他应收款指单笔金额为 500,000.00 元以下的客户其他应收款。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
新保康公司	206,100.00	206,100.00	100.00%	重组前发生
文建红	204,063.14	204,063.14	100.00%	重组前发生
福田保税区管理局	180,820.00	180,820.00	100.00%	重组前发生
市大观广告有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	重组前发生
市城市建设档案馆	80,000.00	80,000.00	100.00%	重组前发生
张振强	65,700.00	65,700.00	100.00%	重组前发生
张粤强	60,000.00	60,000.00	100.00%	重组前发生
福田保税区水电公司	50,000.00	50,000.00	100.00%	重组前发生
深圳豫兴公司	45,000.00	45,000.00	100.00%	重组前发生
深圳市鹏建力消防公司	44,380.56	44,380.56	100.00%	重组前发生
石化房地产公司水电押金	30,000.00	30,000.00	100.00%	重组前发生
大西洋公司	28,271.70	28,271.70	100.00%	重组前发生
合计	1,094,335.40	1,094,335.40		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
3 年以上	1,266,030.26	0.27%	506,412.10	2,083,591.74	0.69%	552,568.31

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

## (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	内容	占其他应收款总额的比例
长沙沙河水利投资置业有限公司	控股子公司	456,389,770.10	往来款	98.38%
长沙市水利建设投资管理有限公司	非关联方	3,000,000.00	保证金	0.65%

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款的转移金额为0.00元。

(9) 本报告期无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的情况。

## 3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
邯郸美迪塑料制品有限公司**	成本法	665,516.09	580,129.41	-	580,129.41	25%	25%	580,129.41	-	-
深圳市华源资讯发展有限公司**	成本法	1,820,520.06	1,820,520.06	-	1,820,520.06	51%	51%	1,820,520.06	-	-
长沙沙河水利投资置业有限公司	成本法	136,700,000.00	136,700,000.00	-	136,700,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市沙河置地投资有限公司	成本法	20,000,000.00	19,600,000.00	400,000.00	20,000,000.00	100%	100%	-	-	-
新乡市世纪置业有限公司	成本法	89,100,000.00	89,100,000.00	-	89,100,000.00	70%	70%	-	-	-
扬州华源电子有限公司**	成本法	128,701.77	128,701.77	-	128,701.77			128,701.77	-	-
合计		248,414,737.92	247,929,351.24	400,000.00	248,329,351.24			2,529,351.24	-	-

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

## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入及营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	582,940,469.00	266,163,235.00
其他业务收入	9,068,080.17	7,896,272.20
营业成本	274,953,096.22	97,025,063.69

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	582,940,469.00	266,707,782.22	266,163,235.00	89,588,068.06

## (3) 其他业务收入和其他业务成本列示下：

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
出租房屋收入	9,068,080.17	8,245,314.00	7,896,272.20	7,436,995.63

## 5、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	83,346,844.83	51,426,735.72
加：资产减值准备	53,813.52	-285,046.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,322,827.34	5,236,203.45

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	38,896.00	934,490.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	30,575.00	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-709,111.37	1,039,883.36
财务费用（收益以“-”号填列）	34,688,500.14	10,278,614.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-19,283,967.96	-4,648,481.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	210,026.04	-207,976.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	268,552,451.27	-274,569,551.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-161,980,669.53	-69,452,449.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	233,999,129.91	207,374,895.48
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	445,269,315.19	-72,872,683.50
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	314,146,828.54	187,043,273.10
减：现金的期初余额	187,043,273.10	80,697,056.10
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	127,103,555.44	106,346,217.00



## 十二、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
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	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
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	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	709,111.37	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允	-	

项目	金额	说明
价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-940,960.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	64,099.62	
少数股东权益影响额（税后）	-	
合计	-167,749.98	

### 3、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.15%	0.3977	0.3977
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.19%	0.3986	0.3986

### 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

比较合并财务报表各科目金额变动幅度超过 30% ,并占合并财务报表 2009 年 12 月 31 日资产总额 5% 或占合并财务报表 2009 年度利润总额 10% 以上的主要项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	变动金额、变动幅度		说明
	/2009 年度	/2008 年度	变动金额	变动幅度	
货币资金	364,292,492.59	275,064,563.83	89,227,928.76	32.44%	预收房款增加所致
其他应收款	22,068,988.96	10,591,518.35	11,477,470.61	108.36%	新乡世纪置业公司对外往来款增加所致
存货	249,561,383.82	570,986,980.64	-321,425,596.82	-56.29%	房屋销售实现转收入并相应结转成本所致

投资性房地产	117,441,238.71	69,024,177.88	48,417,060.83	70.15%	母公司本年度将自行开发的房地产沙河假日广场商铺转入经营性房产所致
递延所得税资产	32,257,597.11	11,971,469.33	20,286,127.78	169.45%	计提的土地增值税的增加,使与之对应
项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	变动金额、变动幅度		说明
	/2009 年度	/2008 年度	变动金额	变动幅度	
短期借款	223,000,000.00	150,000,000.00	73,000,000.00	48.67%	本年度因长沙项目的开发需要补充流动资金所致
预收账款	342,855,749.40	21,416,310.00	321,439,439.40	1500.91%	公司 2009 年度销售的房屋,因未达到收入确认条件,暂挂账。
应交税费	120,581,972.92	57,394,949.46	63,187,023.46	110.09%	房屋销售的增长,使税金随之增长
一年内到期的非流动负债	195,000,000.00	482,000,000.00	-287,000,000.00	-59.54%	归还本年度已到期借款项目所致。
其他流动负债	154,417,032.32	253,026,556.51	-98,609,524.19	-38.97%	该项目主要归集应付未付的工程款,随着工程款的不断支付,该项目将不断减少
长期借款	150,000,000.00	220,000,000.00	-70,000,000.00	-31.82%	将即将到期的长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。
营业总收入	693,897,549.17	312,132,092.20	381,765,456.97	122.31%	公司 2008 年度完工的房地产项目在本年度销售,致使收入大幅增长
营业总成本	345,694,583.12	121,041,249.69	224,653,333.43	185.60%	收入增长,致使成本相应增长
营业税金及附加	125,348,042.03	40,089,256.76	85,258,785.27	212.67%	收入增长,致使税金相应增长
财务费用	33,905,230.35	10,538,504.20	23,366,726.15	221.73%	项目完工后,借款所支付的利息直接入费用倒置该项目大幅增长
营业外支出	1,046,998.97	8,383,514.38	-7,336,515.41	-87.51%	公司在上年度发生了损害赔偿的非常损失,本年度未发生
所得税费用	21,150,702.94	9,831,120.38	11,319,582.56	115.14%	收入的增长,导致所得税费用的增长。