

# 沙河实业股份有限公司

SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.

## 二 五年半年度报告

二 五年八月四日

## 一、重要提示、释义及目录

### 重要提示

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

公司张建民副董事长、郭元先董事、卢胜海独立董事、熊楚熊独立董事因工作原因在外地出差，未出席本次会议，张建民副董事长委托薛刚董事、郭元先董事委托吴功成董事长、卢胜海独立董事和熊楚熊独立董事委托孔雨泉独立董事代为表决。

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

### 目 录

1、重要提示、释义及目录.....	p2
2、公司基本情况.....	p2
3、股本变动和主要股东持股情况.....	p5
4、董事、监事、高级管理人员情况.....	p7
5、管理层讨论与分析.....	p7
6、重要事项.....	p10
7、财务报告（未经审计）.....	p13
8、备查文件.....	p14

## 二、公司基本情况

### （一）公司概况

1、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.

2、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

3、公司注册地址：中国深圳市南山区沙河商城七楼

公司办公地址：中国深圳市南山区沙河商城七楼

电子信箱：wf3721@21cn.com 邮政编码：518053

4、公司法定代表人：吴功成

5、公司董事会秘书：王 凡

联系地址：中国深圳市南山区沙河商城七楼

电话：0755-86091298 传真：0755-86090177

邮政编码：518053 电子信箱：wf3721@21cn.com

公司证券事务代表：李 锐

电话：0755-86090259 传真：0755-86090688

邮政编码：518053 电子信箱：liruimr@21cn.com

6、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

7、其他有关资料：

(1)公司首次注册登记日期：1991年12月20日

公司首次注册登记地点：深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧

企业法人营业执照注册号：4403011062238

(2)税务登记号：深地税字 440305618801678 国税字 440361618801678

(3)公司聘请会计师事务所名称：深圳鹏城会计师事务所

办公地址：中国深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦五楼

## (二) 公司财务数据和指标

### 1、主要财务数据和指标

项 目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产(元)	995,063,750.70	1,061,951,277.84	-6.30%
流动负债(元)	685,972,441.71	875,701,831.17	-21.67%
总资产(元)	1,098,148,693.99	1,167,163,498.49	-5.91%

股东权益（不包含少数股东权益）（元）	306,512,312.28	285,249,376.05	7.45%
每股净资产（元/股）	3.42	3.18	7.55%
调整后的每股净资产（元/股）	3.38	3.16	6.96%
项 目	报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润（元）	23,640,649.66	6,376,962.99	270.72%
扣除非经常性损益后的净利润（元）	23,676,977.71	6,647,210.48	256.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	116,677,386.40	32,592,483.58	257.99%
净资产收益率（%）	7.71%	2.42%	增加 5.29 个百分点
每股收益（元/股）	0.26	0.07	271.43%

注：扣除非经常性损益项目和涉及金额（单位：元）

项 目	金 额
扣除资产减值准备后的各项营业外收入	18,250.00
扣除资产减值准备后的各项营业外支出	(23,000.00)
股权投资差额摊销	( 28,840.55 )
所得税影响数	(2,737.50)
非经常性损益金额	(36,328.05)

注：本报告期“净利润”、“扣除非经常性损益后的净利润”、“经营活动产生的现金流量净额”及“每股收益”均较上年同期大幅上升，主要原因系本报告期公司世纪村项目销售情况良好，收入及所收到现金大幅增加所致。

按《公开发行证券公司信息披露编报规则（第9号）》计算的指标：

项 目	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
报告期利润：				
主营业务利润	18.97%	19.60%	0.6487	0.6487
营业利润	9.43%	9.75%	0.3225	0.3225

净利润	7.71%	7.97%	0.2637	0.2637
扣除非经常性损益后的净利润	7.72%	7.98%	0.2641	0.2641

### 三、股本变动和主要股东持股情况

#### (一) 公司股本变动情况

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+,-)						本次变动后
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	44,426,399							44,426,399
其中：								
国家持有股份	35,937,451							35,937,451
境内法人持有股份	8,488,948							8,488,948
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	44,426,399							44,426,399
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	45,220,351							45,220,351
2、境内上市的外资股								
1、境外上市的外资股								
2、其他								
已上市流通股份合计	45,220,351							45,220,351
三、股份总数	89,646,750							89,646,750

#### (二) 公司股东情况

报告期末股东总数	18,296 户					
前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增减	报告期末持股数量	比例 (%)	股份类别 (已流通或未流通)	质押或冻结的股份数量	股东性质 (国有股东或外资股东)
深圳市沙河实业 (集团) 有限公司	0	25,818,264	28.80	未流通	12,909,132	国有法人股
深圳经济特区发展 (集团) 公司	0	10,119,187	11.29	未流通	9,492,397	国有法人股
机电工业部第三十三研究所	0	5,297,737	5.91	未流通	无	境内法人股
深圳市祥祺投资有限公司	0	1,503,711	1.68	未流通	无	境内法人股
深圳市松竹实业有限公司	0	1,000,000	1.12	未流通	无	境内法人股
深圳市金通海实业有限公司	0	687,500	0.77	未流通	无	境内法人股
曹振宇	未知	305,200	0.34	已流通	未知	流通股
李宪谋	未知	223,200	0.25	已流通	未知	流通股
许建	未知	219,315	0.24	已流通	未知	流通股
陆碧波	未知	175,501	0.20	已流通	未知	流通股
前十名流通股股东持股情况						
股东名称	期末持有流通股的数量 (股)		种类 (A、B、H 股或其他)			
曹振宇	305,200		A 股			
李宪谋	223,200		A 股			
许建	219,315		A 股			
陆碧波	175,401		A 股			
陈治艇	149,399		A 股			
张玲	148,000		A 股			
黄国宏	140,900		A 股			
林伟茂	130,000		A 股			
钱秀英	124,729		A 股			
黄鹂斐	122,800		A 股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中法人股股东未知是否存在关联关系。持有公司流通股股东, 本公司未知其关联关系。					
战略投资者或一般法人参与配售	股东名称		约定持股期限			
新股约定持股期限的说明	无		-			

本公司于 2005 年 8 月 3 日接中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司通知,深圳经济特区发展(集团)公司持有的本公司被司法冻结的 9,492,397 股国家股现已被解除冻结。(公告见 2005 年 8 月 4 日《证券时报》)

### (三) 公司控股股东情况

1、公司控股股东或实际控制人报告期内未发生变化。

2、2005 年 5 月,深圳市人民办公厅决定将深圳经济特区发展(集团)公司持有的本公司 10,119,187 股国家股划转给深圳市沙河实业(集团)有限公司持有。本公司于 8 月 2 日接深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称深圳市国资委)通知,国务院国有资产监督管理委员会已对深圳市国资委上报的《关于深圳市属上市公司国有股权划转问题的请示》作了批复(国资产权[2005]689 号):1、同意按照深圳市人民政府批准的股份划转方案,将深圳经济特区发展(集团)公司持有的本公司 10,119,187 股国家股划转给深圳市沙河实业(集团)有限公司持有。2、国有股权划转后,本公司的总股本仍为 89,646,750 股,其中深圳市沙河实业(集团)有限公司持有 35,937,451 股,占总股本的 40.09%,股份性质为国家股。(公告见 2005 年 8 月 3 日《证券时报》)

## 四、董事、监事、高级管理人员情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员持有公司股票的变动情况

报告期内,公司董事、监事、高级管理人员没有持有本公司股票。

### (二) 董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

1、2005 年 4 月 11 日,公司第五届董事会第十二次会议审议通过了吕华先生辞去公司董事长,邓勇先生辞去公司总经理,陈新先生、陈锡鹏先生、谈耘先生、鄢湛华先生辞去公司副总经理,郑利群先生辞去公司总经理助理;选举吴功成先生为公司董事长,经吴功成董事长提名聘任吕华先生为公司总经理。

2、2005 年 4 月 11 日,公司第五届监事会第三次会议审议同意朱云佳女士辞去公司第五届监事会职工代表监事,经公司职工代表选举邓勇先生担任公司第五届监事会职工代表监事。

## 五、管理层讨论与分析

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、经营成果情况

项 目	2005 年 1 - 6 月	2004 年 1 - 6 月	增减 ( % )
主营业务收入	257,768,854.66	162,531,827.03	58.60%
营业利润	28,909,169.78	8,306,544.23	248.03%
净利润	23,640,649.66	6,376,962.99	270.72%

(1) 主营业务收入：报告期内因公司世纪村项目销售情况良好，收入大幅增加。

(2) 营业利润、净利润：报告期内因主营业务收入大幅增长，主营业务利润较去年同期增长 1982 万元，三项费用、营业外收支净额等同比基本持平，导致营业利润、净利润大幅增加。

## 2、财务状况

项 目	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日	增减 ( % )
总资产	1,098,148,693.99	1,167,163,498.49	-5.91%
其中：货币资金	202,769,789.13	218,563,547.12	-7.23%
短期借款	50,000,000.00	275,000,000.00	-81.82%
预收账款	250,651,714.10	99,129,273.83	152.85%
股东权益	306,512,312.28	285,249,376.05	7.45%

(1) 短期借款：报告期内公司偿还了世纪村项目前期贷款导致短期借款下降 81.82%。

(2) 预收账款：报告期内因公司世纪村项目销售情况良好，尚未达到收入确认条件的预售房款增加导致预收账款增加 152.85%。

## (二) 2005 年上半年公司经营情况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

行 业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 ( % )	主营业务收入比上年同期增减 ( % )	主营业务成本比上年同期增减 ( % )	毛利率比上年同期增减 ( % )
房地产	257,768,854.66	186,594,207.13	27.61%	58.60%	60.51%	下降 0.87 个百分点
其中：关联交易	-	-	-	-	-	-
产 品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 ( % )	主营业务收入比上年同期增减 ( % )	主营业务成本比上年同期增减 ( % )	毛利率比上年同期增减 ( % )
世纪村三期	172,454,669.66	124,352,273.29	27.89%	-	-	-
世纪村二期 II	66,379,935.00	46,645,824.32	29.73%	-51.97%	-50.68%	下降 1.84 个百分点

世纪村二期 I	18,934,250.00	12,638,423.91	33.25%	1.38%	-10.38%	上升 8.76 个百分点
其他	-	2,957,685.61	-	-	-	-
合 计	257,768,854.66	186,594,207.13	27.61%	-	-	-
其中：关联交易	-	-	-	-	-	-
关联交易定价原则	报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易金额为 0 元。					

(三) 经营中的问题与困难：国家对房地产业进一步调控将对公司有较大影响。

(四) 公司 2004 年上半年的投资情况

1、报告期内募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金情况。公司前次募集资金投资所形成的资产已随 2001 年 2 月实施的重大资产重组置换出公司，故公司也没有以前募集延续到报告期使用的募集资金。

2、报告期内公司运用重大非募集资金投资情况（单位：万元）

(1) 报告期内公司房地产投资的重点是长沙项目、世纪村项目及沙河大厦项目。

项目名称	本报告期投资额	备 注
长沙项目	14,500.00	未开工
世纪村三期	9,823.59	已竣工
沙河大厦	571.59	未竣工
世纪村二期 II	752.51	已竣工
合 计	26,524.53	-

(2) 对外投资情况

2005 年 2 月 28 日，本公司第五届董事会第十一次会议以通讯表决方式召开。会议审议并通过了同意本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司以公开竞拍方式参与购买位于长沙市开福区捞刀河镇高岭村[2004]挂 63 号和[2005]挂 01 号土地的拍卖及相关事务的议案。2005 年 3 月 4 日，本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司以 28,758 万元成功竞得两块土地。两块土地都位于长沙市开福区捞刀河镇高岭村，[2004]挂 63 号地块，出让面积 33,033.36 平方米，容积率不大于 1.2，[2005]挂 01 号地块，出让面积 592,064.26 平方米，容积率不大于 1.0。（2005 年 3 月 2 日及 2005 年 3 月 8 日的《证券时报》）

## 六、重要事项

### （一）公司治理情况

公司的公司治理实际情况与中国证监会有关文件的要求基本不存在差异，公司将按照《公司法》、《证券法》和证监会有关文件的要求，继续规范运作，不断完善公司的法人治理结构。

### （二）报告期内利润分配方案和发行新股方案情况

1、公司 2004 年度股东大会于 2005 年 5 月 25 日召开，审议通过了《公司 2004 年度利润分配预案》。经深圳大华天诚会计师事务所审计，本公司 2004 年度实现净利润 27,734,135.30 元，加上年初未分配利润 53,593,143.41 元，本年度公司可供分配的利润为 81,327,278.71 元。根据《公司法》和《公司章程》的规定，分别按母公司本年度实现净利润 26,934,135.30 元的 10%与 5%提取法定盈余公积 2,693,413.53 元和法定公益金 1,346,706.77 元，扣除 2004 年度公司已提取任意盈余公积 2,985,256.51 元和 2003 年度已发放现金股利 2,868,696.00 元，公司实际可供股东分配的利润为 71,433,205.90 元。公司 2004 年度利润分配方案为：以 2004 年度末总股本（89,646,750 股）为基数，向全体股东每 10 股派发普通股现金股利 0.30 元（含税），共计 2,689,402.50 元。本次分配后，公司尚结余未分配利润 68,743,803.40 元结转以后年度。公司不进行送股和资本公积转增股本。本次派发现金红利，股权登记日为 2005 年 6 月 7 日，除息日为 2005 年 6 月 8 日。本次向社会公众股派送的股息已于 2005 年 6 月 8 日通过托管券商直接划入股东的资金帐户。

2、公司本报告期内无增发新股计划。

3、公司中期不进行利润分配和公积金转增股本。

### （三）关联方资金占用及本公司对外担保情况的说明

1、截至 2005 年 6 月 30 日，公司不存在控股股东及其子公司占用资金的情况。

2、公司严格遵守中国证监会《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》的要求，严格执行《公司章程》的规定，控制风险，维护公司和股东合法权益。报告期内，公司控股股东及其他关联方未占用公司资金，公司无对外担保的情况。

### （四）报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无新增的重大诉讼和仲裁事项。截止本报告期末，公司没有未结的重大诉讼和仲裁事项。

### （五）报告期内重大资产收购、出售及资产重组情况

报告期内，公司未发生及以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及资产重组事项的情况。

## (六) 报告期内重大关联交易事项

## 1、报告期内，公司购销商品、提供劳务等重大关联交易

(1) 2005年1-6月，关联公司为本公司“世纪村”项目开发提供如下服务：

提供服务项目	关联公司名称	2005年1-6月	2004年1-6月
工程监理	深圳市建明达建设监理有限公司	-	1,000,000.00
工程建材	深圳都会合成墙板有限公司	-	2,590,000.00
世纪村工程安装	深圳市筑乐科技有限公司	2,000,757.30	3,488,000.00
绿化工程等	深圳市沙河物业管理有限公司	300,000.00	130,000.00
销售代理劳务	深圳市英联国际不动产有限公司	2,300,757.30	1,261,524.08

上述关联交易的价格是在考虑到长期合作的基础上参照市场价格双方协议制定的。

## (2) 租赁

## 租入物业

2002年6月，公司与深圳市沙河实业(集团)有限公司签订了《房屋租赁合同》，沙河集团将沙河商城七楼、八楼共计建筑面积1579平方米租赁给本公司，租赁期从2002年7月1日起至2005年7月1日止，该房屋公司作为办公楼使用，每月每平方米租金为18元，月租金为28,422.00元。2005年1-6月应结算支付沙河集团房租170,532.00元。

## 租出物业

关联单位名称	物业名称	出租面积(平方米)	2005年1-6月	2004年1-6月
深圳市沙河物业管理有限公司	沙河商城	5,905.41	322,037.50	440,507.04
深圳市建明达监理有限公司*	沙河商城	288.48	6,346.00	38,076.00
深圳市康祺实业发展有限公司	沙河商城	2,410.00	334,920.00	-

\*2005年2月份建明达公司与公司解除租赁合同。

## (3) 世纪村项目合作利润分成

根据公司与深圳市沙河实业(集团)有限公司2004年9月29日签署的《合作开发世纪村房地产项目补充合同书(二)》，截止2005年6月30日，公司应结算支付上述利润共计223,957,543.73元，均已计入世纪村项目开发产品，已支付221,026,810.00元(本报告期支付4,500万元)，未支付部分2,930,733.73元计入其他应付款。

## (4) 物业管理

根据公司与深圳市沙河物业管理有限公司于2005年4月21日签订的《物业管理委托协议》，公司委托深圳市沙河物业管理有限公司有偿对公司开发、销售的世纪村、鹿鸣园、宝瑞轩及沙河商城实行专业

化、一体化的物业管理。委托管理服务费用实行分项开支总额控制。具体由沙河物业申报支出，公司核实列支。2005年1-6月，本公司应结算支付1,804,715.10元。

## 2、报告期内，公司资产收购、出售交易事项

2004年3月26日，公司与本公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司签署股权转让合同，受让沙河集团拥有的深圳市博艺建筑工程设计有限公司30%股权。截止2005年6月09日，该公司已办理完工商变更登记手续。至此公司已完成该股权收购事宜。

## 3、公司与关联方存在的债权、债务或担保事项

### (1) 关联公司往来：

往来项目	关联公司名称	经济内容	2005.06.30	2004.12.31
其他应收款	深圳市康祺实业发展有限公司	房租	1,049,300.00	914,200.00
预付账款	深圳市建明达监理有限公司	工程监理费等	63,460.00	57,114.00
预付账款	深圳市博艺建筑工程设计有限公司	工程设计费	182,041.00	-
预付账款	深圳都会合成墙板有限公司	工程建材	20,000.00	20,000.00
应付账款	深圳市沙河物业管理有限公司	物管费等	7,656,775.24	2,977,835.54
其他应付款	深圳市沙河实业(集团)有限公司	利润分成款等	6,246,120.79	49,786,830.93
其他应付款	深圳市英联国际不动产有限公司	销售代理费	-	20,000.00

### (2) 担保

截止2005年06月30日，关联方为公司提供担保情况如下：

提供担保单位	借款性质	担保贷款金额
深圳市沙河实业（集团）有限公司	短期借款	RMB 35,000,000.00
深圳市沙河实业（集团）有限公司	一年内到期的长期负债	RMB 150,000,000.00
深圳市沙河实业（集团）有限公司	长期借款	RMB 100,000,000.00

截止2005年06月30日，公司未向关联方提供担保。

### (七) 重大合同及其履行情况

(1) 在报告期内未发生、也没有以前期间发生延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、公司资产的事项。公司将拥有的沙河商城部分物业出租给深圳市沙河物业管理有限公司。

(2) 在报告期内未发生、也没有以前期间发生延续到报告期的重大担保合同事项。

(3) 在报告期内未发生、也没有以前期间发生延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

#### (八) 公司或持股 5%以上股东的承诺事项

公司第五届董事会第十三次会议于 2005 年 5 月 13 日以通讯表决方式审议并通过了关于同意公司与控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司签订《追加投资款协议书》及对其追加投资款人民币 2.8 亿元的议案。

2004 年，公司与长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪涛实业发展有限公司在长沙市共同投资成立长沙沙河水利投资置业有限公司（以下简称“项目公司”）。项目公司注册资本人民币 3,000 万元，公司占 80%股份、长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪涛实业发展有限公司各占 10%股份。项目公司的宗旨：在于对长沙市开福区楚家湖、工农垸及下游捞刀河水系水利工程的治理，同时进行水利工程及周边土地的商品房开发。

2005 年 3 月 4 日，项目公司成功竞得位于长沙市开福区捞刀河镇高岭村的两块土地：[2004]挂 63 号地块，出让面积 33,033.36 平方米，容积率不大于 1.2；[2005]挂 01 号地块，出让面积 592,064.26 平方米，容积率不大于 1.0。

经初步估算，项目公司对上述水利工程的治理以及对上述两块土地进行商品房开发，约需资金人民币 2.8 亿元，目前项目公司尚无相应的资金能力。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》，对其追加投资款人民币 2.8 亿元，分批投入，期限为三年。追加投资款按银行同期贷款利率计息，按季收取，项目公司于每季度末向公司支付利息。投资期限届满后三日内，项目公司一次性向公司归还追加投资款的全部本金及剩余利息。

根据上述协议书的经济内容，公司对其按往来款进行账务处理。截止 2005 年 6 月 30 日，公司已付“项目公司”往来款 19,700.00 万元，尚余 8,300.00 万元将在以后期间陆续支付。根据上述协议书相关条款规定，本报告期公司计提了应收“项目公司”利息收入共计 1,343,889.75 元。

#### (九) 聘任、解聘会计师事务所的情况

公司 2004 年度的审计机构为深圳大华天诚会计师事务所。2005 年 5 月 25 日，公司二 四年度股东大会审议通过聘任深圳鹏城会计师事务所为公司 2005 年度审计机构。

#### (十) 重大影响的重要事项

公司在报告期内未发生公司、公司董事会及董事受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

## 七、财务报告

### (一) 半年度报表及附注附后

(二) 公司财务报告未经审计

## 八、备查文件目录

- (一) 载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的半年度报告文本；
- (二) 载有单位法定代表人、公司主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的半年度财务报告文本；
- (三) 告期内在公司选定的信息披露报纸《证券时报》上公开披露过的所有文件文本；
- (四) 最新修订并加盖工商登记部门备案的《公司章程》文本。

沙河实业股份有限公司

董事长：吴功成

二 五年八月四日

沙河实业股份有限公司  
截止 2005 年 06 月 30 日  
财 务 报 告(未经审计)

资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释	2005 年 06 月 30 日		2004 年 12 月 31 日	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产：					
货币资金	1	202,769,789.13	150,492,619.20	218,563,547.12	197,684,416.79
短期投资	2	422,831.29	422,831.29	446,171.11	446,171.11
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款	3	7,027,735.32	7,027,735.32	7,307,490.32	7,307,490.32
其他应收款	4	13,675,276.33	206,211,543.37	12,377,543.84	24,531,843.84
预付账款	5	169,830,123.98	3,075,836.48	44,000,150.58	3,133,101.08
应收补贴款					
存货	6	601,216,733.03	601,216,733.03	779,114,708.71	779,114,708.71
待摊费用	7	121,261.62	70,832.82	141,666.16	141,666.16
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计		995,063,750.70	968,518,131.51	1,061,951,277.84	1,012,359,398.01
长期投资：					
长期股权投资	8	4,282,756.12	44,965,763.94	4,024,452.57	46,888,053.43
长期债权投资					
长期投资合计		4,282,756.12	44,965,763.94	4,024,452.57	46,888,053.43
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定投资：					
固定资产原价	9	121,557,642.36	120,873,568.36	121,110,702.36	120,789,812.36
减：累计折旧	9	22,755,455.19	22,690,220.66	19,922,934.28	19,893,956.75
固定资产净值		98,802,187.17	98,183,347.70	101,187,768.08	100,895,855.61
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		98,802,187.17	98,183,347.70	101,187,768.08	100,895,855.61

工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
<b>固定资产合计</b>		98,802,187.17	98,183,347.70	101,187,768.08	100,895,855.61
无形及递延资产：					
无形资产					
长期待摊费用					
其他长期资产					
<b>无形及其他资产合计</b>					
递延税项：					
递延税款借项					
<b>资产总计</b>		1,098,148,693.99	1,111,667,243.15	1,167,163,498.49	1,160,143,307.05

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 资产负债表（续）

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释	2005年06月30日		2004年12月31日	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动负债					
短期借款	10	50,000,000.00	50,000,000.00	275,000,000.00	275,000,000.00
应付票据					
应付账款	11	20,684,219.25	20,684,219.25	53,038,112.55	53,038,112.55
预收账款	12	250,651,714.10	250,651,714.10	99,129,273.83	99,129,273.83
应付工资		601,450.00	601,450.00	950,000.00	950,000.00
应付福利费		144,627.32	144,627.32	381,396.53	381,396.53
应付股利	14	2,090,701.55	2,090,701.55	808,534.58	808,534.58
应交税金	15	14,748,212.18	14,737,799.84	20,178,238.43	20,170,338.26
其他应交款		127,921.55	120,823.05	131,589.94	131,589.94
其他应付款	13	19,856,481.67	39,856,481.67	60,832,985.86	60,832,985.86
预提费用	16	177,067,114.09	177,067,114.09	215,251,699.45	215,251,699.45
预计负债					
递延收益					
一年内到期的长期负债	17	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债					
<b>流动负债合计</b>		685,972,441.71	705,954,930.87	875,701,831.17	875,693,931.00
长期负债：					
长期借款	18	100,000,000.00	100,000,000.00		

应付债券					
长期应付款					
其他长期负债					
<b>长期负债合计</b>		100,000,000.00	100,000,000.00		
<b>负债合计</b>		785,972,441.71	805,954,930.87	875,701,831.17	875,693,931.00
少数股东权益：					
少数股东权益		5,663,940.00		6,212,291.27	
所有者权益：					
股本	19	89,646,750.00	89,646,750.00	89,646,750.00	89,646,750.00
资本公积	20	95,452,006.56	95,452,006.56	95,140,317.49	95,140,317.49
盈余公积	21	29,029,102.66	29,029,102.66	29,029,102.66	29,029,102.66
其中：公益金		12,123,078.63	12,123,078.63	12,123,078.63	12,123,078.63
未分配利润	22	92,384,453.06	91,584,453.06	71,433,205.90	70,633,205.90
其中：拟分配的现金股利				2,689,402.50	2,689,402.50
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损					
<b>股东权益合计</b>		306,512,312.28	305,712,312.28	285,249,376.05	284,449,376.05
<b>负债及股东权益总计</b>		1,098,148,693.99	1,111,667,243.15	1,167,163,498.49	1,160,143,307.05

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 利润及利润分配表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2005年1-6月		2004年1-6月	
		合并数	公司数	合并数	公司数
一、主营业务收入	23	257,768,854.66	257,768,854.66	162,531,827.03	162,531,827.03
减：主营业务成本	23	186,594,207.13	186,594,207.13	116,248,194.34	116,248,194.34
主营业务税金及附加	24	13,022,377.16	13,022,377.16	7,947,962.43	7,947,962.43
二、主营业务利润		58,152,270.37	58,152,270.37	38,335,670.26	38,335,670.26
加：其他业务利润	25	1,287,445.75	1,287,445.75	1,058,450.26	1,058,450.26
减：营业费用		9,061,361.14	9,061,361.14	11,652,658.39	11,652,658.39
管理费用		16,063,693.31	14,651,813.32	14,321,263.90	14,321,263.90
财务费用	26	5,405,491.89	4,090,939.73	5,113,654.00	5,113,654.00
三、营业利润		28,909,169.78	31,635,601.93	8,306,544.23	8,306,544.23
加：投资收益	27	(829,241.34)	(3,009,834.38)	(61,113.50)	(61,113.50)
补贴收入					
营业外收入	28	18,250.00	18,250.00	2,140.00	2,140.00
减：营业外支出	28	23,000.00	23,000.00	296,000.00	296,000.00

四、利润总额		28,075,178.44	28,621,017.55	7,951,570.73	7,951,570.73
减：所得税		4,982,880.04	4,980,367.89	1,574,607.74	1,574,607.74
少数股东损益		(548,351.26)			
未弥补子公司亏损					
五、净利润		23,640,649.66	23,640,649.66	6,376,962.99	6,376,962.99
加：年初未分配利润		71,433,205.90	70,633,205.90	53,593,143.41	53,593,143.41
其他转入					
六、可供分配利润		95,073,855.56	94,273,855.56	59,970,106.40	59,970,106.40
减：提取法定公积金					
提取法定公益金					
提取福利及奖励基金					
七、可供股东分配的利润		95,073,855.56	94,273,855.56	59,970,106.40	59,970,106.40
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积				2,985,256.51	2,985,256.51
应付普通股股利		2,689,402.50	2,689,402.50	2,868,696.00	2,868,696.00
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润		92,384,453.06	91,584,453.06	54,116,153.89	54,116,153.89
补充资料：					
项 目		本期累计数		上年同期累计数	
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益					
2.自然灾害发生的损失					
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额					
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额					
5.债务重组损失					
6.其他					

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 现金流量表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2005年1-6月		2004年1-6月	
		合并数	公司数	合并数	公司数
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		409,770,752.86	409,770,752.86	220,273,419.13	220,273,419.13
收到税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金	29	8,819,038.20	28,789,700.61	2,066,017.14	2,066,017.14
<b>现金流入小计</b>		<b>418,589,791.06</b>	<b>438,560,453.47</b>	<b>222,339,436.27</b>	<b>222,339,436.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		256,476,883.45	130,589,645.45	150,637,359.92	150,637,359.92
支付给职工以及为职工支付的现金		4,860,901.52	4,739,601.52	3,690,037.02	3,690,037.02
支付的各项税费		24,033,754.86	24,033,754.86	14,467,488.80	14,467,488.80

支付的其他与经营活动有关的现金	29	16,540,864.83	194,281,288.84	20,952,066.95	20,952,066.95
<b>现金流出小计</b>		301,912,404.66	353,644,290.67	189,746,952.69	189,746,952.69
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		116,677,386.40	84,916,162.80	32,592,483.58	32,592,483.58
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资所收到的现金				10,374.00	10,374.00
其中：出售子公司所收到的现金					
取得投资收益所收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额				60,000.00	60,000.00
购买子公司所收到的现金					
收到的其他与投资活动有关的现金					
<b>现金流入小计</b>				70,374.00	70,374.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		446,940.00	83,756.00	159,394.00	159,394.00
投资所支付的现金		376,258.00	376,258.00	28,003,635.00	28,003,635.00
其中：购买子公司所支付的现金					
支付的其他与投资活动有关的现金	30	15,000,000.00	15,000,000.00		
<b>现金流出小计</b>		15,823,198.00	15,460,014.00	28,163,029.00	28,163,029.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		(15,823,198.00)	(15,460,014.00)	(28,092,655.00)	(28,092,655.00)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资所收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金					
借款所收到的现金		150,000,000.00	150,000,000.00	285,000,000.00	285,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金					
<b>现金流入小计</b>		150,000,000.00	150,000,000.00	285,000,000.00	285,000,000.00
还债务所支付的现金		275,000,000.00	275,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		6,648,233.44	6,648,233.44	7,224,634.27	7,224,634.27
其中：子公司支付少数股东的股利					
减少注册资本所支付的现金					
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金					
支付的其他与筹资活动有关的现金					
<b>现金流出小计</b>		281,648,233.44	281,648,233.44	167,224,634.27	167,224,634.27
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		(131,648,233.44)	(131,648,233.44)	117,775,365.73	117,775,365.73
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>		287.05	287.05	8,740.44	8,740.44
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		(30,793,757.99)	(62,191,797.59)	122,283,934.75	122,283,934.75

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 现金流量表(续)

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2005年1-6月		2004年1-6月	
		合并数	公司数	合并数	公司数
<b>一、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>					
债务转为资本					
一年内到期的可转换公司债券					
融资租赁固定资产					
<b>二、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>					
净利润		23,640,649.66	23,640,649.66	6,376,962.99	6,376,962.99
加：少数股东损益		(548,351.26)			
计提的资产减值准备		1,647,258.04	1,371,898.64	1,567,811.07	1,567,811.07
固定资产折旧		2,832,520.91	2,796,263.91	2,806,586.95	2,806,586.95
无形资产摊销					
长期待摊费用摊销					
待摊费用减少		76,436.54	70,833.34	212,500.50	212,500.50
预提费用增加		(38,184,585.36)	(38,184,585.36)	(42,212,853.31)	(42,212,853.31)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失				16,000.00	16,000.00
固定资产报废损失					
财务费用		5,240,997.91	5,240,997.91	5,683,025.17	5,683,025.17
投资损失		829,241.34	3,009,834.38	61,113.50	61,113.50
递延税款贷项					
存货的减少		177,897,975.68	177,897,975.68	(5,154,507.27)	(5,154,507.27)
经营性应收项目的减少		(130,209,952.96)	(184,373,290.59)	5,628,015.65	5,628,015.65
经营性应付项目的增加		73,455,195.90	93,445,585.23	57,607,828.33	57,607,828.33
其他					
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>116,677,386.40</b>	<b>84,916,162.80</b>	<b>32,592,483.58</b>	<b>32,592,483.58</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>					
现金的期末余额	31	187,769,789.13	135,492,619.20	259,261,225.03	259,261,225.03
减：现金的期初余额		218,563,547.12	197,684,416.79	136,977,290.28	136,977,290.28
加：现金等价物的期末余额					
减：现金等价物的期初余额					
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>(30,793,757.99)</b>	<b>(62,191,797.59)</b>	<b>122,283,934.75</b>	<b>122,283,934.75</b>

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 资产减值准备明细表（合并）

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	2004年12月31日	本年增加数	本年减少数			2005年06月30日
				因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	1	8,058,901.44	1,647,258.04				9,706,159.48
其中：应收账款	2	5,890,654.52	739,373.00				6,630,027.52
其他应收款	3	2,168,246.92	907,885.04				3,076,131.96
二、短期投资跌价准备合计	4	43,454.89	23,339.82				66,794.71
其中：股票投资	5	43,454.89	23,339.82				66,794.71
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7	504,467.92					504,467.92
其中：库存商品	8	504,467.92					504,467.92
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10	2,529,351.24					2,529,351.24
其中：长期股权投资	11	2,529,351.24					2,529,351.24
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备	19						
八、委托贷款减值准备	20						
合 计		11,136,175.49	1,670,597.86				12,806,773.35

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 股东权益增减变动表（合并）

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
<b>一、股本：</b>			
年初余额	1	89,646,750.00	89,646,750.00
本年增加数	2		
其中：资本公积转入	3		
盈余公积转入	4		
利润分配转入	5		
新增股本	6		
本年减少数	10		
年末余额	15	89,646,750.00	89,646,750.00
<b>二、资本公积：</b>			
年初余额	16	95,140,317.49	95,065,266.86
本年增加数	17	311,689.07	75,050.63
其中：股本溢价	18		
接受捐赠非现金资产准备	19		
接受现金捐赠	20		
股权投资准备	21	311,689.07	75,050.63
拨款转入	22		
外币资本折算差额	23		
其他资本公积	30		
本年减少数	40		
其中：转增股本	41		
年末余额	45	95,452,006.56	95,140,317.49
<b>三、法定和任意盈余公积：</b>			
年初余额	46	16,906,024.03	11,227,353.99
本年增加数	47		5,678,670.04
其中：从净利润中提取数	48		5,678,670.04
其中：法定盈余公积	49	9,799,718.78	2,693,413.53
任意盈余公积	50	7,106,305.25	2,985,256.51
储备基金	51		
企业发展基金	52		
法定公积金转入数	53		
本年减少数	54		
其中：弥补亏损	55		
转增股本	56		
分派现金股利或利润	57		
分派股票股利	58		

年末余额	62	16,906,024.03	16,906,024.03
其中：法定盈余公积	63	9,799,718.78	9,799,718.78
任意盈余公积		7,106,305.25	7,106,305.25
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金：			
年初余额	66	12,123,078.63	10,776,371.86
本年增加数	67		1,346,706.77
其中：从净利润中提取数	68		1,346,706.77
本年减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
年末余额	75	12,123,078.63	12,123,078.63
五、未分配利润：			
年初未分配利润	76	71,433,205.90	53,593,143.41
本年净利润（净亏损以“-”号填列）	77	23,640,649.66	27,734,135.30
本年利润分配	78	2,689,402.50	9,894,072.81
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	80	92,384,453.06	71,433,205.90

董事长：吴功成

总经理：吕华

财务总监：张天成

会计机构负责人：赖育明

## 沙河实业股份有限公司

## 会计报表附注

2005年1-6月

除特别说明，以人民币元表述

## 附注 1.公司简介

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

本公司原第一大股东——华源电子科技有限公司（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（简称“沙河集团”）签署股权转让协议，华源电

子将持有的本公司法人股合计 25,818,264 股转让给沙河集团。经上述股权转让后，沙河集团共计持有本公司法人股 25,818,264 股，占本公司总股本的 28.80%，为本公司第一大股东。

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

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

本公司现主要业务为房地产开发和销售。

## 附注 2.主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(1) 本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

(2) 会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(3) 记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司采用权责发生制记账基础，资产计价原则采用历史成本法。

(5) 外币业务核算方法：

本公司涉及外币的经济业务，其记账汇率和账面汇率采用接近市场汇价的固定汇率折合为人民币入账，年末对货币性项目中非本位币金额按年末市场汇价进行调整，由此产生的折算差额计入当期损益。

(6) 外币财务报表的折算方法：

本公司的外币财务报表资产负债类项目按年末市场汇率折算，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外均按历史汇率折算，“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中该项目的数额列示，折算后资产类项目、负债和所有者权益类项目合计数之间的差额，在“未分配利润”项目后增设“外币报表折算差额”项

目单独列示。

利润及利润分配表中有关反映发生额的项目，按年末市场汇价折算为人民币金额，净利润按折算后利润表该项目的数额列示，“年初未分配利润”项目按上一年折算后年末“未分配利润”项目的数额列示。

(7) 现金及现金等价物的确定标准:

本公司的现金是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指：本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。本公司无现金等价物。

(8) 坏账核算：

本公司按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）的账龄提取坏账准备，其中，账龄 1 年以内提取 5%；账龄 1 年—2 年提取 10%；账龄 2 年—3 年提取 20%；账龄 3 年以上提取 40%。

本公司确认坏账的标准是：因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回；因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。

(9) 存货:

本公司存货主要包括：开发产品、开发成本、出租开发产品、低值易耗品等。

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各开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本。开发产品销售时按个别确认法计价。低值易耗品领用时一次性摊销。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算。

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

期（年）末，存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价损失准备按个别法计提，详见附注 5. 注释 6。

(10) 短期投资：

短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息计价，持有期间收到的现金股利或利息冲减投资成本。

期（年）末，短期投资按成本与市价孰低法计价，投资跌价准备按个别法计提。详见附注 5. 注释 2。

(11) 长期投资：

长期股权投资应按照取得时的初始投资成本入账，对持股在 50% 以上的控股子公司和持股在 20% 以上（含 20%）的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股 20% 以下的联营或合营企业按成本法核算。股权投资差额的借方差额按合同约定的投资期限摊销，没有规定投资期限的，按不超过 10 年期限摊销；

贷方差额计入资本公积。

长期债权投资购入时按实际支付的金额或确定的价值入账，期（年）末按成本与可变现净值孰低法计价，投资收益按权责发生制按期计算确认，溢价或折价在投资期内按直线法摊销。

期（年）末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。

长期投资明细详见附注 5.注释 8。

#### （12）固定资产及累计折旧：

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

b.固定资产按实际成本计价。

c.固定资产折旧采用分类法计算,并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的 10%)确定其折旧率,分类折旧率如下：

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

期（年）末，由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项预计可收回金额，按其与账面价值的差额提取减值准备。

#### （13）在建工程：

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。利息资本化的计算依据是在资产支出、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下，按照至当期末止购建固定资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积不超过实际发生的利息进行（房地产开发项目的利息资本化在房地产完工前计入工程成本），以所购建的固定资产达到预定可使用状态为在建工程结转为固定资产的时点。

期（年）末，由于停建并且预计在未来三年内不会更新开工的，无论是性能上还是技术上已经落后的，按单项预计可收回金额，按其低于账面价值的差额计提减值准备。

(14) 无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账，按直线法摊销。

期(年)末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到重大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并对其低于账面价值的差额计提减值准备。

(15) 长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用按受益期平均摊销。

(16) 借款费用的核算方法：

借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。按照至当期期末止购建固定资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积不超过实际发生的利息进行。

本公司专为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完成之前计入开发成本或开发产品成本,在开发产品完成之后,计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按各项目的平均资金占用额分摊。

(17) 维修基金、质量保证金和公共配套设施费用的核算方法：

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

质量保证金的核算方法: 质量保证金按施工单位工程款的5%预留,列入“应付账款”,待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时,支付给施工单位。

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

(18) 收入确认原则：

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,取得了买方付款证明时确认销售收入的实现。

b. 物业出租收入的确认原则: 按公司与承租方签定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。

c. 其他业务收入的确认原则:

a) 销售商品收入: 本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方,不再对该等商品实施继续

管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认营业收入的实现。

b)提供劳务 :本公司按照实际已提供的劳务确认相关的收入,在确认收入时,以劳务已提供,与交易相关的价款能够流入,并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

c)他人使用本公司资产等取得的收入：按合同协议规定的收费时间和方法计算确认。

#### (19) 预计负债的确认原则：

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的执行很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠计量。

#### (20) 所得税的会计处理方法：

本公司所得税采用应付税款法进行会计处理。

#### (21) 合并会计报表的编制基础：

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并,并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。对下属的合营公司，采用比例合并法合并。

## 附注 3.税项

本公司现适用主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

流转税税率分别为：营业税 5%，城市维护建设税为流转税额的 1%，教育费附加为流转税额的 3%。

企业所得税率为 15%。

## 附注 4.控股子公司

控股公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例	是否纳入合并范围
	人民币		人民币		
深圳市华源资讯发展有限公司*	460万元	计算机软硬件的技术开发国内商业、物资供销业	182万元	51%	否
深圳市沙河置地投资有限公司	2000万元	房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务；投资兴办实业	1960万元	98%	是

长沙沙河水利投资置业有限公司 3000万元 房地产开发、水利工程施工（凭资质） 2400万元 80% 是

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

## 附注 5.主要会计报表项目注释

### 注释 1.货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	2005.06.30	2004.12.31
现金	人民币	69,476.12	1.0000	69,476.12	101,721.10
	港币	5,795.21	1.0651	6,172.48	9,310.79
小计				75,648.60	111,031.89
银行存款	人民币	202,485,334.07	1.0000	202,526,021.75	218,284,605.39
	美元	1,108.33	8.2765	9,173.09	9,173.09
	港币	149,230.77	1.0651	158,945.69	158,736.75
小计				202,694,140.53	218,452,515.23
合计				202,769,789.13	218,284,605.39

### 注释 2.短期投资

项目	2005.06.30			2004.12.31		
	投资金额	市价	跌价准备	投资金额	市价	跌价准备
鹏华基金投资	289,626.00	258,731.29	30,894.71	289,626.00	257,031.11	32,594.89
光大量化核心基金	200,000.00	164,100.00	35,900.00	200,000.00	189,140.00	10,860.00
合计	489,626.00	422,831.29	66,794.71	489,626.00	446,171.11	43,454.89

本公司根据鹏华基金管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司提供的截止 2005 年 06 月 30 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价。

短期投资跌价准备明细表：

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数		合计	年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数		
鹏华基金投资	32,594.89	---	1,700.18	---	1,700.18	30,894.71
光大量化核心基金	10,860.00	25,040.00	---	---	---	35,900.00

合计	43,454.89	25,040.00	1,700.18	---	1,700.18	66,794.71
----	-----------	-----------	----------	-----	----------	-----------

本公司按期末基金单位净值低于成本的差额计提短期投资跌价准备。

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

### 注释 3.应收账款

账龄	2005.06.30			2004.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	1,179,173.00	8.63	58,958.65	374,803.12	2.84	18,740.16
一年以上至二年以内	374,803.12	2.75	37,480.31	5,512,069.15	41.76	551,206.91
二年以上至三年以内	5,019,514.15	36.75	1,003,902.83	1,493,891.38	11.32	298,778.28
三年以上	7,084,272.57	51.87	5,529,685.73	5,817,381.19	44.08	5,021,929.17
合计	13,657,762.84	100	6,630,027.52	13,198,144.84	100	5,890,654.52

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的应收账款，已计提特别坏账准备 2,694,976.70 元。本公司认为其他三年以上账龄的应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

应收账款中无持股 5% 以上股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 8,281,271.33 元，占应收账款总额的比例为 60.63%。

应收账款公司数明细列示如下：

账龄	2005.06.30			2004.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	1,179,173.00	8.63	58,958.65	374,803.12	2.84	18,740.16
一年以上至二年以内	374,803.12	2.75	37,480.31	5,512,069.15	41.76	551,206.91
二年以上至三年以内	5,019,514.15	36.75	1,003,902.83	1,493,891.38	11.32	298,778.28
三年以上	7,084,272.57	51.87	5,529,685.73	5,817,381.19	44.08	5,021,929.17
合计	13,657,762.84	100	6,630,027.52	13,198,144.84	100	5,890,654.52

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的应收账款，已计提特别坏账准备 2,694,976.70 元。本公司认为其他三年以上账龄的应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

应收账款中无持股 5% 以上股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 8,281,271.33 元，占应收账款总额的比例为 60.63%。

### 注释 4.其他应收款

账龄	2005.06.30			2004.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	2,946,606.63	17.59	147,330.33	7,625,754.36	52.43	381,287.72
一年以上至二年以内	6,924,062.26	41.33	692,406.23	3,712,575.90	25.52	371,257.58
二年以上至三年以内	3,702,278.90	22.10	740,455.78	1,496,690.00	10.29	299,338.00
三年以上	3,178,460.50	18.97	1,495,939.62	1,710,770.50	11.76	1,116,363.62
合计	16,751,408.29	100	3,076,131.96	14,545,790.76	100	2,168,246.92

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的其他应收账款，已计提了特别坏账准备 432,055.42 元。本公司认为其他三年以上账龄的其他应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

其他应收款中无持股 5% 以上股东欠款，期末余额中应收关联公司往来款见附注 6。

本期占其他应收款总额 10% 以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位或性质	金额	性质
长沙工农垸项目保证金	3,000,000.00	项目保证金
深圳市鑫浪涛实业发展有限公司	3,000,000.00	往来款

其他应收款中前五名的金额合计为 8,931,294.53 元，占其他应收款总额的比例为 53.32%。

其他应收款公司数明细列示如下：

账龄	2005.06.30			2004.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	182,703,214.28	87.48	14,770.93	20,419,754.36	74.69	1,020,987.72
一年以上至二年以内	19,718,062.26	9.44	371,806.23	3,712,575.90	13.58	371,257.58
二年以上至三年以内	3,702,278.90	1.77	740,455.78	1,496,690.00	5.47	299,338.00
三年以上	2,728,460.49	1.31	1,513,439.62	1,710,770.50	6.26	1,116,363.62
合计	208,852,015.93	100	2,640,472.56	27,339,790.76	100	2,807,946.92

本公司对部分账龄超过三年，收回可能性不大的其他应收账款，已计提了特别坏账准备 432,055.42 元。本公司认为其他三年以上账龄的其他应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

其他应收款中无持股 5% 以上股东欠款，期末余额中应收关联公司往来款见附注 6。

其他应收款中前五名的金额合计为 204,358,529.78 元，占其他应收款总额的比例为 97.85 %。

本期占其他应收款总额 10% 以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位或性质	金额	性质
长沙沙河水利投资置业有限公司	198,427,235.25	项目往来款

其他应收款较期初增加了 181,512,225.18 元，增长了 663.91%，主要系公司本期支付长沙沙河水利投资置业有限公司大额项目往来款所致。

## 注释 5. 预付账款

账龄	2005.06.30		2004.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	126,451,278.00	74.46	42,683,116.58	97.01
一至两年	41,679,408.98	24.54	690,920.00	1.57
二至三年	1,130,437.00	0.67	626,114.00	1.42
三年以上	569,000.00	0.34	---	---
合计	169,830,123.98	100	44,000,150.58	100

无持股 5% 以上股东欠款，关联往来详见附注 6。

一年以上账龄的预付账款，其未收回的原因主要系本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付土地有偿使用费、前期项目支出及本公司尚未结算的工程款等。

预付账款较期初增加了 125,829,973.40 元，增长了 285.98%，主要系本公司控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司支付土地有偿使用费、前期项目支出等所致。

## 注释 6. 存货及存货跌价准备

类别	2005.06.30		2004.12.31	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	128,921,286.29	128,921,286.29	123,200,374.02	123,200,374.02
开发产品	472,766,538.66	472,262,070.74	656,385,426.61	655,880,958.69
低值易耗品	33,376.00	33,376.00	33,376.00	33,376.00
合计	601,721,200.95	601,216,733.03	779,619,176.63	779,114,708.71

存货余额较期初减少 177,897,975.68 元，下降了 22.82%，主要原因是本期销售开发产品所致(见下表)。

### (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2005.06.30	2004.12.31
沙河大厦	---	---	---	128,921,286.29	123,200,374.02
合计				128,921,286.29	123,200,374.02

其中，利息资本化金额如下：

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入开发产品	期末金额
沙河大厦	10,197,504.69	3,079,026.52	---	13,276,531.21
合计	10,197,504.69	3,079,026.52	---	13,276,531.21

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.06.30
世纪村三期 (即:日月府)	2004.12.14	445,335,022.47	---	124,852,757.79	320,482,264.68
世纪村二期 (即:王府)	2003.12.17	148,597,518.68	---	46,802,200.19	101,795,318.49
世纪村二期 I (即:如意府)	2002.12.10	47,118,166.32	---	11,963,929.97	35,154,236.35
世纪村一期	2001.08.31	4,235,229.30	---	---	4,235,229.30
鹿鸣园	1999.12.08	5,806,044.77	---	---	5,806,044.77
宝瑞轩	1999.04.16	3,050,106.87	---	---	3,050,106.87
荔园新村	---	319,340.00	---	---	319,340.00
明珠花园	---	1,716,498.00	---	---	1,716,498.00
绿景阁	---	207,500.20	---	---	207,500.20
合计		656,385,426.61	---	181,979,136.48	472,766,538.66

## (3) 存货跌价准备明细表:

项目	年初余额	本年增加数	本年较少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
开发产品	504,467.92	---	---	---	---	504,467.92
合计	504,467.92	---	---	---	---	504,467.92

## 注释 7.待摊费用

类别	2005.06.30	2004.12.31	年末结存原因
2003-2005年的证券报刊刊登费	70,832.82	141,666.16	以后期间受益
长沙项目公司办公室装修费	50,428.80	---	以后期间受益
合计	121,261.62	141,666.16	

## 注释 8.长期投资

## (1) 明细列示如下:

项目	2005.06.30			2004.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## 长期股权投资

其中：对子公司投资	1,820,520.06	1,820,520.06	---	1,820,520.06	1,820,520.06	---
对联营企业投资	4,862,885.53	580,129.41	4,282,756.12	4,604,581.98	580,129.41	4,024,452.57
其他股权投资	128,701.77	128,701.77	---	128,701.77	128,701.77	---
合计	6,812,107.36	2,529,351.24	4,282,756.12	6,553,803.81	2,529,351.24	4,024,452.57

## (2) 长期股权投资

## a.其他股权投资

## I. 成本法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
扬州华源电子有限公司	10年	---	128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77
合计			128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77

## 权益法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资 期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资 成本	追加 投资额	本期权益 增减额	分得现 金红利额	累计增减额	期末余额
邯郸美迪塑料制品有限公司	25年	25%	665,516.09	---	---	---	(85,386.68)	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	10年	51%	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司	46年	35%	2,138,685.63	---	(452,554.47)	---	(475,508.21)	1,663,177.42
深圳市英联国际不动产 有限公司	5年	28%	1,651,594.62	---	(320,484.42)	---	(322,923.20)	1,328,671.42
深圳市博艺建筑工程设计有限公司*	5年	30%	1,064,205.07	---	(4,022.08)	---	(4,022.08)	1,060,182.99
合计			7,340,521.47	---	(777,060.97)	---	(887,840.17)	6,452,681.30

\*2004年03月26日，本公司与本公司第一大股东深圳市沙河实业（集团）有限公司签署股权转让合同，受让沙河集团拥有的深圳市博艺建筑工程设计有限公司30%股权。截止2005年06月09日，该公司已办理完工商变更登记手续。至此本公司已完成该股权收购事宜。

## b.股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	形成原因
深圳市英联国际不动产 有限公司	288,405.38	5年	28,840.55	57,681.09	230,724.29	股权收购
合计	288,405.38		28,840.55	57,681.09	230,724.29	

## c. 减值准备的变化情况：

被投资单位名称	期初余额	本年增加数	本年减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
邯郸美迪塑料制品有限公司*1	580,129.41	---	---	---	---	580,129.41
扬州华源电子有限公司*2	128,701.77	---	---	---	---	128,701.77
深圳市华源资讯发展有限公司*2	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
合计	2,250,421.83	---	---	---	---	2,529,351.24

\*1 因邯郸美迪财务状况较差，公司已无实质控制权，2004 年底公司对其补提了 278,929.41 元的减值准备，至此该公司的减值准备已达到 100%。

\*2 上述两家公司系重组时留下来之子公司，该等公司的财务状况较差，本公司亦未计划持续投入，故按 100% 比例计提减值准备。

## 长期投资公司数明细列示如下：

## (1) 长期投资公司数

项目	2005.06.30			2004.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	42,503,527.88	1,820,520.06	40,683,007.82	44,684,120.92	1,820,520.06	42,863,600.86
对联营企业投资	4,862,885.53	580,129.41	4,282,756.12	4,604,581.98	580,129.41	4,024,452.57
其他股权投资	128,701.77	128,701.77	---	128,701.77	128,701.77	---
合计	47,495,115.18	2,529,351.24	44,965,763.94	49,417,404.67	2,529,351.24	46,888,053.43

## (2) 长期股权投资

## a. 其他股权投资

## I. 成本法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
扬州华源电子有限公司	10年	---	128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77
合计			128,701.77	128,701.77	---	---	128,701.77

## . 权益法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位	初始投资成本	追加投资额	本期权益	分得现金	累计增减额	期末余额
		注册资本比例			增减额	红利额		
邯郸美迪塑料制品有限公司	25年	25%	665,516.09	---	---	---	(85,386.68)	580,129.41
深圳市华源资讯发展有限公司	10年	51%	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
深圳市筑乐科技有限公司	46年	35%	2,138,685.63	---	(452,554.47)	---	(475,508.21)	1,663,177.42
深圳市英联国际不动产有限公司	5年	28%	1,651,594.62	---	(320,484.42)	---	(322,923.20)	1,328,671.42
深圳市博艺建筑工程设计有限公司	5年	30%	1,064,205.07	---	(4,022.08)	---	(4,022.08)	1,060,182.99
长沙沙河水利投资置业有限公司	8年	80%	24,000,000.00	---	(2,194,543.93)	---	(2,946,662.02)	21,053,337.98
深圳市沙河置地投资有限公司	10年	98%	19,600,000.00	---	13,950.89	---	29,669.84	19,629,669.84
合计			50,940,521.47	---	(2,957,654.01)	---	(3,804,832.35)	47,135,689.12

## b.股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	形成原因
深圳市英联国际不动产有限公司	288,405.38	5年	28,840.55	57,681.09	230,724.29	股权收购
合计	288,405.38		28,840.55	57,681.09	230,724.29	

## c.减值准备的变化情况：

被投资单位名称	期初余额	本年增加数	本年减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
邯郸美迪塑料制品有限公司	580,129.41	---	---	---	---	580,129.41
扬州华源电子有限公司	128,701.77	---	---	---	---	128,701.77
深圳市华源资讯发展有限公司	1,820,520.06	---	---	---	---	1,820,520.06
合计	2,529,351.24	---	---	---	---	2,529,351.24

## 注释 9.固定资产及累计折旧

固定资产原值	2005.06.30	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	113,620,983.36	---	---	113,620,983.36
运输设备	3,190,379.00	332,408.00	---	2,857,971.00
电子及其他设备	4,746,280.00	114,532.00	---	4,631,748.00

合 计	121,557,642.36	446,940.00	---	121,110,702.36
累计折旧	2005.06.30	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	18,101,585.29	2,332,099.01	---	15,769,486.28
运输设备	1,628,770.22	183,667.51	---	1,445,102.71
电子及其他设备	3,025,099.68	316,754.39	---	2,708,345.29
合 计	22,755,455.19	2,832,520.91	---	19,922,934.28
净 值	98,802,187.17			101,187,768.08

经营租赁租出的固定资产的账面价值为 66,427,809.97 元。

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

## 注释 10.短期借款

借款类型	2005.06.30		2004.12.31
	原币	人民币	人民币
银行借款：	RMB 50,000,000.00	50,000,000.00	275,000,000.00
其中：担保	RMB 35,000,000.00	35,000,000.00	275,000,000.00
质押*	RMB 15,000,000.00	15,000,000.00	---
合 计		50,000,000.00	275,000,000.00

\*本公司 2005 年 6 月 27 日与兴业银行深圳城东支行签订了《单位定期存单质押合同》和《借款合同》，获得流动资金贷款人民币 15,000,000.00 元，贷款年利率 5.022%，贷款期限 2005 年 6 月 27 日-2006 年 6 月 27 日。

短期借款较期初减少 225,000,000.00 元，下降了 81.82%，系因本期偿还前期贷款所致。

## 注释 11.应付账款

期末余额 20,684,219.25 元，无欠持本公司 5%（含 5%以上）股东单位款。

## 注释 12.预收账款

账 龄	2005.06.30		2004.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	202,442,095.94	80.77%	90,964,467.43	91.76

一年以上至二年以内	40,519,800.16	16.16%	4,815,989.40	4.86
二年以上至三年以内	4,405,851.00	1.76%	1,024,814.00	1.03
三年以上	3,283,967.00	1.31%	2,324,003.00	2.35
合计	250,651,714.10	100	99,129,273.83	100

上述预收账款中无欠付持本公司 5%（含 5% 以上）表决权股东的款项。

账龄超过 1 年的预收账款，未结转原因是尚不符合收入确认条件。

期末余额较期初增长了 152.85%，主要系本期销售房款增加所致。

预收房款明细如下：

项目名称	期初余额	期末余额	竣工时间	预售比例
世纪村三期	57,500,713.17	214,934,916.96	2004.12.13	*
世纪村二期	24,811,064.66	19,777,172.14	2003.12.17	*
世纪村二期	12,020,767.00	8,895,202.00	2002.12.10	*
其他房款	4,796,729.00	7,044,423.00		*
合计	99,129,273.83	250,651,714.10		

预售比例系指已预售的建筑面积占可预售总建筑面积的比例。

\*世纪村二期、世纪村二期、世纪村三期及其他开发项目均已竣工，在本项目核算的主要是尚不符合确认收入条件的预收房款。

## 注释 13.其他应付款

期末余额 19,856,481.67 元，欠本公司控股股东深圳市沙河实业（集团）有限公司 6,246,120.79 元，占全部其他应付款总额的 31.47%。

占其他应付款总额 10% 以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位或性质	金额	性质
深圳市沙河实业（集团）有限公司	6,246,120.79	买断世纪村二、三期收益权款等

## 注释 14.应付股利

投资者名称	金额	欠款原因
深圳市沙河实业（集团）有限公司	774,547.92	尚未支付
深圳经济特区发展（集团）公司	930,965.20	尚未支付
机电工业部第三十三研究所	291,957.29	尚未支付
深圳市祥祺投资有限公司	93,230.08	尚未支付
深圳市金通海实业有限公司	0.99	---

深圳市松竹实业有限公司	0.07	---
合 计	2,090,701.55	

## 注释 15.应交税金

税 项	2005.06.30	2004.12.31
增值税	(0.01)	(0.01)
营业税	10,324,840.10	16,338,161.78
城建税	79,501.77	128,094.54
企业所得税	4,330,776.62	3,907,323.28
个人所得税	13,093.70	(195,341.16)
合 计	14,748,212.18	20,178,238.43

## 注释 16.预提费用

项 目	2005.06.30	2004.12.31	结存原因
世纪村应付工程款项	175,253,957.70	214,624,233.30	工程完工,尚未结算
销售佣金	---	459,860.00	按权责发生制计提
其他	1,813,156.36	167,606.15	按权责发生制计提
合 计	177,067,114.09	215,251,699.45	

## 注释 17.一年内到期的长期负债

借款单位	2004.12.31	2005.06.30		借款期限	年利率	借款条件
	人民币	原 币	人民币			
银行借款：						
中国工商银行深圳市 分行上步支行	80,000,000.00	RMB80,000,000.00	80,000,000.00	2003.12.11 -2005.12.09	4.9410%	担保
中国工商银行深圳市 分行上步支行	70,000,000.00	RMB70,000,000.00	70,000,000.00	2004.03.26 -2005.12.09	4.9410%	担保
合 计	150,000,000.00		150,000,000.00			

## 注释 18.长期借款

借款单位	2004.12.31	2005.06.30		借款期限	年利率	借款条件
		原 币	人民币			
银行借款：						
中国工商银行深圳市 分行上步支行	---	RMB100,000,000.00	100,000,000.00	2005.03.31 -2007.03.30	5.7600%	担保

合 计	---	---
-----	-----	-----

## 注释 19.股本

项目	2005.06.30	本期变动增(减)	2004.12.31
一、尚未流通股份			
1.发起人股份	44,426,400.00	---	44,426,400.00
其中：境内法人持有股份	44,426,400.00	---	44,426,400.00
境外法人持有股份	---	---	---
尚未流通股份合计	44,226,400.00	---	44,226,400.00
二、已流通股份			
1.境内上市的人民币普通股	45,220,350.00	---	45,220,350.00
已流通股份合计	45,220,350.00	---	45,220,350.00
三、股份总数	89,646,750.00	---	89,646,750.00

以上股份每股面值为人民币 1.00 元。

## 注释 20.资本公积

项 目	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.06.30
债务重组收益	81,956,862.55	---	---	81,956,862.55
其他资本公积	13,108,404.31	---	---	13,108,404.31
股权投资准备*	75,050.63	*311,689.07	---	386,739.70
合 计	95,140,317.49	311,689.07	---	95,452,006.56

\*本期增加系购买深圳市博艺建筑工程设计有限公司股权的股权投资贷差。

## 注释 21.盈余公积

项 目	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.06.30
法定盈余公积	9,799,718.78	---	---	9,799,718.78
公益金	12,123,078.63	---	---	12,123,078.63
任意盈余公积	7,106,305.25	---	---	7,106,305.25
合 计	29,029,102.66	---	---	29,029,102.66

## 注释 22.未分配利润

2004.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
------------	------	------	------------

71,433,205.90	23,640,649.66	2,689,402.50	92,384,453.06
---------------	---------------	--------------	---------------

未分配利润本期增加系本年利润转入。

本期减少的原因：根据本公司 2005 年 5 月 25 日召开的 2004 年度股东大会决议：向全体股东每 10 股分配普通股现金股利 0.30 元（含税），共分配 2004 年度现金股利 2,689,402.50 元。

## 注释 23. 主营业务收入与成本

主营业务项目分类	2005年1-6月		2004年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	257,768,854.66	186,594,207.13	162,531,827.03	116,248,194.34
合计	257,768,854.66	186,594,207.13	162,531,827.03	116,248,194.34

本公司房地产销售收入均在中国深圳实现。

本公司前五名客户销售收入总额为 27,787,182.02 元，占全部销售收入的比例为 10.78%。

本期的主营业务收入比上年同期增加了 58.60%，主要系本期世纪村项目销售良好所致。

## 注释 24. 主营业务税金及附加

税种	2005年1-6月	2004年1-6月
营业税	12,893,442.73	7,869,268.34
城市维护建设税	128,934.43	78,694.09
合计	13,022,377.16	7,947,962.43

本期主营业务税金及附加较上年同期上升了 63.85%，系本期主营业务收入上升所致。

## 注释 25. 其他业务利润

其他业务类别	2005年1-6月			2004年1-6月		
	其他业务收入	其他业务支出	利润	其他业务收入	其他业务支出	利润
房屋出租收入	1,358,174.21	70,728.46	1,287,445.75	1,116,508.70	58,058.44	1,058,450.26
合计	1,358,174.21	70,728.46	1,287,445.75	1,116,508.70	58,058.44	1,058,450.26

## 注释 26. 财务费用

类别	2005年1-6月	2004年1-6月
利息支出	5,994,337.75	5,683,025.17
减：利息收入	692,994.23	697,380.95
汇兑损失	---	740.23
减：汇兑收益	287.05	9,480.67

其他	104,435.42	127,269.55
合 计	5,405,491.89	5,113,654.00

## 注释 27.投资收益

类别	2005年1-6月	2004年1-6月
债权投资收益	---	326.70
短期投资跌价准备	(23,339.82)	(18,966.49)
股权投资差额摊销	(28,840.55)	---
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	(777,060.97)	(42,473.71)
合 计	(829,241.34)	(61,113.50)

## 注释 28.营业外收支

### (1) 营业外收入

收入项目	2005年1-6月	2004年1-6月
罚没、滞纳金收入	18,250.00	---
其他	---	2,140.00
合 计	18,250.00	2,140.00

### (2) 营业外支出

支出项目	2005年1-6月	2004年1-6月
固定资产清理损失	---	16,000.00
其他(捐赠、赔偿支出)	23,000.00	280,000.00
合 计	23,000.00	296,000.00

## 注释 29.其他与经营活动有关的现金

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金(主要项目列示)：

项目	2005年1-6月现金流量
深圳市沙河物业管理有限公司	5,000,000.00
代收业主办证费	2,797,311.97
银行活期存款利息收入	693,391.58
其他	328,334.65

合计	8,819,038.20
----	--------------

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	2005年1-6月现金流量
广告费用	2,617,570.00
销售佣金	2,767,237.24
办公及电话费	1,342,557.65
交际应酬及差旅费	1,107,291.71
审计顾问费、咨询费及证券上市辅导费	754,264.42
其他管理费用	2,522,558.23
其他营业费用	659,153.80
其他	4,770,231.78
合计	16,540,864.83

### 注释 30.其他与投资活动有关的现金

2005年6月27日，本公司将从兴业银行深圳城东支行获得流动资金贷款人民币15,000,000.00元质押给该银行，质押期限为2005年6月27日-2006年6月27日，公司认定该笔质押存款为“支付的其他与投资活动有关的现金”。

### 注释 31.现金的期末余额

2005年6月27日本公司将从兴业银行深圳城东支行获得流动资金贷款人民币15,000,000.00元质押给该银行，质押期限为1年（2005年6月27日-2006年6月27日），因该笔存款不能随时支取，公司将该笔款项从“现金的期末余额”中扣除。

## 附注 6.关联方关系及其交易

## (1) 不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
深圳经济特区发展（集团）公司	本公司股东
电子工业部第三十三研究所	本公司股东
深圳市沙河联发科技有限公司	同一母公司

深圳市沙河物业管理有限公司	同一母公司
深圳市建明达监理有限公司	同一母公司
深圳都会合成墙板有限公司	同一母公司
深圳市筑乐科技有限公司	本公司联营公司
深圳市康祺实业发展有限公司	同一控股股东
深圳市英联国际不动产有限公司	本公司联营公司
邯郸美迪塑料制品有限公司	本公司联营公司
深圳市博艺建筑设计工程有限公司	本公司联营公司

## (2) 存在控制关系的关联公司

与本公司存在控制关系的关联方,包括附注 4 列示的存在控制关系的关联公司及下列存在控制关系的本公司股东 :

关联公司名称	企业类型	法定代表人	注册资本	业务范围	所持股份 或权益	与本公司关系
深圳市沙河实业(集团)有限公司	国有独资 有限公司	郭元先	人民币2.5亿元	建筑新材料、物业租 赁和管理、兼营国内 商业	28.80%	本公司股东

存在控制关系的关联方所持股份或权益本报告期限内未发生变化。

## (3) 关联公司交易

### A. 为本公司房地产开发提供服务

2005 年 1-6 月, 关联公司为本公司“世纪村”项目开发提供如下服务:

提供服务项目	关联公司名称	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
工程监理	深圳市建明达建设监理有限公司	---	1,000,000.00
工程建材	深圳都会合成墙板有限公司	---	2,590,000.00
世纪村工程安装	深圳市筑乐科技有限公司	2,000,757.30	3,488,000.00
绿化工程等	深圳市沙河物业管理有限公司	300,000.00	130,000.00
销售代理劳务	深圳市英联国际不动产有限公司	2,300,757.30	1,261,524.08

上述关联交易的价格是在考虑到长期合作的基础上参照市场价格双方协议制定的。

### B. 租赁

#### a) 租入物业:

2002 年 6 月, 本公司与深圳市沙河实业(集团)有限公司签订了《房屋租赁合同》, 沙河集团将沙河商城七楼、八楼共计建筑面积 1579 平方米租赁给本公司, 租赁期从 2002 年 7 月 1 日起至 2005 年 7 月 1 日止, 该房屋本公司作为办公楼使用, 每月每平方米租金为 18 元, 月租金为 28,422.00 元。2005 年 1-6 月应结算支付沙河集团房租 170,532.00 元。

## b)租出物业：

关联单位名称	物业名称	出租面积(平方米)	2005年1-6月	2004年1-6月
深圳市沙河物业管理有限公司	沙河商城	5,905.41	322,037.50	440,507.04
深圳市建明达监理有限公司*	沙河商城	288.48	6,346.00	38,076.00
深圳市康祺实业发展有限公司	沙河商城	2,410.00	334,920.00	---

\*2005年2月份建明达公司与本公司解除租赁合同。

## C. 世纪村项目合作利润分成

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

截止2005年06月30日,本公司已支付沙河集团利润分成款共计221,026,810.00元,其中本期支付45,000,000.00元。

## D. 担保

a) 截止2005年06月30日,关联方为本公司提供担保情况如下:

提供担保单位	借款性质	担保贷款金额
深圳市沙河实业(集团)有限公司	短期借款	RMB 35,000,000.00
深圳市沙河实业(集团)有限公司	一年内到期的长期负债	RMB 150,000,000.00
深圳市沙河实业(集团)有限公司	长期借款	RMB 100,000,000.00

b)截止2005年06月30日,本公司未为关联方提供担保。

## E. 物业管理

根据本公司与深圳市沙河物业管理有限公司于2005年04月21日签订的《物业管理委托协议》,本公司委托深圳市沙河物业管理有限公司有偿对本公司开发、销售的世纪村、鹿鸣园、宝瑞轩及沙河商城实行专业化、一体化的物业管理。委托管理服务费用实行分项开支总额控制。具体由沙河物业申报支出,本公司核实列支。2005年1-6月,本公司应结算支付1,804,715.10元。

## F. 股权收购

2004年03月26日,本公司与本公司第一大股东深圳市沙河实业(集团)有限公司签署股权转让合同,受让沙河集团拥有的深圳市博艺建筑工程设计有限公司30%股权。截止2005年06月09日,该公司已办理完工商变更登记手续。至此本公司已完成该股权收购事宜。

## (4)关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	2005.06.30	2004.12.31
其他应收款	深圳市康祺实业发展有限公司	房租	1,049,300.00	914,200.00
预付账款	深圳市建明达监理有限公司	工程监理费等	63,460.00	57,114.00

预付账款	深圳市博艺建筑工程设计有限公司	工程设计费	182,041.00	---
预付账款	深圳都会合成墙板有限公司	工程建材	20,000.00	20,000.00
应付账款	深圳市沙河物业管理有限公司	往来、物管费等	7,656,775.24	2,977,835.54
其他应付款	深圳市沙河实业(集团)有限公司	利润分成款等	6,246,120.79	49,786,830.93
其他应付款	深圳市英联国际不动产有限公司	销售代理费	---	20,000.00

## 附注 7.或有事项

本公司按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为不低于总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2005 年 06 月 30 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 6.50 亿元。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。

## 附注 8.资产质押

2005 年 6 月 27 日，本公司与兴业城东支行签订《单位定期存单质押合同》和《借款合同》，将获得的流动资金贷款 15,000,000.00 元（贷款年利率 5.022%，贷款期限 2005 年 6 月 27 日-2006 年 6 月 27 日）质押给该银行，质押期限为 2005 年 6 月 27 日-2006 年 6 月 27 日；同时公司与兴业城东支行签订《基本授信合同》和《短期借款合同》，获得流动资金贷款 35,000,000.00 元（贷款年利率 6.138%，贷款期限 2005 年 6 月 27 日-2006 年 6 月 27 日），贷款担保单位为深圳市沙河实业(集团)有限公司。

## 附注 9.承诺事项

截止 2005 年 06 月 30 日，本公司尚有已签合同未付的约定资本项目支出共计人民币 14,778.15 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或按照项目公司开发需要逐步支付。具体如下

(单位万元):

项 目	总金额	已结算金额	未付金额				
			未付合计	1年以内应付	1-2年应付	2-3年应付	3年以上应付
建安工程合同	41,600.54	35,122.39	6,478.15	6,478.15	---	---	---
长沙项目投资协议*	28,000.00	19,700.00	8,300.00	8,300.00	---	---	---
合计	69,600.54	54,822.39	14,778.15	14,778.15	---	---	---

\*本公司第五届董事会第十三次会议于 2005 年 5 月 13 日以通讯表决方式审议并通过了关于同意公司与控股子公司长沙沙河水利投资置业有限公司签订《追加投资款协议书》及对其追加投资款人民币 2.8 亿元的议案。

2004 年,公司与长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪涛实业发展有限公司在长沙市共同投资成立长沙沙河水利投资置业有限公司(以下简称“项目公司”)。项目公司注册资本人民币 3,000 万元,公司占 80%股份、长沙市水利建设投资管理有限公司、深圳市鑫浪涛实业发展有限公司各占 10%股份。项目公司的宗旨:在于对长沙市开福区楚家湖、工农垸及下游捞刀河水系水利工程的治理,同时进行水利工程及周边土地的商品房开发。

2005 年 3 月 4 日,项目公司成功竞得位于长沙市开福区捞刀河镇高岭村的两块土地:[2004]挂 63 号地块,出让面积 33,033.36 平方米,容积率不大于 1.2;[2005]挂 01 号地块,出让面积 592,064.26 平方米,容积率不大于 1.0。

经初步估算,项目公司对上述水利工程的治理以及对上述两块土地进行商品房开发,约需资金人民币 2.8 亿元,目前项目公司尚无相应的资金能力。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》,对其追加投资款人民币 2.8 亿元,分批投入,期限为三年。追加投资款按银行同期贷款利率计息,按季收取,项目公司于每季度末向公司支付利息。投资期限届满后三日内,项目公司一次性向公司归还追加投资款的全部本金及剩余利息。

根据上述协议书的经济内容,公司对其按往来款进行账务处理。截止 2005 年 6 月 30 日,公司已付“项目公司”往来款 19,700.00 万元,尚余 8,300.00 万元将在以后期间陆续支付。根据上述协议书相关条款规定,本报告期公司计提了应收“项目公司”利息收入共计 1,343,889.75 元。

## 附注 10.期后事项

本公司本报告期无需要说明的期后事项。

## 附注 11.其他重要事项

本公司本报告期无需要说明的其他重要事项。

## 附注 12.非经常损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注(所得税率)
营业外收入	18,250.00	15,512.50	15%
营业外支出	(23,000.00)	(23,000.00)	---
股权投资差额摊销	(28,840.55)	(28,840.55)	---
合计	(33,590.55)	(36,328.05)	

## 附注 13.净资产收益率和每股收益

项目	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
报告期利润：				
主营业务利润	18.97%	19.60%	0.6487	0.6487
营业利润	9.43%	9.75%	0.3225	0.3225
净利润	7.71%	7.97%	0.2637	0.2637
扣除非经常性损益后的净利润	7.72%	7.98%	0.2641	0.2641